

Jaarverslag Lefier 2021

Inhoudsopgave

| | |
|--|-----------|
| 01 Welkom bij Lefier | 5 |
| Voorwoord | 6 |
| Onze strategische koers 2021-2025 | 9 |
| Actuele ontwikkelingen, nieuwe uitdagingen | 10 |
| 02 Lefier in 2021 | 12 |
| Onze prestaties | 13 |
| Aedes benchmark 2021 | 13 |
| Kengetallen | 15 |
| 03 Onze volkshuisvestelijke bijdrage | 17 |
| Voldoende goede en gevarieerde woningen | 18 |
| Verhuur van woningen | 18 |
| Verkoop van woningen | 21 |
| Goed onderhoud | 23 |
| Veilig wonen | 24 |
| Nieuwbouw en sloop van woningen | 27 |
| Onze vastgoedportefeuille onder de loep | 29 |
| Samen verduurzamen | 31 |
| Grip op woonlasten | 33 |
| Samen werken aan sterke wijken | 34 |
| Wonen en zorg | 37 |
| 04 Onze legitimatie: mét bewoners en partners | 40 |
| Dienstverlening: in verbinding met onze huurders | 41 |
| Samen met bewoners en partners | 44 |
| 05 Onze organisatie | 48 |

| | |
|--|-----------|
| Onze basis: duurzaam op orde | 49 |
| Onze werkgemeenschap: vitaal, trots en toegewijd | 50 |
| Onze organisatie: overzichtelijk en transparant | 52 |
| 06 Financiën | 54 |
| Financieel beleid en continuïteit | 55 |
| Risico en beheersing | 72 |
| 07 Bestuur & toezicht | 76 |
| Normen voor goed bestuur | 77 |
| Verslag RvC | 79 |
| Verslag ondernemingsraad (OR) | 91 |
| Juridische structuur | 93 |
| Verklaring bestuurder | 94 |
| Verklaring RvC | 95 |
| 08 Jaarrekening en toelichting | 96 |
| 1. Balans per 31 december 2021 | 97 |
| 2. Functionele winst- en verliesrekening over 2021 | 99 |
| 3. Kasstroomoverzicht 2021 | 100 |
| 4. Algemene toelichting | 102 |
| 5. Grondslagen voor waardering activa en passiva | 111 |
| 6. Grondslagen voor bepaling van het resultaat | 128 |
| 7. Financiële instrumenten en risicobeheersing | 133 |
| 8. Toelichting op balans per 31 december 2021 | 136 |
| 9. Toelichting op de functionele winst- en verliesrekening over 2021 | 156 |
| 10. Gescheiden verantwoording DAEB / niet-DAEB | 166 |
| 11. Verantwoording Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semi publieke sector (WNT) | 173 |

09 Overige gegevens**177**

Statutaire resultaatbestemming

178

Controleverklaring van de onafhankelijk accountant

179



01 Welkom bij Lefier

Voorwoord

Beste lezer,

Om de komende jaren het verschil te kunnen maken voor onze huurders, werkten we in 2021 aan onze strategische koers voor de komende vier jaar. Een mooi proces waarin stakeholders en medewerkers de hoofdrol hadden. Dit heeft geresulteerd in negen ambitieuze opgaven, waarin 'samen doen' en 'samen bedenken' centraal staan. Met als basis een organisatie die op orde is. En daarmee zijn we direct gestart.

Onze organisatie: van ingewikkeld naar overzichtelijk

Onze organisatie werd door medewerkers, huurders én stakeholders als ingewikkeld en niet-effectief ervaren. En als iedereen het zo ervaart, dan is het ook zo. De klant stond onvoldoende centraal. Teveel standaardisatie en te weinig maatwerk. Dit kan anders en daarom hebben we een herinrichtingsplan opgesteld. Verschillende

teams en functies zijn gewijzigd en er zijn nieuwe functies en teams toegevoegd. Meer collega's dan verwacht solliciteerden intern op een nieuwe functie en maakten een mooie stap in hun loopbaan. Daar ben ik blij mee.

Samenwerken aan fijne buurten

Op het gebied van leefbaarheid hebben we in 2021 veel bereikt. Ondanks dat het af en toe best lastig was vanwege coronamaatregelen. Zo droegen we bij aan kunst op straat met muurschilderingen op vijf van onze flats in Stadskanaal en speelden we met huurders in Emmen een 'Serious Game' om samen mooie ideeën te bedenken voor een gemeenschappelijke binnentuin. We organiseerden in diverse wijken opruimacties en organiseerden de wedstrijd 'Heel Lefier Tuiniert!'. Een mooie manier om onze huurders bewuster te maken over onderwerpen als klimaat en biodiversiteit.

Hogere klanttevredenheid en lagere bedrijfslasten

Het percentage huurders dat tevreden is over het indienen en laten uitvoeren van reparaties is het afgelopen jaar voldoende gestegen om het KWH-kwaliteitskeurmerk te behouden. Daar zijn we blij mee. Maar veel belangrijker is het signaal dat de tevredenheid van onze huurders op dat punt is toegenomen. Daarnaast is het ons in 2021 gelukt om onze bedrijfslasten te verlagen naar € 856,- per verhuureenheid. We verwachten hiermee op het gemiddelde van de benchmarknorm voor de corporatiesector uit te komen.

Ruim achthonderd nieuwe woningen

Ondanks de coronapandemie leverden we in 2021 maar liefst 804 nieuwe woningen op! Daar zijn we trots op. Zeker in een jaar waarin de woningnood een nieuw hoogtepunt bereikte. Daarnaast hebben we 950 woningen voorzien van zonnepanelen en zijn 494 woningen verduurzaamd naar energielabel A. Met vier vaste partners hebben we een proces op gang gebracht waarmee we de komende jaren ieder jaar 750 woningen verduurzamen naar energielabel A.



Energiearmoede

In onze regio had eind vorig jaar zo'n 9% van de huishoudens te maken met energiearmoede: moeite om de kosten van het energieverbruik te betalen. En dus hebben of krijgen ook veel huurders van Lefier hiermee te maken. Vanwege de recente ontwikkelingen in de wereld zullen de energieprijzen verder blijven stijgen. Het tegengaan van energiearmoede heeft daarom onze extra aandacht. We maken nog meer geld vrij voor de energietransitie en versnellen de verduurzaming van onze woningen, zodat huurders minder energie hoeven af te nemen.

Recente ontwikkelingen

De afgelopen twee jaren heeft de corona pandemie veel onzekerheden met zich meegebracht. Op het moment dat de onzekerheid van de pandemie aan het afnemen is, worden we geconfronteerd met de Russische invasie in Oekraïne. Het effect van deze invasie is op meerdere plekken zichtbaar. We anticiperen op het beschikbaar stellen van woonruimte voor opvang van vluchtelingen.

Daarnaast zijn door de wereldwijde sanctiemaatregelen tegen Rusland de prijzen van producten en diensten flink gestegen en is de beschikbaarheid ervan beperkt. De stijgende energieprijzen maakt het nog belangrijker om onze woningen te verduurzamen. Maar de realisatie ervan wordt door afname van de leverbetrouwbaarheid en onzekerheid over de prijsontwikkeling moeilijker. Een flinke uitdaging, waarbij het volledige effect op Lefier op dit moment nog niet goed is in te schatten.

Trots

Als bestuurder kijk ik terug op een jaar waarin niets vanzelfsprekend was. Maar waarin medewerkers en stakeholders desondanks samen de schouders eronder zetten en mooie resultaten wisten te boeken. Hiervoor wil ik iedereen hartelijk bedanken. Mooie plannen vormen de basis voor de komende jaren. En een frisse, platte en effectieve organisatie gaat die plannen waarmaken. Ik kijk ernaar uit om met het hele Lefier-team, onze huurders én onze partners aan de slag te gaan. En om samen het verschil te maken: voor onze huurders, voor de wijken en voor elkaar.

Elles Dost

Bestuurder Lefier

Onze strategische koers 2021-2025

Jong en oud. Studerend of werkend. Gezond 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 verhuren woningen in de gemeenten Borger-Odoorn, Emmen, Groningen, Midden-Groningen en Stadskanaal.

Als grootste corporatie van het Noorden willen wij écht iets betekenen voor de huisvesting in Groningen en Drenthe. Dat willen we ook laten zien met onze naam: Lefier. Een naam die uitstraalt hoe we in het leven staan: krachtig, met lef, trots en levendig.

Samen het verschil maken voor een betere buurt

In 2021 heeft Lefier haar strategische koers voor 2021-2025 vastgesteld en gedeeld in haar ondernemingsplan 'Samen het verschil maken voor een betere buurt'. Dit ondernemingsplan is tot stand gekomen met veel dank aan de grote bijdrage van onze medewerkers, huurders en partners. Samen met onze huurders en partners hebben de medewerkers de opgaven verkend en ingebracht. Zo werkten we van buiten naar binnen. Met onze huurder steeds als vertrekpunt.

Waar ligt onze uitdaging de komende jaren? De belangrijkste opgaven hebben we beschreven vanuit drie invalshoeken, die samen de maatschappelijke waarde van Lefier bepalen.

- Onze volkshuisvestelijke doelen: “de juiste dingen doen”
- Legitimatie: huurders en partners (h)erkennen en steunen die doelen ook
- Organisatie: onze medewerkers zijn goed in staat om die doelen te bereiken.

lefier

Ondernemingsplan
2021 – 2025



Onze missie

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

Onze visie

Lefier maakt (het) verschil door:

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

Onze kernwaarden

Bij Lefier werken we:

- Met **(com)passie** en een sociaal hart voor onze huurders
- In **verbinding** met huurders, netwerkpartners en elkaar
- Met **daadkracht**: doen is de beste manier van leren

Actuele ontwikkelingen, nieuwe uitdagingen

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

Woningnood

Het woningtekort is opgelopen tot meer dan 300.000 woningen. Door de grote schaarste stegen prijzen sterk in het gehele land, zowel in de huur- als de koopsector. De komende tien jaar moeten er 1 miljoen woningen bij worden gebouwd. Een coalitie van 34 organisaties op het gebied van wonen, bouwen en zorg en welzijn heeft daarvoor in samenwerking met gemeenten en provincies een actieplan opgesteld. Lefier draagt hier met haar portefeuillestrategie aan bij door de komende 10 jaar circa € 1 miljard te investeren, waaronder 3.000 nieuw te bouwen woningen.

Wonen en zorg

De kosten van de zorg zijn in Nederland hoog. Er is de overheid veel aan gelegen om deze oplopende kosten te beperken. Het scheiden van wonen en zorg en het stimuleren van langer thuis te blijven wonen, is hiervan het bekendste voorbeeld. Steeds meer mensen met een lichte zorgvraag zijn aangewezen op een woning in de huursector.

Studentenhuisvesting

De landelijke monitor studentenhuisvesting van 2021 laat de komende acht jaar een sterke toename van het aantal uitwonende studenten zien met een minimale groei van 48.300. De vraag naar studentenkamers loopt verder op. In Groningen is momenteel een geschat tekort van 1.300 wooneenheden. In 2020 lag dit rond de 1.000 woningen.

Energiearmoede

In september 2021 heeft TNO een onderzoek gepubliceerd over energiearmoede in Nederland. Uit dat onderzoek blijkt dat circa 7% van de huishoudens (550.000) in energiearmoede leven. Zij hebben een hoge energierekening, meestal een slecht geïsoleerd huis en een laag inkomen. Binnen deze groep van energiearme huishoudens hebben ongeveer 250.000 huishoudens én een relatief laag inkomen én een woning met lage energiekwaliteit én hoge energiekosten. Door de stijgende energieprijzen neemt de energiearmoede toe in hoeveelheid en hoogte van het bedrag.

Overlast

In ons werkgebied zien we dat sociale huurwoningen steeds vaker betrokken worden door mensen met problemen die voor burens potentieel overlastgevend kunnen zijn, zoals een verslaving, psychische stoornissen, zware dementie of trauma's. Dagblad van het Noorden publiceerde recent een artikel over de situatie bij woningcorporaties. Noordelijke woningcorporaties maken zich zorgen over de leefbaarheid van wijken en buurten en zeggen allemaal vrijwel hetzelfde: er is niet méér overlast, maar de ernst van de overlast neemt wel toe.

Duurzaam wonen

Om de verduurzaming van woningen te versnellen trekt het kabinet ruim € 1,3 miljard uit, waarvan zo'n € 500 miljoen voor het verduurzamen van maatschappelijk vastgoed, € 500 miljoen voor een nationaal isolatieprogramma om de 20% slechtst geïsoleerde huur- en koopwoningen versneld te isoleren en € 300 miljoen voor tegemoetkomingen bij de aanschaf van hybride warmtepompen.

Coalitieakkoord

Eind 2021 lag er een landelijk coalitieakkoord op tafel. In het coalitieakkoord zijn een aantal belangrijke zaken voor corporaties benoemd:

- De verhuurdersheffing wordt per ingang van 2023 afgeschaft.
- Het kabinet maakt bindende prestatieafspraken met woningcorporaties zodat de investeringsruimte gebruikt wordt voor de bouw van flexwoningen, betaalbare huurwoningen, renovatie, verduurzaming en voor leefbaarheid.
- De woningbouw gaat naar 100.000 woningen per jaar, waarbij 2/3 betaalbare woningen zijn (koop en huur). Er is speciale aandacht voor starters, senioren en middeninkomens. Jaarlijks worden 15.000 tijdelijke woningen gebouwd en 15.000 eenheden via transformatie van kantoren geschikt gemaakt voor studenten, spoedzoekers, arbeidsmigranten en daklozen.
- Er komt een nationaal Isolatieprogramma, te beginnen met woningen die het slechtst geïsoleerd zijn. Ook installatie van hybride warmtepompen wordt gestimuleerd; de isolatienorm voor huurwoningen wordt versneld ingevoerd.



02 Lefier in 2021

Onze prestaties

| Doel | Resultaat | Toelichting |
|-----------------------------------|--|---|
| Verhogen van de klanttevredenheid | Minimaal KWH norm | Het percentage tevreden huurders op reparaties is gestegen naar 86% in december, over geheel 2021 is dit 85%. Dit is voldoende om het KWH label te behouden. Alle metingen zijn in lijn met het voorgaande jaar en daarmee voldoende voor het halen van de norm. We willen echter meer en een betere score op klanttevredenheid realiseren. We zijn actief aan de slag om onze processen te verbeteren om dit te realiseren. Dit is een speerpunt in ons nieuwe ondernemingsplan. |
| Betaalbaarheid in stand houden | Huurverhoging in 2021 conform nieuw huurbeleid | Er heeft dit jaar door de landelijke maatregel voor de DAEB portefeuille geen huurverhoging plaatsgevonden. We scoren daarom net als voorgaande jaren erg goed op gebied van betaalbaarheid. |
| Trots op Lefier | Meer tevreden medewerkers | In 2021 hebben het besluitvormingsproces doorlopen inzake een reorganisatie welke op 1 maart 2022 in werking is getreden. Dit traject is positief verlopen en we ervaren een positief sentiment in de organisatie om met de nieuwe en eenvoudigere organisatie aan de slag te gaan met onze doelstellingen. Vanaf 2022 gaan we de medewerkerstevredenheid met een vernieuwde methodiek monitoren. |
| Leefbaarheid op de kaart | Leefbaarheidsprojecten worden op effect gemonitord | Een meetinstrument voor leefbaarheid is in ontwikkeling en moet ons komend jaar helpen de prestaties beter meetbaar te maken. |
| Investeringsversnellen | Realisatiegraad investeringen > 75% | We hebben dit jaar € 82,8 miljoen aan investeringen gerealiseerd voor nieuwbouw en woningverbetering. Dit is conform onze doelstelling 75% van de begroting. Daarnaast hebben we nog forse investeringen gedaan inzake het aanbrengen van zonnepanelen (950 woningen). De realisatie is hiermee fors toegenomen ten opzichte van voorgaand jaar en benadert onze lange termijn doelstelling om jaarlijks € 100 miljoen te investeren |
| Goed gevulde investeringspijplijn | Gevulde pijplijn voor 5 jaar, waarbij de complexplannen en wijkvisies leidend zijn voor de sturing | De pijplijn tot en met 2024 is goed gevuld met ca € 100 miljoen per jaar aan investeringskassen. Er wordt gewerkt aan de invulling van de jaren erna. Als basis zijn voor meerdere wijken visies en programma's opgesteld en is er voor elk complex een complexplan. |
| Verlaging bedrijfslasten | Bedrijfslasten op de norm van € 866,- per vhe | Voor het jaar 2021 komen we net onder onze norm uit: € 856,- per vhe. Dit is inclusief een gevormde reorganisatieverplichting. We verwachten hiermee in de Aedes benchmark een B corporatie te zullen zijn. |

Aedes benchmark 2021

De resultaten van de Aedes benchmark 2021 (gebaseerd op jaarcijfers 2020) zijn bekend gemaakt door de landelijke branchevereniging Aedes op 18 november 2021. Het systeem in het kort: Aedes geeft op onderdelen de 'rapportcijfers' A, B of C. Een A voor het derde deel corporaties die het best presteren, daaronder een derde deel dat met een gemiddelde score een B verdient. En de laatste groep krijgt een C voor een score onder het gemiddelde.

Bij de bedrijfslasten verwachten we in 2022 naar een B-score te gaan, meer in lijn met de rest van de sector. Ook op het prestatieveld duurzaamheid hebben we fors ingezet, waardoor we ook daar een hogere score verwachten. En ook het huurdersoordeel is helaas lager dan we nastreefden. In ons nieuwe ondernemingsplan is klanttevredenheid één van de prominente doelen die we ons hebben gesteld.

Als het gaat om beschikbaarheid en betaalbaarheid, scoort Lefier al jaren goed ten opzichte van de hele sector.

Beoordeling Lefier

| | |
|----------------------------------|---|
| Huurdersoordeel | C |
| Bedrijfslasten | C |
| Onderhoud & verbetering | C |
| Duurzaamheid | C |
| Beschikbaarheid & betaalbaarheid | A |

Resultaten Aedes-benchmark 2021

Stichting Lefier (L1542)

| | interne resultaten | Lefierscore Aedes benchmark | Letter | gemiddelde score sector |
|--|---------------------|-----------------------------|----------|-------------------------|
| Prestatieveld Huurdersoordeel (meting sept-aug) | tm. dec 2021 | 2021 | C | 2021 |
| Nieuwe huurders | 7,3 | 7,3 | C | 7,7 |
| Huurders met reparatieverzoek | 7,2 | 7,2 | C | 7,7 |
| Vertrokken huurders | 7,2 | 7,2 | C | 7,6 |

| Prestatieveld Bedrijfslasten | boekjaar 2021 | boekjr 2020 | C | boekjr 2020 |
|--|---------------|-------------|---|-------------|
| Geharmoniseerde beïnvloedbare netto bedrijfslasten | € 856 | € 944 | C | € 846 |

| Prestatieveld Onderhoud & verbetering | boekjaar 2021 | boekjr 2020 | C | boekjr 2020 |
|--|---------------|--------------------------|---|------------------------|
| Geharmoniseerde instandhoudingskosten | € 3.392 | € 2.387 | B | € 2.727 |
| waarvan onderhoud | € 2.019 | € 1.640 | | |
| waarvan woningverbetering | € 1.374 | € 747 | | |
| Ervaren woningkwaliteit | 7,2 | 6,7 | C | 7,0 |
| Technische woningkwaliteit (EP2) | nb | 222,8 kWh/m ² | C | 205 kWh/m ² |

| Prestatieveld Duurzaamheid | tm. dec 2021 | 2021 | C | 2021 |
|--|--------------|--------------------------|---|------------------------|
| Energie labelwaarde NT48800 (EP2) | nb | 222,8 kWh/m ² | C | 205 kWh/m ² |
| CO ₂ -uitstoot werkelijk gasverbruik per m ² | nb | 22,8 kg/m ² | C | 18,6 kg/m ² |
| Isolatieprestatie (afstand tot de doelstelling Standaard) | nb | 58,8 kWh/m ² | C | 48 kWh/m ² |

| Prestatieveld Beschikbaarheid & betaalbaarheid | boekjaar 2021 | boekjr 2020 | A | boekjr 2020 |
|---|---------------|-------------|---|-------------|
| Ontwikkeling totale voorraad (DAEB) | nb | -1,0% | | 0,2% |
| Ontwikkeling voorraad tot hoge aftoppingsgrens (DAEB) | nb | -0,9% | | -1,3% |
| Aandeel tot aftoppingsgrens binnen vrijkomend aanbod | nb | 94,1% | | 84,5% |
| Deelscore beschikbaarheid | | | A | |
| Huurprijs (DAEB zelfstandige eenheden) | € 502 | € 501 | | € 561 |
| Verhouding huur / maximaal toegestane huur (DAEB) | 66,1% | 67,5% | | 70,8% |
| Verandering huurprijs t.o.v. afgelopen jaar (DAEB) | 0,2% | 3,9% | | 3,2% |
| Deelscore betaalbaarheid | | | A | |
| Toewijzingen aan huishoudens met inkomen onder passend-toewijzen grens ** | nb | 85,2% | | 75,0% |
| Match voorraad en doelgroep passend toewijzen (DAEB) | nb | 78,1% | | 80,6% |
| Deelscore huisvesten doelgroepen | | | A | |

Kengetallen

Ons bezit

| | | | 31-12-2021 | 31-12-2020 |
|--|---------------|--------------|---------------|---------------|
| Aantal verhuureenheden in exploitatie | DAEB | Niet-DAEB | totaal | |
| Eengezinswoningen | 13.201 | 152 | 13.353 | 13.381 |
| Meergezinswoningen | 11.125 | 895 | 12.020 | 11.961 |
| Studenteneenheid | 3.115 | 0 | 3.115 | 2.770 |
| subtotaal woongelegenheden | 27.441 | 1.047 | 28.488 | 28.112 |
| Intramuraal zorgvastgoed (eenheden in verzorgingshuizen) | 786 | 0 | 786 | 795 |
| Parkeervoorzieningen | 0 | 3.477 | 3.477 | 3.318 |
| Bedrijfsmatig onroerend goed | 457 | 454 | 911 | 608 |
| Maatschappelijk onroerend goed | 82 | 0 | 82 | 91 |
| subtotaal overig vastgoed | 1.325 | 3.931 | 5.256 | 4.812 |
| Totaal | 28.766 | 4.978 | 33.744 | 32.924 |
| | | | | |
| Aantal gewogen verhuureenheden | 29.288 | 2.026 | 31.314 | 30.166 |

Verhuur

| Verhuur | 31-12-2021 | 31-12-2020 |
|---|------------|------------|
| Ontvangen huur inclusief vergoedingen (x € 1.000) | 190.372 | 187.087 |
| Huurachterstand in % | 1,6% | 1,6% |
| Huurderving in % | 1,3% | 1,5% |
| Gemiddelde huurprijs (sociale huur) | 501 | 500 |

Organisatie

| Organisatie | 31-12-2021 | 31-12-2020 |
|---|------------|------------|
| Aantal fte's ultimo in loondienst bij Lefier totaal | 286,4 | 295,3 |
| Gemiddeld aantal fte's in verslagjaar | 289,0 | 305,0 |

Balans en Resultaten

| Balans en Winst en Verliesrekening (bedragen x € 1.000) | 31-12-2021 | 31-12-2020 |
|---|-------------------|-------------------|
| Eigen vermogen | 2.846.848 | 2.305.821 |
| Voorzieningen | 30.872 | 10.464 |
| Balans totaal | 3.977.266 | 3.348.336 |
| Huuropbrengsten | 180.390 | 176.455 |
| Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille | 75.969 | 79.842 |
| Operationeel resultaat (voor afschrijving, waardering en belastingen) | 27.333 | 47.150 |
| Resultaat ongerealiseerde waardeveranderingen | 510.800 | 240.208 |
| Jaarresultaat na belastingen | 541.026 | 285.376 |

Financiële ratio's en rendement

| Financiële ratio's | norm | 31-12-2021 | 31-12-2020 |
|---|-------------|-------------------|-------------------|
| Interest Coverage Ratio | > 1,4 | 2,43 | 2,55 |
| Loan to Value beleidswaarde | < 85% | 48,4% | 53,8% |
| Solvabiliteit beleidswaarde | > 15% | 46,0% | 44,1% |
| Dekkingsratio marktwaarde | < 70% | 34,0% | 43,5% |
| Eigen vermogen per gewogen verhuureenheid | | 90,913 | 76,437 |

| | DAEB | niet-DAEB | Lefier |
|--------------------|-------------|------------------|---------------|
| Direct rendement | 1,7% | 2,5% | 1,8% |
| Indirect rendement | 20,4% | 14,2% | 19,8% |
| Totaal rendement | 22,1% | 16,7% | 21,6% |

| | | | 31-12-2021 | 31-12-2020 |
|---|---------|-----------|-------------------|-------------------|
| Treasury | DAEB | Niet-DAEB | totaal | totaal |
| Leningenportefeuille (nominaal en gestort) | 927.548 | 0 | 927.548 | 907.017 |
| Interne lening | -70.000 | 70.000 | 0 | 0 |
| Leningen per gewogen verhuureenheid (in €) | 29.280 | 34.551 | 29.621 | 30.068 |
| Gemiddelde rentelast leningen o/g (%) | 2,78% | 1,82% | 2,78% | 2,93% |
| Gemiddelde restant looptijd in jaren | 21 | 11 | 20 | 20 |



03 Onze volkshuisvestelijke bijdrage

“ Lefier wil de juiste dingen doen voor haar huurders. Zo is onze maatschappelijke waarde het grootst.

Voldoende goede en gevarieerde woningen

Sinds 2021 zet Lefier nog steviger in op voldoende goede en gevarieerde woningen. We streven ernaar dat onze huurders allemaal een huis hebben waar ze trots op zijn. Een woning die bij ze past.

En er valt wat te kiezen: niet alleen standaard voor iedereen hetzelfde. Het enige dat standaard is, is de basiskwaliteit. Pas als die basiskwaliteit zorgt voor het gewenste wooncomfort, kunnen we tevreden zijn. Want dan voelt iedereen zich thuis bij Lefier. We willen daarbij optimaal inspelen op de veranderende woonvragen in de samenleving. En we luisteren nog meer naar de wensen van onze huurders. Dat maakt ons werk alleen maar beter en leuker.

Verhuur van woningen

Woonruimteverdeling

Op het gebied van de verhuur van woningen is er in 2021 ook weer veel gebeurd bij Lefier. We zijn nog meer gaan samenwerken met onze collega-corporaties en huurdersorganisaties. In de gemeente Groningen is per 1 september het nieuwe woonruimteverdeelbeleid en urgentiebeleid geïmplementeerd.

Iets eerder in dat jaar, namelijk op 1 april zijn we ook gestart met het nieuwe toewijzingsbeleid voor de studentenportefeuille en bieden we onze kamers aan op het [platform van ROOM](#), waar meerdere studentenhuisvesters in het land hun kamers aanbieden. Ook blijven we de studenten- en jongereneenheden aanbieden via de website [Ghuus](#). Daar delen we sinds begin 2020 alle beschikbare studenten- en jongereneenheden in de stad Groningen.



sinds 1 april 2021 staat ons aanbod studentenwoningen op ROOM

Huurderving

In 2021 was het verlies door leegstand ('huurderving') van zelfstandige sociale huurwoningen 1%. Dit is gelijk aan wat we hadden begroot en een vermindering in vergelijking met 2020. De huurderving van vrijesector huur, bedrijfsnonroerend goed en parkeren is zelfs lager dan begroot en laten allemaal een daling zien ten opzichte van vorig jaar. Opvallend is de lage huurderving van ons bedrijfsnonroerend goed. We hadden 5% begroot, maar die is slechts 0,5%. Een erg mooi resultaat. Alleen de onzelfstandige huurwoningen hebben in 2021 een hogere huurderving dan begroot. Dit is te verklaren door de oplevering van de Acero flat. Studentenhuisvester SSH zou deze eenheden van ons huren, maar dat is niet doorgaan. Er kwamen op dat moment met name door corona minder internationale studenten naar Groningen en onderwijsinstellingen wilden niet voor de leegstand instaan. Wij hebben de verhuur van deze grote studentenflat toen zelf op ons genomen, maar dit heeft wel huurderving met zich meegebracht. Later in het jaar 2021 is de vraag naar woonruimte voor buitenlandse studenten weer fors toegenomen, met als resultaat dat de Studentenhuisvester SSH onze flat met 321 eenheden aan de Kornoeljestraat heeft gehuurd.

Huurderving (% van de totale huursom)

| | Begroting 2021 | Realisatie 2021 |
|------------------------------------|----------------|-----------------|
| Sociale huurwoning - zelfstandig | 1,0% | 1,0% |
| Sociale huurwoning - onzelfstandig | 1,0% | 3,1% |
| Vrije sector huurwoning | 2,5% | 1,9% |
| Bedrijfsnonroerend goed | 5,0% | 0,5% |
| Parkeerplaatsen | 10,0% | 7,6% |
| TOTAAL | 1,1% | 1,3% |

Passend toewijzen

Wij wijzen bijna al onze woningen 'passend' toe. Dat wil zeggen dat huurders een woning krijgen met een huur die 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. We streven er naar om de ruimte boven de norm van 95% zo volledig mogelijk te gebruiken. In 2021 hebben we 97,5% van de vrijgekomen sociale huurwoningen passend kunnen toewijzen. In totaal kregen 3.111 sociale huurwoningen en 143 vrijesector woningen een nieuwe huurder.

Toewijzingen woningen in 2021

| | onder basishuur | basishuur ≤ 442,46 | > € 442,46 ≤ € 633,25 | > € 633,25 ≤ € 678,66 | > € 678,66 ≤ € 752,33 | > € 752,33 | |
|---|--------------------|-----------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|---------------|--------------|
| Eenpersoonshuishoudens | | | | | | | |
| onder AOW-grens, inkomen ≤ € 23.725 | 203 | 1.389 | 537 | 35 | 3 | 0 | 2.167 |
| onder AOW-grens, inkomen > € 23.725 | 0 | 47 | 116 | 43 | 30 | 59 | 295 |
| boven AOW-grens, inkomen ≤ € 23.650 | 0 | 45 | 80 | 3 | 0 | 1 | 129 |
| boven AOW-grens, inkomen > € 23.650 | 0 | 7 | 21 | 8 | 6 | 3 | 45 |
| Subtotaal | 203 | 1.488 | 754 | 89 | 39 | 63 | 2.636 |
| Tweepersoonshuishoudens | | | | | | | |
| onder AOW-grens, inkomen ≤ € 32.200 | 0 | 41 | 135 | 13 | 0 | 6 | 195 |
| onder AOW-grens, inkomen > € 32.200 | 0 | 9 | 29 | 21 | 19 | 52 | 130 |
| boven AOW-grens, inkomen ≤ € 32.075 | 0 | 14 | 56 | 4 | 1 | 1 | 76 |
| boven AOW-grens, inkomen > € 32.075 | 0 | 3 | 25 | 13 | 2 | 20 | 63 |
| Subtotaal | 0 | 67 | 245 | 51 | 22 | 79 | 464 |
| Drie- en meerpersoonshuishoudens | | | | | | | |
| onder AOW-grens, inkomen ≤ € 32.200 | 0 | 10 | 55 | 58 | 1 | 0 | 124 |
| onder AOW-grens, inkomen > € 32.200 | 0 | 2 | 4 | 9 | 10 | 1 | 26 |
| boven AOW-grens, inkomen ≤ € 32.075 | 0 | 0 | 1 | 1 | 0 | 0 | 2 |
| boven AOW-grens, inkomen > € 32.075 | 0 | 0 | 0 | 1 | 1 | 0 | 2 |
| Subtotaal | 0 | 12 | 60 | 69 | 12 | 1 | 154 |
| Totaal aantal toewijzingen 2021 | 203 | 1.567 | 1.059 | 209 | 73 | 143 | 3.254 |

Passend toewijzen per gemeente

| | Borger- Odoorn | Emmen | Groningen | Midden- Groningen | Stadskanaal | Totaal |
|---|-------------------|------------|--------------|----------------------|-------------|--------------|
| Huishoudinkomen tot € 40.024 | 60 | 811 | 1.590 | 323 | 293 | 3.077 |
| Huishoudinkomen van € 40.024 tot € 44.655 | 2 | 7 | 5 | 3 | 1 | 18 |
| Huishoudinkomen vanaf € 44.655 | 1 | 2 | 5 | 5 | 3 | 16 |
| Subtotaal | 63 | 820 | 1.600 | 331 | 297 | 3.111 |
| % toewijzingen tot € 40.024 | 95,2% | 98,9% | 99,4% | 97,6% | 98,7% | 98,9% |

Passend toewijzen per inkomensgroep 2021

| Passend toewijzen sociale huurwoningen (huurprijs ≤ € 752,33) in 2021 | | | | | |
|--|--------------------------------|---|---------------|---------------|--|
| Type huishouden | Huishoud-inkomen per jaar ≤ | Aanvangshuurprijs bij toewijzing (€) | | | |
| | | ≤ € 633,25 | ≤ € 678,66 | ≤ € 752,33 | |
| Passend toegewezen | | | | | |
| Eenpersoons < AOW-grens | € 23.725 | 1.886 | 35 | 3 | |
| Tweepersoons < AOW-grens | € 32.200 | 176 | 13 | 0 | |
| Drie- en meerpersoons < AOW-grens | € 32.200 | 65 | 58 | 1 | |
| Eenpersoons > AOW-grens | € 23.650 | 125 | 3 | 0 | |
| Tweepersoons > AOW-grens | € 32.075 | 70 | 4 | 1 | |
| Drie- en meerpersoons > AOW-grens | € 32.075 | 1 | 1 | 0 | |
| Totaal | | 2.323 | 114 | 5 | |
| Eenpersoons < AOW-grens | € 23.725 | 98,0% | 2,0% | | |
| Tweepersoons < AOW-grens | € 32.200 | 93,1% | 6,9% | | |
| Drie- en meerpersoons < AOW-grens | € 32.200 | 99,2% | | 0,8% | |
| Eenpersoons > AOW-grens | € 23.650 | 97,7% | 2,3% | | |
| Tweepersoons > AOW-grens | € 32.075 | 93,3% | 6,7% | | |
| Drie- en meerpersoons > AOW-grens | € 32.075 | 100,0% | | 0,0% | |
| Totaal | | 97,5% | | 2,5% | |

Verkoop van woningen

Je kunt bij Lefier ook een huis kopen. En we verhuren bedrijfsruimten en vrije sector huurwoningen. De extra inkomsten die we hiermee verdienen, zetten we in om onze huurwoningen goed en betaalbaar te houden.

We verkopen zowel DAEB- als niet DAEB-woningen, oftewel zowel sociale woningen als vrije sector woningen.

Verkoop van DAEB-woningen

In de begroting van 2021 hielden we rekening met de verkoop van bijna twee keer zo veel DAEB-woningen als in 2020. Om precies te zijn 121 tegenover de 64 van 2020. Uiteindelijk hebben we 108 DAEB-woningen verkocht, iets minder dus dan begroot. De belangrijkste reden: in bepaalde gemeenten kwamen er te weinig woningen leeg met het voor verkoop vereiste energielabel. In de meeste gemeenten hebben we de woningen verkocht met energielabel C of beter, conform de prestatieafspraken.

Toch was de opbrengst van de verkoop van DAEB-woningen wat hoger dan begroot, namelijk 20,0 miljoen euro t.o.v. de 18,4 miljoen uit de begroting. De gemiddelde verkoopprijs per woning was namelijk een stuk hoger.

Verkoop van niet-DAEB woningen

Voor onze niet-DAEB-portefeuille is het beleid dat we maar in beperkte mate verkopen; we gaan uit van het optimaliseren van het rendement. In 2021 hebben we acht niet-DAEB-woningen verkocht, iets minder dan de tien die begroot waren. We verkochten ook een object in de categorie bedrijfsonroerendgoed, bestaande uit drie verhuureenheden.

De opbrengst van de verkoop van niet-DAEB woningen was nagenoeg gelijk aan het bedrag uit de begroting, namelijk 3 miljoen euro.

Grondposities

Lefier bezat begin 2021 46 grondposities. Drie van die grondposities zijn bedoeld voor onze toekomstige projecten. Op de overige locaties zien we geen mogelijkheden om sociale huurwoningen te ontwikkelen; die willen we dus het liefst verkopen. In 2021 hebben we tien grondposities verkocht, voor een totaalbedrag van ruim 1,6 miljoen euro.

Aankopen en terugkopen

In 2021 hebben we vier woningen aangekocht in Hoogezand. Het ging om woningen die al jarenlang bij ons in beheer waren, maar in eigendom bij collega-corporatie Actium. Daarnaast hebben we zes woningen teruggekocht in het kader van de regeling voor starters 'Koopgarant'. Met andere woorden: eerder verkocht met terugkoopverplichting. Twee van deze woningen hebben we op de vrije markt doorverkocht, vier woningen zijn weer beschikbaar als sociale huurwoning van Lefier.



Exploitatiestand
33.744

In Exploitatie
1.008

Uit Exploitatie
188



 Nieuwbouw **804**
 Aankoop **8**
 Overig **196**

+ Sloop **24**
● Verkoop **121**
- Overig **43**

Goed onderhoud

Planmatig onderhoud

Om de kwaliteit van onze huurwoningen op peil te houden, investeren we ieder jaar flink in het onderhouden van onze woningvoorraad. Bij het (groot) gepland onderhoud van ons woningbezit, ligt de focus op technische instandhouding van de schil van het gebouw en de gebouwgebonden installaties. Dit planmatig onderhoud (of PO) bestaat uit een aantal posten, waaronder de opgave 'Regulier planmatig onderhoud'. Voor 2021 hadden we € 23,4 miljoen begroot. Het merendeel hebben we ook echt kunnen uitvoeren. Een bedrag van ca € 1,3 miljoen aan planmatig onderhoud hebben we moeten doorschuiven naar begin 2022, vooral vanwege de coronamaatregelen en omstandigheden in de markt, zoals lange levertijden, de beschikbaarheid van uitvoerende partijen en personeel.

Naast het reguliere planmatig onderhoud zijn er nog een paar vaste posten. Namelijk onze onderhoudsbijdrage voor de VvE-complexen die beheerd worden door derden en onze opgave voor contractonderhoud. Bij het contractonderhoud gaat het om vaste contractafspraken voor onderhoud aan liften, cv-ketels en andere onderdelen van installaties. Per saldo is daar een bedrag van circa € 3,2 miljoen mee gemoeid.

In 2021 zijn we begonnen met een project om Keukens, Badkamers en Toiletten (KBT's) vanaf 1 januari 2022 planmatig uit te voeren. Dit is een beleidswijziging geweest. In de voorbije jaren werden deze vervangingen alleen bij mutatie of op klacht uitgevoerd. Het project loopt: de eerste complexen zijn technisch opgenomen en we hebben marktpartijen gekozen om met de uitvoering te starten, begin 2022.

Planmatig onderhoud telt mee voor de score op klanttevredenheid, het is een onderdeel van de KWH-meting. Met een 7,4 haalden we een ruime voldoende. Hiermee voldoen we aan de norm van KWH. Die 7,4 is net iets onder het landelijk gemiddelde van 7,5 - er is dus nog ruimte voor groei.

Dagelijks onderhoud

In 2021 hebben we bijna net zo veel reparaties gedaan als in 2020. Dit gaat om ruim 59.000 reparaties. In 2021 kwam ongeveer één op de vijf reparatieverzoeken via het digitale klantportaal binnen. In de periode januari t/m medio maart en wederom vanaf medio december was het in verband met een harde lockdown als

gevolg van corona niet mogelijk om online reparatieverzoeken in te dienen. We voerden in die periode alleen urgente en spoedreparaties uit. Gemiddeld over het afgelopen jaar zijn 15% van de reparatieverzoeken via het digitale klantportaal binnengekomen.

We zien bij dagelijks onderhoud in vergelijking met 2020 een stijging van de kosten. De belangrijkste oorzaken zijn een toename van het vervangen van keukens, badkamers en toilet (deze KBT's gaan vanaf 2022 mee in het planmatig onderhoudsproces), een forse prijsstijging van zowel de kosten van reparaties als ook bij mutatieonderhoud.

Positief is de ontwikkeling van de klantwaardering op reparaties en nieuwe woning (mutatie). De waardering is in vergelijking tot 2020 voor beide met 0,2 punt gestegen naar een 7,5 respectievelijk 7,3. 85% van onze huurders is tevreden over de reparaties.

In één van onze regio's hebben wij onderzoek laten doen naar de samenwerking met één van onze onderhoudspartners. De aanleiding hiervoor was een ongewenste situatie. Uiteindelijk heeft dit geleid tot een vertrouwensbreuk in de samenwerking. Ingaande 4 maart 2022 is deze samenwerking formeel stopgezet.

Door het proces van dagelijks onderhoud meer centraal te gaan organiseren (vanaf 1 maart 2022 één team dagelijks onderhoud), en het voeren van een project om het proces slimmer en beter uit te voeren, willen we onze resultaten en beoordeling door huurders nog verder verbeteren.

Fonds klein onderhoud

Eind 2020 begonnen we met het maken van uniform beleid op het terrein 'Fonds Klein Onderhoud', ook wel 'serviceonderhoud' genoemd. Dit fonds heeft als doel huurders zoveel mogelijk te behoeden voor onverwachte uitgaven. Huurders kunnen hier vrijwillig lid van worden en daarmee kunnen we de verantwoordelijkheid voor klein onderhoud, die normaal bij de huurders zelf zou liggen, van de huurders overnemen. In feite komt het neer op een verzekering voor onverwachte uitgaven aan de woning.

De uitgangspunten van dit nieuwe beleid hebben we in nauwe betrokkenheid met de huurdersorganisaties opgesteld. Halverwege 2021 waren we zover dat zowel directie als de huurdersorganisaties met het beleid konden instemmen. Afgesproken is 2022 te gebruiken om het beleid te implementeren, omdat er op ICT-gebied veel zaken moeten worden ingericht, zodat we het nieuwe beleid in 2023 in kunnen laten gaan.

Zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV)

Als het maar enigszins kan, willen we onze huurders de ruimte geven om van hun huis een thuis te maken. Alle zelf uitgevoerde aanpassingen en veranderingen aan de woning die niet onder tijdelijke, weer mee te verhuizen woninginrichting vallen, noemen we 'zelf aangebrachte voorzieningen', afgekort ZAV. In 2021 hebben we over die ZAV nieuw beleid vastgesteld, waarmee we naast een aantal verduidelijkingen rond begrippen en werkwijze ook een aantal voorzieningen toestaan zoals een overkapping of een aanvraag voor een stenen aanbouw. Dat beleid kwam tot stand in co-creatie met de huurdersorganisaties van Lefier.

Veilig wonen

We vinden dat onze huurders moeten kunnen rekenen op een veilige woning. Dat is een vanzelfsprekende vereiste. Hoe zorgen we daarvoor in de praktijk? We voldoen op zijn minst aan de geldende Wet- en Regelgeving op het gebied van veiligheid en waar nodig passen we het veiligheidsniveau aan de doelgroep

aan. Als blijkt dat huurders zich toch zorgen maken over de veiligheid van hun huis, moeten zij zich meteen gehoord voelen. Zij kunnen dit altijd aankaarten bij Lefier.

Terugblik op 2021

Net als in 2020 hadden we in 2021 te kampen met de gevolgen van de coronapandemie. Hier en daar leidde dit tot een kleine vertraging in de uitvoering van onze taken, ook als het gaat over de veiligheidsdossiers. Gelukkig heeft die vertraging vooralsnog nergens geresulteerd in een aantoonbaar verhoogd risico.

Om meer focus op veiligheid te bereiken, hebben we in 2021 drie 'projectleiders veiligheid' aangesteld. Speciaal voor de zwaardere veiligheidsdossiers. Elk van deze projectleiders coördineert een eigen onderwerp: aardbevingen/constructieveil提高heid, brandveiligheid en asbest. Ook de minder zware dossiers hebben we toegewezen aan één van deze nieuwe projectleiders, zodat iedereen weet dat voor elk veiligheidsonderwerp een vast aanspreekpunt is binnen de organisatie.

Sinds 10 juli 2021 is de **subsidieregeling woningcorporaties aardbevingsgebied Groningen** van kracht. Deze regeling voorziet in de mogelijkheid voor woningcorporaties om subsidie aan te vragen voor tegemoetkoming van hun huurders en voor verduurzaming, onderhoud en verbetering van hun bezit in het aardbevingsgebied. Van het totaal beschikbare bedrag ad € 135 miljoen, heeft Lefier € 29,5 miljoen aangevraagd. Inmiddels heeft Lefier hiervan € 10,1 miljoen ontvangen. Het overige ontvangt Lefier in tranches in 2022 en 2023. In het najaar van 2021 heeft Lefier haar huurders (bijna 6.000) in het aardbevingsgebied conform de regeling 750 euro tegemoetkoming uitbetaald. Het overige subsidiegeld staat ter beschikking voor projecten in de gemeente Midden-Groningen en de meest oostelijke wijken van de Stad Groningen.

Vooruitblik naar 2022

In 2022 treedt de nieuwe organisatie in werking en daarmee de verbeterde positie van het thema veiligheid. Samen met de ontwikkeling tot een data-gedreven organisatie en de intensievere samenwerking tussen de verschillende (onderhouds-)afdelingen proberen we om een versterkte grip op de veiligheidsdossiers te bewerkstelligen. Door preventief te handelen kunnen we incidenten voorkomen.

Naar aanleiding van de problemen die er waren met balkons van woningen aan de Westindischekade in Groningen, hebben we een programma uitgevoerd op de zogenaamde 'uitkragende' balkons. Dit onderzoek is in 2021 afgerond. Daarbij moesten we vaststellen dat er ook gebreken aanwezig zijn bij niet-uitkragende balkons. Daarom leggen we in 2022 de focus ook op de niet-uitkragende balkons.

Het aardbevingsgebied

Kr8-corporaties

Om tot een samenhangende, met elkaar afgestemde portefeuillestrategie te komen, bundelen de samenwerkende corporaties in het aardbevingsgebied in Groningen de krachten in 'De kracht van acht (KR8)'. In 2021 is de vaststelling van die strategie afgerond. In aanvulling op onze huidige plannen zijn we in de eerste 5 jaar terughoudend met de verkoop van woningen. Vanaf het 6e jaar nemen we vervangende nieuwbouw (dus inclusief sloop) op in onze strategie. We gaan vanaf 2023 extra woningen versterken en verduurzamen. We hebben afgesproken om als Kr8-corporaties geen tegengesteld beleid te gaan uitvoeren bij het realiseren van onze eigen doelstellingen.

BATCH 1581

We hebben in het afgelopen jaar geringe vooruitgang geboekt in onze versterkingsopgave. Voor de woningen van Lefier die vallen in de Batch 1581 (de groep van 1581 woningen die vanuit het oude versterkingsprogramma van de NCG al geïnspecteerd zijn, inclusief versterkingsadviezen) is een besluit genomen over de aanpak. Het proces om met de Nationaal Coördinator Groningen (NCG) tot concrete afspraken over de aanpak van de woningen in die batch te komen, verloopt moeizaam. Maar we verwachten wel dat de NCG in 2022 duidelijk maakt binnen welke voorwaarden we de sloop/nieuwbouwopgave van de 104 woningen in Slochteren en Schildwolde kunnen oppakken. Het voorstel van Lefier hoe we de opgave willen aanpakken is door de NCG intern geaccordeerd. Het ministerie BZK heeft op basis van het voorstel van Lefier de ministeriele regelingen op bepaalde punten aangepast. Het wachten is nog op de noodzakelijke schriftelijke toezeggingen van de NCG over onze aanpak van het project.

Bestuursakkoord

Het sluiten van de overeenkomst 'Bestuursakkoord november 2020' tussen gemeenten en het rijk moet gaan zorgen voor een versnelling van de beoordeling van woningen die vallen binnen het versterkingsgebied. Met de nieuwe beoordelingsmethode 'typologieaanpak' worden woningen niet langer individueel beoordeeld, maar op basis van bouwsystemen. Een eigenaar die al een versterkingsadvies heeft, kan kiezen voor een herbeoordeling. Aan de keuze voor een herbeoordeling hangt, afhankelijk van de regeling waaronder de woning valt, bovendien een compensatie tussen €17.000,- en €30.000,- per woning.

Voor Lefier betekent deze nieuwe manier van beoordelen maatwerk en extra druk op ons werkapparaat; we kunnen nu een afweging maken op woningniveau en niet meer alleen op gebiedsniveau.

De opgave is complex. De algemene opinie over de resultaten die met name met de overheid zijn bereikt zijn tot nu toe niet positief. Bij Lefier werken we binnen de mogelijkheden die we hebben hard om de ingrijpende opgave een succesvol vervolg te geven. Samen met de inwoners van het gebied, de gemeente en de NCG.

Schadeafhandeling IMG

Voor het schadeherstel in het aardbevingsgebied zagen we aanvankelijk in 2021 een terugtrekkende beweging van het Instituut Mijnbouwschade Groningen (IMG), dat de schademeldingen afhandelt. Het IMG heeft nieuwe kaders afgekondigd vanaf 1 juli 2021, na het verschijnen van een nieuw onderzoeksrapport van TNO. Gevolg: de contouren van het aardbevingsgebied worden kleiner en gemelde schades worden minder snel toegekend.

De laatste vier maanden van 2021 zien we wel dat het IMG weer 'redelijk en billijk' omgaat met gemelde schades. We merken nog wel dat gemelde schades soms om discutabele redenen afgewezen worden. Dat zorgt voor discussies tussen Lefier en het IMG, met wisselende uitkomsten. Vanaf september 2021 gaat een deskundige van het IMG langs de gemelde bevingsschades. Dit leidt weliswaar tot minder werkdruk bij Lefier, maar het roept ook meer vragen op van huurders over de status van hun melding. Begin november hebben we een mijlpaal bereikt: een bedrag van € 25 miljoen voor gemelde schades, bereikt in de laatste 7 jaar.

| Aantal Schademeldingen | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 |
|--|------|-------|-------|-------|
| Totaal aantal schademeldingen | 132 | 694 | 1.243 | 1.315 |
| -waarvan geaccepteerd | 86 | 479 | 1.060 | 917 |
| -waarvan niet in behandeling/geen schade | | | | 177 |
| -nog in behandeling/te behandelen | 46 | 215 | 183 | 221 |
| ontvangen vergoeding(x€ 1.000) | 446 | 3.177 | 8.447 | 9.844 |

Nieuwbouw en sloop van woningen

Nieuwbouw

Voor 2021 hadden we de oplevering van 457 nieuwbouwwoningen gepland. Daar zitten we fors boven, met een realisatie van 804 woningen! Dat komt vooral door het versneld opleveren van de 321 wooneenheden in de Kornoljeflat in

Groningen, na een transformatie van het gebouw. De in 2021 opgeleverde woningen zijn mooi verspreid over ons totale werkgebied: namelijk in Groningen, Emmen, Musselkanaal en Hoogezand. Als voorbeeld zien we hierboven nieuwbouw in Musselkanaal en hieronder een project in Emmermeer te Emmen.



De studentenflat aan de Kornoeljestraat in Groningen is na een grondige metamorfose in het afgelopen jaar klaar. De flat kreeg na een prijsvraag onder bewoners de naam Cornus.



Sloop van woningen

De geplande sloop van 24 eenheden in 2021 is volgens planning gerealiseerd. Het gaat om de complexen Midscheeps in Groningen en de 2^e fase van Meridiaan in Klazienaveen. Deze huurwoningen hebben we gesloopt om plaats te laten maken voor toekomstige nieuwbouw van Lefier.



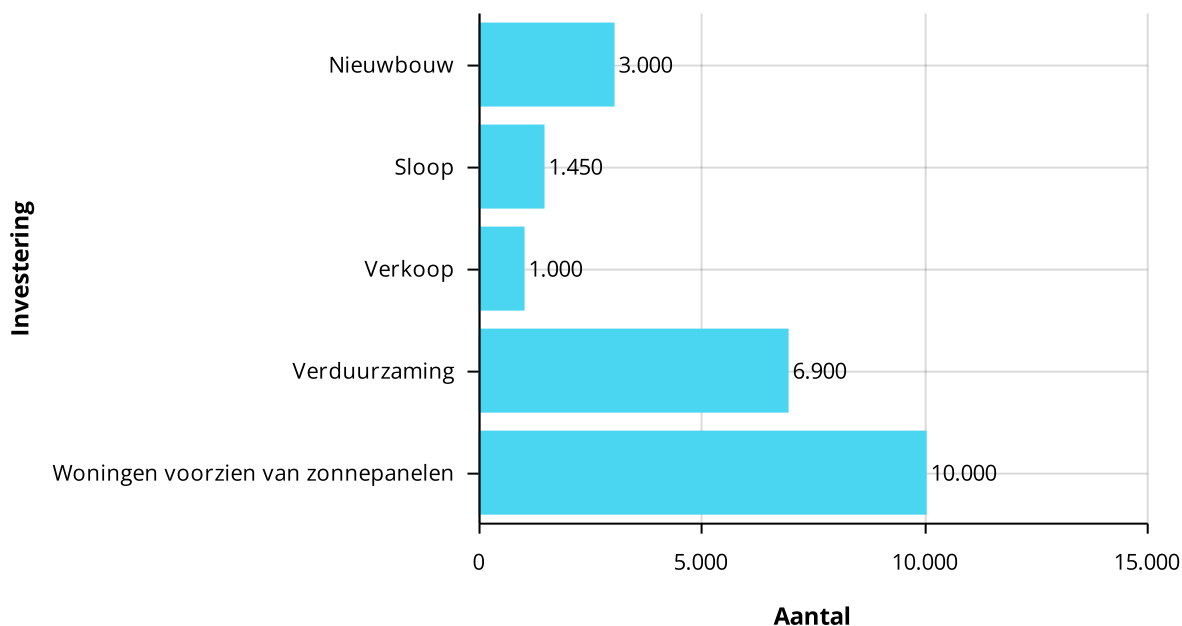
Sloop van woningen in Klazienaveen.

Onze vastgoedportefeuille onder de loep

In 2021 hebben we onze portefeuillestrategie geactualiseerd. De komende 10 jaar gaan we ruim 1 miljard euro investeren in ons vastgoed. Zo realiseren we onze doelen voor beschikbaarheid, betaalbaarheid, duurzaamheid en kwaliteit. Vanuit het nieuwe ondernemingsplan zijn een paar punten aan de portefeuillestrategie toegevoegd:

- **Kwaliteit bestaande voorraad:** we hebben in de begroting investeringsruimte opgenomen om de komende jaren versneld te investeren in de kwaliteit van keukens, badkamers en toiletten.
- **Beschikbaarheid:** om tegemoet te komen aan de grote vraag naar sociale huurwoningen, hebben we extra investeringsruimte opgenomen voor nieuwbouw.
- **Wijkvernieuwing:** we zetten niet alleen in op kwaliteitsverbetering van onze woningvoorraad, we faciliteren ook vernieuwing op wijkniveau. Daarom nemen we extra investeringsruimte op voor sloop en nieuwbouw.
- **Duurzaamheid en dienstverlening:** we nemen meer investeringsruimte op voor kleinschalige en laagdrempelige energiemaatregelen. Zoals het plaatsen van zonnepanelen.

De komende jaren gaan we gemiddeld € 100 miljoen per jaar investeren in nieuwbouw, verduurzaming en kwaliteitsverbetering. Daarnaast gaan we gericht verkopen en slopen.

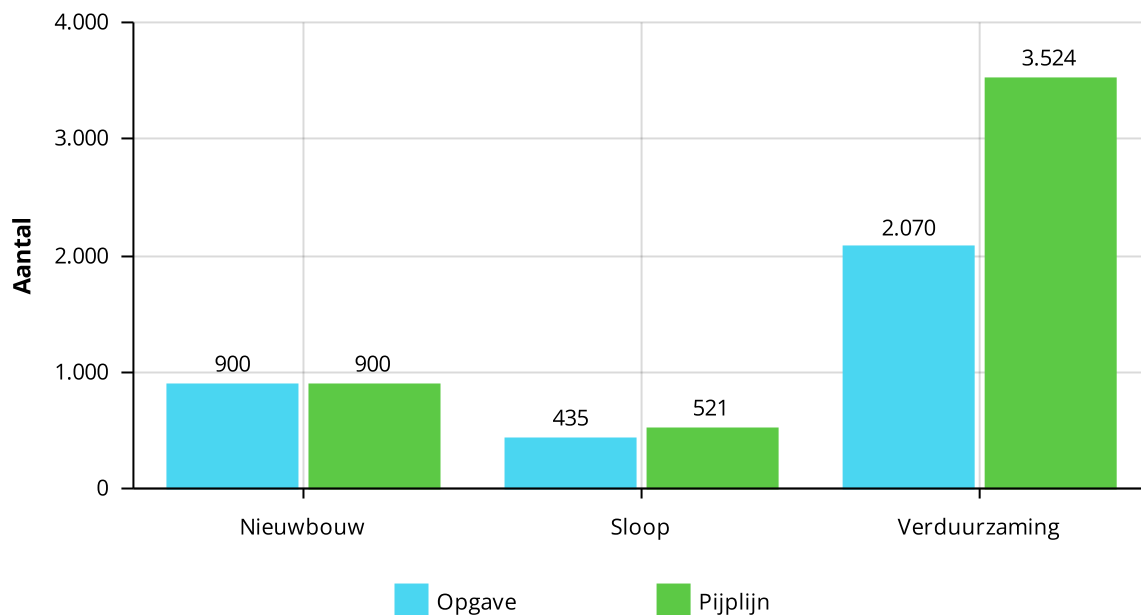


Investeringsprogramma 2022-2031 (aantal woningen per onderdeel)

We steken veel energie in het initiëren van nieuwe projecten. Dat noemen we ook wel onze 'investeringspijplijn'. Op die manier hebben we in 2021 zo'n 1.200 woningen kunnen toevoegen aan onze projectenportefeuille. Daarnaast zetten we stevig in op de verduurzaming van ons bezit en de vernieuwing

van het interieur van onze woningen. In onderstaande grafiek zien we dat we meer in de pijplijn hebben opgenomen dan de opgave voor de eerste drie jaar.

Eind 2021 namen we het besluit om in 2022 op nog eens 1.000 woningen zonnepanelen te plaatsen. De voorbereiding op vervanging van keukens, badkamers en toiletten (KBT's) is in volle gang: voor 2022 hebben we de ambitie om in totaal 700 KBT's te vervangen.



Opgave v.s. investeringspijplijn 2022-2024

De pijplijn inzake verduurzaming is meer gevuld dan de jaarlijkse opgave omdat de verwachting is dat vanuit de pijplijn bepaalde projecten (nog niet bekend welke) zullen gaan vertragen.

Marktw waarde vastgoed

Het woningbezit van Lefier is verspreid over een groot werkgebied. Verdeeld over vijf verschillende gemeentes en twee provincies. In regio's met aardbevingsproblematiek en in stedelijke gebieden met een grote druk op de woningmarkt. Maar ook op plekken waar de vraag naar woningen juist aan het afnemen is. Wij stellen de waarde van onze vastgoedportefeuille vast aan de hand van volledige taxaties op complexniveau. Dit proces sturen we centraal aan; de uitvoering gebeurt binnen het assetmanagement.

Ontwikkelingen op de vastgoedmarkt, zoals de stijging van de prijzen van koopwoningen, hebben ook gevolgen voor de waarde van onze vastgoedportefeuille. Eind 2021 bedroeg de totale waarde ruim € 3.802 mln. Dat is 19,8% hoger dan een jaar eerder. In het hoofdstuk financiën gaan we nader in op de marktw waarde van ons woningbezit.

Ons woningbezit

Lefier heeft 33.774 verhuureenheden, waarvan we er 28.488 verhuren als woning. Ons aanbod is heel divers: huizen, appartementen en studentenkamers, maar ook commercieel vastgoed, bergingen en parkeerplaatsen. De verhuureenheden hebben adressen in twee provincies (Groningen en Drenthe) en vijf gemeenten: Groningen, Midden-Groningen, Stadskanaal, Borger-Odoorn en Emmen.

Het bezit van Lefier naar huurklasse en gemeente

| Woningen(incl studenteneenheden) | Totaal | 1. Goedkoop | 2. Betaalbaar | 3. Duur tot huurtoeslaggrens | 4. Duur boven huurtoeslaggrens |
|----------------------------------|---------------|-------------------|-------------------|------------------------------|--------------------------------|
| | t/m 442,46 | 442,47 t/m 678,66 | 678,67 t/m 752,33 | boven 752,33 | |
| Borger-Odoorn | 1.169 | 270 | 888 | 4 | 7 |
| Emmen | 9.406 | 2.228 | 6.973 | 92 | 113 |
| Groningen | 6.448 | 1.689 | 4.203 | 153 | 403 |
| Groningen(studenteneenheden) | 3.107 | 3.037 | 64 | | 6 |
| Midden-Groningen | 4.467 | 1.189 | 3.186 | 68 | 24 |
| Stadskanaal | 3.891 | 870 | 2.911 | 37 | 73 |
| Totaal | 28.488 | 9.283 | 18.225 | 354 | 626 |

Samen verduurzamen

Verduurzamen zien we bij Lefier niet als een verplichting, maar als een verrijking! We vinden het als maatschappelijke organisatie belangrijk om hier onze bijdrage aan te leveren. Niet alleen versnellen we het verduurzamen van onze woningen. Ook de manier waarop wij ons werk doen, gaan we duurzaam inrichten en uitvoeren. Want duurzaamheid zit in alles, niet alleen in bouwen of verbouwen.

Energielabels per gemeente per 31-12-2021

(zelfstandige woningen)

| Energielabel | Borger-Odoorn | Emmen | Groningen | Midden-Groningen | Stadskanaal | Totaal |
|---------------|---------------|--------------|--------------|------------------|--------------|---------------|
| A+ en beter | 22 | 164 | 26 | 96 | 22 | 330 |
| A | 257 | 2.366 | 3.259 | 1.007 | 909 | 7.798 |
| B | 140 | 1.760 | 842 | 871 | 866 | 4.479 |
| C | 394 | 2.619 | 2.421 | 1.129 | 845 | 7.408 |
| D | 140 | 1.312 | 1.400 | 726 | 507 | 4.085 |
| E | 105 | 739 | 1.042 | 480 | 444 | 2.810 |
| F | 70 | 267 | 246 | 126 | 180 | 889 |
| G | 41 | 179 | 319 | 32 | 118 | 689 |
| Totaal | 1.169 | 9.406 | 9.555 | 4.467 | 3.891 | 28.488 |

Label A verduurzaming

In 2021 hebben we 494 woningen verduurzaamd, onder andere in de gemeenten Groningen en Midden-Groningen. We hebben met vier vaste partners een proces op gang gebracht om in 'treintjes' door het werkgebied van Lefier ons woningbezit te verduurzamen naar label A. Dankzij deze manier van werken in een bouwstroom kunnen we grote stappen maken. Gemiddeld gaan we per jaar 750 woningen verduurzamen.



Verduurzaamde woningen in de Groningse wijk Paddepoel

Zonnepanelen

We zijn een raamcontract aangegaan met een vaste partij om ieder jaar 1.000 woningen van zonnepanelen te voorzien. In 2021 hebben we dat al gedaan bij 950 woningen.

Verduurzaming bij planmatig onderhoud

In de uitvoeringsopgave van ons planmatig onderhoud hebben we verduurzamingsmaatregelen toegevoegd. Zo vervangen we bij regulier schilderwerk meteen het nog aanwezige enkel glas door energiezuiniger dubbel glas. Bij vervanging van daken brengen we dakisolatie aan. Als er ergens al dakisolatie is, maar niet zwaar genoeg, dan vervangen we de bestaande isolatie door nieuwe.

Verduurzaming op aanvraag

In 2021 hebben we beleid vastgesteld om individuele aanvragen van huurders op het gebied van duurzaamheid te kunnen bedienen. Het gaat hierbij om aanvragen voor zonnepanelen, het vervangen van de cv-ketel of het plaatsen van dubbel glas. We bekijken bij zo'n aanvraag onder andere of de woning niet op korte termijn al wordt aangepakt. De proces en werkafspraken worden in 2022 verder geïmplementeerd. We verwachten dat we in 2022 de eerste huurders, die ons vragen om hun huurwoning te verduurzamen, goed kunnen bedienen.

Grip op woonlasten

Lefier wil dat huurders na het betalen van de huur voldoende geld over houden om van te leven en om mee te kunnen doen aan de samenleving. Daarbij kiezen we voor een brede woonlastenbenadering. Zo zetten we in op de verduurzaming van woningen, om in positieve zin bij te dragen aan de woonlasten van onze huurders. We maken ons sterk voor het voorkomen van betaalproblemen, door inzicht en maatwerk. En door huurders bewust te maken van allerlei financiële regelingen en voorzieningen, leveren we ook een bijdrage aan de inkomenskant.

Huurbeleid 2021-2023

Na een evaluatie van ons huurbeleid in 2020 hebben we deze in 2021 herijkt. In het nieuwe beleid zijn we uitgegaan van vier uitgangspunten:

- De betaalbaarheid blijft nu en op de lange termijn gewaarborgd voor onze doelgroepen.
- Er is een duidelijke relatie tussen prijs en kwaliteit.
- Het huurbeleid is uitvoerbaar én uitlegbaar.
- De investeringscapaciteit van Lefier blijft intact.

We hebben de gewenste verdeling bepaald van het aantal woningen per huurprijsklasse in 2030. Daar gaan we de komende jaren op sturen. Hiermee laten we de woonquotebenadering los.

Jaarlijkse huurverhoging

In 2021 hebben we geen huurverhoging toegepast voor onze sociale huurwoningen. Omdat de Tweede Kamer een motie heeft aangenomen om de huren in 2021 te bevriezen. Deze huurbevriezing gold voor bijna alle huurders van Lefier, behalve de huurders die een vrijesectorhuurwoning huurden. Ook garages, bergingen en bedrijfsruimten vielen erbuiten. Deze kregen net als de woningen in de vrije sector, een huurverhoging van maximaal inflatie volgend (1,4%).

Ook heeft een groep huurders een eenmalige huurverlaging gekregen. Het gaat hier om bijna 1.400 huurders die konden aantonen dat zij een te laag inkomen hadden voor de huurwoning die zij huurden.

Huurachterstanden

Om huurachterstanden te voorkomen willen we zo vroeg mogelijk met huurders in contact komen als er betalingsproblemen zijn. Op kantoor, aan de telefoon of bij de huurder thuis. In zo'n gesprek zoeken we samen met de huurder naar een passende oplossing. Het proactief contact zoeken met huurders hebben we ook in 2021 doorgezet.

Afgelopen jaar is het percentage huurachterstand van onze huurders gedaald van 1,3% in 2020 naar 1,2% in 2021 (gemeten in procenten van de totale huuropbrengst van sociale huurwoningen). Aan het begin van 2021 hoopten we nog op een daling naar 1%, maar dat is niet gelukt. De huurachterstand bij vrije sector woningen en bedrijfspanden lag in 2021 hoger dan begroot, maar is in vergelijking met 2020 wel gedaald, namelijk van 3,6% naar 2,6%.

Ook het aantal huurders met een betalingsachterstand is gedaald. In 2020 waren dit er nog 1.523 en in 2021 zijn dit er 1.314. Een daling van zo'n 14%. Het aantal betalingsregelingen is sterk afgenomen (-29%). Het aantal deurwaardersdossiers is gelijk gebleven.

Samenwerking in de preventieve aanpak van armoede

Ook in 2021 investeerden we lokaal in de samenwerking met onze sociale partners. Mooie voorbeelden zijn de VoorzienenWijzer en de samenwerking met sociale teams van de gemeente en preventiemedewerkers van de kredietbanken. In 2021 is in de gemeente Groningen het besluit genomen om de VoorzienenWijzer voort te zetten. Alleen in de gemeente Emmen werken we nog niet met de VoorzienenWijzer, maar we hopen dit in 2022 ook in deze gemeente te kunnen inzetten. We hebben met gemeenten en nutsbedrijven verder gewerkt aan afspraken op het gebied van 'vroegsignalering'. Vroeg signaleren kan voorkomen dat mensen later nog dieper in de schulden belanden.

Naast dat we met ons nieuwe huurbeleid inzetten op betaalbaarheid, blijven we ons ook inzetten op voorlichting, preventie en een klantgericht incassoproces. Als een huurder toch betalingsproblemen ervaart, leveren we maatwerk. Zo spreken we een passende betalingsregeling af, gaan we op huisbezoek en brengen samen met onze maatschappelijke partners in kaart welke inkomensondersteuning de gemeente kan leveren.

Ontruiming op grond van huurachterstand

In 2021 hebben we in totaal 35 woningen ontruimd, waarvan 28 op grond van huurachterstand. Dit zijn er drie meer dan het voorgaande jaar. Er is veel inzet gepleegd door medewerkers van de afdeling bewonerszaken en incasso om deze ontruiming te voorkomen. Maar bij veel van deze ontruiming was al sprake van een langdurig terugkerende huurschuld. Ook was in meerdere gevallen sprake van complexe psychosociale en psychiatrische problematiek. Met financiële moeilijkheden en overlast als gevolg. In dit soort gevallen wordt in overleg met verschillende partijen besloten om toch over te gaan tot een ontruiming.

Samen werken aan sterke wijken

Lefier werkt aan wijken en buurten, waar mensen zich prettig, veilig en thuis kunnen voelen. In buurten en wijken komen onze opgaven concreet bij elkaar. Daarom kiezen we voor een gebiedsgerichte aanpak, waarbij we mét bewoners en andere (partner)organisaties, zoals zorg- en welzijnsorganisaties, gemeenten, brandweer en politie, samenwerken aan leefbare buurten. Alles wat de leefbaarheid ten goed kan komen, stimuleren we actief. En dreigt het de verkeerde kant op te gaan met de leefbaarheid, dan pakken we het probleem aan.

Lefier wil overkomen en handelen als een soort 'buurman' dichtbij huis. Om dat te bereiken willen we heel bewust zichtbaar zijn in de wijk.

Leefbaarheid

Het werken aan leefbare wijken en buurten is voor veel van onze medewerkers dagelijkse kost; het zit verweven in hun takenpakket. In onze basisdienstverlening op het gebied van leefbaarheid onderscheiden we drie onderdelen:

1. schoon, heel en veilig,
2. woonmaatschappelijk werk,
3. kleinschalige infrastructuur.

Wat betekende dat voor 2021? Elk gebiedsteam heeft in de loop van het jaar een uitvoeringsplan gemaakt, met input van lokale partners. In dat plan omschrijven we steeds wat we dat jaar voornemens zijn te doen op het gebied van leefbaarheid.

Leefbaarheidsevent

Op 9 november 2021 organiseerden we een leefbaarheidsevent, samen met verschillende stakeholders. Een mooi moment om met elkaar in gesprek te gaan over leefbaarheid in de wijk. En over de vraagstukken die daarbij voor ons komen kijken.

Leefbaarheidsbeleid

In 2021 hebben we een nieuw leefbaarheidsbeleid vastgesteld en zijn we gestart met de implementatie. We zijn begonnen om de procedure bij overlast verder te digitaliseren. Zo krijgen we beter zicht op de lopende dossiers en werken we meer proactief om de duur van de overlast te verkorten. Ook gaan we een 'leefbaarheidsapp' gebruiken. Met deze app kunnen we beter monitoren wat er op het gebied van sociaal beheer speelt in onze wijken. Dat helpt ons bij het bepalen van de juiste interventies bij (dreigende) overlast en het draagt bij aan een gebiedsgerichte aanpak.

Ontruiming op grond van woonoverlast of woonfraude

In 2021 ontruimden we twee van onze woningen vanwege hennep en/of harddrugs. Verder hebben we drie woningen ontruimd vanwege zware overlast en twee woningen in verband met woonfraude. Met zeven ontruiming blijven we ruim onder de norm van tien die we ons vooraf gesteld hadden.

Leefbaarheidsuitgaven

In 2021 hebben we conform de begroting 3,9 miljoen euro aan leefbaarheid uitgegeven. Omgerekend per sociale huurwoning is dat zo'n 142 euro.

Ongeveer twee derde van het totale bedrag dat we spenderen aan leefbaarheid gaat naar de loonkosten van medewerkers die zich dagelijks inzetten om de leefbaarheid in wijken en buurten te verbeteren. Denk hierbij aan bijvoorbeeld onze wijkbeheerders, de medewerkers bewonerszaken en bewonersparticipanten. Het overgebleven derde deel van de kosten ging naar het uitvoeren van projecten die de leefbaarheid in onze woonbuurten bevorderen.



Leefbaarheidsactiviteiten

Hoewel de uitvoering van voorgenomen leefbaarheidsactiviteiten door corona iets achterbleef bij onze ambities, hebben we in 2021 toch weer veel bereikt. Zo hebben we in Stadskanaal bijgedragen aan kunst op straat dankzij muurschilderingen op vijf van onze flats. In Emmen speelden we met huurders een 'Serious Game', gericht op het verbeteren van hun betrokkenheid bij de eigen buurt en om samen mooie ideeën te bedenken voor een gemeenschappelijke binnentuin. In Groningen hebben we in co-creatie met de gemeente en een initiatiefgroep van bewoners het Caspomorpark gerealiseerd. De initiatiefgroep heeft zelf geholpen met de aanplant, heeft een regenton gewonnen voor de bewatering en heeft plantenbakken met regels laten maken bij de ingang van de parken. Ook zijn er jeu de boules banen gerealiseerd en komt er nog kunst, vogelhuisjes en egelkasten. Een fijne ontmoetingsplek voor bewoners.

Daarnaast organiseerden we in diverse wijken opruimacties, of extra plekken voor fietsen en scootmobiel. Ook hebben we huurders weer gebruik laten maken van [de Voorzieningenwijzer](#) of budgettrainingen en hebben we met gemeenten samengewerkt op het gebied van vroegsignalering van (problematische) schulden.

Verder heeft Lefier een wedstrijd georganiseerd, onder de noemer 'Heel Lefier Tuiniert!' Een mooie manier om onze huurders bewuster te maken over onderwerpen als klimaat en biodiversiteit. Ook ontwikkelden we een voorlichtingscampagne over brandveiligheid, vooral bedoeld om het gedrag van huurders te beïnvloeden. Deze campagne gaan we in 2022 volop inzetten, tegelijk met het plaatsen van brandmelders om de veiligheid in onze complexen verder te verbeteren.

Naast de projecten op initiatief van Lefier zelf, hebben we in 2021 ook weer een bijdrage geleverd aan initiatieven die door de bewoners werden bedacht. Een goed voorbeeld: het inrichten van gezamenlijke (buiten)ruimten. Bij alles wat we doen, zoeken we zoveel mogelijk de samenwerking met lokale partners.

Wijkvernieuwing

Lefier werkt samen met bewoners, bouwers en lokale partijen hard aan wijkvernieuwing in de verschillende gemeenten. Een mooi voorbeeld zijn de plannen voor Gorecht-West in Hoogezand. De eerste, van in totaal 73 woningen zullen begin 2022 al klaar zijn. Er komen veel verschillende woningtypes. Woningen met een plat- en pultdak, in lichte en rode steen; in de varianten gezinswoningen, patiowoningen, levensloopbestendige en levensloopgeschikte woningen. Alle woningen hebben twee of drie slaapkamers. Het worden allemaal zogenaamde Nul-Op-de-Meter-woningen (NOM) en zijn daarmee zeer duurzaam. In een andere wijk in Hoogezand, namelijk Gorecht-Noord, zijn we gestart met het project Gasvrij Gorecht. Dit is een groot project dat bestaat uit vier onderdelen: kook gasvrij, bespaar energie, verwarm duurzaam en vang de zon.

Andere voorbeelden van wijkvernieuwingprojecten in 2021 zijn; Musselkanaal (15 woningen toegevoegd), Nieuw Buinen (42 woningen verbeterd), Siddeburen (16 woningen toegevoegd) en Emmermeer (60 appartementen toegevoegd). In Groningen zijn we nog volop nieuwe appartementen aan het bouwen in de wijk Lewenborg en de Korrewegwijk.



Wonen en zorg

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

Wij werken daarom samen met lokale partners aan goede huisvesting voor doelgroepen die wat meer aandacht nodig hebben. Zo pakken wij onze rol in de taakstelling voor de huisvesting van statushouders en stellen wij woningen beschikbaar voor mensen die uitstromen uit een beschermde woonvorm of uit de maatschappelijke opvang. Naast dat we deze doelgroepen met voorrang huisvesten, hebben we lokaal ook nog andere regelingen voor woningzoekenden met een urgent woonprobleem, bijvoorbeeld als er sprake is

van medische urgentie, sociale urgentie of mantelzorg. Ook is Lefier in 2021 betrokken bij een aantal projecten op het gebied van de huisvesting van aandachtsgroepen. Dit zijn de projecten Skaeve Huse, Grevingaheerd en Housing First.

Huisvesting statushouders

Wanneer asielzoekers een verblijfsvergunning krijgen, stromen ze uit naar gemeenten. Statushouders mogen niet zelf beslissen waar ze gaan wonen. Het Centraal Orgaan opvang Asielzoekers (COA) stelt voor elke statushouder een profiel op en kijkt waar de statushouder kan wonen. Gemeenten krijgen op basis van hun grootte elk jaar een taakstelling van het rijk om een bepaald aantal statushouders te huisvesten. Hiervoor maken de gemeenten prestatieafspraken met ons. Het aantal te huisvesten statushouders is afhankelijk van ontwikkelingen zoals oorlog in het land van herkomst en de politiek. We proberen zo goed mogelijk bij te dragen aan de taakstelling van de gemeente. In totaal hebben we in 2021 229 statushouders een woning kunnen bieden. Dit is meer dan een verdubbeling in vergelijking met vorig jaar. Dit aantal is nog exclusief 'nareizigers', meestal gezinsleden die in dezelfde woning terecht kunnen.

In Emmen, Midden-Groningen en Stadskanaal is de taakstelling voor de huisvesting van statushouders gehaald. In Borger-Odoorn en Groningen niet. In Groningen is er zelfs een forse achterstand van 91 statushouders die bij de taakstelling van 2022 op komen. Dat een taakstelling niet is gehaald ligt deels buiten de invloed van de corporaties in die gemeente. Zo waren er een tijdje geen statushouders die bemiddeld konden worden vanwege de coronapandemie en was er een tekort aan vrijwilligers bij de hulpverlenende partijen.

Langer zelfstandig thuis wonen

Lefier heeft beleid ontwikkeld op het gebied van Langer Zelfstandig Thuis voor ouderen. We hebben vastgelegd hoe we invulling willen geven aan de opgave die de vergrijzing met zich meebrengt. Op dit moment doen we dit voornamelijk door de nieuwbouw van gelijkvloerse of levensloopbestendige woningen. Tegelijkertijd weten we uit verschillende onderzoeken dat ouderen doorgaans niet snel kiezen voor verhuizen. Ze willen bij voorkeur oud worden in de eigen woning én in de eigen, vertrouwde buurt. Om aan te sluiten bij die behoefte, gaat Lefier inzetten op twee sporen:

1. De bestaande voorraad geschikt maken door projectmatige investeringen en complexgebonden maatregelen en daarnaast door te investeren in nieuwbouw van gelijkvloerse woningen.
2. Persoonsgebonden maatregelen; de vaak eenvoudige woningaanpassingen op verzoek van de huurder.

We gaan dit beleid in 2022 implementeren.

Huisvesting bijzondere doelgroepen

| aantal gehuisveste personen | Statushouders* | Uitstroom Beschermd Wonen en maatschappelijke opvang |
|-----------------------------|----------------|--|
| Borger-Odoorn | 8 | 1 |
| Emmen | 84 | 36 |
| Groningen | 55 | 55 |
| Midden-Groningen | 44 | 16 |
| Stadskanaal | 38 | 23 |

** het aantal statushouders is nog excl. het aantal nareizigers*

A photograph of a family of three in a park. A woman with long, curly brown hair, wearing a light grey sweater, is looking up and smiling at a man. The man, with short dark hair, is wearing a light blue sweater and holding a young child with curly hair. The child is wearing a yellow sweater and white sneakers. They are all smiling and appear to be in a joyful interaction. The background is filled with trees with yellow and green leaves, suggesting an autumn setting.

04 Onze legitimatie: mét bewoners en partners

“

Lefier wil niet alleen de juiste dingen doen. We willen dat onze huurders en partners onze doelen herkennen en steunen. En daarin samen met ons optrekken.

Dienstverlening: in verbinding met onze huurders

De huurder staat bij ons centraal. Die belofte willen we graag waarmaken. Daarom investeren we veel in onze dienstverlening, zowel in onze persoonlijke service als digitale diensten. Want we willen dat huurders zelf kunnen bepalen hoe ze contact met ons opnemen. En onze huurders moeten zich in alle gevallen gehoord en gezien voelen door ons. Daar staan we voor.

Telefonische dienstverlening

Als je als huurder van Lefier een vraag hebt, kunnen de medewerkers van ons team klantcontact daar meestal een antwoord op geven. In 2021 kwamen daar 161.194 telefoontjes binnen. Dat is iets minder dan in 2020, maar nog steeds meer dan in eerdere jaren. De toename van de afgelopen twee jaar is deels te verklaren doordat tijdens een lockdown huurders alleen telefonisch een reparatieverzoek konden indienen. We besloten om in die periode alleen dringende reparaties uit te voeren.



Als beller hoor je eerst een belmenu met keuzes. Daar maakten afgelopen jaar 8.865 huurders gebruik van. Zo konden onze medewerkers 71% van alle telefoontjes in één keer goed afhandelen. Iets minder dan in 2020 (75%) en ook iets minder dan onze doelstelling van 80%.

De gemiddelde duur van een gesprek zit op 291 seconden, net geen 5 minuten dus. Dit is ruim binnen de norm. Het allerbelangrijkste blijft vanzelfsprekend de vraag of de klant na het gesprek tevreden is over de dienstverlening en de geboden oplossing, al is het maar een voorlopig antwoord dat bevredigend genoeg is. Die klantwaardering meten we daarom ook. We vragen hoe onze medewerkers aan de telefoon scoren op onderdelen als respect, vriendelijkheid, luisteren en meedenken. Net als vorig jaar beoordeelden onze klanten het team klantcontact met een 8. Daar zijn we trots op.

Digitale dienstverlening

In 2021 is onze digitale dienstverlening doorontwikkeld en uitgebreid. Zo kunnen we onze huurders die graag online worden bediend, nog beter en sneller helpen. We willen het zo makkelijk mogelijk maken. Een paar voorbeelden van de resultaten die we op dit terrein behaald hebben in 2021:

- De belangrijkste uitbreiding binnen onze digitale dienstverlening is het proces van 'digitaal verwelkomen'. Een kandidaat-huurder komt vanuit Thuis Kompas of Woningnet digitaal terecht bij het klantportaal van Lefier: 'Mijn Lefier'. In het klantportaal kan de kandidaat-huurder zijn contract en andere documenten digitaal ondertekenen en het eerste bedrag aan huur betalen met iDEAL. Ten slotte krijgt de klant een e-mail met meer informatie over de sleuteloverdracht.
- Een mooie bijkomstigheid van het digitaal verwelkomen is dat het percentage huurders met een actief account voor Mijn Lefier een stuk hoger is geworden. Om je huurcontract te tekenen hebben huurders namelijk zo'n account nodig.
- Er zijn 11 nieuwe webformulieren (ook wel selfservice scenario's) opgeleverd, waaronder het contactformulier op onze website. Ons e-mailadres staat niet meer op de website; we verwijzen onze klanten nu bewust naar het digitale contactformulier. Op die manier kunnen we vragen meteen naar het juiste team doorsturen en de voortgang beter volgen.
- We hebben een uitgebreid selfservice scenario opgeleverd dat 'zelf klussen' heet. In veel gevallen krijgt de huurder bij het gebruik meteen een antwoord. Dit hebben we gedaan in nauw overleg met een afvaardiging van huurders.



Visie op dienstverlening

We streven naar een bovengemiddelde klanttevredenheid op onze dienstverlening. Daarom zijn we in 2021 gestart met een visie op dienstverlening. Dit naar aanleiding van ons nieuwe ondernemingsplan, waarin we de ambities voor 2025 hebben geformuleerd. De visie op dienstverlening zal hierbij aansluiten en daarnaast ook bij de klantbeloften die we in 2020 hebben geformuleerd.

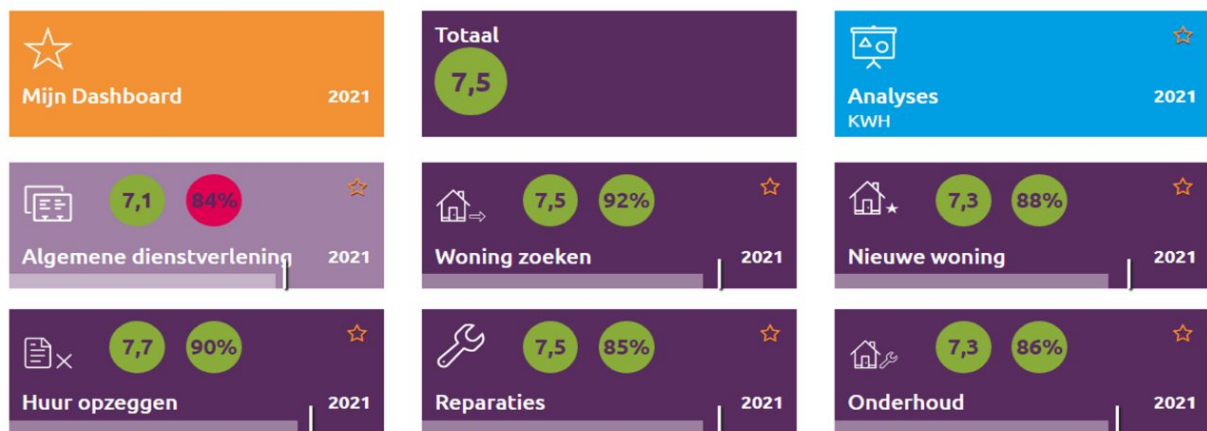
1. We hebben aandacht voor jou.
2. We blijven in contact totdat het voor jou duidelijk is.
3. Wij nemen jou serieus.

Klanttevredenheid komt hiermee nog hoger op de agenda.



Kwaliteitslabel KWH

Onze huurders waarderen onze totale dienstverlening in 2021 gemiddeld met een rapportcijfer 7,5. Een kleine verbetering ten opzichte van 2019 en 2020 en daar zijn we blij mee. De klantwaardering voor het reparaties is ook verbeterd ten opzichte van een jaar eerder (2020: 7,3). Maar als je kijkt naar het percentage huurders dat aangeeft tevreden te zijn over onze algemene dienstverlening, dan is dat met 84% onder de norm van 85%. Daarom blijven we ook in 2022 inzetten op verbetering van onze dienstverlening. Dit is een van onze centrale doelen in het nieuwe ondernemingsplan. We zetten in op trotse en blijde medewerkers, die altijd klantgericht denken en handelen. Dit doen we door te investeren in klantgerichte professionaliteit, het geven van duidelijke kaders en het duidelijk benoemen van een mandaat.



Klachten en geschillen

In 2021 hebben we voor het eerst een vol jaar gewerkt met het vereenvoudigd klachtenformulier. Huurders kunnen daarmee een klacht in een paar simpele stappen melden. Gebruik je als huurder een 'Mijn Lefier' account, dan kun je via het digitale klantportaal het klachtenformulier invullen. Dat formulier komt dan rechtstreeks binnen bij de medewerker die verantwoordelijk is voor het afhandelen van de klacht. Zo kunnen we bij een klacht nog sneller contact opnemen met de huurder.

Het vereenvoudigde klachtenformulier zorgde mogelijk wel voor een forse toename in het aantal klachten. In 2021 ontvingen we 890 klachten; in 2020 waren dat er 618. Veelgehoorde klacht: huurders waren het niet altijd eens met onze maatregel om tijdens een lockdown tijdelijk alleen spoedreparaties uit te voeren.

Klachten in 2021

| Onderwerp | Aantal |
|-------------------|------------|
| Onderhoud | 406 |
| Klacht medewerker | 265 |
| Woonomgeving | 158 |
| Huur | 56 |
| Woningtoewijzing | 5 |
| TOTAAL | 890 |

Geschillencommissie

Als een huurder ontevreden is over de afhandeling van de klacht, dan is er sprake van een geschil. De huurder kan de klacht dan indienen bij de geschillencommissie in zijn regio. Deze onafhankelijke commissie onderzoekt het geschil en geeft advies over de afhandeling. In 2021 ontvingen de regionale geschillencommissies 15 klachten over Lefier. In 6 gevallen is de klacht toegewezen, in 3 gevallen afgewezen. Voor 6 geschillen geldt dat ze nog niet zijn afgerond.

Huurcommissie

De Huurcommissie is een onafhankelijke organisatie die zich bezighoudt met geschillen tussen huurder en verhuurder over huurprijs, servicekosten en onderhoud. In 2021 behandelde de Huurcommissie acht geschillen over Lefier. In twee gevallen is de klacht toegewezen, in twee gevallen afgewezen en vier geschillen zijn nog in behandeling. In 2021 is één klacht voorgelegd aan de rechtbank. Ook deze klacht is nog in behandeling.

Samen met bewoners en partners

Een fijn en veilig thuis, is meer dan een goed huis. Ook werk, gezondheid, zorg en welzijn zijn hierbij van invloed. We hebben onze maatschappelijke partners nodig om invulling te kunnen geven aan onze (gezamenlijke) opgave. En ook bewoners zijn onze partner. Want zij weten als geen ander hoe ze willen wonen.

Het werkt gewoon beter - samen bereik je per definitie meer. Meer ingangen, meer oplossingen, sneller resultaat. Het gedeelde gevoel van trots wordt er alleen maar mooier en groter op.

Overleg met onze huurders

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

Bewonerscommissies en lokale werkgroepen

Betrokkenheid van huurdersorganisaties bij beleid

Lefier wil haar huurdersorganisaties in een zo vroeg mogelijk stadium betrekken bij de vorming van nieuw beleid en de strategische koers van de organisatie op de langere termijn. In 2020 spraken we af om ons huurbeleid te gaan herijken; begin 2021 hebben we het nieuwe huurbeleid met elkaar vastgesteld. Overleg was er in allerlei vormen: soms in de vorm van co-creatie, soms aan de hand van een adviesaanvraag, een presentatie om de huurders te informeren, een gesprek of een memo met informatie. Onderwerpen waren:

- Ondernemingsplan,
- Begroting,
- Portefeuillestrategie,
- Huurbeleid,
- Basiskwaliteit,
- Fonds klein onderhoud,
- Leefbaarheid,
- Participatiebeleid,
- Sociaal Statuut,
- ZAV-beleid,
- Duurzaamheid nieuwe stijl,
- Zonnepanelen en duurzaamheidsmaatregelen op eigen verzoek,
- Toewijzingsbeleid studentenportefeuille.

Betrokkenheid op lokaal niveau

We bespreken niet alleen onderwerpen die voor alle gemeenten in het werkkerrein van Lefier van belang zijn, we hebben het ook ook over ontwikkelingen en afspraken op lokaal niveau. Jaarlijks terugkerende agendapunten zijn bijvoorbeeld de prestatieafspraken en lokale projecten. Maar ook thema's als een woningmarktonderzoek of woonvisie binnen een gemeente.

Naast de huurdersorganisaties zijn er in veel wijken ook 'bewonerscommissies' actief, in vaste samenstelling of als tijdelijke klankbordgroep. Zo'n bewonerscommissie houdt dichtbij huis de gang van zaken in de gaten, bijvoorbeeld in en rond het eigen wooncomplex. Het zijn voor ons waardevolle, kritische gesprekspartners over thema's als veiligheid, beheer en onderhoud. Zij kennen de eigen woonomgeving het beste.

We zetten in op participatie van huurders in (tijdelijke) werkgroepen als het gaat om de aanloop naar een nieuw project, nieuwbouw, renovatie en leefbaarheid. Zo'n werkgroep speelt niet alleen een belangrijke rol bij het op de hoogte houden van medebewoners; we geven de commissieleden ook graag een adviserende rol bij de voorbereiding of uitvoering van een programma.

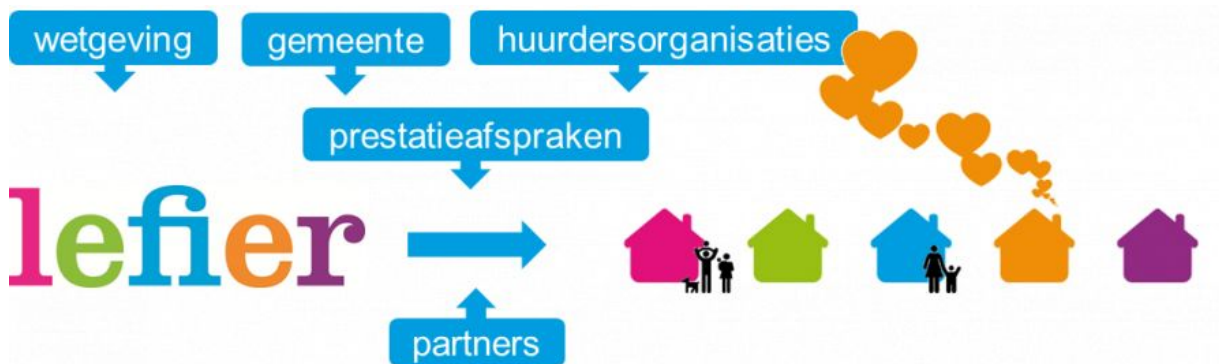
In verbinding met de regio en partners

Goed samenwerken met andere partijen heeft veel voordelen: je kunt samen de krachten bundelen, kennis met elkaar delen, elkaar waar nodig aanvullen en ervaringen uitwisselen. Voor zo'n nuttige samenwerking nemen we vaak zelf het initiatief. En ook krijgen we uitnodigingen van anderen om actief mee te denken. Een paar voorbeelden van partijen waarmee we samenwerken:

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

Prestatieafspraken 2021

Ieder jaar maken we afspraken met collega-corporaties, huurdersorganisaties en gemeenten over de prestaties die we kunnen en willen leveren op het gebied van volkshuisvesting. Dus ook in 2021 ondertekenden we in alle gemeenten van ons werkgebied die prestatieafspraken voor 2022. De prestatieafspraken zijn te vinden op onze website: [prestatieafspraken](#).



Gemeente Emmen

In 2021 hebben we in Emmen vooral gewerkt aan de nieuwe woonvisie. Met als belangrijkste thema's: huisvesting van bijzondere doelgroepen, alternatieve woonvormen, uitbreiding woonwagens- en standplaatsen en 'Van krimp naar groei'. Naast de vaste, doorlopende prestatieafspraken hebben we een aantal speerpunten benoemd, waar in 2021 aan gewerkt is: onder andere het opstellen van een WMO-convenant met de gezamenlijke corporaties en de gemeente. Daarnaast is een proces geformuleerd met afspraken hoe we (beter) samen kunnen werken bij zware woonoverlast. Voor allebei geldt: implementatie in 2022. Daarnaast hebben we gesproken over de inzet van instrumenten om de betaalbaarheid te bevorderen, zoals de Voorzieningswijzer. We verwachten in 2022 hierin definitieve keuzes te maken. Voor het dorp Zwartemeer en de wijk Bargerres hebben we een woon- en leefbaarheidsvisie opgesteld. In Bargerres is dit traject gekoppeld aan de ruimtelijke prijsvraag 'Panorama Lokaal'. De gezamenlijke wijkaanpak is bestuurlijk vastgelegd in de intentieovereenkomst Bargerres Verrast. Ook hebben de corporaties input geleverd aan de aanvraag van de gemeente vanuit het Volkshuisvestingsfonds. Vanuit dit fonds is 25 miljoen euro toegekend aan de gemeente Emmen, vooral bestemd voor verduurzaming van particuliere woningen.

Prestatieafspraken gemeente Groningen

De prestatieafspraken in 2021 vormen een optelsom van de biedingen van de verschillende corporaties, de input van de huurdersorganisaties en procesafspraken over actuele ontwikkelingen. Die hebben allemaal een plek gekregen in het Meerjarig Ambitiekader. We zijn in 2021 gaan werken met een nieuw toewijzingsbeleid, voor zowel onze studentenportefeuille als voor ons reguliere woningaanbod. Op het gebied van schuldenproblematiek hebben we in 2021 goede resultaten bereikt met de Voorzieningswijzer. Een programma waarmee we inzichtelijk kunnen maken waar huurders geld kunnen besparen en gebruik maken van regelingen. Dit leverde een gemiddelde besparing op van €431,- per huishouden per jaar. Daarom hebben we besloten om de Voorzieningswijzer op te nemen in de reguliere uitvoering. Met alle lokaal betrokken partners hebben we in 2021 gewerkt aan een woonzorgvisie. Deze ronden we begin 2022 af.

Gemeente Midden-Groningen

Met de gemeente Midden-Groningen hebben we meerjarige kaderafspraken 2021-2026 gemaakt. In de prestatieafspraken voor 2021 hebben we sterk ingezet op de verduurzaming van huurwoningen. Daar hebben we ook met succes invulling aan kunnen geven. Daarnaast zijn we met de gemeente gestart met samenwerken op het gebied van schuldenproblematiek en betaalbaarheid, door het aanbieden van de Voorzieningswijzer. Een goede stap op weg naar verbetering.

Prestatieafspraken gemeente Stadskanaal

Ook voor Stadskanaal zijn er Meerjarige Kaderafspraken gemaakt voor 2022-2026. In de prestatieafspraken voor 2021 lag de focus vooral op het sociale domein, waarbij het uitgangspunt was: leefbare wijken en buurten. In 2021 hebben we bereikt dat we elkaar steeds beter weten te vinden als het gaat om de verbetering van de leefbaarheid in wijken en buurten.

Prestatieafspraken Borger-Odoorn

De gemeente heeft begin 2021 een Ambitiekader Wonen opgesteld voor de korte termijn. Dat kader gaat uit van groei van de bevolking en de voorkeur voor het mengen van huur en koop in (nieuwe) wijken en dorpen. Beide onderwerpen zijn zowel ambtelijk als bestuurlijk uitgebreid besproken. De corporaties sluiten zich aan bij de wens naar gemengde wijken en erkennen de groeiambitie in koopwoningen, maar niet zozeer in de sociale huursector. De corporaties gaan vooral uit van een kwalitatieve opgave. Dat wil zeggen: transformatie van de bestaande woningvoorraad. Eind 2021 is een start gemaakt met het opstellen van een nieuwe woonvisie voor de middellange termijn, plus een regionale woonzorgvisie.

In 2021 is voor het eerst de hele cyclus van evaluatie, monitoring en opstellen nieuwe prestatieafspraken door gemeente, corporaties en huurdersorganisaties samen en in goed overleg doorlopen. Voor de prestatieafspraken 2022 hebben we de meerjarenaafspraken uit 2021 geactualiseerd.



05 Onze organisatie



Onze maatschappelijke waarde is in onze ogen het grootst als niet alleen sprake is van een goede en overtuigende volkshuisvestelijke inzet, maar gelijktijdig van een sterke corporatie die deze inhoud kan waarmaken.

Onze basis: duurzaam op orde

Van 'corset' naar 'soepele pasvorm': Medewerkers voelen zich gesteund door gebruiksvriendelijke systemen en klantgerichte processen, die houvast én ruimte bieden.

Corona, het effect op onze organisatie en dienstverlening

2021 was het tweede jaar van de Coronapandemie. Een jaar dat op dit thema wisselde qua intensiteit en impact. Lefier volgt in haar keuzes de richtlijnen van het RIVM; waar noodzakelijk scherpten we maatregelen aan, waar mogelijk versoepelden we.

Zo kon een gedeelte van het jaar 'de anderhalve meter' worden losgelaten. En konden we weer meer naar kantoor om te werken, collega's te ontmoeten en zo de verbinding aan te halen. Lefier heeft dit laten samenvallen met het vaststellen van haar thuiswerkkader. Waarbij medewerkers de helft van hun werktijd thuis mogen werken, met een minimum van twee dagen per week werken op kantoor.

Ook waren er periodes van 'harde lockdown', waarin we moesten besluiten tot verdergaande maatregelen. Met als belangrijkste effect voor de klant dat we tijdelijk onze klantpunten moesten sluiten en alleen nog urgente en spoedreparaties uitvoerden. Gelukkig kregen we vooral begrip voor deze genomen maatregelen waarmee we de gezondheid en veiligheid van onze medewerkers en klanten borgden. Het ziekteverzuim is beperkt gebleven.

In het kader van leefbaarheid hebben we niet alle geplande projecten kunnen uitvoeren. Desondanks is er veel gedaan. En ook zijn veel alternatieve projecten in uitvoer gegaan. Onze zichtbaarheid naar onze huurders hebben we zoveel mogelijk kunnen waarborgen.

Verder hadden we lagere huuropbrengsten dan begroot (overheidsmaatregel: geen huurverhoging). Dit effect is gecompenseerd in de verhuurderheffing, echter werd ook weer teniet gedaan door de WOZ stijging. En hebben we voor circa €75K aan huur op de BOG portefeuille kwijtgescholden, gerelateerd aan Corona en de lockdown. We hadden aan de andere kant lagere lasten in de bedrijfsvoering onder meer zichtbaar op reiskosten, opleiding en facilitaire kosten.

Continuïteitsproblemen zijn uitgebleven door gedane procesaanpassingen, voldoende omvangrijke huurinkomsten, waardevastheid van het vastgoed en voldoende financiële buffers (op basis van bij voorbeeld ratio's Aw/WSW) en liquiditeiten.

De stijging van bouwrijzen als gevolg van mondiaal tekort aan grondstoffen/materialen/menskracht en hoge energieprijzen krijgen wel steeds meer impact, dit in relatie tot onze investeringsratio's, stijgende onderhoudskosten en hogere woonlasten voor onze huurders (door de stijgende energieprijzen).

Het Corona crisisteam is afgelopen jaar qua intensiteit afgeschaald. Ze houdt de ontwikkelingen echter goed in de gaten en neemt waar nodig bijbehorende maatregelen.

Intranet, dé plek voor informatie intern

In 2021 kreeg Lefier een nieuw intranet. Verbeterd en gebruiksvriendelijker. Het is voor medewerkers dé plek waar alle relevante nieuws en informatie te vinden is. Collega's kunnen er gemakkelijk zelf berichten en documenten publiceren, zo leren we van en met elkaar.

Het nieuwe intranet is het sluitstuk van het project 'digitaal samenwerken'. Enkele jaren geleden schakelden we bij Lefier al over op de applicaties Microsoft OneNote, SharePoint en Teams. Het intranet is daar in 2021 op aangepast, passend in de SharePoint omgeving. Dat betekent dat er nu één portaal is voor samenwerken, nieuws en informatie. Een portaal dat bovendien overal toegankelijk is - of medewerkers nu op kantoor werken, thuis of in de wijk. Dat draagt allemaal bij aan doelmatiger en efficiënter werken.

Gebruikersondersteuning en stabiliteit kernsystemen

Onze externe ICT-helpdesk is in 2021 structureel verbeterd, zodat storingen sneller worden opgelost en medewerkers (en daarmee huurders) gedurende het oplosproces beter geïnformeerd worden.

Begin 2021 had Lefier te maken met storingen rondom de Citrix werkplek. Daarnaast was Outlook zeer traag. In beide gevallen was dit merkbaar voor huurders, onder meer bij het telefonisch klantcontact. Deze storingen zijn verholpen en onderliggende structurele verbeteringen zijn doorgevoerd zodat de foutkans verkleind is. Dit proces verliep in goede samenwerking met een klankbordgroep en de organisatie werd regelmatig voorzien van informatie en updates.

Personeels- en salarisadministratie

Sinds 1 maart 2021 werken we via een gedigitaliseerd werkproces met het personeelsmutatiesysteem van Afas. Deze applicatie maakt het voor managers makkelijker om op eenvoudige en eenduidige manier mutaties aan te leveren bij de afdeling P&O. Je kunt er ook digitale handtekeningen mee zetten. Het proces is hiermee vereenvoudigd en minder foutgevoelig.

Onze werkgemeenschap: vitaal, trots en toegewijd

Ons echte kapitaal... Dat zijn onze medewerkers. Met elkaar dragen we er iedere dag aan bij dat tienduizenden huurders zorgeloos kunnen wonen, zodat ze op een prettige en probleemloze manier kunnen meedoen aan de samenleving.

Instroom, doorstroom en uitstroom

Op de peildatum 31 december 2021 waren er bij Lefier 315 mensen in loondienst, samen goed voor 286,4 fte. De formatie nam in de loop van 2021 af met 8,9 fte. Bij Lefier werken 189 fulltimers en 126 medewerkers met een parttime dienstverband.

In 2021 hadden wij 16 vacatures. Precies evenveel als in 2020. Daarnaast was er ook ruimte voor interne mobiliteit; 15 van onze collega's zijn een andere functie gaan vervullen; acht voor vast en zeven tijdelijk. Nog eens 15 collega's zijn in 2021 begonnen met tijdelijke, nieuwe taken. Vaak vanuit de flexpool.

Duurzaam inzetbaar

Flexpool

De flexpool biedt kansen en mogelijkheden voor medewerkers om door te ontwikkelen en zo hun inzetbaarheid te vergroten, of dat nu binnen of buiten Lefier is. Het is een laagdrempelige ontwikkelingsfaciliteit om een nieuwe stap te maken, een klus of project te doen of tijdelijk in een andere functie te werken.

In 2021 is de bestaande Flexpool doorontwikkeld naar een Flexpool 2.0. We hebben kaders, verwachtingen en rollen duidelijker weergegeven. De medewerker neemt zelf het initiatief en houdt de regie. Het is een open en transparant proces, voor iedereen duidelijk. De manager matcht, waarbij we letten op een gezonde, verantwoorde balans tussen het individuele belang, het teambelang en het belang voor Lefier als organisatie als het gaat om kwaliteiten en capaciteiten. Om tot een perfecte match te komen, levert de medewerker een POP (Persoonlijk Ontwikkel Plan) aan. In 2021 konden we 16 nieuwe inschrijvingen in de flexpool noteren, waarmee nu in totaal 88 collega's staan ingeschreven.

Generatiepact

Medewerkers van 63 jaar of ouder mogen meedoen aan de regeling die Generatiepact heet. In die regeling werken medewerkers nog maar voor 80% van hun eerdere dienstverband. Terwijl de pensioenopbouw 100% blijft en de medewerker 90% van het eerdere salaris ontvangt. In 2021 hebben 5 medewerkers hiervoor gekozen.

Lefier Academie

In juni hebben we de 'Lefier Academie' gelanceerd, een online platform voor opleiding en persoonlijke ontwikkeling. Eind 2021 blijkt dat de meerderheid van alle medewerkers van het bestaan van de academie weet, maar nog niet iedereen maakt er daadwerkelijk gebruik van. Reden daarvoor is onder meer het ontbreken van aandacht voor de academie in de gesprekscycli. In totaal hebben onze collega's via de academie 948 trainingen gevolgd.

Binnen Lefier ontwikkelden we ook zelf trainingen, zoals AVG & privacy, algemene veiligheidsinstructies en omgaan met agressie. Dit zijn meteen ook de trainingen die het meeste zijn gevolgd in 2021. We zijn gestart met de ontwikkeling van een basistraining 'digitale vaardigheden' voor onze onderhoudsmedewerkers. Daarnaast is een begin gemaakt met het ontwikkelen van een (digitaal) 'onboardings-programma' speciaal voor nieuwe medewerkers. En met het vastleggen van de algemene basiskennis voor alle medewerkers.

Leerlijnen

Leerlijnen zijn routes die medewerkers handvatten geven om zich te blijven ontwikkelen in hun functie. En zo mee te groeien met de organisatie. In 2021 ontwikkelden we de laatste van die leerlijnen. Eén leerlijn is on hold gezet, voor de rest zijn alle leerlijnen klaar en beschikbaar.

Opleiding en ontwikkeling

In onze CAO staat dat medewerkers recht hebben op een bedrag om te besteden aan persoonlijke ontwikkeling. In 2021 maakten 49 medewerkers daar gebruik van; samen hebben ze in totaal zo'n 76.000 euro besteed aan persoonlijke ontwikkeling.

Daarnaast is er de post opleidingen, bedoeld voor individuele, functiegerichte opleidingen en voor collectieve opleidingen, dus Lefierbreed en voor iedereen. Daar hebben we in 2021 respectievelijk 205.000 euro en 55.000 euro aan uitgegeven.

Ieder jaar stellen we ook weer nieuwe stageplaatsen beschikbaar. In 2021 deden 14 leerlingen en studenten werkervaring op in een stage bij Lefier.

Ziekteverzuim

Het ziekteverzuim is in 2021 ten opzichte van 2020 behoorlijk gedaald. Namelijk van 5,3% naar 3,8%. De daling heeft een sterke relatie met de daling van het langdurig verzuim. De coronapandemie en de noodzaak om meer thuis te werken hebben niet tot een hoger ziekteverzuim geleid.

Het langdurig ziekteverzuim is gedaald van 3,9% naar 2,7%. Het percentage frequent verzuim (dat wil zeggen: drie of meer ziekmeldingen van dezelfde medewerker per jaar), is gedaald van 11% naar 7%.

Gezond en veilig werken (arbo)

Op het gebied van veilig en gezond werken hebben we in 2021 een aantal belangrijke stappen gezet:

- De Risico Inventarisatie en – Evaluatie (RI&E) is geactualiseerd en uitgebreid met twee nieuwe onderwerpen: de RI&E Covid-19 en de RI&E Thuiswerken. Begin 2021 een grootschalig onderzoek gedaan onder medewerkers, met de vraag: hoe ervaar je het thuiswerken? Daar reageerde ruim 80% van de ondervraagde medewerkers op. De onderzoeksgegevens hebben we onder andere gebruikt bij het opstellen van de thuiswerkkaders.
- Het arbobeleid is geactualiseerd en vernieuwd. Met nieuwe onderwerpen als sociale veiligheid (psychosociale arbeidsbelasting) en hybride werken (thuiswerken).
- De jaarlijkse VCA-audit - gericht op veilig en gezond werken - vond plaats in juni 2021. Ook dit keer heeft Lefier deze audit glansrijk en zonder enige afwijkingen doorstaan. In 2021 zijn 20 medewerkers geslaagd voor hun VCA-diploma.
- In 2021 zijn we gestart met de herhalingstrainingen agressie en ongewenste omgangsvormen. Van de medewerkers met direct klantcontact heeft 50% deze training ondertussen gevolgd.

Onze organisatie: overzichtelijk en transparant

Een soepel draaiend Lefier waar medewerkers, huurders en partners graag komen en de weg kennen.

Proces naar een nieuw ondernemingsplan

Ons nieuwe ondernemingsplan is geschreven in dialoog met onder meer onze medewerkers en onze stakeholders. Van beneden naar boven én van buiten naar binnen. Dus niet opgelegd, maar gemaakt in gezamenlijkheid met mensen van binnen en van buiten Lefier. Continu in contact. Een mooi proces, waarmee we laten zien welke bedrijfscultuur we nastreven; eentje waarbij 'het samen doen' en 'samen bedenken' centraal staan. We willen naast elkaar staan, binnen en buiten onze organisatie, om te leren en gebruik te maken van alle kennis en ervaring die we zelf én onze samenwerkingspartners hebben.

Herinrichtingsplan

De bestaande inrichting van de organisatie werd door medewerkers, huurders én stakeholders als ingewikkeld en niet-effectief ervaren. De klant stond nog onvoldoende centraal in de organisatie. Medewerkers van Lefier zoeken naar de goede balans tussen standaardisatie in processen en het bieden van maatwerk. Om deze aandachtspunten op te lossen hebben we een herinrichtingsplan opgesteld. Op 1 maart 2022 staat de nieuwe organisatie op hoofdlijnen.

Betrekken van medewerkers

We hebben de plannen voor een nieuwe, betere inrichting van onze organisatie vroegtijdig met de medewerkers besproken. Op dat moment was het definitieve bestuursbesluit nog niet genomen en er was ook nog geen sociaal plan. Best spannend, maar zo konden we de medewerkers goed betrekken en een aantal vragen en reacties meenemen in het definitief maken van de plannen.

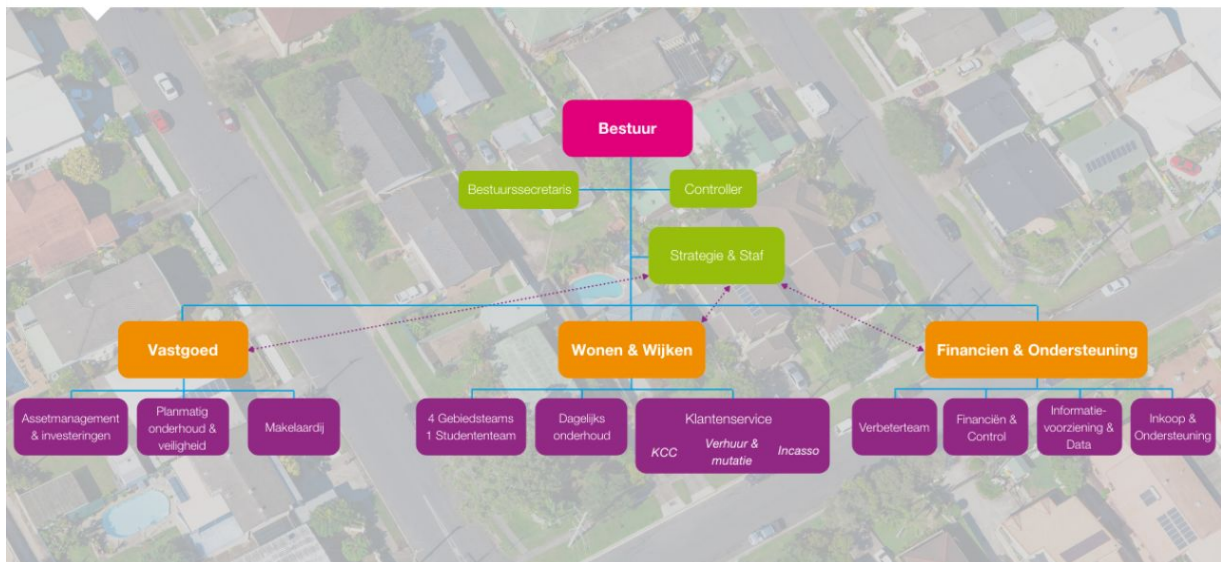
Sociaal plan afgesloten met de OR

Omdat er met de vakbonden geen overeenstemming kon worden bereikt over een sociaal plan, besloot Lefier het sociaal plan in overleg met de eigen ondernemingsraad af te sluiten. Een belangrijk en bijzonder proces, waarbij de OR zich als goede sparringpartner heeft getoond én tegelijk stevige onderhandelaar. Het resultaat mag er zijn: een goed en gedegen sociaal plan, waar medewerkers tevreden mee zijn.

Uitvoering

Vanaf 25 november 2021 is uitvoering gegeven aan het sociaal plan. De 36 voorlopig boventallige medewerkers konden hun belangstelling voor andere functies kenbaar maken. Acht medewerkers hebben gekozen om de organisatie op 1 maart 2022 te verlaten of later in het jaar op 1 september 2022, via een mobiliteitstraject. De overige medewerkers hebben een gesprek gehad voor de functies waar zij belangstelling voor toonden. Er zijn geen gedwongen ontslagen gevallen. Met de medewerkers die de organisatie verlaten, zijn goede afspraken gemaakt over de beëindiging van de arbeidsovereenkomst.

lefier



Het nieuwe organogram van Lefier



06 Financien

Financieel beleid en continuïteit

De financiële doelstellingen van Lefier

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

Beoordeling financiële continuïteit door toezichthouders

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

Meerjarenbegroting 2022-2026

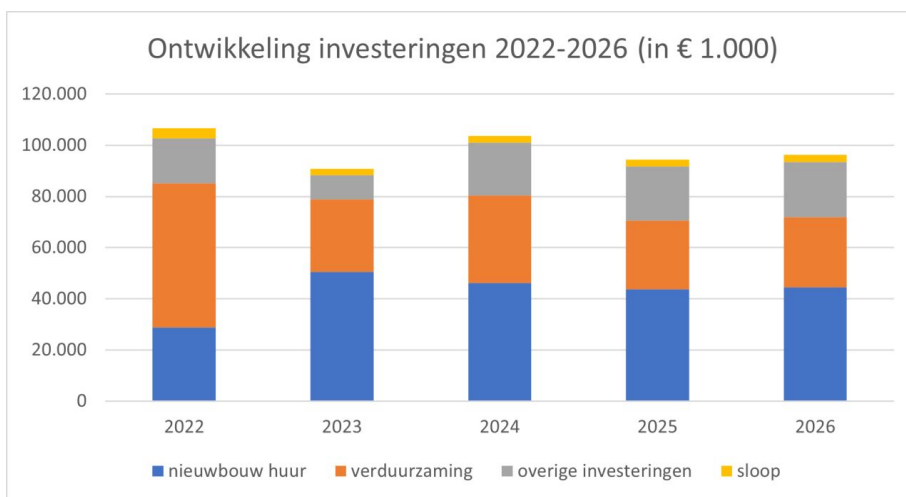
In de meerjarenbegroting is rekening gehouden met de administratieve scheiding van de DAEB- en niet-DAEB activiteiten van Lefier. De tabel hierna geeft de uitkomsten weer voor de verschillende ratio's, voor Stichting Lefier als geheel, omdat Lefier als geheel wordt geacht aan de normen te voldoen. Ook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

| Kengetallen continuïteit meerjarenbegroting | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 |
|---|------|------|------|------|------|------|
| Lefier | | | | | | |
| ICR [min 1,4] | 2,43 | 2,23 | 2,21 | 2,08 | 2,09 | 2,20 |
| LTV beleidswaarde [max 85%] | 48,4 | 56,1 | 56,0 | 57,5 | 58,8 | 60,1 |
| solvabiliteit beleidswaarde [min 15%] | 46,0 | 40,8 | 40,2 | 38,5 | 37,2 | 35,9 |
| deelportefeuille DAEB | | | | | | |
| ICR [min 1,4] | 2,15 | 2,05 | 2,04 | 1,92 | 1,93 | 1,99 |
| LTV beleidswaarde [max 85%] | 50,6 | 60,5 | 60,6 | 62,6 | 64,5 | 66,3 |
| solvabiliteit beleidswaarde [min 15%] | 48,8 | 41,1 | 40,5 | 38,8 | 37,5 | 36,2 |
| deelportefeuille niet-DAEB | | | | | | |
| ICR [min 1,8] | 5,66 | 6,64 | 6,46 | 6,59 | 7,33 | 9,43 |
| LTV beleidswaarde [max 75%] | 31,8 | 24,9 | 22,7 | 20,2 | 17,7 | 15,2 |
| solvabiliteit beleidswaarde [min 40%] | 67,1 | 71,5 | 73,8 | 75,8 | 77,7 | 79,6 |

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 2022-2026 betekent dit dat we de komende 5 jaar circa € 492 miljoen hebben te besteden. Met de actuele portefeuillestrategie heeft Lefier haar bestedingsruimte maximaal ingezet in de komende 10 jaar.

Om onze wensportefeuille te halen zijn forse investeringen nodig. Op basis van de laatste analyses is gemiddeld ruim € 100 miljoen per jaar beschikbaar voor deze doelstelling. In 2022 ramen we een investering van maximaal € 107 miljoen. In figuur hierna is de ontwikkeling van de investeringen de komende 5 jaar weergegeven.



Figuur: Ontwikkeling investeringen 2022 - 2026

We sturen op een maximale inzet van ons vermogen, rekening houden door in het 10e prognosejaar van ons Portefeuilleplan de grenzen van het financieel haalbare te hebben opgezocht. De kritische indicator die de inzet beklemt is de Loan to value van de DAEB portefeuille. Onze investeringsruimte van circa € 1 miljard voor de komende 10 jaar is dan ook de maximale capaciteit met een Loan to value van 75%, de interne signaleringsnorm (wettelijk: 85%). Dit is zonder het effect van de afschaffing van de verhuurdersheffing.

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. 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.

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

- Nadere duiding: Lefier genereert voldoende kasstromen om zowel op de korte als de lange termijn aan de liquiditeits-verplichtingen te voldoen. De relatief hoge ICR wordt veroorzaakt door relatief veel opleveringen nieuwbouw waartegenover geen onderhoudsverplichtingen staan en de nog relatief lage rentecurve. Vanaf 2023 een dalend verloop doordat we dan de fiscaal compensabele verliezen hebben benut en we daadwerkelijk overgaan tot het betalen van vennootschapsbelasting.

Lefier is solvabel

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

Solvabiliteit

De normstelling voor niet-DAEB is hoger dan bij DAEB door het uitgangspunt dat niet-DAEB zelfstandig in staat dient te zijn om op termijn bij noodzakelijke (her)financiering commerciële (ongeborgde) financiering te kunnen aantrekken.

- Nadere duiding: Lefier heeft voldoende vermogen om de huidige en toekomstige verplichtingen en risico's op te vangen.

Loan to Value

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

- Nadere duiding: Lefier heeft voldoende vermogen om de huidige en toekomstige verplichtingen en risico's op te vangen. De loan to value van de DAEB portefeuille zit tot en met 2026 (66,3%) met een ruime marge beneden de norm (max 85%)

Beoordeling toezichthouders

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

Fiscale positie

Ontwikkelingen rond Vennootschapsbelasting (VPB)

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

Vanaf 2022 wordt het VPB tarief verhoogd van 25% naar 25,8%. Ook wordt de renteaftrek verder beperkt (ATAD1) van 30% naar 20% van de fiscale winst (EBITDA). Beide maatregelen hebben een verhogend effect op de toekomstige te betalen VPB. De recent aangekondigde afschaffing van de verhuurderheffing (opgenomen in het coalitieakkoord, met ingang van 2023) is voor de toekomstige vennootschapsbelasting nog niet meegenomen. De verwachting is dat mede door de afschaffing van de verhuurderheffing, de VPB last zal toenemen tot ca € 13 miljoen per jaar. De exacte uitwerking is afhankelijk van nog te maken beleidskeuzes en afspraken met de overheid over het maatregelenpakket wat hoort bij de afschaffing vanaf 2023.

Verrekening van verliezen

Lefier heeft de afgelopen jaren relatief omvangrijke fiscale verliezen behaald. Voor de jaren tot en met 2017 is er inmiddels een aanslag opgelegd. Voor 2018 is een herziene aangifte ingediend en zijn we in overleg met de belastingdienst over een aantal onderwerpen.

Vanaf 2019 behaalt Lefier fiscale winsten. Dit wordt onder meer versterkt door de beperking van de renteaftrek (ATAD). Mede hierdoor worden de verliezen uit het verleden relatief snel verrekend. Vanaf 2022 komt Lefier in een betalende positie voor de VPB. Op basis van de huidige prognoses verwachten we een acute vpb-verplichting in 2022 van € 3,3 miljoen, wat in de jaren erna oploopt tot circa € 10 miljoen per jaar.

aangiftejaar Status aangifte VPB

tot en met 2015 definitieve aanslag

2016 definitieve aanslag met bezwaar op verwerking ontvangen heffingsvermindering verhuurderheffing

2017 definitieve aanslag met bezwaar op verwerking ontvangen heffingsvermindering verhuurderheffing

2018 herziene aangifte ingediend in juni 2021, nog geen definitieve aanslag

2019 aangifte ingediend in juni 2021, nog geen definitieve aanslag

2020 aangifte in concept gereed, indiening in 2022

2021 prognose opgesteld ten behoeve van verwerking in jaarrekening 2021

Fiscaal resultaat 2021 en latenties

Over het jaar 2021 is een fiscaal resultaat berekend van € 17,4 miljoen. Door compensabele verliezen uit het verleden, zijn we over dit fiscaal resultaat geen VPB verschuldigd. Eind 2021 heeft Lefier nog € 41,0 miljoen aan verrekenbare verliezen open staan, welke in de balans wordt gewaardeerd als latente vordering voor €

10,0 miljoen. Naast een latentie voor compensabele verliezen, wordt er ook een latentie gevormd voor verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale waardering. Deze tijdelijke verschillen leiden tot een latente vordering van € 12,9 miljoen.

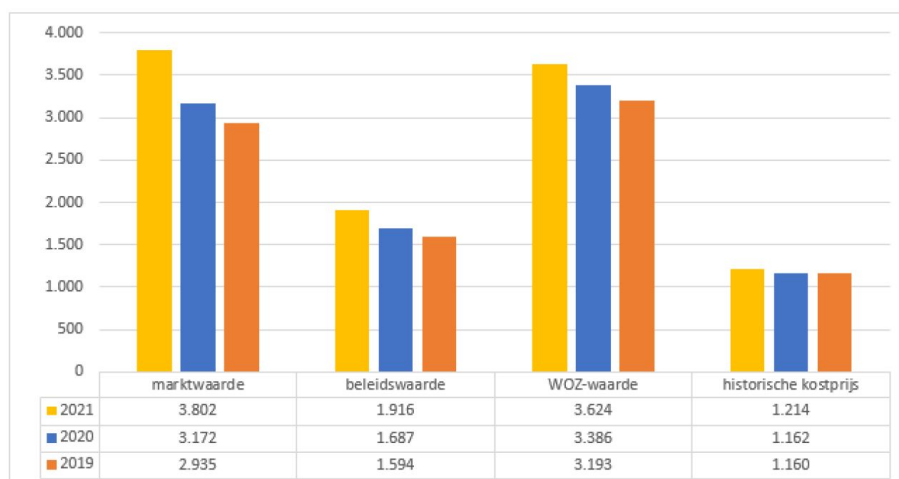
Marktwaarde en overige waarderingen vastgoed van Lefier

Beoordelingsmethoden vastgoed

Er zijn vier relevante methoden om vastgoed te waarderen.

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

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



Figuur: Waardering vastgoed in exploitatie (x € 1 miljoen)

Lefier hanteert de marktwaarde in verhuurde staat

In bovenstaande figuur zijn de vier waarderingen van het vastgoed naast elkaar gezet. Lefier waardeert haar vastgoed op basis van de marktwaarde 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 marktwaarde wordt voornamelijk veroorzaakt door het feit dat

woningen momenteel verhuurd zijn. Het verschil tussen de marktwaarde en beleidswaarde wordt vooral veroorzaakt doordat in de beleidswaarde gerekend wordt met eigen beleidsnormen zoals huur, beheer en onderhoud terwijl in de marktwaarde gerekend wordt met marktconforme normen. Deze werkwijze in de beleidswaarde is wettelijk geregeld en wordt als zodanig gevolgd.

Tabel: marktwaarde in verhuurde staat (x € 1 miljoen)

| marktwaarde in verhuurde staat (x € 1 miljoen) | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 |
|---|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| woningportefeuille | 3.587 | 2.995 | 2.758 | 2.463 | 2.357 |
| bedrijfsmatig en maatschappelijk | 185 | 151 | 152 | 135 | 124 |
| parkeren | 30 | 26 | 25 | 23 | 22 |
| totaal | 3.802 | 3.172 | 2.935 | 2.621 | 2.503 |

In 2021 is de marktwaarde van de totale vastgoedportefeuille met 19,8% gestegen. Ons Taxatie Management Systeem genereerde uitsplitsing in de factoren die een rol spelen bij de waardeverandering ten opzichte van 2020.

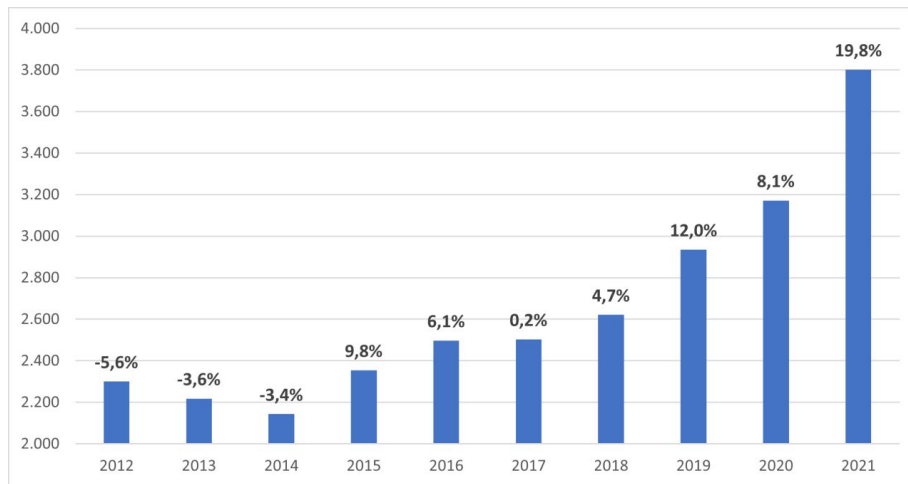
Tabel: waardering woningportefeuille en gehanteerde parameters:

Bedragen x € 1 miljoen

| woningportefeuille | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| waardering (x € 1 miljoen) | | | | | |
| marktwaarde in verhuurde staat | 3.587 | 2.995 | 2.758 | 2.463 | 2.357 |
| waarde op basis van doorexpluiten | 3.000 | 2.495 | 2.324 | 1.955 | 2.176 |
| waarde op basis van uitponden | 3.597 | 3.016 | 2.754 | 2.462 | 2.360 |
| leegwaarde | 5.074 | 4.017 | 3.712 | 3.440 | 3.325 |
| parameters | | | | | |
| IRS (risicovrije rentevoet) | -0,38% | -0,18% | 0,26% | 0,44% | 0,33% |
| sectorspecifieke opslag | 5,18% | 4,98% | 5,00% | 5,52% | 5,63% |
| opslag object/marktrisico | 2,18% | 2,39% | 2,29% | 1,78% | 1,94% |
| totale disconteringsvoet | 6,98% | 7,19% | 7,55% | 7,74% | 7,90% |
| exit yield | 5,47% | 6,92% | 6,95% | 7,55% | 7,41% |
| huren (x € 1) | | | | | |
| contracthuur / OGE | 486 | 487 | 478 | 469 | 478 |
| markthuur / OGE | 758 | 714 | 663 | 612 | 637 |
| maximale huur / OGE | 738 | 724 | 697 | 671 | 663 |

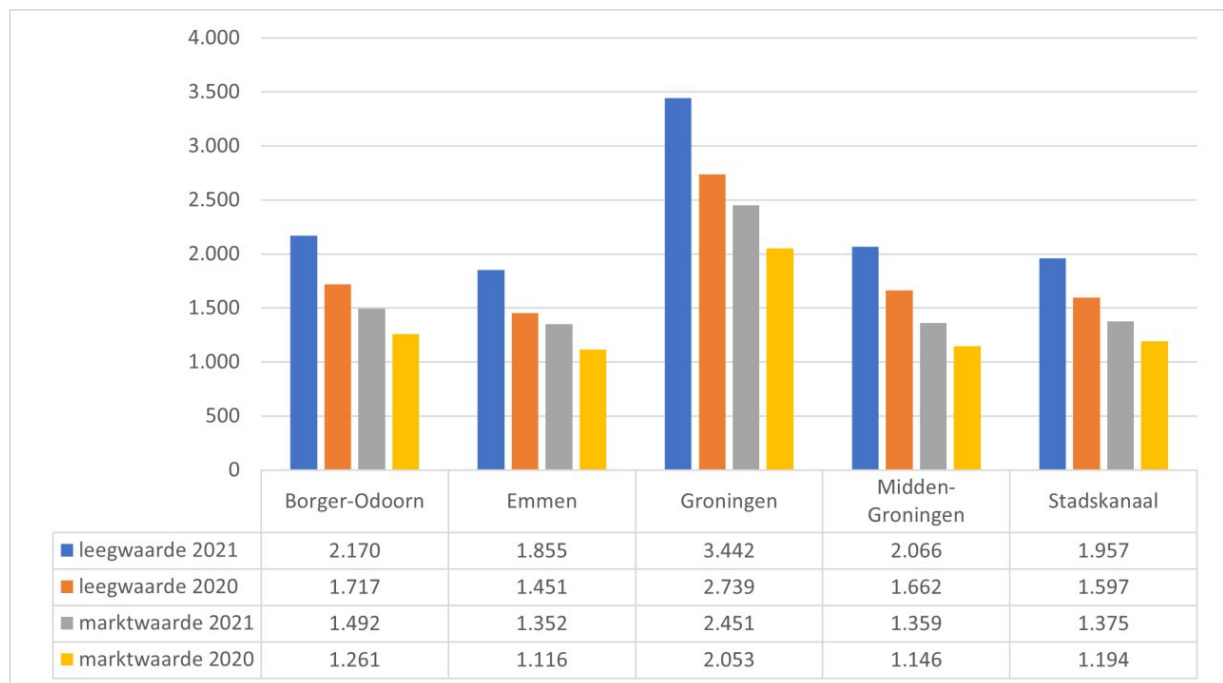
In onderstaande grafiek wordt zichtbaar dat de waardeontwikkeling in de afgelopen jaren positief is geweest. De verwachting voor de komende jaren is mede afhankelijk van de ontwikkeling op de kapitaalmarkt. Bij een gematigde rentestijging zullen beleggers kiezen voor beter renderend vastgoed.

De WOZ waarden van het bezit van Lefier zijn het afgelopen jaar 7,0 procent hoger dan in 2020. De prijsontwikkeling bij Lefier past in het beeld wat we zien bij in de prijsontwikkeling van bestaande particuliere koopwoningen in Nederland van het CBS en het Kadaster.



Figuur: 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, maar ook hier zien we een substantiële stijging van de leegwaarde en marktwaarde in verhuurde staat.



Figuur: leegwaarde en marktwaarde in m2 (x € 1)

Beleidswaarde

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



Figuur: van marktwaarde naar beleidswaarde per 31- december 2021

Beschikbaarheid

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

Betaalbaarheid

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

Onderhoud

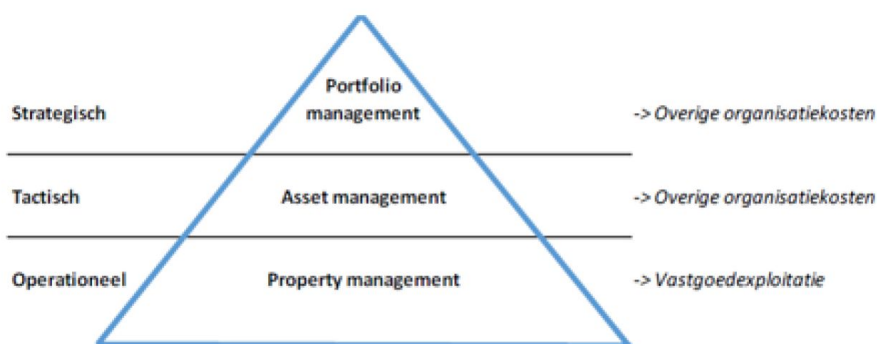
Om voldoende sociale woningen op lange termijn beschikbaar te houden, zal de corporatie een onderhoudsbeleid voeren wat gericht is op de lange termijn. Dit kan mogelijk afwijken van de bij de marktwaarde gehanteerde marktnormen.

Beheer

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

| (normbedrag per woning x € 1,-) | beleidsnorm onderhoud | verhuur en beheer | *overige exploitatiekosten | beleidsnorm beheer |
|---------------------------------------|--------------------------|-------------------|-------------------------------|---------------------|
| DAEB woningen | 2.135 (2020: 1.850) | 420 (2020: 475) | 541 (2020: 525) | 961 (2002: 1.000) |
| niet-DAEB woningen | 2.257 (2020: 775) | 420 (2020: 475) | 996 (2020: 950) | 1.417 (2020: 1.425) |
| studentenhuisvesting zelfstandig | 1.937 (2020: 925) | 420 (2020: 475) | 476 (2020: 310) | 897 (2020: 785) |
| studentenhuisvesting onzelfstandig | 1.187 (2020: 925) | 420 (2020: 475) | 197 (2020: 310) | 618 (2020: 785) |

* zonder
verhuurderheffing en
saneringssteun



Figuur: beheerkosten naar functie

Het is belangrijk dat bij het toerekenen rekening wordt gehouden met de aard en omvang van de woningcorporatie en organisatie, waarbij alleen de kosten voor property management worden toegerekend aan het netto resultaat van de vastgoedportefeuille. In 2021 zien we een continuering van de methodiek en definities. We volgen in deze de wet- en regelgeving, handreikingen etc. die hiervoor van toepassing zijn.

Beleidsmatige beschouwing op de beleidswaarde

Het jaar 2021 kenmerkt zich door een wederom sterk aangetrokken woningmarkt ten opzichte van 2020. Zowel in de koop- als huurmarkt blijft een aanzienlijke vraag bestaan. Voor de portefeuille van Lefier heeft dit wederom tot een stijging van de marktwaarde gezorgd. De totale waarde van de portefeuille is met € 629 miljoen gegroeid naar een waarde van € 3.802 miljoen. Dit betreft een waardegroei van 20%. De positieve waardeontwikkeling is vooral het gevolg van een verder aangetrokken koopmarkt, waarin de toegenomen vraag en krapte resulteren in een leegwaarde groei van de vastgoedportefeuille. De lage rentestand is hier mede een bepalende factor in.

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

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

De beleidswaarde per deelportefeuille (x € 1.000,-) ziet er als volgt uit:

Bedragen x € 1.000

| | 31-12-2021 | 31-12-2020 |
|---------------|-------------------|-------------------|
| Woningen | 1.701.817 | 1.510.260 |
| Parkeren | 29.594 | 26.112 |
| BOG | 184.761 | 151.002 |
| Totaal | 1.916.172 | 1.687.374 |

De totale beleidswaarde is in 2021 gestegen met € 229 miljoen (toename 14%) ten opzichte van vorig jaar. Per 31 december 2021 bedraagt de beleidswaarde 50% van de marktwaarde (2020: 53%).

Bedragen x € 1.000

| | 31-12-2021 | 31-12-2020 | Mutatie |
|------------------------------------|------------------|------------------|----------------|
| Marktwaarde verhuurde staat | 3.801.610 | 3.172.188 | 629.422 |
| Beschikbaarheid | -144.204 | -301.816 | 157.612 |
| Betaalbaarheid | -1.047.092 | -831.375 | -215.717 |
| Kwaliteit | -521.116 | -162.226 | -358.890 |
| Beheer | -173.026 | -189.397 | 16.371 |
| Beleidswaarde | 1.916.172 | 1.687.374 | 228.798 |

De toename van de beleidswaarde € 229 miljoen kunnen we op hoofdlijnen en niet veroorzaakt door toename van de eenheden en de gestegen marktwaarde, als volgt verklaren:

- Beschikbaarheid:** Omdat overdrachtsbelasting nu volledig is ingerekend in de marktwaarde is afslag lager dan vorig jaar toen deze deels was ingerekend. Daarnaast heeft de lagere disconteringsvoet ook een positief effect op deze afslag.
- Betaalbaarheid:** De afslag betaalbaarheid is procentueel groter dan vorig jaar, omdat de mutatiehuur (markthuur) meer is gestegen dan de streefhuur.
- Kwaliteit:** Door hogere prijzen en gewijzigde regelgeving omtrent activeren kosten, is bedrijfsnorm voor onderhoudskosten is gestegen, waardoor de afslag ruim hoger is dan vorig jaar.
- Beheer:** Door efficiëntere bedrijfsvoering zijn de beheerlasten zijn lager dan vorig jaar waardoor afslag voor beheer gunstiger uitvalt dan vorig jaar.

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 € 1.916 miljoen.

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.

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2021 bestaat uit de volgende onderdelen:

Bedragen x € 1.000

| van marktwaarde naar beleidswaarde (bedragen x € 1.000,-) | DAEB | niet-DAEB | totaal |
|---|-------------------|-----------------|-------------------|
| marktwaarde per 31 december 2021 | 3.481.176 | 320.434 | 3.801.610 |
| beschikbaarheid: aanpassing naar doorexploiteren | -88.993 | -55.212 | -144.205 |
| betalbaarheid: aanpassing naar eigen huurbeleid | -1.025.358 | -21.734 | -1.047.092 |
| kwaliteit: aanpassing naar eigen onderhoudsnorm | -507.041 | -14.074 | -521.115 |
| beheer: aanpassing naar eigen beheernorm | -163.550 | -9.476 | -173.026 |
| <i>totaal aanpassingen</i> | <i>-1.784.942</i> | <i>-100.496</i> | <i>-1.885.438</i> |
| beleidswaarde per 31 december 2021 | 1.696.234 | 219.938 | 1.916.172 |

De afwijking tussen de marktwaarde en de beleidswaarde impliceert dat circa 66% van het totale eigen vermogen (€ 2,8 miljard) niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig. Met de stijging van de marktwaarde, stijgt de beleidswaarde mee. Door stijgende onderhoudskosten, zien we een stijging van de aanpassing naar eigen onderhoudsnorm ten opzichte van vorig jaar. De verhouding beleidswaarde/marktwaarde is hierdoor lager dan vorig jaar (50% in 2021, 53% in 2020).

Vergelijking beleidsnormen verslagjaar 2021 met 2020

De beleidsnorm onderhoud is over de hele linie flink gestegen als gevolg van indexatie. Door geldende regelgeving is het vanaf 2020 niet meer mogelijk om alle uitgaven in keukens, badkamers en toiletten (KBT's) te activeren. We schatten dit effect in op € 360 per sociale huurwoning. Bij onderhoud is de methodiek gewijzigd van een normatief bepaalde norm naar een gemiddelde op basis van de onderhoudsmeerjarenbegroting 2022-2031. En is het achterstallig onderhoud uit de marktwaarde (ruim € 8 miljoen), geëlimineerd voor de beleidswaarde.

De gewijzigde methodiek heeft ertoe geleid dat de normen voor niet-DAEB en studentenhuysvesting aanzienlijk zijn toegenomen. Verder is een niet-DAEB woning circa 25% groter dan een DAEB woning (103 m² versus 83 m²) wat een hogere beleidsnorm niet-DAEB voor onderhoud verklaart ten opzichte van DAEB. De beleidsnorm beheer is met 4,5% gedaald door met name een efficiëntere beheerorganisatie.

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, spreiding in de vervalkalender van de leningenportefeuille en het renterisicobeheer. Lefier is aangesloten bij het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW).

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). Lefier heeft per 31 december 2021 geen renteswap (meer) in portefeuille, deze is contractueel geëindigd op 1 juli 2021.

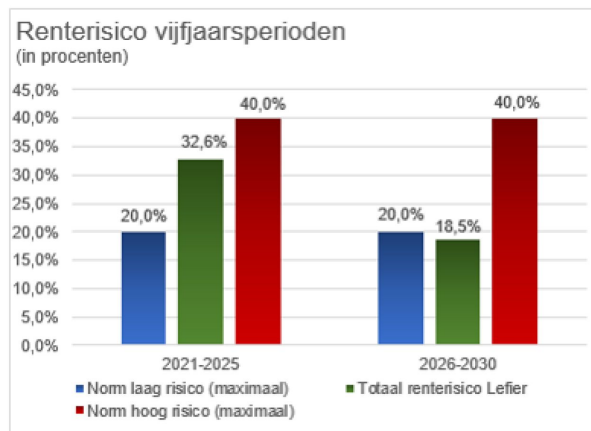
Bedragen x € 1.000

| bank | type | coupon | lefier ontvangt | ingangs datum | eind datum | volume | Vervroegd afgewikkeld | marktwaaarde 12/31/2021 | marktwaaarde 12/31/2020 |
|----------|------------|---------|--------------------|------------------|---------------|--------|--------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Rabobank | payer swap | 3,3350% | 3M Euribor | 01-07-2011 | 01-07-2021 | 0 | Afgewikkeld | 0 | -936 |

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

Bedragen x € 1.000

| geldgever | type | bedrag | ingangsdatum | startdatum swaption | einddatum swaption | strike | renteconventie | 31-12-2021 | 31-12-2020 |
|-----------|------------|---------------|--------------|------------------------|-----------------------|--------|----------------|----------------|----------------|
| NWB | extendible | 10.000 | 2-7-2007 | 1-7-2032 | 1-7-2052 | 4,550% | act/360 | -7.319 | -9.182 |
| NWB | extendible | 3.500 | 2-1-2008 | 2-1-2023 | 2-1-2053 | 4,675% | act/360 | -4.118 | -5.028 |
| | | 13.500 | | | | | | -11.437 | -14.210 |



Figuur: renterisico vijfjaarsperioden

(Her)financieringsrisico (2)

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

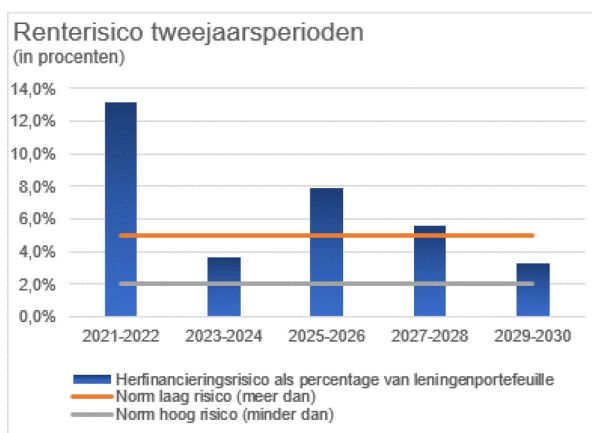
In deze extendible leningen is een recht opgenomen voor de geldgever om vanaf een specifiek vooraf overeengekomen datum te kiezen voor een vaste dan wel een variabele rente. Dit recht heeft Lefier verkocht (geschreven). Het betreft een geschreven embedded receiver swaption. Conform RJ 290 zijn de embedded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

In de periode 2021-2025 is sprake van een normaal risico (32,6%). Dit wordt veroorzaakt door € 179,9 miljoen aan eindaflossingen in deze periode. We kunnen nu optimaal profiteren van een lage rentecurve. In de periode 2026-2030 is het renterisico iets lager (18,5%) dan de minimumnorm die het WSW hanteert (20%).



Figuur: renterisico tweejaarsperioden

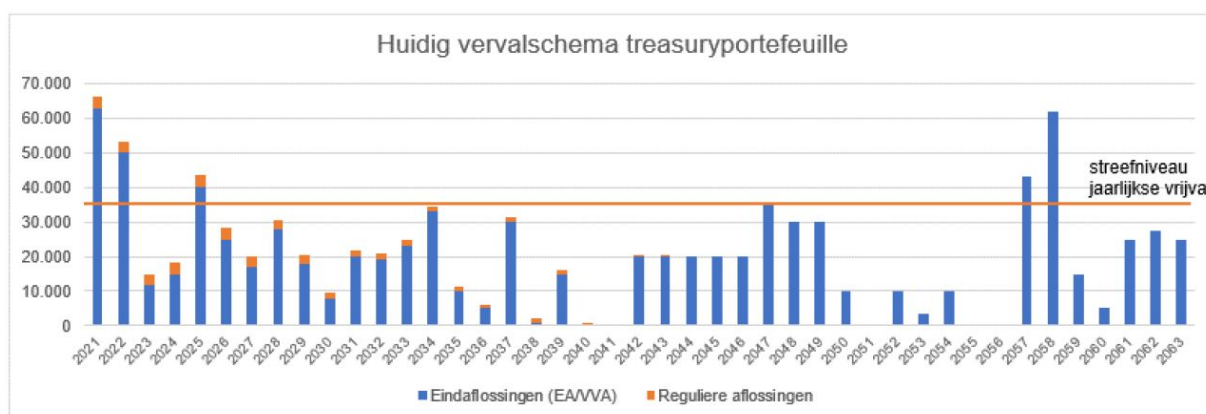
Tegenpartijrisico (3)

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

Bij Lefier is geen sprake van een tegenpartijrisico uit hoofde van de treasury instrumenten. We hebben geen liquide middelen in depots. We streven naar een continue benutting van de kredietfaciliteit. Daarnaast is onze enige en laatste payer swap inmiddels afgewikkeld.

Spreiding vervalkalender leningen- en derivatenportefeuille

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



Figuur: huidig vervalschema treasury portefeuille

Activiteiten Treasury Jaarplan 2021

In 2021 is voor € 75 miljoen aan nieuwe leningen gecontracteerd, naast 2 leningen met een variabele hoofdsom en een nieuw contract in verband met de leningruil Vestia, tezamen een storting van € 86,9 miljoen. De obligolening is per 30 november 2021 gecontracteerd en de leningruil met Vestia is geëffectueerd per 21 december 2021.

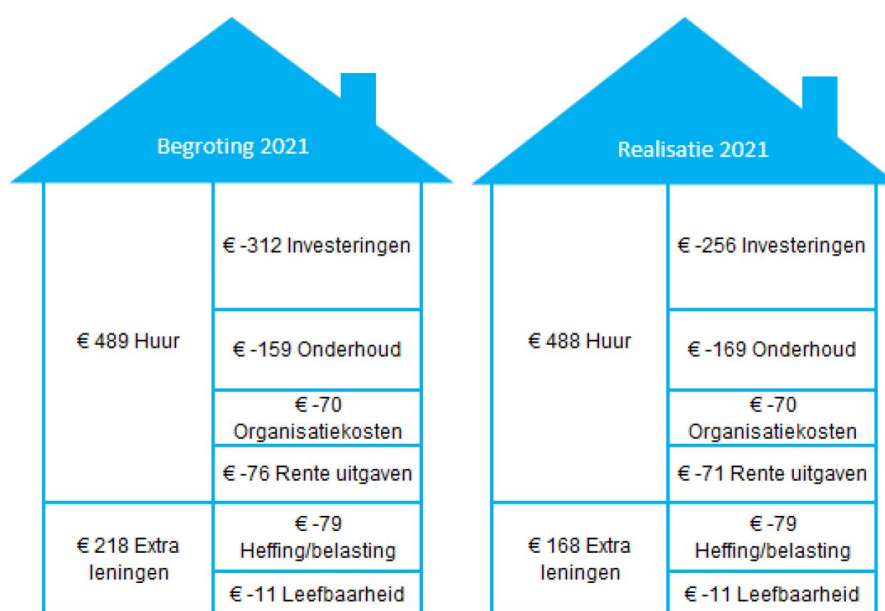
Bedragen x € 1.000

| Leningsnr | Relatie | Type | Ingangsdatum | Einddatum | Looptijd in jaren | Actuele rente | Hoofdsom | Storting in 2021 | Achtervang gemeente |
|---------------|----------|------|--------------|------------|-------------------|---------------|----------------|------------------|---------------------|
| 49267 | BNG | LVH* | 14/02/2020 | 14/02/2024 | 4Y | -0,333% | 15.000 | 10.000 | Borger-Odoorn |
| 50292 | BNG | Fixe | 01/03/2021 | 01/03/2050 | 29Y | 0,450% | 20.000 | 20.000 | Groningen |
| 50423 | NWB | LVH* | 01/04/2021 | 01/04/2025 | 4Y | | 10.000 | 2.000 | Borger-Odoorn |
| 50594 | BNG | Fixe | 01/07/2021 | 01/03/2051 | 30Y | 0,742% | 25.000 | 25.000 | Groningen |
| 50709 | Rabobank | Fixe | 30/09/2021 | 30/09/2041 | 20Y | 0,595% | 20.000 | 20.000 | Groningen |
| - | BNG | LVH* | 30/11/2021 | 02/12/2041 | 20Y | | 23.541 | 0 | - |
| 60237 | NWB | Fixe | 21/12/2021 | 21/12/2060 | 40Y | 4,860% | 9.903 | 9.903 | Generiek |
| totaal | | | | | | | 123.444 | 86.903 | |

* LVH = Lening Variabele Hoofdsom

De gemiddelde rente is gedaald van 2,93 in 2020 naar een niveau van 2,78% per 31 december 2021. Dit is omgerekend op jaarbasis een structurele besparing van circa € 1,4 miljoen.

Financieel resultaat 2021

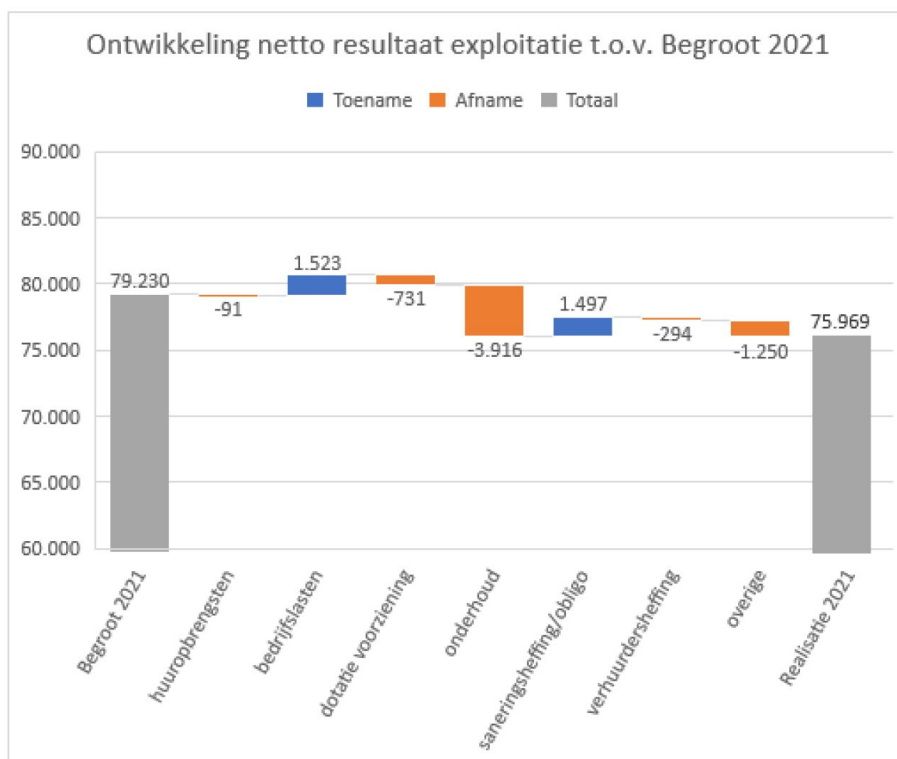


Figuur: verdeling financieel resultaat in kasstromen per te verhuren eenheid (bedragen x € 1)

Middels bovenstaande huishoudboekje maken we inzichtelijk wat we gemiddeld per verhuurde eenheid ontvangen, en waar we onze uitgaven aan doen. Op deze wijze maken we onze financiële positie toegankelijker.

Belangrijkste financiële resultaten:

- Het resultaat na belastingen over 2021 komt uit op € 541,0 miljoen.
- De marktwaarde van ons vastgoed in exploitatie is het afgelopen jaar met ca. 19,8% gestegen naar €3,8 miljard. In het resultaat over 2021 geeft dit een positief resultaatseffect van ca. € 558 miljoen aan niet-gerealiseerde waardeveranderingen, welke onderdeel is van de waardeveranderingen vastgoedportefeuille.
- Het netto resultaat uit de exploitatie van de vastgoedportefeuille is gedaald naar € 75,9 (2020: € 79,8) miljoen positief. Dit is € 3,3 miljoen lager dan de begroting, met name door een hogere realisatie bij onderhoud. Hierna wordt het resultaat nader toegelicht.
- De netto huuropbrengsten over 2021 komen uit op € 180,4 miljoen (2020: € 176,5 miljoen). De stijging (van gemiddeld 2,2%) wordt vooral veroorzaakt door opleveringen inzake nieuwbouw, Label A verbeteringen, huurharmonisatie bij mutatie en huurverhoging voor het commercieel bezit.
- De ICR is in 2021 gedaald van 2,5 naar 2,4 (norm: 1,4).
- In 2021 hebben we fors geïnvesteerd in onze voorraad (kasstroom € 95 miljoen). We hebben 804 nieuwbouwwoningen opgeleverd en 494 woningen verbeterd (ingrijpend dan wel nul-op-de-meter). Ook hebben we 950 woningen voorzien van zonnepanelen.
- In 2021 zijn de bedrijfslasten ten opzichte van 2020 fors gedaald naar een niveau van € 856 per vhe op basis van de Aedes benchmark definitie. Dit is beter dan de interne doelstelling van € 866 per vhe.



Figuur: ontwikkeling netto resultaat exploitatie ten opzichte van Begroting 2021 (bedragen x € 1.000)

Samenvatting Winst- en Verliesrekening:

Bedragen x € 1.000

| | Jaarresultaat 2021 | Begroting 2021 | Vershil |
|---|-----------------------|----------------|----------------|
| netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille | 75.969 | 79.230 | -3.261 |
| netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling | 0 | 0 | 0 |
| netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille | 7.148 | 5.531 | 1.617 |
| waardeveranderingen vastgoedportefeuille | 510.800 | -45.419 | 556.219 |
| netto resultaat overige activiteiten | 133 | -179 | 312 |
| overige organisatiekosten | -21.588 | -6.208 | -15.380 |
| kosten leefbaarheid | -3.918 | -3.890 | -28 |
| saldo financiële baten en lasten | -23.466 | -28.062 | 4.596 |
| RESULTAAT VOOR BELASTINGEN | 545.078 | 1.003 | 544.075 |
| belastingen | -4.052 | -9.841 | 5.789 |
| resultaat deelnemingen | 0 | 0 | 0 |
| RESULTAAT NA BELASTINGEN | 541.026 | -8.838 | 549.864 |

Het netto resultaat uit de exploitatie van de vastgoedportefeuille is € 75,9 miljoen positief. Dit is € 3,3 miljoen lager dan begroot, met name door extra uitgevoerd onderhoud zoals ook uit de eerder getoonde waterval blijkt.

De waardeveranderingen op de vastgoedportefeuille van per saldo € 510,8 miljoen positief bestaan enerzijds uit niet-gerealiseerde waardeveranderingen van de vastgoedportefeuille door een stijging van de marktwaarde in verhuurde staat met circa € 558 miljoen (begroot € 43,7 miljoen). De mutatie van de marktwaarde muteert tevens in de herwaarderingsreserve binnen het eigen vermogen. Dit is het deel van het vermogen welke niet vrij ter beschikking staat. Onder de waardeveranderingen staat ook de post overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille (-/- € 47,9 miljoen, ten opzichte van begroot € -/- 89,3 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. Het verschil tussen de begroting en realisatie wordt grotendeels verklaard doordat de onrendabele top per project lager uitvalt door stijging van de marktwaarde.

Het verschil van € 15,4 miljoen op de overige organisatiekosten wordt veroorzaakt door een agio welke gevormd is inzake de leningruil met Vestia. Het verschil tussen de reële waarde (marktwaarde) en de nominale af te lossen waarde is gevormd als agio en vormt een eenmalige last als volkshuisvestelijke bijdrage in de winst- en verliesrekening over 2021.

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 voortkomt uit de strategie en doelen, alsmede uit de risicocultuur van Lefier. In het Risicomanagementbeleid is beschreven hoe we ons risicomanagement hebben opgebouwd en ingericht. Het geeft ons inzicht in de belangrijkste situaties, die de doelstellingen van de organisatie kunnen beïnvloeden. In dit hoofdstuk beschrijven we de uitgangspunten en basisprincipes van risicomanagement bij Lefier, vervolgens beschrijven we de 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.

Het bestuur en de directieleden evalueren jaarlijks de strategische risico's in een gezamenlijk assessment. Hierbij worden de strategische risico's herijkt en indien nodig gewijzigd of aangevuld. De risico's worden jaarlijks beoordeeld op de *kans* dat een risico zich voordoet en de *impact* die ontstaat voor Lefier als het risico zich voordoet. De impact bepalen we niet alleen kwantitatief (directe kosten) maar ook kwalitatief uitgedrukt in reputatieschade, normen toezichthouder en het niet realiseren van onze strategische doelen en ambities.

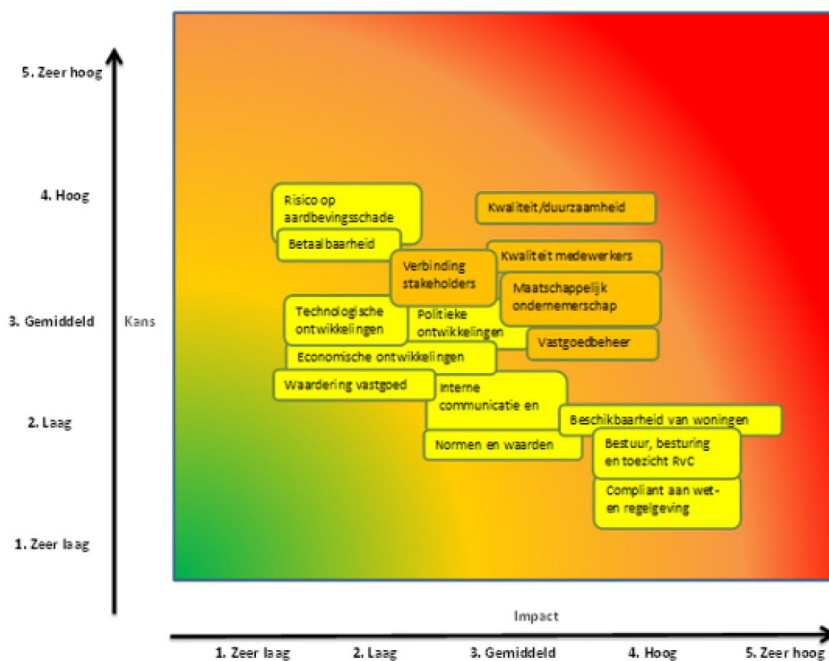
Lefier heeft op basis van de gesignaleerde risico's haar risicobereidheid geformuleerd. Deze risicobereidheid geeft aan wat de aard en omvang van de risico's is die Lefier bereid is aan te gaan bij het bereiken van haar bedrijfsdoelstellingen. Deze risicobereidheid is kwantitatief van aard (veelal in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

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

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

Strategische risico's

In 2021 hebben we de strategische risico's herijkt en deze verder uitgediept.



Vanuit onze strategische risico-inventarisatie en de analyse van de beheersing van deze risico's blijkt dat een aantal risico's nog buiten onze risicobereidheid vallen. In de afgelopen periode is aan deze risicogebieden aandacht besteed. Door Lefier is gewerkt aan verbetering van de beheersing van de strategische risico's. Aan de andere kant zijn er 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 hierop kunnen en willen anticiperen. Deze omgevingsanalyse geeft ons belangrijke terugkoppeling over de beheersing van onze strategische risico's. Aan het begin van elk jaar kijken we weer vooruit. Zijn onze strategische risico's nog voldoende actueel? Of zijn er risico's die minder strategisch blijken te zijn. Dit zal uiteindelijk resulteren in de herijking van onze strategische risicokaart.

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 (kleur oranje in de strategische risicokaart). De risico's die nog onvoldoende worden beheerst zijn de volgende:

- **Kwaliteit/duurzaamheid:** We hebben een hoog ambitieniveau als het gaat om beschikbaarheid, kwaliteit en duurzaamheid van onze woningen. In de uitvoering is het nodige te doen maar de capaciteit hiervoor wordt schaarser. Ook vanuit de politiek wordt hier fors op ingezet. Het afschaffen van de verhuurderheffing moet naar verwachting worden gecompenseerd met onder meer het realiseren van hogere energieprestaties van onze woningen. Daarbij hebben we extra budget beschikbaar voor verduurzaming in aardbevingsgebied en loopt het projectmatig vervangen van KBT's. De extra middelen zijn een kans voor corporaties mits het werk in de markt weggezet kan worden.
- **Kwaliteit medewerkers:** De werving van nieuwe medewerkers wordt als een kans ervaren als het gaat om kwaliteit van medewerkers, nieuwe rollen, veel motivatie en enthousiasme (nieuwe energie), zowel extern als bij eigen medewerkers. De strategie op het gebied van personeelsmanagement zal opnieuw worden herijkt in samenhang met het ondernemingsplan. Momenteel wordt volop ingezet op betere klantcommunicatie. Zowel vanuit het nieuwe ondernemingsplan als vanuit een plan van aanpak in relatie tot ons KWH-label, om zo te zorgen voor verbetering in onze dienstverlening.
- **Vastgoedbeheer:** De inventarisatie voor het casco onderhoud evenals de uitwerking naar complex-beheerplannen is gereed. De meerjarige onderhoudsbegroting wordt nog verder uitgewerkt op basis van de strategische norm voor ons onderhoud in relatie tot de financiering op de lange termijn.
- **Maatschappelijk ondernemerschap:** Aan de maatschappelijke doelstelling moet kwantitatief en kwalitatief nog verdere invulling worden gegeven. Er lopen mooie initiatieven op het gebied van investeringen en leefbaarheid. Nu er een nieuw ondernemingsplan ligt zal er vanuit deze nieuwe visie verdere invulling worden gegeven aan dit thema.
- **Verbinding stakeholders:** Verbeteringen op dit onderwerp zijn afgelopen periode in gang gezet en hebben ook komende periode onze aandacht. Ons Nieuwe Lefier vraagt om opnieuw (vanuit nieuwe functies en gewijzigde inrichting) te kijken naar klantcontact en verbinding met externe stakeholders, een mooie kans.

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.

Beheersing frauderisico's

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

Hierna volgt een samenvatting van belangrijke frauderisico's:

- **Inkopen:** willekeurige leveranciersselectie, geen objectieve beoordeling, onrechtmatige opdrachtverstrekking, onterechte betalingen.
- **Aan- en verkopen:** Ongeautoriseerde vastgoedtransacties, onvolledige verkoopopbrengsten, risicovolle aankopen vastgoed.
- **Onderhoud:** voorraadbeheersing, voorkeursbehandeling leveranciers, materiaal voor eigen gebruik.
- **Verhuur en incasso:** onterechte toewijzing, aanpassen van huurprijzen, registratie leegstand, afboekingen en uitbetalingen huurders.

- Facilitair: beheer van bedrijfsmiddelen.
- Personeel: uitbetaling salaris en declaraties, nevenfuncties.
- Financiële administratie: onjuiste of onvolledige informatie, verslaggevingsfraude.
- Treasury: afsluiten van transacties.
- Informatiebeveiliging en ICT: beheer van bedrijfsmiddelen, beveiliging van informatie, cyberrisico's.

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

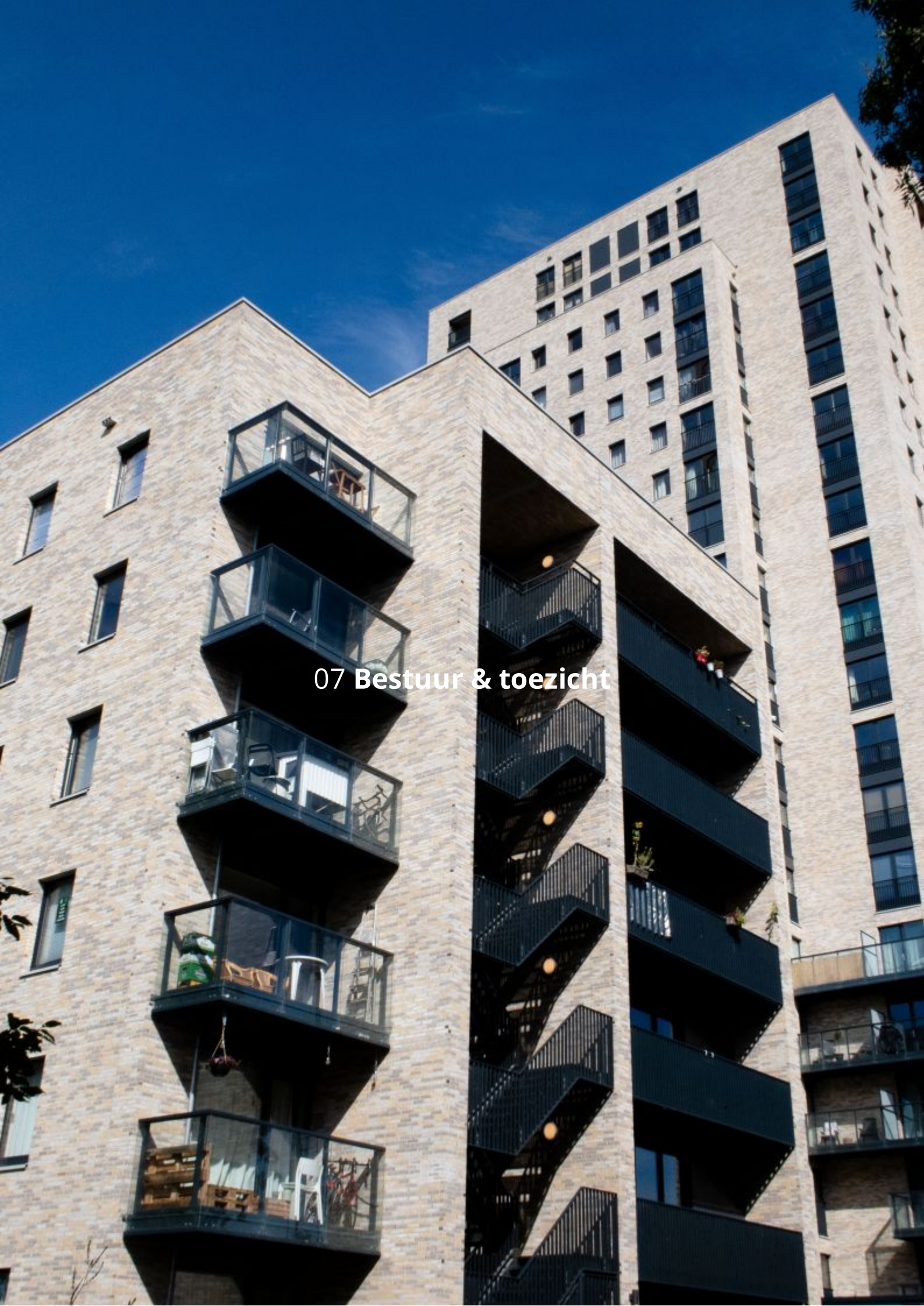
Lefier hecht er veel waarde aan dat haar werknemers op een adequate en veilige manier melding kunnen maken van eventuele vermoedens van ernstige misstanden binnen de organisatie. De klokkenluiderregeling maakt het mogelijk dat iedere medewerker misstanden kan melden, dat alle meldingen serieus en volgens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

Operationele risico's

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

Belangrijke aandachtspunten vanuit onze operationele risico's zijn:

- Verdere optimalisatie van de processen verhuur en incasso en inzet op het verkorten van de leegstand en doorlopende verhuur van woningen.
- Verbetering van de sturing op kosten en prognoses van dagelijks onderhoud.
- Uitwerken van een overkoepelende aanpak over de wijze waarop de interne controles op het gebied van autorisaties, continuïteit en logging worden uitgevoerd.
- Verbetering van de beheersing van data in de processen en juistheid en volledigheid van aanwezige data wordt opgepakt door projectteam, borging in de lijn vanaf 2022.
- Verdere invulling geven aan procesverbeteringen voor het proces planning & control.
- De klanttevredenheid in relatie tot het KWH label vraagt aandacht.
- Herijking van ons strategisch personeelsplan. De herinrichting biedt kansen en risico's. De krappe arbeidsmarkt is voor het aantrekken van medewerkers een risico.
- Verdere verbetering van leveranciersmanagement.
- Verdere verfijning van de normen voor onze meer jaren onderhoudsbegroting.
- Monitoring van leefbaarheidsactiviteiten middels kpi's en dashboards.



07 Bestuur & toezicht

Normen voor goed bestuur

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

Governance

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

Bestuursmodel

Lefier kent een eenhoofdig bestuur. De bestuurder is resultaatverantwoordelijk voor de gehele corporatie en haar verbindingen. Samen met de directeuren ontwikkelt zij de strategische koers. In 2021 is dit opnieuw voor vier jaar vastgelegd in het nieuwe ondernemingsplan. De bestuurder realiseert de strategische positie en doelen en is belast met de algehele leiding. De bestuurder stelt beleid vast.

Reglement bestuur, reglement bestuur-directeuren

De taken en bevoegdheden van de bestuurder zijn vastgelegd in de statuten en verder uitgewerkt in het reglement bestuur. In het reglement bestuur-directeuren staan de taken en mandaten van de directeuren. In het reglement bestuur is ook een kader opgenomen voor de rolverdeling tussen bestuur, raad van commissarissen, audit & control en medezeggenschap (intern en extern).

Directie- en bestuursoverleg

Er is wekelijks directieoverleg met de bestuurder, de directeuren, de bestuurssecretaris en de concern-controller. Deze vergaderingen zijn om-en-om strategisch dan wel besluitvormend. In de week van een besluitvormend directieoverleg is er een bestuursoverleg waarin de bestuurder de besluiten neemt. De vaststelde verslagen van de vergadering en de besluitenlijsten communiceren we altijd met alle medewerkers op ons intranet.

Strijdige belangen

Elke vorm of schijn van belangenverstremming tussen Lefier en de bestuurder wordt vermeden. In 2021 was er geen sprake van tegenstrijdige belangen met betrekking tot de bestuurder, zoals bedoeld in artikel 3.7 van de Governancecode Woningcorporaties.

Bestuurder

Mevrouw E.M. (Elles) Dost

- Geboortedatum: 16-05-1969
- Zittingsperiode: vanaf 01-01-2020

- Nevenfuncties:
 - lid RvT Zorggroep Groningen
 - lid dagelijks bestuur Nationaal Programma Groningen
 - bestuurslid Menno Jeltemastichting Niekerk
 - bestuurslid stichting Vesting Oudeschans (per 9 juni 2021)

| | 2021 | 2020 | 2019 |
|-----------|------|------|------|
| PE-punten | 14 | 10,5 | 177 |

Bestuurders zijn verplicht om over een periode van 3 kalenderjaren 108 PE-punten (punten voor Permanente Educatie) te behalen. Er is geen minimaal aantal te behalen PE-punten per jaar.

Extern toezicht

Toezichtsbrief Autoriteit woningcorporaties (Aw)

Op 16 februari 2021 ontvingen wij de jaarlijkse toezichtsbrief van de Autoriteit woningcorporaties (Aw). Het basisonderzoek gaf geen aanleiding voor nader onderzoek. De risico-inschatting voor Lefier is benoemd als 'laag' op alle onderdelen van het beoordelingskader. Dit betekent dan ook dat de Autoriteit ons geen interventies oplegt. De Aw constateert dat Lefier veel veranderingen heeft doorgemaakt, met verschillende organisatieontwikkelingen en de komst van een nieuwe bestuurder. De Aw heeft de indruk, onder meer op basis van het gesprek met bestuurder, dat dit over het algemeen positieve ontwikkelingen zijn voor Lefier.

Governance inspectie

Op 7 september 2021 heeft de Aw een inspectie uitgevoerd bij Lefier. Het gaat om een gebruikelijke inspectie, die elke 4 jaar plaatsvindt. Het doel is om te toetsen of de corporatie (nog) voldoet aan de criteria die de Aw stelt aan een goede governance. De Aw heeft hiervoor onder meer gesprekken gevoerd met bestuurder, met de RvC en met de OR.

De Aw stelt dat op basis van de aangereikte stukken en de gevoerde gesprekken tijdens de governance inspectie een goed beeld van de opzet en werking op onderdelen van de governance is verkregen. De Aw spreekt van "prettige gesprekken, die in openheid plaatsvonden". Het risico met betrekking tot de governance is 'laag', zo constateerde de Aw.

Beoordeling risicoprofiel WSW

Op 26 januari 2022 ontving Lefier de jaarlijkse 'Beoordeling risicoprofiel' van het WSW. Het WSW oordeelt net als vorig jaar dat het risicoprofiel van Lefier 'gemiddeld' is. De realisatiegraad blijft een aandachtspunt. Het WSW geeft aan dat wanneer tevens de financiële positie in ogenschouw wordt genomen, er naar de mening van het WSW sprake is van een solide corporatie.

Verlag RvC

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

Toeziht- en toetsingskader

De RvC van Lefier laat zich leiden door een toezicht- en toetsingskader. Dit bestaat uit wet- en regelgeving, de Governancecode Woningcorporaties en de eigen statuten en reglementen. In het toetsingskader staan zeven speerpunten:

Externe focus

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

Interne focus

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

Samenstelling RvC

| Leden/geboortedatum/profiel | Functie RvC en RvC-commissie | Beroep en nevenfuncties |
|--|---|--|
| <p>De heer drs. E.V. Koenen (Eric)</p> <p>geboortjaar: 1958</p> <p><i>profiel:</i></p> <p><i>bestuur & governance</i></p> | <p>Voorzitter</p> <p>lid commissie bestuurszaken</p> | <p>Beroep:</p> <p>DGA/Partner Doortwerthgroep bv</p> <p>DGA/Partner Academie voor Interventiekunde bv</p> <p>Nevenfuncties:</p> <p>lid RvT Scholengemeenschap Pantarijn (Wageningen-Rhenen-Kesteren)</p> <p>lid RvC Breman</p> |
| <p>De heer L.T. van Bloois (Leendert)</p> <p>geboortjaar: 1954</p> <p><i>profiel:</i></p> <p><i>finance & control</i></p> | <p>Vicevoorzitter vanaf 19-04-2021</p> <p>voorzitter auditcommissie tot 19-04-2021</p> <p>lid auditcommissie vanaf 19-04-2021</p> <p>voorzitter commissie bestuurszaken vanaf 19-04-2021</p> | <p>Nevenfuncties:</p> <p>lid raad van toezicht van het Flevo-landschap</p> <p>voorzitter RvC Woningstichting Naarden</p> <p>lid RvT Zorggroep Apeldoorn</p> <p>lid RvT Stichting Maeykehiem</p> |
| <p>Mevrouw W. van Gent (Ineke)</p> <p>geboortjaar: 1957</p> <p><i>profiel:</i></p> <p><i>maatschappelijk & volkshuisvestelijk</i></p> | <p>Lid</p> <p>lid op voordracht van huurdersorganisaties</p> <p>voorzitter commissie maatschappelijk presteren</p> | <p>Beroep:</p> <p>burgemeester Schiermonnikoog</p> <p>Nevenfuncties:</p> <p>plv. lid samenwerkingsverband BES eilanden</p> <p>plv. lid interbestuurlijk dossierteam (IBT)</p> <p>lid overlegorgaan Nationaal Park Schiermonnikoog</p> <p>voorzitter veiligheid advies commissie wadlopen</p> <p>lid omgevingsberaad Waddengebied</p> <p>voorzitter programma naar een rijke Waddenzee</p> <p>lid stuurgroep regionale Energietransitie Friesland</p> <p>DB-lid van gemeenschappelijke regeling "De Waddeneilanden"</p> |
| <p>De heer W. (Wichert) van Olst</p> <p>geboortjaar: 1966</p> <p><i>profiel:</i></p> | <p>Lid</p> <p>voorzitter auditcommissie vanaf 19-04-2021</p> <p>lid auditcommissie tot 19-04-2021</p> | <p>Beroep:</p> <p>Zelfstandig financieel en organisatieadviseur/DGA van drs. W. van Olst Beheer B.V</p> <p>Nevenfuncties:</p> |

| Leden/geboortedatum/profiel | Functie RvC en RvC-commissie | Beroep en nevenfuncties |
|---|---|--|
| <i>finance & control</i> | | lid RvC Patrimonium woonservice in Veenendaal lid ledenraad Univé Stad en Land penningmeester van Stichting Leergeld Oost Betuwe lid RvC Stichting Waardwonen in Huissen |
| Mevrouw H. (Houkje) Rijpstra geboortjaar: 1963 <i>profiel:</i> <i>maatschappelijk & volkshuisvestelijk</i> <i>duurzaamheid</i> | Lid vanaf 19-04-2021 op voordracht van huurdersorganisaties lid commissie maatschappelijk presteren | Beroep: directeur-bestuurder Stichting Frysk Film & Media Platfoarm (01-06 tot 01-11-2021) directeur-bestuurder RTV Omrop Fryslân (vanaf 01-12-2021) Nevenfuncties: lid Raad van Toezicht GGZ Friesland lid Raad van Toezicht Festival Welcome to the Village (tot 01-10-2021) vicevoorzitter/adviseur Raad van Toezicht Fryske Akademy (tot 01-10-2021) |
| Mevrouw H. Donkervoort (Ineke) geboortjaar: 1953 <i>profiel:</i> <i>maatschappelijk & volkshuisvestelijk</i> <i>bestuur & governance</i> | Lid t/m 17-04-2021 (vicevoorzitter) lid op voordracht van huurdersorganisaties voorzitter commissie maatschappelijk presteren lid commissie bestuurszaken | Beroep: directeur ID Management advies Nevenfuncties: lid RvC Kabelnoord lid RvT Openbaar Onderwijs Groningen voorzitter RvT RIBWGO lid RvC Sportbedrijf De Fryske Marren lid RvC Wonen Noord West-Friesland lid RvC KNSB (t/m 01-10-2020) |

Algemene reflectie op toezicht in 2021

Bij elke reflectie is het goed je te realiseren: 'wat is ons primaire proces, en voor wie doen we wat we doen?' Dit betekent dat bij ons denken en doen zowel de huurder als de medewerker een toetssteen zijn. Wat hebben onze huurders nodig en hoe betrekken wij hen en hun leef- en woonomgeving bij de corporatie? Hoe betaalbaar, comfortabel en duurzaam is hun woning? Worden zij op tijd en goed geholpen, bijvoorbeeld met het onderhoud van hun woning? Hoe spelen wij in op actuele ontwikkelingen zoals (dreigende) energiearmoede? Benutten we de kwaliteiten van onze medewerkers voldoende? Wat is nodig om goede mensen te behouden voor de organisatie?

Afgelopen jaar heeft ieder RvC-lid haar of zijn verantwoordelijkheid genomen door deze essentiële vraag met regelmaat te stellen. Aan zichzelf en aan elkaar.

Corona

Tegen de aanvankelijke verwachtingen in hield de Covid-19 plaag het land ook in 2021 nog in haar greep. Opnieuw werden raad en bestuurder op de proef gesteld om vergaderingen van de RvC- en commissies goed vorm te geven. De commissies vergaderden vooral online, bij RvC-vergaderingen werd waar mogelijk en binnen de geldende adviezen en maatregelen, gekozen voor de fysieke ontmoeting. Vorig jaar werden we ons nog sterker bewust van het grote belang van de informele tussenruimte voor de cohesie in het team en het ontwikkelen van onze collectieve denkkraft.

Kwaliteit van het collectief

Het RvC-team ontwikkelde zich krachtig verder in haar samenwerking. We benutten meer en meer de diversiteit van achtergronden van de leden. Een van de belangrijke uitdagingen van een goed functionerend toezichtsorgaan is dat het een collectief, slim systeem wordt waarin niets ongezegd blijft. Zowel onderling als in de relatie met de bestuurder. Deze raad ontwikkelt zich hierin steeds verder en de sfeer tijdens de vergaderingen is constructief. De uitgebreide Governance-inspectie van de Autoriteit woningcorporaties (Aw) bevestigde dit beeld. Het mooie was dat dit niet alleen werd opgetekend uit de mond van de verschillende leden, maar dat het zich 'in levende lijve' voordeed tijdens de aanwezigheid van de auditors. Namelijk bij een gesprek tussen RvC-leden die elkaars verschil van inzicht probeerden te doorgronden. Ik begin deze terugblik dan ook nadrukkelijk met de kwaliteit van het collectief, omdat dit het fundament is van de wijze waarop belangrijke inhoudelijke en procedurele onderwerpen dit jaar besproken zijn.

Samenwerking met de bestuurder

De raad heeft het afgelopen jaar de samenwerking met de bestuurder als constructief en professioneel ervaren. Elles Dost heeft in 2021 de belofte van de match tussen gewenst profiel en haar curriculum vitae meer dan waargemaakt.

Nieuw ondernemingsplan en herinrichting organisatie

Het is het jaar dat er samen met medewerkers, in een zorgvuldig proces, een nieuwe organisatie is ontwikkeld. Dit proces leidt uiteindelijk tot keuzen in strategie en inrichting. De raad is goed meegenomen en betrokken in dit proces, waardoor ze haar rol goed kon vervullen. Commissarissen en bestuurder werden in de opeenvolgende fasen aangesproken op verschillende kwaliteiten. Tijdens de ontwikkeling ging het vooral om vertrouwen en ruimte. Naarmate het moment van besluitvorming dichterbij kwam, werden transparantie, standvastigheid, verbinding en daadkracht essentieel. De raad heeft ook specifiek oog voor de wijze waarop het directieteam samenwerkt. Bij een groot deel van de RvC-vergaderingen was het voltallige directieteam aanwezig.

Rooster van aftreden

| Naam | Benoemd op | Herbenoemd op | Herbenoembaar op | (Uiterste) datum van aftreden |
|------------------|------------|---------------|------------------|-------------------------------|
| E.V. Koenen | 24-11-2017 | 24-11-2021 | Niet | 24-11-2025 |
| L. T. van Bloois | 10-5-2016 | 10-05-2020 | Niet | 10-05-2024 |
| W. van Gent | 01-01-2017 | 01-01-2021 | Niet | 01-01-2025 |
| W. van Olst | 07-04-2020 | | 07-04-2024 | 07-04-2028 |
| H. Rijpstra | 19-04-2021 | | 19-04-2025 | 19-04-2029 |

zittingstermijn is maximaal twee termijnen van vier jaar

Benoemingen en herbenoemingen

Met het vertrek van Ineke Donkervoort, na het beëindigen van haar tweede termijn, raakten we in de RvC een bevlogen en zeer ervaren toezichthouder kwijt. Houkje Rijpstra kwam het team versterken. Iemand met brede ervaring en wijsheid op het gebied van volkshuisvesting, sociaal domein en verduurzaming. Ineke van Gent en Eric Koenen zijn herbenoemd. We stelden ons allebei met vol enthousiasme opnieuw kandidaat. Ondanks het feit dat er puur op aanvullende kwaliteiten is geselecteerd, ben ik blij dat de samenstelling van de raad een goede man-vrouw balans heeft behouden.

Proces werving & selectie en inwerkprogramma

De werving en selectie voor Houkje Rijpstra werd ondersteund door bureau Roel&Jasper. Vanuit een longlist, ook gedeeld met gehele RvC en de bestuurder, heeft de selectiecommissie (bestaande uit een vertegenwoordiging van huurdersorganisatie en RvC) vier kandidaten gesproken. De bestuurder was als adviseur bij de gesprekken aanwezig.

De selectiecommissie was unaniem in haar oordeel dat Houkje Rijpstra het beste past bij het profiel en bij de RvC als team. De huurdersorganisaties hebben dan ook schriftelijk Houkje Rijpstra voorgedragen. Een kennismaking met de overige twee leden van de raad resulteerde tot slot in het voornemen om Houkje Rijpstra te benoemen tot lid van de raad, op voordracht van de huurdersorganisatie. Na een positieve zienswijze is zij per 19 april 2021 formeel benoemd.

Tot het inwerkprogramma behoorde een rondleiding door het werkgebied door een gebiedsmanager en een bewonersparticipatie, naast kennismakingsgesprekken met de directeuren en de coördinator huurdersorganisaties. Daarnaast volgen nieuwe leden standaard bij het VTW de masterclass 'De nieuwe commissaris'.

Commissies

| Soort commissie | Inhoud/verantwoordelijkheid | Overleg | Onderwerpen o.a. |
|-------------------------------------|---|---------|--|
| Commissie bestuurszaken | Vorbereiding en deels uitvoering van bestuurszaken, waaronder: werkgeversrol naar bestuurder, samenstelling en functioneren RvC, statuten en reglementen bestuurszaken, bestuurskwaliteit in het algemeen. | 2 | voorbereiden Artikel 24 overleggen / voortgangsgesprek en resultaatafspraken met bestuurder / zelfevaluatie / opvolging Ineke Donkervoort als vicevoorzitter en voorzitter commissie bestuurszaken / honorering RvC en bestuurder / rapport AW Governance audit / herbenoeming Eric Koenen |
| Auditcommissie | Ondersteuning op het gebied van externe financiële rapportage, accountantscontrole en toepassing richtlijnen jaarverslaggeving, benoeming en functioneren externe accountant, kwaliteit en effectiviteit interne financiële en managementrapportages en systemen voor interne beheersing, naleving interne procedures, wet- en regelgeving en voorbespreken vastgoed-investeringsbesluiten. | 6 | tertiaalrapportages / investeringsbesluiten / jaarstukken / jaarplan met begroting / interimrapportage en accountantsverslag accountant / treasury jaarplan / prioriteitenbrief / portefeuillestrategie / Aedes-benchmark / productenlijst / herijken risicomanagementbeleid / auditplan / treasuryupdates / fiscale updates / KPI's begroting en teamplannen / accountantscontrole boekjaar 2022 en selectieproces nieuwe accountant / reviews vastgoedprojecten, verhuurmutatieproces en incasso, planmatige vervanging KBT's / frauderisico's / evaluatie ITC / doorrekening projecten Sabastraat en Meerstraat / controleplan accountant / Samenwerkingsovereenkomst Bouwstroom Drenthe / besluitvormingsproces RB Benningweg e.o. / factuurenderzoek aannemer / analyse dagelijks onderhoud / herijken volmacht WSW / dataregieteam |
| Commissie maatschappelijk presteren | Overleg met bestuurder en adviseren over maatschappelijk rendement, zoals: huurprijsbeleid, kwaliteit dienstverlening, omgang met en participatie/invloed belanghouders (o.a. lokale overheden en huurdersorganisaties), voorbespreken vastgoed-investeringsbesluiten | 6 | tertiaalrapportages / investeringsbesluiten / jaarstukken / jaarplan met begroting / prioriteitenbrief / portefeuillestrategie / biedingen / basiskwaliteit / klanttevredenheid / ronde langs huurdersorganisaties / ervaringen van coördinator huurdersorganisaties / leefbaarheidsbeleid / huurderscommunicatie |

Vergaderingen en (verdiepende) bijeenkomsten

Net als in de afgelopen jaren heeft de raad in 2021 tijd besteed 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 en vijf keer in een extra overleg. In 2021 heeft tweemaal een overleg plaatsgevonden conform artikel 24 WOR tussen RvC (commissie bestuurszaken), OR en bestuurder, waarbij het veranderproces van de organisatie besproken is en beelden zijn uitgewisseld. De auditcommissie heeft op gezette tijden overleg met de externe accountant belegd; ook het jaarlijks gesprek buiten aanwezigheid van de bestuurder.

In contact met huurders(vertegenwoordiging)

De RvC vindt het van belang om goed in contact te zijn met de huurdersorganisaties en te horen wat voor hen van belang is. Daartoe heeft de raad in 2021, middels haar commissie maatschappelijk presteren, goede gesprekken gevoerd. Ook was een delegatie van de raad toehoorder bij het bestuurlijk overleg in maart van dit jaar, waarin het ondernemingsplan onder meer onderwerp van gesprek was. De laatste maanden van het jaar heeft de commissie maatschappelijk presteren een actieve rondgang langs alle huurdersorganisaties gehouden. De uitgebreide gesprekken in deze rondgang verliepen in een prettig en open sfeer. Veel thema's, praktijkvoorbeelden, goede én slechte voorbeelden en anekdotes passeerden de revue. Er is een brede tevredenheid over het ondernemingsplan en de samenwerking is gegroeid en in basis goed. Zorgen zijn er onder meer over de toenemende kwetsbaarheid van mensen in wijken en buurten, energiearmoede en verduurzaming. Voor het vervolg zijn met de organisatie afspraken gemaakt over verbeteractiviteiten, de voortgang hiervan zal blijvend worden gemonitord.

Terug naar de essentie

De RvC hield al in 2020 een pleidooi om zaken niet onnodig complex te maken en waar mogelijk de stukken terug te brengen tot essenties, dilemma's en in minder ambtelijke taal. Dit streven is door de bestuurder en haar team in 2021 goed vormgegeven. Het heeft de effectiviteit van de vergaderingen vergroot.

Specifieke thema's en onderwerpen

In de RvC-vergaderingen is aandacht besteed aan de doorontwikkeling van de Lefier-organisatie, visie en strategie, het waarborgen van de financiële continuïteit, de organisatievernieuwing en de gevolgen daarvan in de praktijk. Het toezicht- en toetsingskader was leidend bij de thema's die via de agenda van de raad zijn besproken en waar besluiten over zijn genomen. In de opstelling van de agenda is in de loop van 2021 de traditionele structuur doorbroken, waarmee ruimte wordt gemaakt voor de verdiepende thema's, de onderliggende vragen en mogelijke onrust. De notulen, verslagen en mededelingen krijgen later in de agenda aandacht. Dit bleek goed te werken in 2021.

Naast de reguliere thema's van belang, zoals de kaderbrief, de portefeuillestrategie, investeringsbesluiten en auditplan die op de agenda van de raad passeren, kregen de onderstaande onderwerpen in 2021 speciale aandacht:

- Het ondernemingsplan en de organisatie inrichting;
- Het onderhoudsproces en de waardering van huurders;
- De financiële strategie en de financieringsstrategie, de complexe prestatieanalyse;
- Klantgerichtheid en continu verbeteren;
- De samenwerkingsovereenkomst Bouwstroom Drenthe;

- Ontwikkeling Stadshavens;
- De door Aedes voorgestelde oplossing voor Vestia is uitgebreid besproken. Solidariteit is belangrijk in de sector, begrenzing daarvan in de vorm van voorwaarden en een werkbare constructie, beide zaken vond de raad van belang om de bestuurder mee te geven in het voorstel van de leningenruil.

Zelfevaluatie

Jaarlijks evalueert de raad het eigen doen en laten. In 2021 gebeurde dat op 29 januari, onder begeleiding van een externe adviseur, Erik Boers. Voorafgaand vond een governancecheck plaats. Daarbij wordt het doen en laten van de raad getoetst aan het eigen governance- en toezichtkader, de Governancecode en de relevante delen van de Woningwet. Ook is gekeken naar de verdeling in kennis en competenties, zoals vastgelegd in de door de Autoriteit woningcorporaties ontwikkelde competentiematrix.

Overzicht vergaderingen en besluiten

| Datum | Soort | Onderwerpen o.a. | Besluit |
|------------|----------|---|--------------|
| 01/29/2021 | thema | Zelfevaluatie | |
| 02/ 1/2021 | extra | Overleg over door Aedes voorgestelde oplossing voor Vestia | |
| 02/ 3/2021 | thema | Sessie over hoofdlijnen ondernemingsplan met directieteam en bureau Fraey | |
| 03/ 1/2021 | regulier | RvC-rapportage T3 2020 | |
| | | Productenlijst 2021-2025 | goedkeuring |
| | | Ontwikkelbesluit Gorecht Fase 4 | goedkeuring |
| | | Ontwikkel-/realisatiebesluit verduurzaming Nieuweweg/Noordbroeksterweg | goedkeuring |
| | | Huurbeleid | |
| | | Risicomangementbeleid 2021 | goedkeuring |
| | | Auditplan 2021 | goedkeuring |
| | | Herbenoeming Ineke van Gent per 1 januari 2021 | vaststelling |
| | | Thema: financiële- & financieringsstrategie | |
| 03/10/2021 | extra | Realisatiebesluit Friesestraatweg 139 Crossroads. | goedkeuring |
| 03/10/2021 | huurders | contouren van het nieuwe ondernemingsplan | |
| 23-03-201 | OR | Artikel 24 overleg OR | |
| 03/25/2021 | besluit | Voorgenomen besluit benoeming H. Rijpstra per 19-4-2021 | vaststelling |
| 03/31/2021 | extra | Mandaat bestuurder afhandeling leningenruil Vestia | vaststelling |
| 04/19/2021 | regulier | Jaarverslag 2020 | goedkeuring |
| | | Jaarrekening 2020 | vaststelling |
| | | Ontwikkel-/realisatiebesluit Julius Leviestraat Siddeburen | goedkeuring |
| | | Realisatiebesluit Westerstraat Emmen | goedkeuring |
| | | Bestuursopdracht en resultaatafspraken RvC-bestuurder 2021 | vaststelling |
| | | Vervolg thema: financiële- en financieringsstrategie | |
| 05/28/2021 | extra | Ondernemingsplan Lefier 2021-2025. Visie op organisatie-inrichting | goedkeuring |
| 06/23/2021 | regulier | RvC-rapportage T1 | |
| | | Prioriteitenbrief 2022. | goedkeuring |
| | | Portefeuillestrategie 2022-2031 | goedkeuring |
| | | Biedingen 2022 | goedkeuring |
| | | Ontwikkelbesluit Goeman Borgesiuslaan | goedkeuring |
| | | Verlenging opdracht accountant met één jaar tot en met het boekjaar 2022 | vaststelling |
| 09/10/2021 | regulier | Samenwerkingsovereenkomst Bouwstroom Drenthe | goedkeuring |
| | | Voornemen herbenoeming E. Koenen | vaststelling |
| | | Nieuwe volmacht WSW limiet van 2,5 miljard euro | goedkeuring |
| | | Verbeteren proces dagelijks onderhoud | |
| | | Thema: klantgerichtheid en continu verbeteren | |
| 10/28/2021 | regulier | RvC-rapportage T2 | |

| Datum | Soort | Onderwerpen o.a. | Besluit |
|------------|-----------|--|--|
| | | Ontwikkelbesluit Julleenstraat Groningen Presentatie ontwikkeling Stadshavens Hoofdlijnen begroting | goedkeuring |
| 11/ 9/2021 | mailronde | Overeenkomst leningruil Vestia | goedkeuring |
| 11/27/2021 | regulier | Interimrapportage accountantscontrole 2021 Jaarplan met begroting 2022 Treasury Jaarplan 2022 Opdrachtbesluit zonnepanelen 2022 Realisatiebesluit label A Ceramstraat/Tellegenstraat Honorering bestuurder 2022 Honorering RvC 2022 Herbenoeming Eric Koenen per 24-11-2021 | goedkeuring goedkeuring goedkeuring goedkeuring vaststelling vaststelling vaststelling |
| 11/30/2021 | OR | Artikel 24 overleg OR | |
| 12/22/2021 | extra | Realisatiebesluit Helpman West Realisatiebesluit Eemstoren | goedkeuring goedkeuring |

PE-punten en deelname vergaderingen

| Naam | PE-punten in 2021 | deelname vergaderingen |
|------------------|-------------------|------------------------|
| E.V. Koenen | 16 | 5 van 6 |
| L. T. van Bloois | 10 | 6 van 6 |
| W. van Gent | 5 | 6 van 6 |
| W. van Olst | 29 | 5 van 6 |
| H. Rijpstra | 13 | 5 van 5 |

Governance

Governancecode Woningcorporaties

De raad constateert dat het handelen van Lefier en de borging in het eigen governancekader past binnen de code. Ook ten aanzien van de eis dat bestuur en RvC een gezamenlijke visie op besturen en toezicht hebben, is geconstateerd dat dit in 2021 voldoende onderwerp van gesprek is geweest. Het heeft echter nog niet geresulteerd in een specifiek visiedocument. In 2021 heeft het ondernemingsplan 2021-2025 van Lefier vorm gekregen. Dit zal in 2022 leiden tot een gezamenlijke én uitgeschreven visie op besturen en toezicht. Ook de visie op opdrachtgeverschap en beleid van aanbestedingen krijgt in 2022 vorm op papier.

Meldingen Autoriteit Woningcorporaties (Aw)

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

Bezoldiging en onafhankelijkheid

Beoordeling en bezoldiging bestuur

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

Bezoldiging bestuur

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

Onafhankelijkheid en integriteit RvC

De leden van de RvC zijn onafhankelijk en opereren zonder last of ruggespraak. Zij hebben op geen enkele wijze belangen in de Stichting Lefier. De RvC bewaakt het principe van onafhankelijkheid volgens de criteria in de Governancecode Woningcorporaties, bepaling 3.27 en de Woningwet, artikel 30.5 en 30.6. De toezichthouders hebben deze criteria onderling besproken en mondeling gecontroleerd, zowel bij de RvC-leden als bij het bestuur. Hieruit bleek dat er geen sprake is van (transacties met) tegenstrijdige belangen waarbij toezichthouders of bestuurders betrokken zijn of 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 2021 is de honorering als volgt vastgesteld:

- Leden raad van commissarissen: € 16.850,- excl. btw
- Voorzitter raad van commissarissen: € 25.150,- excl. btw

De kilometervergoeding voor RvC-leden is omlaag gebracht naar 19 cent per kilometer.

De bedragen liggen 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 2021 de volgende declaraties ingediend voor reiskosten, parkeergelden en opleidingen:

Bedragen x € 1

| Declaraties | E. Koenen | L.T. van Bloois | W. van Gent | H. Donkervoort | W. van Olst | H. Rijpstra | Totaal |
|-----------------------------|--------------|-----------------|-------------|----------------|--------------|--------------|--------------|
| . Reiskosten | 200 | 169 | 0 | 0 | 319 | 290 | 978 |
| . Parkeergelden | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 14 | 14 |
| . Onkosten | 324 | 0 | 0 | 0 | 0 | 34 | 359 |
| . Lidmaatschappen | 332 | 0 | 72 | 40 | 0 | 107 | 551 |
| . Opleidingen | 800 | 800 | 925 | 0 | 800 | 2.000 | 5.325 |
| Totaal inclusief BTW | 1.655 | 969 | 997 | 40 | 1.119 | 2.446 | 7.227 |

Vooruitblik 2022

De komende jaren liggen er stevige uitdagingen voor de bestuurder en haar team. De RvC streeft continu naar verbetering op de ingeslagen weg en hecht belang aan de rollen die ze daarin op zich kan nemen. Daarin ziet zij punten ter verbetering van het eigen proces. Zij nam zich voor in 2021, om naast de formele en reguliere taken, meer tijd te nemen voor het verdiepende gesprek over het huurdersbelang, de ontwikkeling van de organisatie in relatie tot haar doelstellingen én het benoemen van de onrustpunten. Met andere woorden: de dilemma's, de verhalen achter de cijfers. Dit mag in 2022 nog meer expliciete aandacht krijgen, met name omdat het komend jaar de verdere implementatie van de keuzes uit het veranderproces zal plaatsvinden.

Ook scholing en verdieping willen we in het team laten plaatsvinden, eventueel samen met commissarissen van andere corporaties, om van elkaar te leren en elkaar te inspireren.

Verlag ondernemingsraad (OR)

Een punt zetten maakt ruimte voor een nieuw begin...

Met dit jaarverslag zetten we een punt achter het bijzondere jaar 2021. Het was in veel opzichten weer een bijzonder jaar voor iedereen, zowel zakelijk als op persoonlijk vlak. Bijzonder door de coronamaatregelen waar we allemaal mee te maken kregen, maar zeker ook bijzonder door alle nieuwe ontwikkelingen, vraagstukken en besluiten binnen onze eigen organisatie Lefier.

Een paar bijzonderheden, waar wij als ondernemingsraad erg druk mee zijn geweest zetten wij nog even extra in de schijnwerpers: de andere aanpak bij het maken van het ondernemingsplan, het inrichtingsplan en het sociaal plan.

Ondernemingsplan Lefier

Het ondernemingsplan is op een andere manier dan voorheen tot stand gekomen, namelijk niet 'van bovenaf opgelegd', maar 'van binnen naar buiten' en 'van onder naar boven'. Een nieuwe tijdelijke functie deed zijn intrede: Leflopers. Leflopers zijn collega's die intensief betrokken waren bij het proces van de totstandkoming van het ondernemingsplan. Ook de ondernemingsraad zat als sparringpartner en gesprekspartner aan tafel met de bestuurder, in de rol van proactief meedenker, soms ook als kritische en moedige waakhond. Wij hebben onze zienswijze over het ondernemingsplan met de bestuurder goed kunnen delen. De bestuurder heeft veel van die zaken meegenomen in de uitwerking van het inrichtingsplan.

Het inrichtingsplan

De volgende stap was: hoe moet de nieuwe organisatie eruit zien, 'ons nieuwe Lefier'? De directie nam het initiatief om na te denken over een nieuwe inrichting van de organisatie, beter passend bij de voorgenomen opgaven en ambities. Daarvoor werden eerst 'inrichtingsprincipes' benoemd, om vervolgens een nieuwe inrichting concreet uit te werken. Ook bij deze verkennende gesprekken zaten wij als OR vanaf het begin met de bestuurder om tafel, in onze formele rol en soms ook informeel. Zo spraken wij elkaar regelmatig. Op die manier konden we meteen invloed uitoefenen op zaken die besproken werden en op zaken die ons als vraag/dilemma werden voorgelegd. Én tegelijk waren we in de gelegenheid om extra aandacht te vragen voor de dingen die voor ons net zo goed belangrijk zijn, zoals onder andere de 'zachte kant', onze cultuur, de collega's, de samenwerking en verbinding onderling.

De adviesaanvraag hebben wij in behandeling genomen. Onze collega's konden steeds in speciaal daarvoor georganiseerde inloopbijeenkomsten vertellen wat zij ervan vonden. Daar gaven ze hun mening spontaan, of als antwoord op onze vragen.

Nieuwe rol OR

Een bijzondere ontwikkeling was het feit dat de bestuurder, na het definitief stranden van de onderhandelingen met de vakbonden om te komen tot een sociaal plan, ons als OR vroeg of we bereid waren om in plaats van de bonden het overleg op te starten voor het maken van een sociaal plan.

Geen makkelijke keuze; het leverde binnen de OR een pittig afwegingsproces op, langs alle 'voors' en 'tegens' van zo'n besluit. Uiteindelijk hebben we de handschoen weloverwogen opgepakt, in overleg en in nauwe samenwerking met onze adviseur. Achteraf kunnen we wel zeggen dat onze moed beloond is:

de onderhandelingen hebben geleid tot een goed sociaal plan voor alle collega's.

En 2021 was ook het jaar waarin . . .

- we afscheid namen van ons OR-lid Marieke Hoefsloot en dat wij Riëm Kamphuis, eind november als nieuw OR-lid verwelkomden;
- verschillende collega's een kijkje namen in de OR-keuken;
- wij weer op locatie konden vergaderen; we kozen er bewust voor om het te blijven combineren met digitaal vergaderen;
- wij als OR onze eigen voorjaarstrainingsdag hebben georganiseerd; we spraken er vooral over wie wij als OR willen zijn, hoe wij dat gaan doen en hoe we dat laten zien;
- wij in het art. 24 overleg in het voor- en najaar met een afvaardiging van de Raad van Commissarissen en de bestuurder om tafel zaten om te praten over de ontwikkelingen binnen Lefier en de OR. Wederom brachten we onze zorgen ter sprake, voor het borgen van een goede medezeggenschap ook in de toekomst;
- wij onze inbreng hebben geleverd aan het georganiseerde governance inspectiegesprek met de Autoriteit wonen;
- wij intensief en op een goede, constructieve manier samen hebben gewerkt met onze bestuurder Elles Dost;
- wij met enige regelmaat een 'bijpraatafspraak' organiseerden met de directeuren/managers over lopende projecten, zoals bijvoorbeeld professioneel opdrachtgeverschap, de implementatie van het proces voor verhuurmutaties, DO-live, P&O zaken en de ICT-organisatie.

Overleg

In 2021 overlegden we negen keer met de bestuurder en twee keer met een delegatie van de RvC. Ook informeel wisten wij elkaar vaak te vinden om met elkaar van gedachten te wisselen.

Naast de adviesaanvragen en instemmingsverzoeken hebben we aandacht besteed aan de verbinding als OR met de medewerkers en onderling als leden van de OR.

Adviesaanvragen

In 2021 bracht de OR over de volgende onderwerpen advies uit aan de bestuurder:

- adviseur inrichtingsplan;
- inrichtingsplan en sociaal plan.

Wij hebben de bestuurder onze memo overhandigd over het implementatieplan verhuurmutatieproces en onze zienswijze op het ondernemingsplan.

Instemmingsverzoeken

In 2021 heeft de OR ingestemd met 3 instemmingverzoeken:

- Opleidingskaders;
- Update van de RI&E;
- Arbobeleid.

Samenstelling

De voltallige OR kan, gelet op de grootte van Lefier, bestaan uit 7 leden. Op dit moment zijn er 5 stoelen bezet. Dit zijn onze OR-leden: Douwe Bakker, voorzitter; Wilfred Schepers, Former Kuipers, Janna Speelman en Riëm Kamphuis. Annemarie Zieck ondersteunt de OR als ambtelijk secretaris. Bij de OR-verkiezingen in maart 2022 zijn Janna Speelman en Riëm Kamphuis herkiesbaar. Voor de overige drie OR-leden eindigt de zittingstermijn.

Vooruitblik 2022 'de reis naar het nieuwe begint met een eerste stap'

Nieuw is het sleutelwoord voor het jaar 2022:

- een nieuw jaar, een nieuw elan;
- nieuwe mogelijkheden, nieuwe kansen, nieuwe uitdagingen, nieuwe problemen en nieuwe oplossingen;
- nieuwe verbindingen en ontmoetingen;
- nieuwe manieren van samenwerken en overleggen;
- de nieuwe organisatie-inrichting 'ons nieuwe Lefier';
- nieuwe functies, nieuwe processen, nieuwe leidinggevenden;
- nieuwe leden voor een nieuwe ondernemingsraad;
- nieuwe manieren van medezeggenschap onderzoeken en organiseren;
- ...

Om met een quote van Johan Cruijff af te sluiten: 'Alleen kun je niets, je moet het samen doen!'

Laten we er dus samen een mooi nieuw jaar van maken!

Juridische structuur



Verklaring bestuurder

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

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

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

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

Het bestuur van Lefier heeft de jaarrekening 2021 opgemaakt en heeft het jaarverslag 2021 vastgesteld. Het bestuur van Lefier verklaart dat alle middelen in het verslagjaar zijn besteed in het belang van de volkshuisvesting.

Groningen, 22 april 2022

Elles Dost, bestuurder

Verklaring RvC

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

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

Groningen, 22 april 2022

E.V. Koenen (Eric)

L.T. van Bloois (Leendert)

W. van Gent (Ineke)

W. van Olst (Wichert)

H. Rijpstra (Houkje)

A photograph of a modern, three-story brick building with a distinctive architectural style. The building features a grid of windows with white blinds and several balconies with decorative, perforated metal railings. A large, abstract sculpture made of dark metal stands in the foreground on the left. The building is surrounded by greenery, including a young tree on the right and a flower bed in the foreground. A blue parking sign is visible on the right side of the building. The sky is clear and blue.

08 Jaarrekening en toelichting

1. Balans per 31 december 2021

Bedragen x € 1.000

| ACTIVA | Ref. | 31-12-2021 | 31-12-2020 |
|---|-------------|-------------------|-------------------|
| VASTE ACTIVA | | | |
| materiële vaste activa | 8.1 | | |
| onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie | | 16.581 | 17.601 |
| vastgoedbeleggingen | | | |
| DAEB vastgoed in exploitatie | 8.2 | 3.481.175 | 2.891.699 |
| niet-DAEB vastgoed in exploitatie | 8.2 | 320.434 | 280.489 |
| onroerende zaken verkocht onder voorwaarden | 8.3 | 22.882 | 19.461 |
| vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie | 8.3 | 34.693 | 42.859 |
| | | 3.859.184 | 3.234.508 |
| financiële vaste activa | | | |
| 8.4 | | | |
| deelnemingen | | 1 | 1 |
| latente belastingvordering | | 22.926 | 26.977 |
| uitgesteld hedge-resultaat | | 44.508 | 45.588 |
| overige vorderingen | | 150 | 164 |
| | | 67.585 | 72.730 |
| totaal vaste activa | | 3.943.350 | 3.324.839 |
| VLOTTENDE ACTIVA | | | |
| voorraden | 8.5 | | |
| vastgoed bestemd voor de verkoop | | 5.675 | 6.598 |
| | | 5.675 | 6.598 |
| vorderingen | 8.6 | | |
| huurdebiteuren | | 2.616 | 2.102 |
| overige vorderingen | | 20.033 | 573 |
| overlopende activa | | 2.561 | 3.220 |
| | | 25.210 | 5.895 |
| liquide middelen | 8.7 | 3.031 | 11.004 |
| totaal vlottende activa | | 33.916 | 23.497 |
| TOTAAL ACTIVA | | 3.977.266 | 3.348.336 |

Bedragen x € 1.000

| PASSIVA | Ref. | 31-12-2021 | 31-12-2020 |
|---|-------------|-------------------|-------------------|
| eigen vermogen | 8.8 | | |
| herwaarderingsreserve | | 2.608.202 | 1.982.668 |
| overige reserves | | 238.646 | 323.154 |
| | | 2.846.848 | 2.305.822 |
| voorzieningen | 8.9 | | |
| voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings | | 28.913 | 8.478 |
| overige voorzieningen | | 1.959 | 1.986 |
| | | 30.872 | 10.464 |
| langlopende schulden | 8.10 | | |
| schulden/leningen overheid | | 5.585 | 6.490 |
| schulden/leningen kredietinstellingen | | 927.888 | 879.744 |
| verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden | | 21.070 | 18.379 |
| derivaten | | 11.437 | 14.210 |
| financiële leaseverplichtingen | | 928 | 1.075 |
| overige schulden | | 440 | 369 |
| | | 967.349 | 920.267 |
| kortlopende schulden | 8.11 | | |
| schulden aan kredietinstellingen | | 346 | 0 |
| schulden aan overheid | | 904 | 465 |
| aflossingsverplichtingen | | 53.035 | 66.307 |
| schulden aan leveranciers | | 12.768 | 5.076 |
| belastingen en premies sociale verzekering | | 6.396 | 5.085 |
| schulden terzake van pensioenen | | 1 | 271 |
| overlopende passiva | | 58.746 | 34.579 |
| | | 132.196 | 111.783 |
| TOTAAL PASSIVA | | 3.977.266 | 3.348.336 |

2. Functionele winst- en verliesrekening over 2021

Bedragen x € 1.000

| | ref. | 2021 | 2020 |
|--|------|----------------|----------------|
| huuropbrengsten | | 180.390 | 176.455 |
| opbrengsten servicecontracten | | 7.456 | 7.567 |
| lasten servicecontracten | | -7.679 | -7.628 |
| overheidsbijdragen | | 1 | 8 |
| lasten verhuur en beheeractiviteiten | | -13.164 | -15.836 |
| lasten onderhoudsactiviteiten | | -62.532 | -49.638 |
| overige directe operationele lasten exploitatie bezit | | -28.503 | -31.086 |
| netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille | 9.1 | 75.969 | 79.842 |
| verkoopopbrengst vastgoedportefeuille | | 25.801 | 14.836 |
| toegerekende organisatiekosten verkoop | | -243 | -219 |
| boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille | | -18.410 | -11.453 |
| netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille | 9.2 | 7.148 | 3.164 |
| overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille | | -47.918 | -14.442 |
| niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille (vgp) | | 558.011 | 253.751 |
| niet-gerealiseerde waardeveranderingen vgp verkocht onder voorwaarden | | 730 | 338 |
| niet-gerealiseerde waardeveranderingen vgp bestemd voor verkoop | | -23 | 561 |
| waardeveranderingen vastgoedportefeuille | 9.3 | 510.800 | 240.208 |
| opbrengsten overige activiteiten | | 268 | 357 |
| kosten overige activiteiten | | -135 | -196 |
| netto resultaat overige activiteiten | 9.4 | 133 | 161 |
| overige organisatiekosten | 9.5 | -21.588 | -5.031 |
| leefbaarheid | 9.6 | -3.918 | -3.997 |
| waardeveranderingen van financiële vaste activa, effecten en derivaten | | 2.759 | -3.517 |
| andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten | | 17 | 21 |
| rentelasten en soortgelijke kosten | | -26.242 | -27.346 |
| saldo financiële baten en lasten | 9.7 | -23.466 | -30.842 |
| RESULTAAT VOOR BELASTINGEN | | 545.078 | 283.505 |
| belastingen | 9.8 | -4.052 | 1.871 |
| RESULTAAT NA BELASTINGEN | | 541.026 | 285.376 |

3. Kasstroomoverzicht 2021

Bedragen x € 1.000

| | 2021 | 2020 |
|---|----------------|----------------|
| Operationele activiteiten | | |
| Huurontvangsten | 179.824 | 175.394 |
| Vergoedingen | 8.313 | 8.469 |
| Overheidsontvangsten | 0 | 0 |
| Overige bedrijfsontvangsten | 9.784 | 8.869 |
| Ontvangsten interest (uit operationele activiteiten) | 6 | 6 |
| <i>Saldo ingaande kasstromen</i> | <i>197.927</i> | <i>192.737</i> |
| | | |
| Erfpacht | 20 | 20 |
| Betalingen aan werknemers | 24.680 | 26.850 |
| Onderhoudsuitgaven | 58.171 | 42.345 |
| Overige bedrijfsuitgaven | 33.617 | 32.784 |
| Betaalde interest | 27.702 | 28.758 |
| Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat | 113 | 132 |
| Verhuurderheffing | 12.789 | 15.926 |
| Leefbaarheid externe uitgave niet investering gebonden | 1.151 | 1.253 |
| Vennootschapsbelasting | 0 | 0 |
| <i>Saldo uitgaande kasstromen</i> | <i>158.242</i> | <i>148.068</i> |
| | | |
| Kasstroom uit operationele activiteiten | 39.686 | 44.669 |
| | | |
| (Des)investeringsactiviteiten | | |
| Verkoopontvangsten bestaande huur | 22.442 | 14.581 |
| Verkoopontvangsten woonegelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode | 261 | 587 |
| Verkoopontvangsten grond | 3.762 | 224 |
| <i>Ontvangsten uit hoofde van vervreemding vastgoedbeleggingen</i> | <i>26.465</i> | <i>15.392</i> |
| | | |
| Nieuwbouw huur | 51.509 | 43.904 |
| Verbeteruitgaven | 40.159 | 16.747 |
| Aankoop woonegelegenheden (VOV) voor doorverkoop | 2.776 | 173 |
| Sloopuitgaven | 4.028 | 2.382 |
| Investerings overig | 1.657 | 5.224 |
| Externe kosten bij verkoop | 292 | 190 |
| <i>Verwerking van vastgoedbeleggingen</i> | <i>100.420</i> | <i>68.619</i> |
| | | |
| <i>Saldo in- en uitgaande kasstromen vastgoedbeleggingen</i> | <i>-73.955</i> | <i>-53.227</i> |

| | 2021 | 2020 |
|---|----------------|----------------|
| Ontvangsten verbindingen | 20 | 82 |
| Ontvangsten overig | 10.082 | 0 |
| Uitgaven overig | 4.326 | 0 |
| <i>Saldo in- en uitgaande kasstroom financiële vaste activa</i> | <i>5.775</i> | <i>82</i> |
| Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten | -68.180 | -53.145 |
| Financieringsactiviteiten | | |
| Nieuwe te borgen leningen | 86.903 | 75.000 |
| <i>Tussentelling inkomende kasstromen</i> | <i>86.903</i> | <i>75.000</i> |
| Aflossing geborgde leningen | 66.381 | 48.796 |
| Aflossing ongeborgde leningen | 0 | 199 |
| <i>Tussentelling uitgaande kasstromen</i> | <i>66.381</i> | <i>48.995</i> |
| Kasstroom uit financieringsactiviteiten | 20.522 | 26.005 |
| Toename (afname) van geldmiddelen | -7.972 | 17.530 |
| Wijziging kortgeld | 0 | -6.535 |
| Geldmiddelen aan het begin van de periode | 11.004 | 9 |
| Geldmiddelen aan het einde van de periode | 3.032 | 11.004 |

Onder de overige bedrijfsontvangsten worden de ontvangen gelden (€ 9,4 miljoen) van het Instituut Mijnbouwschade Groningen voor toegekende schades verantwoord. Omdat de uitkering vooruit ontvangen wordt op de uit te geven herstelkosten, heeft dit een tijdelijk positief effect op de berekening van de ICR. Wanneer we de ICR zouden bepalen zonder dit effect, daalt de ICR van 2,43 naar 2,09.

4. Algemene toelichting

Activiteiten

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

Continuïteit

Er zijn geen aandachtspunten die kunnen duiden op een mogelijk continuïteitsrisico. De bepalingen in RJ 170 (discontinuïteit en ernstige onzekerheid over continuïteit) zijn niet van toepassing.

Vestigingsadres, rechtsvorm en inschrijfnummer handelsregister

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

Groepsverhoudingen

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

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

Stelselwijzigingen

In de jaarrekening 2021 is geen sprake van een stelselwijziging.

Schattingswijzigingen

In de jaarrekening 2021 is geen sprake van schattingswijzigingen.

Presentatiewijzigingen

In de jaarrekening 2021 is een presentatiewijziging doorgevoerd ten aanzien van de functionele indeling van de winst-en-verliesrekening. Hiermee wordt aangesloten bij de voorschriften en nadere definities zoals opgenomen in de 'Handleiding toepassen functionele indeling winst-en-verliesrekening bij corporaties, verslagjaar 2021'. Deze presentatiewijziging heeft betrekking op de bijdrageheffing AW die moet worden verantwoord onder de 'overige organisatiekosten' in plaats van onder de 'overige directe operationele lasten exploitatie bezit'. De vergelijkende cijfers 2020 zijn hierop aangepast. De presentatiewijzigingen hebben geen invloed op het vermogen en het resultaat.

Oordelen en schattingen

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

Verbonden partijen

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

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

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

Toelichting op het kasstroomoverzicht

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

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

Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. Transacties waarbij geen instroom of uitstroom van kasmiddelen plaatsvindt, waaronder het afsluiten van financiële leasing, zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen.

Effecten aardbevingsrisico op waardering

Lefier heeft woningen in een gebied waar aardbevingen optreden. Dit heeft in het verleden, nu en in de toekomst effect op onder meer de bedrijfsvoering en het vastgoed en de hieraan gerelateerde risico's.

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

1. De risico's en de beheersing daarvan waarna wordt aangegeven om welk vastgoed het gaat;
2. De reeds ontstane schade en de afhandeling hiervan;
3. De waarde en waarderingseffecten op het vastgoed in exploitatie en vastgoed in ontwikkeling, en de activiteiten op het gebied van versterken en verduurzamen;
4. De gevolgen voor de jaarrekening.

1. Risico's en risicobeheersing

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

De risico's kunnen als volgt worden geduid:

Vastgoed

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

Bedrijfsvoering

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

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

De exploitanten van het gaswinningsgebied zijn wettelijk verplicht de schade en de kosten van het voorkomen van schade als gevolg van gaswinning te vergoeden (artikel 6:177 lid 1 en lid 4 BW, artikel 6:174 BW lid 3 BW, 6:184 BW en/of 6:162 BW in combinatie met art. 6:96 lid 1 en lid 2 onder a en b BW).

Inmiddels heeft het Ministerie van Economische Zaken en Klimaat de NAM op afstand gezet en de regie genomen voor het herstel van de aardbevingschade, het versterken van de woningen en het compenseren van de waardevermindering. In 2020 is de Tijdelijke wet Groningen in werking getreden en daarbij is het Instituut Mijnbouwschade Groningen (IMG) in 2021 gestart met de uitvoering van deze wet. Lefier gaat er dan ook vanuit dat alle vormen van schade als gevolg van de aardbevingen volledig vergoed worden door de NAM ofwel door het IMG.

2. Vastgoedbezit in aardbevingsgebied

Lefier heeft bezit in het gebied waar aardbevingen optreden.

| Aardbevingsgebied (x € 100.000) | Aantal VHE | Marktwaarde | WOZ waarde |
|---------------------------------|------------|-------------|------------|
| Midden Groningen | 4.820 | 515 | 561 |
| Groningen | 12.491 | 1.498 | 1.395 |

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

- Alle woningen in de gemeente Midden Groningen zijn gebouwd boven het gasveld. Hier zijn veel schademeldingen.
- De verhuureenheden in de gemeente Groningen zijn deels gebouwd bovenop het gasveld (Beijum, Lewenborg en Oosterhoogbrug). Hier zijn veel schademeldingen. De woningen in de Korrewegwijk zijn niet gebouwd op het gasveld, maar hier zijn wel veel schademeldingen. De andere wijken in de stad Groningen zijn niet gebouwd op het gasveld en hier zijn de schades meer incidenteel.

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

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

3. Schade aan onroerend goed

A. Herstelschade

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

Het aantal schademeldingen is in lijn met 2020 nog altijd fors:

| Aantal Schademeldingen | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 |
|--|------|-------|-------|-------|
| Totaal aantal schademeldingen | 132 | 694 | 1.243 | 1.315 |
| -waarvan geaccepteerd | 86 | 479 | 1.060 | 917 |
| -waarvan niet in behandeling/geen schade | | | | 177 |
| -nog in behandeling/te behandelen | 46 | 215 | 183 | 221 |
| ontvangen vergoeding(x€ 1.000) | 446 | 3.177 | 8.447 | 9.844 |

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

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

Het effect van aardbevingen op de marktwaarde is onderdeel van de vastgoedwaardering op basis van marktwaarde in verhuurde staat zoals deze is opgenomen in de balans van Lefier. Hierbij zijn zowel de verwachte kasstromen als de gehanteerde parameters met de bestaande kennis ingeschat. Gezien de aard van de problematiek geldt hier een meer dan normale onzekerheid ten aanzien van de inschattingen bij de parameters zoals opgenomen in de vastgoedwaardering.

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

Het uitblijven van een minnelijke regeling met NAM is voor Lefier aanleiding geweest om in april 2020 de dagvaarding voor de schadestaatprocedure aan te brengen. In de dagvaarding vordert Lefier vergoeding van de schade die wordt geleden ten gevolge van het feit dat het bezit door de aardbevingen minder waard is geworden.

Lefier heeft de berekening van de waardevermindering gebaseerd op het berekeningsmodel Invisor (gebaseerd op het model van Prof. mr J.P. Elhorst en de heer N. Duran). Volgens dit model bedraagt voor Lefier de waardevermindering € 21.955.302. In de schadestaatprocedure wordt vergoeding van dit bedrag verlangd. In opdracht van het Ministerie van Economische Zaken en Klimaat heeft de commissie Hammerstein een advies voorbereid met betrekking tot de vergoeding van de waardedalingsschade. De schade wordt dan uit de civiele procesgang gehaald, maar afgewikkeld via een publiekrechtelijke regeling. Bij

brief van 24 april 2019 heeft de Minister van Economische Zaken en Klimaat het advies aan de Tweede Kamer toegezonden. Een uitspraak in de schadestaatprocedure wordt niet eerder dan ultimo 2022 verwacht. Voor een publiekrechtelijke afwikkeling zal een aanvraag moeten worden ingediend. Het is niet mogelijk om tegelijkertijd een civielrechtelijke en publiekrechtelijke aanspraak geldend te maken.

In februari 2022 heeft de NAM aangegeven bereid te zijn te spreken over een schikking. De verdere afspraken met betrekking tot het schikkingsvoorstel worden de komende periode verder uitgewerkt. Op het moment van vaststellen van de jaarrekening 2021 bestonden nog diverse onzekerheden omtrent de uitkomst van deze mogelijke schikking. De belangrijkste onzekerheden zien op de hoogte van de schikking voor Lefier, op het punt van finale kwijting en het feit dat alle corporaties tegelijk mee moeten in de schikking. De vordering is vanwege de onzekerheid niet opgenomen in de balans.

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

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

Lefier heeft woningen in het aardbevingsgebied die hersteld en verstevigd moeten worden. Het gaat met name om woningen in de gemeente Midden-Groningen, en dan vooral in Slochteren, Schildwolde, Steendam, Tjuchem, Siddeburen en Hoogezand. In deze dorpen staan woningen van Lefier met een (licht) verhoogd risico. Opnames van de (technische) staat van de woningen zijn de basis voor verstevigingsadviezen. Dan is duidelijk wat er met de woningen moet gebeuren. De werkzaamheden worden uitgevoerd volgens het bestuursakkoord 2020.

Batch 1581

We hebben in het afgelopen jaar geringe vooruitgang geboekt in onze versterkingsopgave. Voor de woningen van Lefier die vallen in de Batch 1581 (de groep van 1581 woningen die vanuit het oude versterkingsprogramma van de NCG al geïnspecteerd zijn, inclusief versterkingsadviezen) is een besluit genomen over de aanpak. Het proces om met de Nationaal Coördinator Groningen (NCG) tot concrete afspraken over de aanpak van de woningen in die batch te komen, verloopt moeizaam. Maar we verwachten wel dat de NCG in 2022 duidelijk maakt binnen welke voorwaarden we de sloop/nieuwbouwopgave van de 104 woningen in Slochteren en Schildwolde kunnen oppakken.

Het voorstel van Lefier hoe we de opgave willen aanpakken is door de NCG intern geaccordeerd. Het ministerie BZK heeft op basis van het voorstel van Lefier de ministeriele regelingen op bepaalde punten aangepast. Het wachten is nog op de noodzakelijke schriftelijke toezeggingen van de NCG over onze aanpak van het project.

Subsidieregeling woningcorporaties aardbevingsgebied Groningen

Sinds 10 juli 2021 is de subsidieregeling woningcorporaties aardbevingsgebied Groningen van kracht. Deze regeling voorziet in de mogelijkheid voor woningcorporaties om subsidie aan te vragen voor tegemoetkoming van hun huurders en voor verduurzaming, onderhoud en verbetering van hun bezit in het aardbevingsgebied. Van het totaal beschikbare bedrag ad € 135 miljoen, heeft Lefier € 29,5 miljoen aangevraagd. Inmiddels heeft Lefier hiervan € 10,1 miljoen ontvangen. Het overige ontvangt Lefier in tranches in 2022 en 2023. In het najaar van 2021 heeft Lefier haar huurders (bijna 6.000) in het aardbevingsgebied conform de regeling € 750 tegemoetkoming uitbetaald. Het overige subsidiegeld staat ter beschikking voor projecten in de gemeente Midden-Groningen en de meest oostelijke wijken van de Stad Groningen. Per balansdatum heeft Lefier nog een vordering op het Rijk als gevolg van deze regeling van € 19,4 miljoen (in de balans onder overige vorderingen). Aan de passiva zijde staat een bedrag van € 15,9 miljoen, welke op basis van toekomstige besluitvorming nog toe te wijzen is aan verduurzamingsprojecten. Voor twee projecten welke na juli 2021 zijn gestart en aan de voorwaarden voldoen (Kolham en Harkstede) is inmiddels een deel van de ontvangen subsidie gealloceerd.

D. Overheadkosten

Naast kosten verbonden aan schades maakt Lefier ook andere kosten verbonden aan aardbevingen. Dit betreft met name in- en externe overleguren en kosten van adviseurs. In 2018 hebben de gezamenlijke corporaties in het aardbevingsgebied een akkoord bereikt over de vergoeding van overheadkosten voor de periode 2014-2020. Voor 2021 zijn nieuwe afspraken gemaakt met het Ministerie van BZK voor maximaal € 350.000 gezamenlijk aan overheadkosten. Deze vergoeding dekt niet alle kosten. De corporaties hebben besloten vanuit de subsidieverlening allereerst de in het kader van de bevingsproblematiek voor het collectief gemaakte externe kosten te vergoeden aan de individuele corporaties.

4. Gevolgen voor de jaarrekening

Als gevolg van bovenstaande omstandigheden bestaan in beperkte mate onzekerheden ten aanzien van de vastgoedwaardering per 31 december 2021. Gezien de status van de inventarisatie van de technische en economische schade aan het vastgoed, het ontbreken van voldoende referentie-transacties (zeker bij complexgewijze verkopen die de basis vormen voor een marktwaarde waardering) en de lopende gesprekken en procedures met de Nationaal Coördinator Groningen, Dialoog-tafel, het Groninger Gasberaad, de NAM en het Ministerie van Economische Zaken zijn de financiële consequenties hiervan vooralsnog niet op voldoende betrouwbare wijze te bepalen.

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

Gescheiden verantwoording DAEB / niet-DAEB

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

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

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

1. Directe scheiding op VHE-niveau

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

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

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

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

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

5. Grondslagen voor waardering 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 in de winst- en verliesrekening verantwoord op basis van de componentenbenadering 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

Verwerking verbetering vastgoed in exploitatie

Uitgaven in het vastgoed in exploitatie na eerste verwerking worden verwerkt als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed in exploitatie indien deze betrekking hebben op een verbetering. Dit is het geval indien:

De werkzaamheden die dienen om aan de onroerende zaak of een zelfstandig gebouwdeel een wezenlijke verandering aan te brengen, waardoor de onroerende zaak naar inrichting, aard of omvang een wijziging heeft ondergaan.

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

- *Het gebruiksklaar maken van een nieuwverworven onroerende zaak;*

- *De nieuwbouwwitgaven bij vervangende nieuwbouw die volgen na het slopen van bestaande opstallen;*
- *Herstel van fysieke beschadiging aan onroerende zaken als gevolg van abnormale gebeurtenissen, en*
- *Een ingrijpende verbouwing.*

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

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

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

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

Typering

DAEB vastgoed omvat woningen, maatschappelijk vastgoed en overig sociaal vastgoed in exploitatie die volgens het 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 bedrijfsonroerend goed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs en culturele instellingen en dienstverleners.

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

Kwalificatie

Lefier richt zich op het realiseren van de volkshuisvestelijke taken. Dit betekent dat beleidskeuzes rondom het vastgoed primair worden gemaakt met in 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 in verhuurde staat.

Waarderingsgrondslag

Vastgoed in exploitatie wordt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat (actuele waarde). Lefier waardeert haar vastgoed in exploitatie bij eerste verwerking tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Daarna vindt waardering plaats tegen de actuele waarde zijnde de marktwaarde in verhuurde staat. De waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat vindt plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 bij artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2021').

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

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

Complexindeling

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

Waarderingsmethode

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

- De aannames aangaande de geprognosticeerde kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele rechten en verplichtingen van de toegelaten instelling die rusten op het vastgoed.
- De overige (na de contractperiode in acht te nemen) aannames en uitgangspunten zijn gebaseerd op gegevens van de markt waarop de toegelaten instelling actief is.
- Feiten en omstandigheden die kunnen worden gekwalificeerd als verplichtingen die niet specifiek aan het vastgoed zijn toe te rekenen zijn (zoals bijvoorbeeld afgesloten convenanten met gemeenten over aan te houden volumes in huurprijscategorieën en mogelijk in de toekomst te maken prestatie afspraken) zijn niet opgenomen in de waardering van het vastgoed maar maken onderdeel uit van de niet in de balans opgenomen verplichtingen.

- Het rekenmodel maakt gebruik van een Netto Contante Waardeberekening (NCW), ook wel Discounted Cash Flow (DCF) genaamd. Dit betekent dat voor een periode van 15 jaar de inkomsten en uitgaven worden geschat en dat deze aan de hand van een disconteringsvoet “contant” worden gemaakt naar het heden. Daarnaast wordt een eindwaarde bepaald na afloop van de DCF-periode van 15 jaar (de zogenaamde exit yield).

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

Bij beide scenario's wordt ervan uitgegaan dat het object/complex in zijn geheel aan een derde wordt verkocht en dat deze derde de afweging maakt tussen beide scenario's. Per complex wordt uiteindelijk het scenario met de hoogste uitkomst gelijk gesteld aan het begrip “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:

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

Lefier heeft de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2021 voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast. De belangrijkste uitgangspunten zijn:

| Parameters woonegelegenheden | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 e.v. |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|----------------------------|
| Prijsinflatie | 1,80% | 1,90% | 1,90% | 1,90% | 2,00% | 2,00% |
| Looninflatie | 2,20% | 2,10% | 2,30% | 2,30% | 2,40% | 2,50% |
| Bouwkostenstijging | 3,20% | 2,10% | 2,30% | 2,30% | 2,40% | 2,50% |
| Leegwaardestijging (Groningen stad) | 9,00% | 3,00% | 2,00% | 2,00% | 2,00% | 2,00% |
| Leegwaardestijging (prov. Groningen) | 11,00% | 5,00% | 2,00% | 2,00% | 2,00% | 2,00% |
| Leegwaardestijging (prov. Drenthe) | 10,00% | 4,00% | 2,00% | 2,00% | 2,00% | 2,00% |
| Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – zelfstandige eenheden | 1,00% | 1,00% | 1,00% | 0,50% | 0,50% | 0,50% |
| Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – onzelfstandige eenheden | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |

Instandhoudingsonderhoud per vhe (incl. mutatie)

| | |
|---------------------------|-----------------|
| EGW | € 292 - € 2.399 |
| MGW | € 197 - € 2.399 |
| Studenteneenheid | € 375 - € 1.588 |
| Zorgeenheid (extramuraal) | nvt |

Beheerkosten per vhe:

| | 2021 | 2020 |
|---|-------------|-------------|
| EGW | 467 | 458 |
| MGW | 459 | 450 |
| Studenteneenheid | 432 | 423 |
| Zorgeenheid (extramuraal) | 423 | 415 |
| Gemeentelijke OZB (% van de WOZ) | 0,17%-0,22% | 0,18%-0,21% |
| Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ) | 0,07% | 0,08% |
| Verhuurderheffing (% van de WOZ) | 0,33% | 0,53% |
| Huurderving (% van de theoretische huursom) | 1,00% | 1,00% |
| Mutatiekans bij doorexpluiten | 8,96% | 9,40% |
| Mutatiekans bij uitpanden | 8,96% | 9,40% |
| Mutatieleegstand DAEB | 0 maanden | 0 maanden |
| Mutatieleegstand niet-DAEB | 3 maanden | 3 maanden |
| Verkoopkosten bij uitpanden (% van de leegwaarde) | 1,20% | 1,30% |
| Disconteringsvoet | 4,80% | 4,80% |

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

| Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed | 2021 | 2020 |
|---|------------------|-----------------|
| Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo | € 6,00 /€ 7,30 | € 5,80 /€ 7,00 |
| Mutatieonderhoud per m2 bvo | € 10,10 /€ 12,20 | € 9,70 /€ 11,80 |
| Beheerkosten % van de markthuur - BOG | 3,00% | 3,00% |
| Beheerkosten % van de markthuur - MOG | 2,00% | 2,00% |
| Gemeentelijke OZB (% van de WOZ) | 0,20%-0,53% | 0,38%-0,94% |
| Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ) | 0,12% | 0,12% |
| Disconteringsvoet | 5,96% | 6,36% |

| Parameters intramuraal zorgvastgoed | 2021 | 2020 |
|---|-------------|-------------|
| Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo | 9,30 | 9,30 |
| Mutatieonderhoud per m2 bvo | 12,20 | 11,80 |
| Beheerkosten | 2,50% | 2,50% |
| Gemeentelijke OZB (% van de WOZ) | 0,20%-0,53% | 0,38%-0,94% |
| Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ) | 0,33% | 0,34% |
| Disconteringsvoet | 5,96% | 5,96% |

Lefier heeft de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2021 voorgeschreven parameters toegepast. Onder toepassing van de full-versie heeft Lefier de voor de volgende vrijheidsgraden van het Handboek afwijkende standpunten ingenomen, rekening houdend met de specifieke omstandigheden van het bezit en/of de omgeving waarbinnen Lefier opereert.

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

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

Gehanteerde werkwijze taxaties

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

Mutatie marktwaarde in verhuurde staat

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

Herwaardering

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

Bepaling beleidswaarde (ten behoeve van de toelichting)

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

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

Beleidsnormen - woningportefeuille

| (normbedrag per woning x € 1,-) | beleidsnorm onderhoud | verhuur en beheer | *overige exploitatiekosten | beleidsnorm beheer |
|---------------------------------------|--------------------------|-------------------|-------------------------------|---------------------|
| DAEB woningen | 2.135 (2020: 1.850) | 420 (2020: 475) | 541 (2020: 525) | 961 (2002: 1.000) |
| niet-DAEB woningen | 2.257 (2020: 775) | 420 (2020: 475) | 996 (2020: 950) | 1.417 (2020: 1.425) |
| studentenhuisvesting zelfstandig | 1.937 (2020: 925) | 420 (2020: 475) | 476 (2020: 310) | 897 (2020: 785) |
| studentenhuisvesting onzelfstandig | 1.187 (2020: 925) | 420 (2020: 475) | 197 (2020: 310) | 618 (2020: 785) |

** 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 marktuitsluitingen overeenkomen met de eigen beleidsuitsluitingen. Voor zover afwijkend voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitsluitingen, zijn de gehanteerde uitsluitingen voor de toekomstige exploitatie – zoals toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van de activa in exploitatie - afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudskosten en de lasten verhuur en beheeractiviteiten) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTiV artikel 151. Lefier heeft hierbij uitsluitingen bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitsluitingen zijn derhalve van invloed op deze waarde.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Typering

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

Waarderingsgrondslag

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

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

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

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

Als financieringstransactie kwalificeren:

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

Verkopen onder voorwaarden die niet als financieringstransactie kwalificeren zijn verkooptransacties.

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

- De betreffende onroerende zaken worden direct voorafgaand aan de verkoop gewaardeerd tegen actuele waarde zijnde de met de koper overeengekomen contractprijs; het verschil met de boekwaarde op dat moment wordt verwerkt:
 - Bij een waardedaling: als een negatieve herwaardering indien en voor zover er voor de betreffende woning(en) op dat moment nog sprake is van een ongerealiseerde waardestijging, en voor het overige als een bijzonder waardevermindingsverlies;
 - 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 waardevermindingsverlies;
- 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 vervolgwaardering 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 2,06% (2020: 2,20%).

Uitgesteld hedgeresultaat

Uitgesteld hedgeresultaat worden initieel gewaardeerd tegen de reële waarde van het verstrekte bedrag. Vervolgens vindt waardering plaats tegen geamortiseerde kostprijs waarbij rekening wordt gehouden met een eventuele bijzondere waardevermindering. De disagio wordt gedurende de looptijd ten laste van het resultaat gebracht als onderdeel van de effectieve rente.

Overige vorderingen

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

Bijzondere waardeverminderingen van financiële vaste activa

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

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

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

5.6 Voorraden

Vastgoed bestemd voor de verkoop

Vastgoed beschikbaar en bestemd voor de verkoop wordt gewaardeerd op vervaardigingsprijs of lagere opbrengstwaarde. De vervaardigingsprijs omvat alle kosten die samenhangen met de verkrijging of vervaardiging, alsmede gemaakte kosten om de voorraden op hun huidige plaats en in hun huidige staat te brengen. In de kosten van vervaardiging zijn begrepen directe loonkosten en toeslagen voor aan de productie gerelateerde indirecte vaste en variabele kosten, alsmede de in overeenstemming met paragraaf 6.3 toegerekende rente. De opbrengstwaarde is de geschatte verkoopprijs onder aftrek van direct toerekenbare verkoopkosten. Bij de bepaling van de opbrengstwaarde wordt rekening gehouden met de incurantheid van de voorraden .

Voorraden

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

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

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

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

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

Voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructureringen

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

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

Overige voorzieningen

De overige voorzieningen worden opgenomen tegen de voor de afwikkeling van de voorziening naar verwachting noodzakelijke uitgaven. Deze uitgaven zijn gewaardeerd tegen contante waarde. De stichting onderkent de volgende overige voorzieningen:

- *Jubilea*: Deze wordt opgenomen tegen de contante waarde van de verwachte uitkeringen gedurende het dienstverband. Bij de berekening van de voorziening wordt onder meer rekening gehouden met verwachte salarisstijgingen en de blijfkans. Als disconteringsvoet voor de contantmaking is 0,60% (2020: 0,60 %) gehanteerd.
- *Loopbaanontwikkeling*: Deze voorziening wordt opgenomen op basis van de in de CAO aangegeven regeling om gebruik te maken van de regeling Loonbaanontwikkeling (ILOB). Voor het bepalen van de voorziening wordt bepaald wat de kans is dat het bedrag, waarop de medewerker onder voorwaarden aanspraak kan maken, ook daadwerkelijk wordt benut. Als disconteringsvoet voor de contantmaking is 0,60% (2020: 0,60%) gehanteerd.

5.11 Langlopende schulden

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

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

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

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

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

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

5.12 Leasing

Financiële leasing

De stichting leaset activa waarbij de voor- en nadelen verbonden aan de eigendom van deze activa grotendeels aan de stichting toekomen. Deze activa worden geactiveerd in de balans bij de aanvang van het leasecontract tegen de reële waarde van het actief of de lagere contante waarde van de minimale leasetermijnen. De te betalen leasetermijnen worden op annuitaire 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 ineffektieve deel van de hedgerelatie wordt direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt indien het hedge instrument een negatieve reële waarde heeft.

5.14 Kortlopende schulden

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

6. Grondslagen voor bepaling van het resultaat

6.1 Algemeen

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

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

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

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

6.2 Bedrijfsopbrengsten

Opbrengstenverantwoording

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

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

Huuropbrengsten

Dit betreffen ontvangen bedragen van huurders en bewoners voor de huur. De jaarlijkse huursomstijging is van overheidswege gebonden aan een maximum. De regels voor de huurverhoging in 2021 zijn door het ministerie van Binnenlandse Zaken gepubliceerd en bedraagt voor 2021 0% voor alle inkomens. De kale huur van een sociale sectorwoning is in 2021 dus niet omhoog gegaan. Ook is een eenmalige huurverlaging verplicht voor huishoudens in een sociale huurwoning die relatief te duur wonen.

De huurstijging van vrijesectorwoningen is gemaximeerd op 2,4% (inflatie 2021 van 1% + 1,4%).

Opbrengsten servicecontracten

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

Overheidsbijdragen

Onder deze post zijn de volgende elementen opgenomen:

- vrijval uit de egalisatierekening rijksbijdragen;
- overige overheidsbijdragen.

Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille:

Onder deze rubriek worden de volgende verkoopopbrengsten opgenomen

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

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

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

6.3 Bedrijfslasten

Lastenverantwoording algemeen

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

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

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

De bedrijfskosten bestaan uit personeelskosten en overige bedrijfslasten. De personeelskosten bestaan uit:

- Bruto salarissen, sociale lasten en pensioenlasten
- Overige personeelskosten

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

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

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

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

Overige bedrijfslasten

De overige bedrijfslasten bestaan uit:

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

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

Afschrijvingen materiële vaste activa

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

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

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

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

Afschrijvingen worden via verdeelsleutels toegerekend aan de afzonderlijke activiteiten.

Lasten onderhoudsactiviteiten

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord voor zover deze betrekking hebben op het vastgoed in exploitatie. Van toerekenbaarheid is sprake als de

daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet uit de balans blijkende verplichtingen.

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

Lonen en salarissen en sociale lasten

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

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

Pensioenlasten

Lefier heeft alle pensioenregelingen verwerkt volgens de verplichtingenbenadering. De over het verslagjaar verschuldigde premie wordt als last verantwoord. Mutaties in de pensioenvoorziening worden ook in de winst-en-verliesrekening verwerkt. Het bedrag dat als pensioenvoorziening is opgenomen, is de beste schatting van de nog niet gefinancierde bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichtingen per balansdatum af te wikkelen.

Leefbaarheid

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

Waardeveranderingen van financiële vaste activa en derivaten

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

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

Corporaties zijn verplicht over hun integrale activiteiten vennootschapsbelasting te betalen. Een en ander is vastgelegd in een met de belastingdienst gesloten vaststellingsovereenkomst (VSO). In deze VSO zijn specifieke bepalingen opgenomen met betrekking tot de waardering van posten op de fiscale openingsbalans en de wijze van resultaatneming.

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst-en-verliesrekening, rekening houdend met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren (voor zover niet opgenomen in de latente belastingvorderingen) en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-aftrekbare kosten. 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 treasurystatuut onverkort houdt aan artikel 103-108 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting.

Prijrisico

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

Valutarisico

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

Renterisico

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

Kredietrisico

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

Liquiditeitsrisico

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

Bedragen x € 1.000

| Liquiditeitsrisico indicatoren | per 31-12-2021 |
|---------------------------------------|-----------------------|
| Geborgde leningenportefeuille WSW | 934.123 |
| Ongeborgde leningenportefeuille | 1.425 |
| Nog niet benutte borgingsruimte WSW | 37.301 |
| Benutting kredietfaciliteit | 0 |
| Nog niet benutte faciliteit | 30.000 |

In totaliteit is er per balansdatum circa € 67,3 miljoen aan liquiditeitsbronnen beschikbaar. Voor 2021 bedraagt het plafond € 971,4 miljoen. De geborgde leningenportefeuille bedraagt per 31 december 2021 € .934,1 miljoen (inclusief ruimte in lening met variabele hoofdsom). De liquiditeitsratio voor de ICR is 2,4.

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

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

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

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

Dit betekent het volgende:

- Indien de afgedekte post tegen kostprijs in de balans wordt verwerkt, wordt ook het derivaat tegen kostprijs gewaardeerd.
 - Zolang de afgedekte post in de kostprijs-hedge nog niet in de balans verwerkt wordt, wordt het hedge-instrument niet geherwaardeerd. Het ineffektieve 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 ineffektieve deel van de waardeverandering van de renteswaps wordt verantwoord in de winst- en verliesrekening onder de post financiële baten en lasten. In het huidige boekjaar heeft dit niet tot een resultaat geleid.

Beschikbaarheidsrisico

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 toezichthouders en ander financiële

stakeholders worden gehanteerd. Doordat Lefier minder afhankelijk wil zijn van een beperkt aantal financiers is Lefier doorlopend op zoek naar andere bronnen voor lange termijn financiering. Lefier hanteert het eigen middelen beleid van het Waarborgfonds voor de Sociale Woningbouw. Lefier heeft daardoor de mogelijkheid om niet-DAEB investeringen en aflossingen van niet-DAEB leningen te financieren uit de positieve operationele kasstroom en de aanzienlijke kasstromen verkopen uit bestaand bezit. Over 2021 en 2020 is om deze reden geen extra niet-DAEB financiering aangetrokken. De verwachting is dat Lefier ook in 2021 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 waarde methodes waarbij rekening wordt gehouden met specifieke omstandigheden.

8. Toelichting op balans per 31 december 2021

8.1 Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

Bedragen x € 1.000

| | Bedrijfsgebouwen en terreinen | Vervoersmiddelen | Andere vaste bedrijfsmiddelen | Totaal |
|---|--|-------------------------|--|----------------|
| 1 januari 2021 | | | | |
| verkrijgingsprijzen | 14.952 | 2.537 | 19.282 | 36.771 |
| cumulatieve waardeverminderingen | -4.687 | -1.114 | -13.369 | -19.170 |
| boekwaarde 1 januari | 10.265 | 1.423 | 5.913 | 17.601 |
| mutaties | | | | |
| investeringen | 20 | 186 | 1.834 | 2.040 |
| desinvesteringen | 0 | -280 | 0 | -280 |
| waardeverminderingen | -712 | -304 | -1.947 | -2.963 |
| terugneming van waardeverminderingen | 0 | 183 | 0 | 183 |
| totaal mutaties | -692 | -215 | -113 | -1.020 |
| 31 december 2021 | | | | |
| verkrijgingsprijzen | 14.972 | 2.443 | 21.115 | 38.530 |
| cumulatieve waardeverminderingen | -5.399 | -1.235 | -15.315 | -21.949 |
| boekwaarde 31 december | 9.573 | 1.208 | 5.800 | 16.581 |

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

| component | afschrijvingsmethode | afschrijvingstermijn |
|------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| grond | geen afschrijving | |
| opstal | lineair | 50 jaar |
| verbouwingen | lineair | 15 jaar |
| inventaris | lineair | 10 jaar |
| vervoermiddelen | lineair | 8 jaar |
| software | lineair | 5 jaar |
| ict-middelen | lineair | 3 jaar |

In de post onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn begrepen posten met een boekwaarde van € 1,2 miljoen (31 december 2020: € 1,4 miljoen), die worden gefinancierd door middel van financial lease. Alle overige vaste activa zijn juridisch en economisch in vrije eigendom van de stichting.

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

8.2 Vastgoedbeleggingen

In de posten DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zijn 28.488 woningen, 3.477 garages en 1.779 overige eenheden (BOG, MOG, Intramuraal) opgenomen. In 2021 is de marktwaarde van de totale vastgoedportefeuille (inclusief voorraadmutatie) met 17% gestegen. De waarde stijging zonder voorraadmutatie komt uit op 16,9%.

Bedragen x € 1.000

| marktwaarde in verhuurde staat | 31-12-2021 | 31-12-2020 |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|
| woningportefeuille | 3.587.254 | 2.995.073 |
| bedrijfsmatig en maatschappelijk | 184.761 | 151.004 |
| parkeren | 29.594 | 26.112 |
| Totaal | 3.801.609 | 3.172.188 |

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

Bedragen x € 1.000

| | DAEB vastgoed in exploitatie | Niet-DAEB vastgoed in exploitatie | Totaal |
|---|------------------------------|-----------------------------------|------------------|
| boekwaarde 1 januari 2021 | 2.891.699 | 280.489 | 3.172.188 |
| mutaties | | | |
| investerings - overboekingen van vastgoed in ontwikkeling | 78.103 | 3 | 78.106 |
| investerings - aankopen | 1.416 | 0 | 1.416 |
| investerings - overig | 7.080 | 458 | 7.538 |
| desinvesteringen - verkoop | -11.539 | -2.339 | -13.878 |
| desinvesteringen - sloop overboekingen naar vastgoed in exploitatie | -1.762 | 0 | -1.762 |
| desinvesteringen - overig | -10 | 0 | -10 |
| herwaardering | 516.188 | 41.823 | 558.011 |
| totaal mutaties | 589.476 | 39.945 | 629.421 |
| boekwaarde 31 december 2021 | 3.481.175 | 320.434 | 3.801.609 |

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

Ontwikkeling marktwaarde woningportefeuille:

Bedragen x € 1.000

| Gemeente | 31-12-2020 | Voorraad mutaties voorgeschreven mutaties | WHB Disconterings parameters | Leegwaarde voet | Overige vrijheids graden | 31-12-2021 | |
|------------------|------------------|---|------------------------------|-----------------|--------------------------|----------------|------------------|
| Borger-Odoorn | 125.949 | 660 | -5.887 | 712 | 17.529 | 9.106 | 148.069 |
| Emmen | 924.659 | 15.237 | -46.385 | 35.545 | 130.001 | 64.996 | 1.124.053 |
| Groningen | 1.127.811 | 24.799 | -64.385 | 41.971 | 144.757 | 80.685 | 1.355.638 |
| Midden-Groningen | 416.944 | 11.243 | -20.764 | 1.244 | 53.096 | 35.863 | 497.627 |
| Stadskanaal | 399.709 | 3.044 | -19.286 | -5.746 | 49.790 | 34.355 | 461.867 |
| Totaal | 2.995.073 | 54.983 | -156.707 | 73.726 | 395.174 | 225.005 | 3.587.254 |

De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ beschikkingen van alle eenheden bedraagt €3.624 miljoen.

Sensitiviteitsanalyse marktwaarde:

Bedragen x € 1.000

| Parameter | gehanteerd in marktwaarde 31/12/2021 | effect wijziging parameter | effect op marktwaarde (€) | effect op marktwaarde % |
|----------------------|--------------------------------------|----------------------------|---------------------------|-------------------------|
| disconteringsvoet | 6,95% | plus 1% | -385.816 | -10,7% |
| | | minus 1% | 385.816 | 10,7% |
| gemiddelde markthuur | 642 | plus € 25 | 19.713 | 0,5% |
| | | minus € 25 | -19.713 | -0,5% |
| mutatiegraad | 8,96% | plus 1% | 91.789 | 2,6% |
| | | minus 1% | -91.789 | -2,6% |
| leegwaarde | 178.125 | plus 1% | 20.623 | 0,6% |
| | | minus 1% | -20.623 | -0,6% |

Beleidswaarde

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

De beleidswaarde per deelportefeuille ziet er als volgt uit:

Bedragen x € 1.000

| | 31-12-2021 | 31-12-2020 |
|---------------|------------------|------------------|
| Woningen | 1.701.817 | 1.510.260 |
| Parkeren | 29.594 | 26.112 |
| BOG | 184.761 | 151.002 |
| Totaal | 1.916.172 | 1.687.374 |

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2021 bestaat uit de volgende onderdelen:

Bedragen x € 1.000

| | DAEB vastgoed in exploitatie 2021 | Niet-DAEB vastgoed in exploitatie 2021 | DAEB vastgoed in exploitatie 2020 | Niet-DAEB vastgoed in exploitatie 2020 |
|--|--|---|--|---|
| marktwaarde per 31 december | 3.481.176 | 320.434 | 2.891.647 | 280.541 |
| aanpassing naar beleid doorexploiteren | -88.993 | -55.212 | -243.245 | -58.571 |
| aanpassing naar huurbeleid (max. streefhuur) | -1.025.358 | -21.734 | -814.143 | -17.233 |
| aanpassing onderhoudsnorm naar beleid Lefier | -507.041 | -14.074 | -178.320 | 16.094 |
| aanpassing beheerskosten naar werkelijke uitgaven beheer en leefbaarheid | -163.550 | -9.476 | -180.546 | -8.850 |
| totaal aanpassingen | -1.784.942 | -100.496 | -1.416.254 | -68.560 |
| beleidswaarde per 31 december | 1.696.234 | 219.938 | 1.475.393 | 211.981 |

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

Sensitiviteitsanalyse

Bedragen x € 1.000

| <i>Parameter</i> | <i>aanpassing in beleidswaarde</i> | <i>effect wijziging parameter</i> | <i>effect op beleidswaarde %</i> |
|-------------------|------------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------|
| disconteringsvoet | plus 0,1 % | -282.186 | -16,6% |
| beleidshuur | plus € 25 | 150.536 | 8,8% |
| onderhoudsnorm | plus € 100 | -84.304 | -5,0% |
| beheernorm | plus € 100 | -83.500 | -4,9% |

Verzekering & zekerheden

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

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

8.3 Overige vastgoedbeleggingen

Bedragen x € 1.000

| | onroerende zaken verkocht onder voorwaarden | vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie |
|---|--|--|
| boekwaarde 1 januari 2021 | 19.461 | 42.859 |
| mutaties | | |
| investeringen | 0 | 87.131 |
| desinvesteringen | -1.034 | -2.277 |
| herwaardering | 4.455 | -6 |
| waardeverminderingen | 0 | -9.861 |
| terugneming van waardeverminderingen | 0 | 1.835 |
| overboekingen naar vastgoed in exploitatie | 0 | -101.389 |
| overboekingen sloop van vastgoed in exploitatie | 0 | 1.763 |
| overboekingen vanuit voorraad bestemd voor verkoop | 0 | 53 |
| reclassificatie vanuit voorzieningen | 0 | 5.934 |
| nog te ontvangen facturen opgenomen onder overlopende passiva | 0 | 9.615 |
| overboekingen naar winst- en verliesrekening | 0 | -964 |
| totaal mutaties | 3.421 | -8.166 |
| boekwaarde 31 december 2021 | 22.882 | 34.693 |

Van de post overboekingen naar vastgoed in exploitatie (-/- € 101,4 miljoen), gaat het rendabele deel (€ 78,1 miljoen) naar de balans onder vastgoedbeleggingen. Het verschil ad € 23,3 miljoen betreft de onrendabele top welke geboekt wordt als onttrekking op de voorziening onrendabele investeringen.

In de post Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden zijn in totaal 100 verhuureenheden opgenomen (2020:106 eenheden). Hiervan zijn 100 verhuureenheden (2020: 106 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%.

8.4 Financiële vaste activa

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

Bedragen x € 1.000

| | deelnemingen | latente | uitgesteld | overige | totaal |
|-------------------------|---------------------------|---------------------------|------------------------|--------------------|---------------|
| | belastingvordering | belastingvordering | hedge-resultaat | vorderingen | |
| 1 januari 2021 | 1 | 26.977 | 45.588 | 164 | 72.730 |
| acute belastingen | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| mutatie boekjaar | 0 | -4.051 | -1.080 | -14 | -5.145 |
| 31 december 2021 | 1 | 22.926 | 44.508 | 150 | 67.585 |

Inbegrepen in de stand per 31 december 2021 zijn bedragen met een:

Bedragen x € 1.000

| | deelnemingen | latente | uitgesteld | overige | totaal |
|--------------------------------|---------------------------|---------------------------|------------------------|--------------------|---------------|
| | belastingvordering | belastingvordering | hedge-resultaat | vorderingen | |
| - looptijd korter dan één jaar | 0 | 5.484 | 1.080 | 14 | 6.578 |

Latente belastingvorderingen

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

Bedragen x € 1.000

| opgenomen onder financiële vaste activa | 31-12-2021 | 31-12-2020 |
|---|-------------------|-------------------|
| - onroerende zaken afschrijvingspotentieel | 9.299 | 12.760 |
| - onroerende zaken VoV | 85 | 1 |
| - onroerende zaken in ontwikkeling | 0 | 1.826 |
| - onroerende zaken ten dienste van de exploitatie | 343 | 378 |
| - leningen | 1.244 | 1.364 |
| - disagio Vestia-lening | 1.945 | 0 |
| - compensabele verliezen | 10.010 | 10.648 |
| | 22.926 | 26.977 |

De onder financiële vaste activa opgenomen latenties zijn gewaardeerd tegen contante waarde tegen 2,06% disconteringsvoet (2020: 2,20%) en hebben een gemiddelde looptijd van 6 jaar. De nominale waarde van deze tijdelijke verschillen bedraagt circa € 39,1 miljoen (2020: circa € 46 miljoen). De post heeft met name betrekking op langlopende leningen, projecten in ontwikkeling en compensabele verliezen.

Aangezien Lefier haar beleid heeft afgestemd op haar volkshuisvestelijke karakter, is bij het contant maken van het tijdelijk waarderingsverschil van het vastgoed in exploitatie de veronderstelling gehanteerd dat er in de toekomst geen afwikkelmoment zal zijn van de te vormen latentie. Hierdoor bedraagt de contante waarde

van de berekende latentie vrijwel nihil. De nominale waarde van de latente belasting(en) bedraagt ultimo boekjaar € 151,6 miljoen (2020: € 143,3 miljoen).

De compensabele verliezen zijn gedaald door de fiscale winst over 2021. Daar staat tegenover een aanpassingen in voorgaande boekjaren, met name door fiscaal on-balance waarderen van embedded derivaten, herclassificaties van onderhoudskosten, aanpassingen van waardering van grondposities en gemengde projecten. Van de compensabele verliezen is de verwachting dat deze gecompenseerd worden binnen de daarvoor beschikbare termijn van verliescompensatie binnen de fiscale wetgeving hierover. Het deel van de vennootschapsbelasting over de fiscale verliezen dat is ontstaan door de beperking van de renteaftrek bedraagt € 45,8 miljoen en is niet geactiveerd aangezien dit naar verwachting niet in de toekomst kan worden gecompenseerd.

Uitgesteld hedge-resultaat

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

Overige vorderingen

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

8.5 Voorraden

Bedragen x € 1.000

| | 31-12-2021 | 31-12-2020 |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| vastgoed bestemd voor de verkoop | 5.675 | 6.598 |
| | 5.675 | 6.598 |

Het aantal eenheden bestemd voor de verkoop bedraagt 1 bedrijfsruimte en 15,6 hectare grond. In lijn met interne besluitvorming wordt de grond welke onderdeel is van de niet-DAEB portefeuille, en waarvoor geen concrete plannen zijn voor ontwikkeling, verkocht en daarmee kwalificeert deze grond als voorraad.

8.6 Vorderingen

Bedragen x € 1.000

| | 31-12-2021 | 31-12-2020 |
|---------------------|---------------|--------------|
| huurdebiteuren | 2.616 | 2.102 |
| overige vorderingen | 20.033 | 573 |
| overlopende activa | 2.561 | 3.220 |
| | 25.210 | 5.895 |

Alle vorderingen hebben een resterende looptijd korter dan een jaar. De reële waarde van de vorderingen benadert de boekwaarde, gegeven het kortlopende karakter ervan en het feit dat waar nodig voorzieningen voor oninbaarheid zijn gevormd. Onder de overige vorderingen is een vordering opgenomen inzake de subsidieregeling woningcorporaties aardbevingsgebied Groningen. Conform Ministeriele regeling heeft Lefier op balansdatum een vordering van € 19,5 miljoen.

Huurdebiteuren

Bedragen x € 1.000

| | 31-12-2021 | 31-12-2020 |
|-------------------------------------|--------------|--------------|
| huurdebiteuren | 3.110 | 2.968 |
| af: voorziening dubieuze debiteuren | -494 | -866 |
| | 2.616 | 2.102 |

Overige vorderingen

Bedragen x € 1.000

| | 31-12-2021 | 31-12-2020 |
|---|---------------|------------|
| subsidieregeling aardbevingen woningcorporaties | 19.373 | 0 |
| overige vorderingen | 660 | 573 |
| | 20.033 | 573 |

Overlopende activa

Bedragen x € 1.000

| | 31-12-2021 | 31-12-2020 |
|----------------------------|--------------|--------------|
| voortuitontvangen facturen | 951 | 1.923 |
| voortuitbetaalde leningen | 759 | 737 |
| door te berekenen bedragen | 615 | 245 |
| nog te ontvangen bedragen | 28 | 148 |
| overige | 209 | 167 |
| | 2.561 | 3.220 |

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

8.7 Liquide middelen

Bedragen x € 1.000

| | 31-12-2021 | 31-12-2020 |
|----------|-------------------|-------------------|
| Rabobank | 0 | 8 |
| ING-bank | 3.031 | 10.996 |
| | 3.031 | 11.004 |

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van de rechtspersoon.

8.8 Eigen Vermogen

Bedragen x € 1.000

| | 31-12-2021 | 31-12-2020 |
|-----------------------|-------------------|-------------------|
| herwaarderingsreserve | 2.608.201 | 1.982.668 |
| overige reserves | -302.379 | 37.778 |
| resultaat boekjaar | 541.026 | 285.376 |
| | 2.846.848 | 2.305.822 |

Herwaarderingsreserve

Het verloop van de herwaarderingsreserve is als volgt:

Bedragen x € 1.000

| | | |
|--|------------------|------------------|
| 1 januari | 1.982.668 | 1.745.326 |
| realisatie door verkoop | -4.892 | -5.518 |
| realisatie door sloop | -856 | -6.669 |
| overige mutaties en opleveringen | 73.270 | -4.222 |
| ongerealiseerde herwaardering boekjaar | 558.011 | 253.751 |
| 31 december | 2.608.201 | 1.982.668 |

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 2021 is in totaal € 2,6 miljard aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves opgenomen in het eigen vermogen begrepen (2020: € 2,0 miljard), zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen 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 € 1.801 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 beheerlasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

Overige reserves

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

Bedragen x € 1.000

| | 31-12-2021 | 31-12-2020 |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
| 31 december | 323.154 | 275.121 |
| uit resultaatbestemming | 541.026 | 285.376 |
| toevoeging aan herwaarderingsreserve | -625.533 | -237.343 |
| 31 december | 238.647 | 323.154 |

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

8.9 Voorzieningen

Het verloop van de voorzieningen is als volgt:

Bedragen x € 1.000

| | 1 januari 2021 | dotaties | onttrekkingen | vrijval | 31 december 2021 |
|--|-----------------------|-----------------|----------------------|----------------|-----------------------------|
| voorziening voor onrendabele investeringen en herstructurering | 8.478 | 50.612 | -22.931 | -7.246 | 28.913 |
| overige voorzieningen | 1.986 | 276 | -132 | -171 | 1.959 |
| | 10.464 | 50.888 | -23.063 | -7.417 | 30.872 |

Van de voorzieningen is een bedrag van € 10,1 miljoen als langlopend (langer dan een jaar) aan te merken. Hiervan loopt naar verwachting de gehele post af binnen 5 jaar.

Voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructurering

De voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw betreft het per saldo verlieslatende deel van contracten afgesloten ten behoeve van de ontwikkeling van nieuwbouw huurwoningen waarvoor nog onvoldoende kosten zijn gemaakt om het bedrag daarop in mindering te brengen.

Overige voorzieningen

Onder overige voorzieningen zijn de volgende voorzieningen opgenomen:

Bedragen x € 1.000

| | 31-12-2021 | 31-12-2020 |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| voorziening jubilea | 1.358 | 1.383 |
| voorziening loopbaanontwikkeling | 601 | 603 |
| | 1.959 | 1.986 |

8.10 Langlopende schulden

Bedragen x € 1.000

| | 31 december 2021 | aflossings- verplichting 2022 | resterende looptijd > 1 jaar | resterende looptijd > 5 jaar |
|---|-------------------------|--|--|--|
| schulden aan overheid | 6.490 | 904 | 5.585 | 1.365 |
| schulden aan kredietinstellingen | 980.606 | 52.719 | 927.888 | 780.232 |
| verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden | 21.070 | 0 | 21.070 | 0 |
| derivaten | 11.437 | 0 | 11.437 | -7.319 |
| financiële leaseverplichtingen | 1.244 | 316 | 928 | 116 |
| overige schulden | 440 | 0 | 440 | 440 |
| | 1.021.287 | 53.939 | 967.348 | 774.834 |

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

Bedragen x € 1.000

| | Aflosbaar over 2 jaar | Aflosbaar over 3 jaar | Aflosbaar over 4 jaar | Aflosbaar over 5 jaar |
|------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| leningen overheid | 2.754 | 475 | 489 | 504 |
| leningen kredietinstellingen | 12.652 | 27.802 | 44.915 | 27.739 |
| totaal langlopende schulden | 15.406 | 28.277 | 45.404 | 28.243 |

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

Schulden/leningen overheid en kredietinstelling

De mutaties in 2021 van de schulden/leningen overheid en kredietinstellingen kunnen als volgt worden toegelicht:

Bedragen x € 1.000

| | schulden/leningen overheid | schulden/leningen kredietinstellingen | totaal |
|--|---------------------------------------|--|----------------|
| stand per 1 januari (lang- en kortlopend) | 6.955 | 945.650 | 952.605 |
| bij: nieuwe leningen | 0 | 86.903 | 86.903 |
| bij: agio Vestia lening | 0 | 15.040 | 15.040 |
| af: doorzakconstructie derivaten | 0 | -1.081 | -1.081 |
| af: reguliere aflossingen | -465 | -2.860 | -3.325 |
| af: eindaflossingen | 0 | -63.047 | -63.047 |
| stand per 31 december (lang- en kortlopend) | 6.490 | 980.605 | 987.095 |
| waarvan opgenomen onder schulden op korte termijn | 905 | 52.718 | 53.623 |
| waarvan opgenomen onder schulden op lange termijn | 5.585 | 927.888 | 933.473 |

De marktwaarde van de leningenportefeuille inclusief kredietopslag bedraagt € 1,293 miljoen (2020: € 1.383 miljoen). De renteopslag is ontleend aan de verwachtingen bij de sectorbanken (NWB en BNG Bank). De basisrente is de Euro Swap rate. De marktwaarde zonder rekening te houden met een opslag is € 1,341 miljoen per 31 december 2021.

Schulden/leningen overheid

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

De schulden hebben de volgende kenmerken:

Bedragen x € 1.000

| <i>inclusief kortlopend deel vastrentende leningen</i> | 31-12-2021 | 31-12-2020 |
|--|-------------------|-------------------|
| restschuld ultimo | 6.490 | 6.955 |
| gemiddelde rente | 3,54% | 3,51% |
| gemiddelde looptijd | 5 | 9 |
| duration | 2,6 | 3,4 |

Schulden/leningen kredietinstellingen

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

De schulden hebben de volgende kenmerken:

Bedragen x € 1.000

| <i>vastrentende leningen</i> | 31-12-2021 | 31-12-2020 |
|--|-------------------|-------------------|
| restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum (x € 1.000) | 938.605 | 890.650 |
| gemiddelde rente | 2,93% | 3,14% |
| gemiddelde looptijd in jaren | 22 | 21 |
| duration | 18,0 | 18,2 |

Bedragen x € 1.000

| <i>leningen met variabele rente</i> | 31-12-2021 | 31-12-2020 |
|--|-------------------|-------------------|
| restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum (x € 1.000) | 42.000 | 55.000 |
| gemiddelde rente | -0,40% | -0,37% |
| gemiddelde looptijd in jaren | 2 | 2 |
| duration | 0,1 | 0,3 |

Voor de variabel rentende leningen is een renteswap afgesloten om het variabel rente risico op deze leningen af te dekken. De renteswap is per 1 juli 2021 afgewikkeld:

Bedragen x € 1.000

| bank | type | coupon | lefiert | ingangs | eind | volume | Vervroegd | marktwaarde | marktwaarde |
|-------------|-------------|---------------|-----------------|----------------|--------------|---------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| | | | ontvangt | datum | datum | | afgewikkeld | 12/31/2021 | 12/31/2020 |
| Rabobank | payer swap | 3,3350% | 3M Euribor | 01-07-2011 | 01-07-2021 | 0 | Afgewikkeld | 0 | -936 |
| | | | | | | 0 | | 0 | -936 |

Van de leningen overheid en kredietinstellingen is een totaalbedrag van € 934,1 miljoen opgenomen waarvoor WSW borging is verkregen. Dit is inclusief twee door het WSW geborgde leningen met een variabele hoofdsom ad € 45 miljoen, waarvan ultimo boekjaar € 8 miljoen niet is opgenomen.

Onder de leningen zijn voor een bedrag van € 142,5 miljoen (2020: € 142,5 miljoen) aan zogenaamde basisrenteleningen opgenomen. Op deze leningen wordt een vaste basisrente betaald van gemiddeld 3,59 %. De credit spread die op deze leningen wordt betaald wordt periodiek herzien. Voor de huidige leningen is de gemiddelde credit spread 0,18 %. Het vervalschema van de credit spread herzieningen is hieronder weergegeven:

Bedragen x € 1.000

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

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

Onder de leningen is voor een bedrag van € 13,5 miljoen aan extendible leningen opgenomen. Bij deze leningen betaalt Lefier gedurende het eerste tijdvak een vaste rente die lager is dan de marktrente zoals die op het moment van afsluiten gold. In ruil hiervoor heeft Lefier aan de tegenpartij het recht gegeven op bij het begin van het tweede tijdvak te bepalen of er een op het moment van afsluiten bepaalde vaste rente wordt betaald of dat er een variabele rente wordt betaald. Dit recht van de tegenpartij is een embedded derivaat dat is afgescheiden van het basiscontract en afzonderlijk in de balans is verwerkt onder derivaten. De belangrijkste kenmerken van deze leningen en de embedded derivaten alsmede de reële waardes zijn weergegeven in de toelichting op de derivaten.

Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Bedragen x € 1.000

Verplichting uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

1 januari 2021

| | |
|---|---------------|
| terugkoopverplichtingen ontstaan bij overdracht | 13.230 |
| verminderingen/vermeerderingen na overdracht | 5.149 |
| | 18.379 |

mutaties

| | |
|---|--------------|
| af: teruggekochte onroerende zaken verkocht onder voorwaarden | -962 |
| herwaardering | 3.652 |
| | 2.691 |

31 december 2021

| | |
|---|---------------|
| terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht | 12.268 |
| verminderingen/vermeerderingen na overdracht | 8.801 |
| | 21.070 |

Derivaten

Bedragen x € 1.000

| | 31-12-2021 | 31-12-2020 |
|--------------------|---------------|---------------|
| 1 januari | 14.210 | 10.707 |
| herwaardering | -2.773 | 3.503 |
| 31 december | 11.437 | 14.210 |

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

Marktwaaarde embedded derivaten per 31 december 2021:

Bedragen x € 1.000

| geldgever | type | bedrag | ingangsdatum | startdatum swaption | einddatum swaption | strike | renteconventie | 31-12-2021 | 31-12-2020 |
|-----------|------------|---------------|--------------|---------------------|--------------------|--------|----------------|----------------|----------------|
| NWB | extendible | 10.000 | 2-7-2007 | 1-7-2032 | 1-7-2052 | 4,550% | act/360 | -7.319 | -9.182 |
| NWB | extendible | 3.500 | 2-1-2008 | 2-1-2023 | 2-1-2053 | 4,675% | act/360 | -4.118 | -5.028 |
| | | 13.500 | | | | | | -11.437 | -14.210 |

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

De duration van de gehele portefeuille (inclusief het effect van de renteswaps) bedraagt 17,4 jaar (2020: 17,5).

Financiële leaseverplichtingen

Het verloop van de financiële leaseverplichtingen is als volgt:

De financiële leaseverplichtingen zijn als volgt onder te verdelen:

Bedragen x € 1.000

| | 31-12-2021 | 31-12-2020 |
|--|-------------------|-------------------|
| stand per 1 januari (lang- en kortlopend) | 1.476 | 2.138 |
| bij: nieuwe contracten | 185 | 58 |
| af: leaseverplichting | -302 | -375 |
| af: einde leasecontracten | -115 | -345 |
| stand per 31 december (lang- en kortlopend) | 1.244 | 1.476 |
| waarvan opgenomen onder schulden op korte termijn | 316 | 401 |
| waarvan opgenomen onder schulden op lange termijn | 928 | 1.075 |

Bedragen x € 1.000

| | 31-12-2021 | 31-12-2020 |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| verplichtingen <= 1 jaar | 316 | 401 |
| verplichtingen > 1 jaar en < 5 jaar | 812 | 875 |
| verplichtingen >= 5 jaar | 204 | 314 |
| | 1.332 | 1.590 |
| af: toekomstige rente | -87 | -112 |
| | 1.245 | 1.478 |

De gemiddelde rentevoet bedraagt 2,78% (2020: 2,93%).

Overige schulden

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

Bedragen x € 1.000

| | 31-12-2021 | 31-12-2020 |
|--------------------|------------|------------|
| 1 januari | 369 | 384 |
| toevoegingen | 86 | 47 |
| aflossingen | -15 | -62 |
| 31 december | 440 | 369 |

8.11 Kortlopende schulden

Bedragen x € 1.000

| | 31-12-2021 | 31-12-2020 |
|--|----------------|----------------|
| schulden aan kredietinstellingen | 346 | 0 |
| schulden aan overheid | 904 | 465 |
| aflossingsverplichtingen kredietinstellingen | 52.718 | 65.907 |
| aflossing leaseverplichtingen | 316 | 401 |
| schulden aan leveranciers | 12.768 | 5.076 |
| belastingen en premies sociale verzekeringen | 6.396 | 5.085 |
| af te dragen pensioenpremie | 1 | 271 |
| overlopende passiva | 58.747 | 34.579 |
| | 132.196 | 111.783 |

Lefier heeft per 31 december 2021 bij de ING Bank N.V. een kredietfaciliteit ter grootte van € 20 miljoen.

Op balansdatum is geen gebruik gemaakt van deze faciliteit. Onder de aflossingsverplichtingen kredietinstellingen zijn toegelicht de aflossingsverplichtingen op leningen die vervallen binnen 1 jaar na afloop van het boekjaar. Voor het in deze post opgenomen kortlopende deel van langlopende schulden verwijzen wij naar de toelichting op de langlopende schulden. Alle kortlopende schulden hebben een resterende looptijd van korter dan een jaar. De reële waarde van de kortlopende schulden benadert de boekwaarde vanwege het kortlopende karakter van de schulden.

De overlopende passiva bestaan uit de volgende posten:

Bedragen x € 1.000

| | 31-12-2021 | 31-12-2020 |
|---|-------------------|-------------------|
| vooruitontvangen subsidie aardbevingen | 24.777 | 0 |
| vergoeding NAM herstelkosten aardbevingsschades | 7.454 | 8.073 |
| transitorische rente leningen/derivaten | 13.406 | 14.731 |
| aangegane verplichtingen | 7.607 | 5.857 |
| vooruitontvangen huuropbrengsten | 2.333 | 2.541 |
| verplichting verlofsaldo | 891 | 990 |
| te verrekenen servicekosten | 797 | 1.417 |
| reorganisatieverplichting | 743 | 0 |
| per saldo overige | 739 | 970 |
| | 58.747 | 34.579 |

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 € 54,1 miljoen (2020: € 53,0 miljoen). Deze verplichtingen komen voor € 40,1 miljoen naar verwachting tot afwikkeling in een periode van 1 jaar ná balansdatum.

Huurverplichtingen

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

Heffing saneringsfonds

Lefier zal de komende 5 jaren naar verwachting in totaal € 5,3 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 obligoverplichting jegens het WSW. Deze bestaat uit de jaarlijkse obligoheffing van maximaal 0,33% en een gecommiteerd obligo in de vorm van een variabele lening van maximaal 2,6% van de restschuld van de door Lefier opgenomen, door het WSW geborgde leningen. Over 2021 bedroeg de heffing 0,041% (€ 0,6 miljoen) en het gecommiteerde obligo 0%. De maximale obligoverplichting bedraagt €23,5 miljoen per 31 december 2021 (€ 34,9 miljoen per 31 december 2020).

Lefier zal de komende 5 jaren naar verwachting in totaal € 6,2 miljoen moeten afdragen aan jaarlijkse obligoheffingen en eventuele verstrekken van gecommiteerde obligo om het risicovermogen van het WSW op peil te houden. Indien het WSW het gecommiteerde obligo zou opeisen dient Lefier het bedrag binnen 10 dagen aan het WSW over te maken. Lefier verwacht indien noodzakelijk aan deze verplichting te kunnen voldoen door het nog niet benutte deel van het bestaande financieringskrediet aan te spreken, en zo nodig een aanvullende lening aan te trekken binnen het aanwezige faciliteringsvolume.

Ketenaansprakelijkheid

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

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.

De gezamenlijke corporaties in het bevingingsgebied 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. In de schadestaatprocedure wordt vergoeding van een bedrag van €21,9 miljoen verlangd. Een uitspraak in de schadestaatprocedure wordt niet eerder dan ultimo 2022 verwacht.

Fiscale eenheid voor de VpB

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

9. Toelichting op de functionele winst- en verliesrekening over 2021

9.1 Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

Huuropbrengsten

Bedragen x € 1.000

| | 2021 | 2020 |
|---|----------------|----------------|
| woningen en woongebouwen | 175.102 | 171.655 |
| onroerende zaken niet zijnde woongebouwen | 7.500 | 7.738 |
| bruto huuropbrengsten | 182.602 | 179.393 |
| af: huurderiving wegens leegstand | -2.147 | -2.724 |
| Af: huurderiving wegens oninbaarheid | -65 | -214 |
| netto huuropbrengsten | 180.390 | 176.455 |

De huuropbrengsten zijn gewijzigd als gevolg van:

- Verlaging van de huren wegens eenmalige huurverlaging (€ 0,4 miljoen)
- Het in exploitatie nemen van nieuwe woningen en woongebouwen of van aangekochte woningen (€ 1,75 miljoen)
- Verlaging als gevolg van minder woningen in beheer door verkoop en sloop (-/- € 0,5 miljoen)
- Verhoging als gevolg van huurverhoging vrije sector en bedrijfsonroerendgoed (€ 0,2 miljoen)
- Verhoging van de huuropbrengsten door overige mutaties (harmonisatie) en effect van huurverhogingen gedurende 2020 (€ 2,2 miljoen)
- Verhoging door minder huurderiving door leegstand wegens groter aantal leegstaande eenheden (€ 0,6 miljoen)
- Verhoging door minder huurderiving door oninbaarheid (€ 0,15 miljoen)

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

Bedragen x € 1.000

| | 2021 | 2020 |
|---------------------------|----------------|----------------|
| gemeente Borger-Odoorn | 8.486 | 8.391 |
| gemeente Emmen | 61.545 | 60.115 |
| gemeente Groningen | 59.134 | 58.009 |
| gemeente Midden-Groningen | 28.202 | 25.134 |
| gemeente Stadskanaal | 25.235 | 27.744 |
| | 182.602 | 179.393 |

Opbrengsten servicecontracten

Bedragen x € 1.000

| | 2021 | 2020 |
|---|--------------|--------------|
| overige goederen, leveringen en diensten | 7.770 | 7.694 |
| af: vergoedingsderving wegen leegstand | -246 | -96 |
| af: vergoedingsderving wegen oninbaarheid | -68 | -31 |
| | 7.456 | 7.567 |

De ontvangen vergoedingen zijn gewijzigd als gevolg van:

- wijziging inkooptarieven
- hogere vergoedingsderving wegens leegstand
- hogere vergoedingsderving wegens oninbaarheid

Lasten servicecontracten

Bedragen x € 1.000

| | 2021 | 2020 |
|-------------------|---------------|---------------|
| stookkosten | -2.028 | -2.032 |
| kosten elektra | -2.123 | -2.081 |
| waterverbruik | -617 | -631 |
| schoonmaken | -1.386 | -1.306 |
| service onderhoud | -520 | -484 |
| groenvoorziening | -242 | -231 |
| diversen | -763 | -863 |
| | -7.679 | -7.628 |

Overheidsbijdragen

Bedragen x € 1.000

| | 2021 | 2020 |
|----------------------------|-------------|-------------|
| overige overheidsbijdragen | 1 | 8 |
| | 1 | 8 |

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Bedragen x € 1.000

| | 2021 | 2020 |
|--|----------------|----------------|
| toegerekende organisatiekosten | -13.164 | -15.836 |
| | -13.164 | -15.836 |
| <i>specificatie toegerekende organisatiekosten:</i> | | |
| | 2021 | 2020 |
| personeelskosten | -24.567 | -25.227 |
| kosten Raad van Commissarissen | -114 | -131 |
| huisvestingskosten | -906 | -880 |
| facilitaire kosten | -901 | -988 |
| ict kosten | -3.915 | -3.784 |
| reorganisatiekosten | -731 | 182 |
| kosten organisatieontwikkeling | -537 | -483 |
| algemene kosten | -2.536 | -2.307 |
| afschrijvingen activa t.d.v. de exploitatie | -2.962 | -3.500 |
| bruto bedrijfslasten | -37.169 | -37.118 |
| toegerekende organisatiekosten aan andere activiteiten | -24.006 | -21.284 |
| toegerekende organisatiekosten aan verhuur en beheeractiviteiten | -13.164 | -15.836 |

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

Lasten onderhoudsactiviteiten

Bedragen x € 1.000

| | 2021 | 2020 |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| onderhoudslasten (cyclisch) | -33.152 | -26.719 |
| onderhoudslasten (niet-cyclisch) | -29.380 | -22.919 |
| | -62.532 | -49.638 |

verdeling onderhoudslasten:

| | 2021 | 2020 |
|---|----------------|----------------|
| planmatig onderhoud (inclusief contractonderhoud) | -29.790 | -23.650 |
| mutatieonderhoud | -7.910 | -4.592 |
| klachtenonderhoud | -10.771 | -11.385 |
| vervanging keukens/badkamers/toiletten | -2.109 | -1.095 |
| serviceonderhoud | -3.055 | -2.749 |
| toegerekende organisatiekosten | -8.897 | -6.167 |
| | -62.532 | -49.638 |

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

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Bedragen x € 1.000

| | 2021 | 2020 |
|---|----------------|----------------|
| gemeentelijke heffingen | -12.622 | -12.216 |
| verhuurderheffing | -12.789 | -15.926 |
| verzekeringskosten | -1.224 | -1.108 |
| overige directe operationele lasten exploitatie bezit | -1.520 | -1.591 |
| Toegerekende ov dir operationele lasten exploitatie bezit | -348 | -245 |
| | -28.503 | -31.086 |

9.2 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

Bedragen x € 1.000

| | 2021 | 2020 |
|-------------------------|---------------|---------------|
| voormalige huurwoningen | 21.222 | 11.803 |
| verkoopopbrengst vov | 308 | 379 |
| bedrijfsruimtes | 387 | 2.512 |
| gronden en overig | 3.884 | 142 |
| | 25.801 | 14.836 |

De verkoopopbrengst betreft 112 zelfstandige woningen en 9 niet-woongelegenheden (2020: 70 zelfstandige woningen en 30 niet-woongelegenheden). De door verkoop in 2021 gerealiseerde waardeinstijging die was begrepen in de herwaarderingsreserve bedraagt € 4,9 miljoen.

Toegerekende organisatiekosten verkoop

Bedragen x € 1.000

| | 2021 | 2020 |
|-------------------------------------|-------------|-------------|
| lonen en salarissen verkoopafdeling | -243 | -219 |
| overige indirecte kosten | 0 | 0 |
| | -243 | -219 |

Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

Bedragen x € 1.000

| | 2021 | 2020 |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| boekwaarde voormalige huurwoningen | -17.048 | -8.055 |
| boekwaarde vov | -230 | -414 |
| boekwaarde bedrijfsruimtes | -199 | -2.984 |
| boekwaarde gronden en overig | -933 | 0 |
| | -18.410 | -11.453 |

9.3 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

| | 2021 | 2020 |
|--|----------------|----------------|
| overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille | -2.960 | -2.149 |
| waardeverandering nieuwbouw in ontwikkeling | -4.802 | -7.727 |
| waardeverandering woningverbeteringen | -32.981 | 398 |
| waardeverandering GREX-projecten in ontwikkeling | -6.878 | -4.775 |
| waardeverandering overige projecten vastgoedportefeuille | -207 | -48 |
| gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille | -90 | -141 |
| | -47.918 | -14.442 |

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Bedragen x € 1.000

| | 2021 | 2020 |
|--|----------------|----------------|
| DAEB vastgoedbeleggingen in exploitatie | 516.188 | 243.321 |
| niet-DAEB vastgoedbeleggingen in exploitatie | 41.823 | 10.430 |
| | 558.011 | 253.751 |

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

Bedragen x € 1.000

| | 2021 | 2020 |
|--|------------|------------|
| waardering vastgoed verkocht onder voorwaarden | 730 | 338 |
| | 730 | 338 |

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

Bedragen x € 1.000

| | 2021 | 2020 |
|--|------------|------------|
| niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop | -23 | 561 |
| | -23 | 561 |

9.4 Netto resultaat overige activiteiten

Opbrengsten overige activiteiten

Bedragen x € 1.000

| | 2021 | 2020 |
|----------------------------------|------------|------------|
| opbrengsten overige activiteiten | 268 | 357 |
| | 268 | 357 |

Kosten overige activiteiten

Bedragen x € 1.000

| | 2021 | 2020 |
|--------------------------------|-------------|-------------|
| toegerekende organisatiekosten | -135 | -196 |
| | -135 | -196 |

9.5 Overige organisatiekosten

Bedragen x € 1.000

| | 2021 | 2020 |
|--|----------------|---------------|
| volkshuisvestelijke bijdrage Vestia lening | -15.386 | 0 |
| bijdrageheffing AW | -113 | -132 |
| obligoheffing WSW | -565 | 0 |
| toegerekende overige organisatiekosten | -5.524 | -4.899 |
| | -21.588 | -5.031 |

De "volkshuisvestelijke bijdrage Vestia lening" betreft het agio die is ontstaan door de leningruil met Vestia, waarbij leningen met een marktconforme rente zijn geruild voor leningen met een niet-marktconforme (hogere) rente. Het agio betreft het verschil tussen de boekwaarde van de aan Vestia overgedragen leningen en de reële waarde van de van Vestia overgenomen leningen.

In de post "toegerekende overige organisatiekosten" worden de organisatiekosten opgenomen die niet rechtstreeks aan de primaire activiteiten toegerekend kunnen worden. Het betreffen hier o.a. de personele, facilitaire en huisvestingskosten voor de ondersteunende afdelingen van de organisatie (o.a. Bestuur, RvC, HRM, Strategie en beleid, Control en Financiën).

9.6 Leefbaarheid

Bedragen x € 1.000

| | 2021 | 2020 |
|--------------------------------------|---------------|---------------|
| vastgoed / gerelateerde leefbaarheid | -3.333 | -3.834 |
| mens / gerelateerde leefbaarheid | -585 | -163 |
| | -3.918 | -3.997 |

9.7 Saldo financiële baten en lasten

Waardeveranderingen van financiële vaste activa en derivaten

Bedragen x € 1.000

| | 2021 | 2020 |
|--------------------------------------|--------------|---------------|
| waardeverandering embedded derivaten | 2.773 | -3.503 |
| financiële vaste activa derivaten | -14 | -14 |
| | 2.759 | -3.517 |

Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

Bedragen x € 1.000

| | 2021 | 2020 |
|----------------------|-------------|-------------|
| rente op vorderingen | 17 | 21 |
| | 17 | 21 |

Rentelasten en soortgelijke kosten

Bedragen x € 1.000

| | 2021 | 2020 |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| rente langlopende schulden: | | |
| - leningen overheid * | -244 | -249 |
| - leningen kredietinstellingen * | -25.515 | -27.283 |
| - derivaten * | -485 | -939 |
| - overige schulden | -50 | -52 |
| rente kortlopende schulden | | |
| - kredietinstellingen | -161 | -155 |
| - overige schulden | -189 | -142 |
| af: geactiveerde rente | 402 | 1.474 |
| | -26.242 | -27.346 |

De gemiddelde rentevoet welke is gehanteerd bij de geactiveerde rente bedraagt 0,55% (2020: 2,81%).

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

Bedragen x € 1.000

| | 2021 | 2020 |
|---|----------------|----------------|
| - rentelasten van leningen met een vaste rente | -25.855 | -27.563 |
| - rentelasten van leningen met een variabele rente | 134 | 150 |
| - rentelasten / (baten) van rentederivaten met een effectieve hedge relatie | -485 | -940 |
| | -26.206 | -28.352 |

9.8 Belastingen

De belastingen kunnen als volgt worden gespecificeerd:

Bedragen x € 1.000

| | 2021 | 2020 |
|-----------------------------------|---------------|--------------|
| Aanpassingen voorgaande boekjaren | 3.712 | 3.352 |
| Latentie afschrijvingspotentieel | -3.461 | 12.760 |
| mutatie latente belastingen | -4.303 | -14.241 |
| | -4.052 | 1.871 |

De aanpassingen voorgaande boekjaren worden veroorzaakt door fiscaal on-balance waarden van embedded derivaten, herclassificaties van onderhoudskosten, aanpassingen van waardering van grondposities en gemengde projecten.

De acute belastinglast is als volgt bepaald:

Bedragen x € 1.000

| | 2021 | 2020 |
|---|-----------------|-----------------|
| resultaat voor belastingen volgens de enkelvoudige jaarrekening | 545.077 | 283.505 |
| Verschillen met fiscaal resultaat: | | |
| Waardeverandering vastgoedportefeuille | -512.644 | -242.500 |
| Verschil resultaat projectontwikkeling | -347 | 0 |
| Verschil op fiscale afschrijving op vastgoed | -8.849 | -10.265 |
| Tijdelijk verschil sectorbijdrage Vestia deal | 7.693 | 0 |
| Disagio op leningen | -865 | -1.002 |
| Lager fiscaal resultaat op verkoop | -2.309 | 0 |
| Dotatie herinvesteringsreserve (HIR) | -9.632 | 0 |
| Resultaat liquidatieverlies | 0 | -6.005 |
| Fiscaal afwijkende onderhoudslasten | -14.885 | -3.100 |
| Renteaftrekbepanking (ATAD1) | 14.959 | 9.678 |
| Diversen | -787 | -560 |
| | -527.666 | -253.754 |
| belastbaar bedrag voor verliescompensatie | 17.411 | 29.751 |
| fiscale verliescompensatie | -17.411 | -29.751 |
| verschuldigd winstbedrag (kasstroom) | 0 | 0 |

Het gemiddelde wettelijke belastingtarief bedraagt 25% en zal per 1 januari 2022 worden verhoogd naar 25,8%. De effectieve belastingdruk ad 0,7% (2020: 0,7%) 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 en de verwerking van interest.

De aanpassing voorgaande boekjaren van € 3,7 miljoen heeft betrekking op een herziening van de inschatting van de compensabele verliezen voor de jaren 2018 tot en met 2020. Tot en met 2017 zijn de aangiftes definitief geregeld. Voor aangiftejaar 2018 en 2019 is rekening gehouden met een herziening op de eerder ingediende aangiften voor wat betreft later gemaakte afspraken met de belastingdienst. De aangifte 2020 zal voor 1 mei 2022 worden ingediend.

9.9 Afschrijvingen

Bedragen x € 1.000

| | 2021 | 2020 |
|--|---------------|---------------|
| afschrijving onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie | -2.962 | -3.500 |
| | -2.962 | -3.500 |

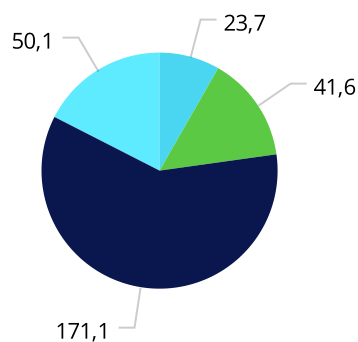
9.10 Lonen en salarissen

Bedragen x € 1.000

| | 2021 | 2020 |
|--------------------------|----------------|----------------|
| lonen en salarissen | -18.917 | -18.966 |
| sociale lasten | -2.422 | -2.233 |
| pensioenpremies | -2.027 | -2.642 |
| overige personeelskosten | -1.200 | -1.637 |
| | -24.566 | -25.478 |

9.11 Gemiddeld aantal werknemers

Gedurende het jaar 2021 had de corporatie gemiddeld 289,0 fte werknemers in dienst (2020: 305,0 fte). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam (2020: 0). Het aantal fte's per bedrijfs onderdeel is per 31-12-2021 als volgt verdeeld:



| | | | |
|---------------------------|-------|----------------------------|------|
| Bestuur en staf | 23,7 | Financien en ondersteuning | 41,6 |
| Maatschappelijk presteren | 171,1 | Vastgoed | 50,1 |

9.12 Accountantshonoraria

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

Bedragen x € 1.000

| | 2021 | 2020 |
|---|-------------|-------------|
| controle van de jaarrekening | -228 | -228 |
| andere controlewerkzaamheden (dVi-verantwoordingen) | -23 | -23 |
| | -251 | -251 |

Bovenstaande honoraria betreffen de werkzaamheden die bij Lefier en de in de consolidatie betrokken maatschappijen zijn uitgevoerd door accountantsorganisaties en onafhankelijke accountants zoals bedoeld in art. 1, lid 1 Wta (Wet toezicht accountantsorganisaties) en de in rekening gebrachte honoraria van het gehele netwerk waartoe de accountantsorganisatie behoort. Deze honoraria hebben betrekking op het onderzoek van de jaarrekening over het boekjaar 2021 en 2020, ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende het boekjaar zijn verricht.

9.13 Gebeurtenissen na balansdatum

Tot en met de datum van opmaken van de jaarrekening 2021 hebben zich geen gebeurtenissen na balansdatum voorgedaan.

10. Gescheiden verantwoording DAEB / niet-DAEB

1. Balans DAEB / niet DAEB per 31 december 2021

Bedragen x € 1.000

| | | 31-12-2021 | 31-12-2021 | 31-12-2020 | 31-12-2020 |
|---|------|------------------|----------------|------------------|----------------|
| ACTIVA | Ref. | DAEB | niet-DAEB | DAEB | niet-DAEB |
| VASTE ACTIVA | | | | | |
| materiële vaste activa | | | | | |
| 8.1 | | | | | |
| onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie | | 16.581 | 0 | 17.601 | 0 |
| vastgoedbeleggingen | | | | | |
| 8.2 | | | | | |
| DAEB vastgoed in exploitatie | 8.2 | 3.481.175 | 0 | 2.891.699 | 0 |
| niet-DAEB vastgoed in exploitatie | 8.2 | 0 | 320.434 | 0 | 280.489 |
| 8.3 | | | | | |
| onroerende zaken verkocht onder voorwaarden | 8.3 | 10.421 | 12.461 | 8.698 | 10.763 |
| 8.4 | | | | | |
| vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie | 8.4 | 34.670 | 22 | 39.722 | 3.136 |
| | | 3.526.266 | 332.917 | 2.940.119 | 294.388 |
| financiële vaste activa | | | | | |
| 8.5 | | | | | |
| deelnemingen | | 0 | 1 | 0 | 1 |
| latente belastingvordering(en) | | 22.882 | 44 | 26.976 | 1 |
| uitgesteld hedge-resultaat | | 44.508 | 0 | 45.589 | 0 |
| overige vorderingen fva | | 150 | 0 | 164 | 0 |
| netto-vermogenswaarde niet-DAEB | | 272.205 | 0 | 221.835 | 0 |
| interne lening u/g | | 70.000 | 0 | 76.000 | 0 |
| | | 409.745 | 45 | 370.564 | 2 |
| totaal vaste activa | | 3.952.592 | 332.962 | 3.328.284 | 294.390 |
| VLOTTENDE ACTIVA | | | | | |
| voorraden | | | | | |
| 8.6 | | | | | |
| vastgoed bestemd voor de verkoop | | 0 | 5.675 | 0 | 6.598 |
| | | 0 | 5.675 | 0 | 6.598 |
| vorderingen | | | | | |
| 8.7 | | | | | |
| huurdebiteuren | | 2.396 | 221 | 1.905 | 197 |
| overige vorderingen | | 20.016 | 16 | 554 | 20 |
| overlopende activa | | 2.353 | 208 | 3.045 | 175 |
| | | 24.766 | 445 | 5.504 | 392 |
| liquide middelen | 8.8 | -14.467 | 17.499 | 21 | 10.982 |
| totaal vlottende activa | | 10.299 | 23.618 | 5.526 | 17.972 |
| TOTAAL ACTIVA | | 3.962.891 | 356.580 | 3.333.810 | 312.361 |

| | | 31-12-2021 | 31-12-2021 | 31-12-2020 | 31-12-2020 |
|---|------|------------------|----------------|------------------|----------------|
| PASSIVA | Ref. | DAEB | niet-DAEB | DAEB | niet-DAEB |
| eigen vermogen | 8.9 | | | | |
| herwaarderingsreserve | | 2.608.202 | 221.835 | 1.982.668 | 205.099 |
| overige reserves | | -302.379 | 0 | 37.778 | 0 |
| resultaat boekjaar | | 541.026 | 50.370 | 285.375 | 16.736 |
| | | 2.846.848 | 272.205 | 2.305.821 | 221.835 |
| voorzieningen | 8.10 | | | | |
| voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen | | 28.914 | 0 | 8.478 | 0 |
| overige voorzieningen | | 1.959 | 0 | 1.986 | 0 |
| | | 30.872 | 0 | 10.464 | 0 |
| langlopende schulden | 8.11 | | | | |
| schulden/leningen overheid | | 5.585 | 0 | 6.490 | 0 |
| schulden/leningen kredietinstellingen | | 927.888 | 0 | 879.744 | 0 |
| interne lening o/g | | 0 | 70.000 | 0 | 76.000 |
| verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden | | 9.087 | 11.983 | 7.932 | 10.447 |
| derivaten | | 11.437 | 0 | 14.210 | 0 |
| financiële leaseverplichtingen | | 928 | 0 | 1.075 | 0 |
| overige schulden | | 0 | 440 | 0 | 369 |
| | | 954.926 | 82.423 | 909.451 | 86.816 |
| kortlopende schulden | 8.12 | | | | |
| schulden aan kredietinstellingen | | 346 | 0 | 0 | 0 |
| schulden aan overheid | | 904 | 0 | 465 | 0 |
| aflossingsverplichtingen | | 53.009 | 27 | 66.307 | 0 |
| schulden aan leveranciers | | 11.658 | 1.110 | 4.601 | 475 |
| belastingen en premies sociale verzekeringen | | 6.396 | 0 | 5.085 | 0 |
| schulden terzake van pensioenen | | 1 | 0 | 271 | 0 |
| overlopende passiva | | 57.930 | 815 | 31.345 | 3.235 |
| | | 130.245 | 1.952 | 108.073 | 3.711 |
| TOTAAL PASSIVA | | 3.962.891 | 356.580 | 3.333.810 | 312.361 |

2. Functionele Winst- en Verliesrekening DAEB / niet DAEB over 2021

Bedragen x 1.000

| | | 2021 | 2021 | 2020 | 2020 |
|--|------|----------------|---------------|----------------|---------------|
| | ref. | DAEB | niet-DAEB | DAEB | niet-DAEB |
| huuropbrengsten | | 165.833 | 14.556 | 161.811 | 14.645 |
| opbrengsten servicecontracten | | 6.742 | 714 | 6.787 | 780 |
| lasten servicecontracten | | -6.946 | -733 | -6.892 | -737 |
| overheidsbijdragen | | 1 | 0 | 8 | 0 |
| lasten verhuur en beheeractiviteiten | | -12.312 | -852 | -14.665 | -1.170 |
| lasten onderhoudsactiviteiten | | -58.133 | -4.400 | -46.298 | -3.340 |
| overige directe operationele lasten exploitatie bezit | | -26.718 | -1.785 | -29.210 | -1.875 |
| netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille | 9.1 | 68.468 | 7.501 | 71.540 | 8.303 |
| verkoopopbrengst vastgoedportefeuille | | 20.724 | 5.077 | 9.516 | 5.530 |
| toegerekende organisatiekosten | | -198 | -44 | -267 | -162 |
| boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille | | -15.638 | -2.771 | -6.046 | -5.407 |
| netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille | 9.2 | 4.888 | 2.261 | 3.204 | -40 |
| overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille | | -47.387 | -531 | -13.863 | -579 |
| niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille | | 515.301 | 42.709 | 243.321 | 10.430 |
| niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden | | 510 | 220 | 252 | 86 |
| niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop | | -40 | 17 | 0 | 561 |
| waardeveranderingen vastgoedportefeuille | 9.3 | 468.384 | 42.416 | 229.711 | 10.498 |
| opbrengst overige activiteiten | | 268 | 0 | 357 | 0 |
| kosten overige activiteiten | | -126 | -9 | -196 | 0 |
| netto resultaat overige activiteiten | 9.4 | 142 | -9 | 161 | 0 |
| overige organisatiekosten | 9.5 | -21.225 | -365 | -4.680 | -351 |

| | | 2021 | 2021 | 2020 | 2020 |
|--|------|----------------|---------------|----------------|---------------|
| | ref. | DAEB | niet-DAEB | DAEB | niet-DAEB |
| leefbaarheid | 9.6 | -3.919 | 0 | -3.998 | 0 |
| waardeveranderingen van financiële vaste activa, effecten en derivaten | | 2.759 | 0 | -3.517 | 0 |
| andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten | | 1.408 | 0 | 1.521 | 0 |
| rentelasten en soortgelijke kosten | | -26.242 | -1.391 | -27.437 | -1.409 |
| saldo financiële baten en lasten | 9.7 | -22.075 | -1.391 | -29.433 | -1.409 |
| RESULTAAT VOOR BELASTINGEN | | 494.664 | 50.413 | 266.504 | 17.001 |
| belastingen | 9.8 | -4.009 | -43 | 2.136 | -265 |
| aandeel in het resultaat van niet-geconsolideerde ondernemingen waarin wordt deelgenomen | | 50.370 | 0 | 16.736 | 0 |
| RESULTAAT NA BELASTINGEN | | 541.026 | 50.370 | 285.376 | 16.736 |

3. Kasstroomoverzicht DAEB / niet DAEB 2021

Bedragen x € 1.000

| | 2021 | 2021 | 2020 | 2020 |
|--|----------------|---------------|----------------|---------------|
| | DAEB | niet-DAEB | DAEB | niet-DAEB |
| Operationele activiteiten | | | | |
| Huren | 165.268 | 14.556 | 160.749 | 14.645 |
| Vergoedingen | 7.599 | 714 | 7.689 | 780 |
| Overige bedrijfsontvangsten | 9.784 | 0 | 8.501 | 367 |
| Renteontvangsten | 1.397 | 0 | 1.507 | 0 |
| <i>Saldo ingaande kasstromen</i> | <i>184.048</i> | <i>15.270</i> | <i>178.446</i> | <i>15.792</i> |
| | | | | |
| Erfpacht | 20 | 0 | 20 | 0 |
| Personeelsuitgaven | 24.112 | 568 | 26.070 | 780 |
| Onderhoudsuitgaven | 53.771 | 4.400 | 39.005 | 3.340 |
| Overige bedrijfsuitgaven | 31.184 | 2.433 | 30.637 | 2.146 |
| Rente uitgaven | 27.702 | 1.391 | 28.850 | 1.409 |
| Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat | 113 | 0 | 123 | 9 |
| Verhuurderheffing | 12.789 | 0 | 15.456 | 470 |
| Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden | 1.151 | 0 | 1.253 | 0 |
| <i>Saldo uitgaande kasstromen</i> | <i>150.841</i> | <i>8.792</i> | <i>141.415</i> | <i>8.154</i> |
| Kasstroom uit operationele activiteiten | 33.207 | 6.479 | 37.031 | 7.638 |
| | | | | |
| (Des)investeringsactiviteiten | | | | |
| Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden | 19.111 | 3.039 | 9.193 | 5.387 |
| Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode | 261 | 0 | 587 | 0 |
| Verkoopontvangsten grond | 0 | 3.762 | 82 | 142 |
| <i>Tussentelling ingaande kasstroom MVA</i> | <i>19.372</i> | <i>6.800</i> | <i>9.863</i> | <i>5.530</i> |

Bedragen x € 1.000

| | 2021 | 2021 | 2020 | 2020 |
|---|----------------|---------------|----------------|---------------|
| | DAEB | niet-DAEB | DAEB | niet-DAEB |
| Nieuwbouw huur, woon- en niet woonegelegenheden | 51.509 | 0 | 43.904 | 0 |
| Woningverbetering, woon- en niet woonegelegenheden | 39.441 | 718 | 16.686 | 61 |
| Aankoop woonegelegenheden (VOV) voor doorverkoop | 2.776 | 0 | 173 | 0 |
| Sloopuitgaven, woon- en niet woonegelegenheden | 4.028 | 0 | 2.280 | 102 |
| Investerings overig | 1.657 | 0 | 5.224 | 0 |
| Externe kosten bij verkoop | -44 | 44 | 27 | 162 |
| <i>Tussentelling MVA uitgaande kasstroom</i> | 99.366 | 762 | 68.294 | 325 |
| <i>Saldo in- en uitgaande kasstromen vastgoedbeleggingen</i> | -79.993 | 6.038 | -58.431 | 5.204 |
| Ontvangsten verbindingen | 20 | 0 | 82 | 0 |
| Ontvangsten overig | 16.082 | 0 | 6.000 | 0 |
| Uitgaven overig | 4.326 | 0 | 0 | 0 |
| <i>Saldo in- en uitgaande kasstroom financiële vaste activa</i> | 11.775 | 0 | 6.082 | 0 |
| <i>Kasstroom uit (des)investerings</i> | -68.218 | 6.038 | -52.349 | 5.204 |
| Financieringsactiviteiten | | | | |
| Nieuwe door WSW geborgde leningen | 86.903 | 0 | 75.000 | 0 |
| <i>Tussentelling inkomende kasstromen</i> | 86.903 | 0 | 75.000 | 0 |
| Aflossing door WSW geborgde leningen | 66.381 | 0 | 48.796 | 0 |
| Aflossing niet door WSW geborgde leningen DAEB investeringen | 0 | 0 | 199 | 0 |
| Aflossing niet door WSW geborgde leningen niet-DAEB investeringen | 0 | 6.000 | 0 | 6.000 |
| <i>Tussentelling uitgaande kasstromen</i> | 66.381 | 6.000 | 48.995 | 6.000 |
| <i>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</i> | 20.522 | -6.000 | 26.005 | -6.000 |
| Mutatie liquide middelen | -14.489 | 6.516 | 10.687 | 6.842 |
| Wijziging kortgeldmutaties | 0 | 0 | -6.535 | 0 |
| Liquide middelen per 1-1 | 22 | 10.982 | -4.131 | 4.140 |
| Liquide middelen per 31-12 | -14.467 | 17.499 | 22 | 10.982 |

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

Overige informatie

Werknemers

Gedurende het jaar 2021 had Lefier gemiddeld 289,0 fte in dienst (2020: 305,0 fte). Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam (2020: 0).

Raad van commissarissen

De Vereniging van Toezichthouders bij Woningcorporaties (VTW) heeft in 2015 de 'Code voor de honorering van toezichthouders bij woningcorporaties' opgesteld en in 2017 gewijzigd.

De WNT2, ingegaan per 1 januari 2015, kent leden en voorzitters van een RvC een hogere maximale vergoeding toe. Aan deze verruiming is door het bestuur van de Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties een grens gesteld. De RvC onderschrijft dit voorstel van de VTW, de WNT2 en heeft deze grenzen meegenomen in het besluit honorering 2021 en volgende jaren, zoals dat op 3 december 2020 is genomen. De volgende maxima zijn van toepassing:

Bedragen in € (excl. btw)

| | voorzitter | lid |
|---------------------------|---------------|---------------|
| Toepasselijk WNT-maximum | 31.350 | 20.900 |
| Bindende beroepsregel VTW | 25.150 | 16.850 |
| Honorering 2020 | 22.560 | 14.970 |
| Honorering 2021 | 25.150 | 16.850 |

WNT-verantwoording 2021 Stichting Lefier

Per 1 januari 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke- en semipublieke 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 2021 is € 209.000. 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:**Gegevens 2021****Bedragen x € 1****E.M Dost**

| | |
|--|-------------|
| Functiegegevens | Bestuurder |
| Aanvang en einde functievervulling in 2021 | 01/01-31/12 |
| Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte) | 1 |
| Dienstbetrekking? | ja |

Bezoldiging

| | |
|---|---------|
| Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen | 190.650 |
| Beloningen betaalbaar op termijn | 18.339 |
| Subtotaal | 208.989 |

Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum 209.000

-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag N.v.t.

Bezoldiging**208.989**

Het bedrag van de overschrijding, en N.v.t.

de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan N.v.t.

Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling N.v.t.

Gegevens 2020**Bedragen x € 1****E.M Dost****M. Drijver**

| | | |
|--|-------------|------------------|
| Functiegegevens | Bestuurder | Adviseur bestuur |
| Aanvang en einde functievervulling in 2020 | 01/01-31/12 | 01/01-31/01 |
| Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte) | 1 | 1 |
| Dienstbetrekking? | ja | ja |

Bezoldiging

| | | |
|---|---------|--------|
| Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen | 175.981 | 12.179 |
| Beloningen betaalbaar op termijn | 24.576 | 1.788 |
| Subtotaal | 200.557 | 13.968 |

Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum 201.000 15.075

Bezoldiging**200.557****13.968**

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

Niet van toepassing dit boekjaar.

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen:**Gegevens 2021**

bedragen x € 1

| | E.V. Koenen | L.T. van Bloois | W. van Gent | H. Donkervoort | W. van Olst | H. Rijpstra |
|--|----------------|--------------------|----------------|-------------------|-------------------|-----------------|
| Functiegegevens | Voorzitter | Lid | Lid | Lid | Lid | Lid |
| Aanvang en einde functievervulling in 2020 | 1/1 - 31/12 | 1/1 - 31/12 | 1/1 - 31/12 | 1/1 - 17/04 | 1/1 - 31/12 | 19/4 - 31/12 |

Bezoldiging

| | | | | | | |
|---|---------------|---------------|---------------|--------------|---------------|---------------|
| Bezoldiging | 25.150 | 16.850 | 16.850 | 4.910 | 16.850 | 11.748 |
| Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum | 31.350 | 20.900 | 20.900 | 6.127 | 20.900 | 14.716 |
| -/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag | n.v.t. | n.v.t. | n.v.t. | n.v.t. | n.v.t. | n.v.t. |
| Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan | n.v.t. | n.v.t. | n.v.t. | n.v.t. | n.v.t. | n.v.t. |
| Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling | n.v.t. | n.v.t. | n.v.t. | n.v.t. | n.v.t. | n.v.t. |

Gegevens 2020

bedragen x € 1

| | E.V. Koenen | L.T. van Bloois | W. van Gent | H. Donkervoort | W. van Olst | H.W. van Kesteren |
|--|----------------|--------------------|----------------|-------------------|----------------|----------------------|
| Functiegegevens | Voorzitter | Lid | Lid | Lid | Lid | |
| Aanvang en einde functievervulling in 2019 | 1/1 - 31/12 | 1/1 - 31/12 | 1/1 - 31/12 | 1/1 - 31/12 | 7/4 - 31/12 | 1/1 - 6/4 |

Bezoldiging

| | | | | | | |
|---------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|--------------|
| Totale bezoldiging | 23.153 | 15.246 | 14.970 | 15.406 | 11.080 | 2.949 |
|---------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|--------------|

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

Niet van toepassing dit boekjaar.

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

Niet van toepassing dit boekjaar.

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

Niet van toepassing dit boekjaar.

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

Niet van toepassing dit boekjaar.

2. Uitkeringen wegens beëindiging dienstverband aan topfunctionarissen:

Niet van toepassing dit boekjaar.

3. Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT:

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2020 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

09 Overige gegevens

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.

Controleverklaring van de onafhankelijk accountant



Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

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

Verklaring over de jaarrekening 2021

Ons oordeel

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening van Stichting Lefier ('de toegelaten instelling') een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van de toegelaten instelling en de groep (de toegelaten instelling samen met haar dochtermaatschappijen) op 31 december 2021 en van het resultaat over 2021 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens ('WNT').

Wat we hebben gecontroleerd

Wij hebben de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening 2021 van Stichting Lefier te Midden-Groningen gecontroleerd.

De jaarrekening bestaat uit:

- de balans per 31 december 2021;
- de winst-en-verliesrekening over 2021; en
- de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige toelichtingen.

Het stelsel voor financiële verslaggeving dat is gebruikt voor het opmaken van de jaarrekening is artikel 35 van de Woningwet en de bepalingen bij en krachtens de WNT.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de paragraaf 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij vinden dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

XQDWKTPNNUY2-949237940-43

PricewaterhouseCoopers Accountants N.V., Thomas R. Malthusstraat 5, 1066 JR Amsterdam, P.O. Box 90357, 1006 BJ Amsterdam, the Netherlands
T: +31 (0) 88 792 00 20, F: +31 (0) 88 792 96 40, www.pwc.nl

*PwC is the brand under which PricewaterhouseCoopers Accountants N.V. (Chamber of Commerce 34180285), PricewaterhouseCoopers Belastingadviseurs N.V. (Chamber of Commerce 34180284), PricewaterhouseCoopers Advisory N.V. (Chamber of Commerce 34180287), PricewaterhouseCoopers Compliance Services B.V. (Chamber of Commerce 51414406), PricewaterhouseCoopers Pensions, Actuarial & Insurance Services B.V. (Chamber of Commerce 54226368), PricewaterhouseCoopers B.V. (Chamber of Commerce 34180289) and other companies operate and provide services. These services are governed by General Terms and Conditions ('algemene voorwaarden'), which include provisions regarding our liability. Purchases by these companies are governed by General Terms and Conditions of Purchase ('algemene inkoopvoorwaarden'). At www.pwc.nl more detailed information on these companies is available, including these General Terms and Conditions and the General Terms and Conditions of Purchase, which have also been filed at the Amsterdam Chamber of Commerce.

Onafhankelijkheid

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

Onze controleaanpak

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

Samenvatting en context

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

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

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

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

De hoofdlijnen van onze controleaanpak waren als volgt:



Materialiteit

- Materialiteit: €39.500.000.
- Specifieke materialiteit: €2.000.000.

Reikwijdte van de controle

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

Kernpunten

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

Materialiteit

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

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

| | |
|--|--|
| Materialiteit | €39.500.000 |
| Specifieke materialiteit | €2.000.000 |
| Hoe is de materialiteit bepaald | <p>Wij bepalen de materialiteit op basis van ons professionele oordeel. Gezien het belang van de vastgoedwaardering gebruiken wij als basis voor deze oordeelsvorming 1% van het balanstotaal van Stichting Lefier.</p> <p>Daarnaast hebben wij een specifieke (lagere) materialiteit gebruikt voor de niet aan de waardering van het vastgoed gerelateerde posten in de jaarrekening. Als basis hiervoor gebruikten we 1% van de totale opbrengsten.</p> <p>Tot slot hebben wij voor de controle van de WNT-informatie een specifieke materialiteit gehanteerd zoals voorgeschreven in het Controleprotocol WNT 2021.</p> |

De overwegingen voor de gekozen benchmark

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

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

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

Wij zijn met de raad van commissarissen overeengekomen dat wij tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven de €1.950.000 aan hen rapporteren. Voor de posten die niet aan de waardering van het vastgoed gerelateerd zijn, is afgesproken afwijkingen boven €100.000 aan hen te rapporteren. Daarnaast zullen wij kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen relevant zijn rapporteren.

Stichting Lefier maakt gebruik van serviceproviders

Stichting Lefier maakt voor de waardering van de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie gebruik van rekensoftware. Wij hebben inzicht verkregen in de interne beheersingsomgeving rondom deze rekensoftware en de verenigbaarheid van de uitgangspunten van de rekensoftware met het Handboek modelmatig waarden marktwaarde. Op basis van deze kennis hebben wij de interne beheersingsmaatregelen geïdentificeerd die in het kader van onze jaarrekeningcontrole relevant zijn. Vervolgens hebben wij van de softwareleveranciers een door een onafhankelijke externe accountant gecertificeerd Standaard 3000A-assurancerapport verkregen over de opzet en het bestaan van de interne beheersingsmaatregelen bij de leverancier van de rekensoftware en dat de rekentool de verwachte uitkomst geeft.

Stichting Lefier maakt voor de toelichting van de beleidswaarde gebruik van rekensoftware. Wij hebben inzicht verkregen in de interne beheersingsomgeving rondom deze rekensoftware en de verenigbaarheid van de uitgangspunten van de rekensoftware met het Handboek modelmatig waarden marktwaarde. Op basis van deze kennis hebben wij de interne beheersingsmaatregelen geïdentificeerd die in het kader van onze jaarrekeningcontrole relevant zijn. Vervolgens hebben wij van de softwareleveranciers een door een onafhankelijke externe accountant gecertificeerd Standaard 3000D-assurancerapport verkregen over de opzet en het bestaan van de interne beheersingsmaatregelen bij de leverancier van de rekensoftware. Daarnaast heeft de certificerende accountant vastgesteld dat, op basis van het doorrekenen van de aan de serviceprovider verstrekte dataset, de rekentool de op basis van de aangeleverde dataset verwachte uitkomst geeft.

Stichting Lefier - QDWKTPNNUY2-949237940-43

Stichting Lefier maakt voor haar primaire financiële IT-systeem gebruik van een serviceprovider. Wij hebben inzicht verkregen in de diensten die door de serviceprovider worden verleend en de significantie van die diensten voor Stichting Lefier met inbegrip van het effect hiervan op de interne beheersing van Stichting Lefier. Op basis van deze kennis hebben wij de interne beheersingsmaatregelen geïdentificeerd die in het kader van onze jaarrekeningcontrole relevant zijn. Vervolgens hebben wij van de serviceprovider een door een onafhankelijke externe accountant gecertificeerd Standaard 3402 type-II rapport verkregen over de opzet, het bestaan en de werking van de interne beheersingsmaatregelen bij de serviceprovider over de periode 1 januari 2021 tot en met 31 december 2021. Wij hebben de vakbekwaamheid en onafhankelijkheid van de certificerende accountant geëvalueerd. Daarnaast hebben wij de rapportage gelezen en geanalyseerd.

Als onderdeel van deze analyse zijn wij nagegaan of de interne beheersingsmaatregelen die voor onze jaarrekeningcontrole van Stichting Lefier relevant zijn, ook zijn opgenomen in de rapportage, en of de gebruikte standaarden adequaat zijn.

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

Controleaanpak frauderisico's

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

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

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

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

| <i>Geïdentificeerde frauderisico's</i> | <i>Controlewerkzaamheden en observaties</i> |
|--|---|
| <p>Het risico dat het bestuur en de directie maatregelen van interne beheersing doorbreekt</p> <p>Het bestuur en de directie bevindt zich in een unieke positie om fraude te plegen, omdat deze in staat is de administratieve vastleggingen te manipuleren en frauduleuze financiële overzichten op te stellen door interne beheersingsmaatregelen te doorbreken die anderszins effectief lijken te werken.</p> <p>Daarom besteden wij bij al onze controles aandacht aan het risico van het doorbreken van maatregelen van interne beheersing door het bestuur en de directie, waaronder risico's op mogelijke afwijkingen als gevolg van fraude op basis van een analyse van mogelijke belangen van het bestuur en de directie.</p> <p>In dat kader hebben wij aandacht besteed aan:</p> <ul style="list-style-type: none"> • journaalposten en andere aanpassingen die tijdens het opstellen van de jaarrekening zijn gemaakt; • schattingen; • significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsuitoefening. <p>Wij hebben in dat kader bijzondere aandacht gehad voor mogelijke onjuistheden in de waardering vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde en de toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie.</p> | <p>Wij hebben de opzet en implementatie geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen voor het genereren en verwerken van journaalposten en het maken van schattingen. Tevens hebben wij specifieke aandacht gegeven aan de toegangsbeveiligingen in het IT-systeem en de mogelijkheid dat hierdoor functiescheidingen worden doorbroken.</p> <p>Wij hebben journaalposten geselecteerd op basis van risicocriteria en hierop specifieke controlewerkzaamheden verricht.</p> <p>Deze werkzaamheden omvatten onder meer inspectie van informatie uit brondocumenten.</p> <p>Wij hebben geen significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsuitoefening geïdentificeerd.</p> <p>Daarnaast hebben wij specifieke controlewerkzaamheden verricht ten aanzien van belangrijke schattingen van het bestuur en de directie, waaronder de waardering vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde en de toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. Hiervoor verwijzen wij naar de kernpunten van onze controle. Wij hebben in het bijzonder aandacht gehad voor het inherente risico van mogelijke vooringenomenheid van het bestuur en de directie bij schattingen.</p> <p>Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude ten aanzien van het doorbreken van de interne beheersing door het bestuur en de directie.</p> |
| <p>Het risico van het onttrekken van middelen aan de organisatie via kickbacks betaald aan medewerkers</p> <p>Stichting Lefier kocht gedurende het boekjaar producten en diensten in bij derden ten aanzien van vastgoed en onderhoud aan het vastgoed. Hierin</p> | <p>Wij hebben de opzet en implementatie geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen ten aanzien van inkoop en aanbesteden specifiek op het gebied van het vastgoed in ontwikkeling en de onderhoudskosten.</p> <p>Wij hebben bijzondere aandacht besteed aan inkooptransacties die worden geregistreerd in de post vastgoed in ontwikkeling en de onderhoudskosten en</p> |

| <i>Geïdentificeerde frauderisico's</i> | <i>Controlewerkzaamheden en observaties</i> |
|---|---|
| <p>bestaat een risico op een afwijking van materieel belang als gevolg van fraude dat betrekking heeft op niet geleverde prestaties of te hoge prijzen die via het inkoopproces worden verantwoord in de post vastgoed in ontwikkeling en de onderhoudskosten, waarvoor kickbacks aan medewerkers zijn betaald.</p> | <p>specifiek getoetst voor een selectie aan transacties of de prestaties die aan de transacties ten grondslag liggen ook daadwerkelijk zijn geleverd en de prijzen marktconform zijn.</p> <p>Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude ten aanzien van mogelijke afwijkingen als gevolg van fraude in het inkoopproces via mogelijke kickbacks die zijn betaald aan medewerkers.</p> |
| <p><i>Het risico op het onttrekken van middelen aan de organisatie door het aangaan van niet marktconforme, vastgoedtransacties</i></p> <p>Het bestuur en werknemers kunnen contracten aangaan met bedrijven van bevriende relaties, waardoor het risico bestaat op niet-marktconforme vastgoedtransacties, specifiek ten aanzien van complexgewijze verkopen, verhuur van vastgoed niet zijnde woningen of transacties met niet-natuurlijke personen.</p> | <p>Wij hebben de opzet en implementatie geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen ten aanzien van aankoop, verkoop en verhuur van vastgoed.</p> <p>Ten aanzien van het risico op vastgoedtransacties met bevriende relaties hebben wij door middel van data-analyse geanalyseerd welke nieuwe complexgewijze verkopen en verkoop- en huurtransacties van niet zijnde woningen of aan niet-natuurlijke personen tot stand zijn gekomen. Voor deze transacties hebben wij aan de hand van marktinformatie en contractvergelijking getoetst of deze marktconform zijn.</p> <p>Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude ten aanzien van mogelijke niet marktconforme vastgoedtransacties.</p> |

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

Controleaanpak continuïteit

Het bestuur heeft de jaarrekening opgemaakt uitgaande van de continuïteit van de toegelaten instelling van het geheel van de werkzaamheden voor ten minste twaalf maanden vanaf de datum van

opmaken van de jaarrekening. Onze werkzaamheden om de continuïteitsbeoordeling van het bestuur te evalueren omvatten onder andere:

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

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

De kernpunten van onze controle

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

| <i>Kernpunten</i> | <i>Onze controlewerkzaamheden en observaties</i> |
|---|---|
| <p><i>Waardering vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde</i> <i>Paragraaf 5.4 en 8.2</i> Het vastgoed in exploitatie moet volgens de Woningwet worden gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde van het vastgoed in exploitatie, die volgens de full-versie van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' wordt bepaald, bedraagt per 31 december 2021 €3.481.175.025. Voor</p> | <p>Onze controlewerkzaamheden starten bij de risicoanalyse. Wij hebben de geschiktheid van de waarderingsmethode volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarderen geëvalueerd. Wij hebben ten aanzien van de vastgoedwaardering geïdentificeerd welke aannames het meest belangrijk zijn voor de uitkomst. In onze risicoanalyse hebben wij het risico op sturing van de uitkomst door het bestuur betrokken. Daarnaast hebben wij de verdeling van</p> |

Stichting Lefier - QDWKTPNNUY2-949237940-43

Kernpunten

deze waardering past Stichting Lefier de full-versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde toe. Binnen de full-versie worden vrijheidsgraden gebruikt om te komen tot de marktwaarde in verhuurde staat. Deze vrijheidsgraden worden bepaald op basis van de oordeelsvorming van het bestuur.

Het bestuur maakt gebruik van externe taxateurs voor het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat van de individuele vastgoedbeleggingen.

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

Voor de waardering van het vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het handboek zijn de mutatiegraad, de disconteringsvoet, de leegwaarde(stijging) en de markthuur(stijging) belangrijke veronderstellingen die door het bestuur moeten worden ingeschat en die een belangrijke impact kunnen hebben op de uitkomst van de waardering.

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

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

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

Onze controlewerkzaamheden en observaties

interne versus externe taxaties getoetst aan de eisen die het handboek hieraan stelt.

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

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

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

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

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

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

Kernpunten

Toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie

Paragraaf 5.4 en 8.2

Volgens RJ645 moet in de toelichting de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie worden vermeld. De beleidswaarde wordt gebruikt om de Loan to Value te bepalen en vormt daarmee een belangrijk uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) van de toegelaten instelling. Om de beleidswaarde te bepalen hanteert Stichting Lefier de marktwaarde in verhuurde staat (zie voorgaand kernpunt) als startpunt. Vervolgens worden, in overeenstemming met RJ645, vier uitgangspunten in de marktwaardebepaling aangepast naar het feitelijke beleid van Stichting Lefier, waarbij enkele voorgeschreven veronderstellingen worden gehanteerd.

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

Door de schattingsonzekerheid ten aanzien van de toekomstige onderhouds- en beheerlasten is er een verhoogd risico op materiële afwijkingen als gevolg van

Onze controlewerkzaamheden en observaties

de waardering volgens de full-versie van het Handboek redelijk is.

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

Wij hebben kennisgenomen van de Loan to Value van Stichting Lefier en die betrokken in onze risicoanalyse. Hierbij hebben wij de hoogte van deze ratio's per 31 december 2021 afgezet tegen de limieten zoals beschreven in het financieel kader van de Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw voor de DAEB- en de niet-DAEB-portefeuille. De uitkomst van deze risicoanalyse hebben wij in onze controle ingebed en daarmee mogelijke tendenties in het risico op sturing van de uitkomst door het bestuur in de controle betrokken.

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

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

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

Kernpunten

fouten of fraude. Daarom hebben wij dit als een kernpunt van onze controle aangemerkt.

Onze controlewerkzaamheden en observaties

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

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

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

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2021 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, onderdelen n en o, Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, en of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

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

- met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- alle informatie bevat die op grond van artikel 36 van de Woningwet is vereist voor het bestuursverslag en de overige gegevens.

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

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

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

Verklaring betreffende overige door wet- en regelgeving gestelde vereisten

Onze benoeming

Wij zijn op 20 april 2021 herbenoemd als externe accountant van Stichting Lefier door de raad van commissarissen. Wij zijn nu voor een onafgebroken periode van acht jaar accountant van de toegelaten instelling.

Geen verboden diensten

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

Geleverde diensten

Wij hebben in de periode waarop onze wettelijke controle betrekking heeft, naast onze controle van de jaarrekening 2021 ook controlewerkzaamheden verricht ingevolge rubriek B en C van het controleprotocol horend bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, geldend voor verslagjaar 2021.

Verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening en de accountantscontrole

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

Het bestuur is verantwoordelijk voor:

- het opmaken en het getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de WNT; en voor
- een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemde verslaggevingsstelsels moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar bedrijfsactiviteiten kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

Onze doelstellingen zijn een redelijke mate van zekerheid te verkrijgen over de vraag of de jaarrekening als geheel geen afwijking van materieel belang bevat als gevolg van fraude of van fouten en een controleverklaring uit te brengen waarin ons oordeel is opgenomen. Een redelijke mate van zekerheid is een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid, waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle afwijkingen van materieel belang ontdekken.

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

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

Amsterdam, 22 april 2022
PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.

Origineel getekend door drs. H.C. Wüst RA

Bijlage bij onze controleverklaring over de jaarrekening 2021 van Stichting Lefier

In aanvulling op wat is vermeld in onze controleverklaring hebben wij in deze bijlage onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening nader uiteengezet en toegelicht wat een controle inhoudt.

De verantwoordelijkheden van de accountant voor de controle van de jaarrekening

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel-kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

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



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

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

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