

Jaarverslag
2024

Leystromen
verbindend | ondernemend

Inhoudsopgave

Voorwoord.....	4
Inleiding.....	5
Missie.....	5
1 Samen dichtbij.....	6
1.1 Bewoners denken mee	6
1.2 Bewoners doen mee	8
1.3 Buurtgericht werken	8
1.4 Samen met bewoners, partners en collega's.....	9
2 In contact.....	12
2.1 Onze dienstverlening	12
2.2 Informatie over veilig wonen	14
2.3 Denken in mogelijkheden.....	14
2.4 Samen met gemeenten.....	15
3 Groen doen	17
3.1 Investeren in duurzaamheid.....	17
3.2 Groen doen in 2024	18
3.3 Groen opwekken: iedereen moet mee kunnen doen	21
4 Dichtbij (t)huis.....	23
4.1 Portefeuillestrategie	23
4.2 Prestatieafspraken	24
4.3 Woningbouwopgave	24
4.4 Wijkvernieuwing: de cijfers.....	28

4.5 Wijkvernieuwing: leefbaarheid.....	30
4.6 Huurbeleid	32
4.7 Huurachterstanden en ontruiming	33
4.8 Toewijzing en verhuur	35
4.9 Staatssteunregeling	35
4.10 Passend toewijzen	36
4.11 Mutatiegraad	36
4.12 Woning zoeken	37
4.13 Bemiddeling bijzondere doelgroepen	39
4.14 Onderhoud	40
5 Dichtbij elkaar	42
5.1 Koersplan.....	42
5.2 Organisatieontwikkelingen	42
5.3 Arbeidsmarkt.....	44
5.4 Goed werkgeverschap	45
5.5 Nieuw personeelsinformatiesysteem	45
5.6 Veilige werkomgeving	45
5.7 Beveiligingsbewustwording	46
5.8 Toekomst	46
5.9 Financieel gezond	47
5.10 Risicomanagement	50
6 Van de ondernemingsraad	54
7 Verbindingen	56

8 Verslag Raad van Commissarissen	57
9 Bestuursverklaring.....	66
10 Kengetallen	68
11 Jaarrekening.....	71
11.1 Balans per 31 december 2024 (voor resultaatbestemming)	71
11.2 Winst- en verliesrekening over 2024 (Functioneel model) ..	73
11.3 Kasstroomoverzicht (directe methode).....	74
11.4 Grondslagen	76
11.5 Toelichting op de balans	94
11.6 Toelichting op de onderscheiden posten van de winst- en verliesrekening.....	123
11.7 Toelichting op de onderscheiden posten van het kastroomoverzicht.....	131
11.8 Overige toelichtingen	131
12 Ondertekening jaarrekening	135
Opstellen jaarrekening Bestuur.....	135
En vastgesteld in de vergadering Raad van Commissarissen..	135
13 Overige gegevens	136
13.1 Statutaire resultaatbestemming.....	136
13.2 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	136
14 Controleverklaring	137

Voorwoord

Eind 2024 zat mijn eerste termijn van 4 jaar als bestuurder van Leystromen erop. Een goed moment om terug te kijken. Kijkend naar Leystromen krijg ik een gevoel van trots, door de mooie weg die we zijn ingeslagen met ons Koersplan: Dichtbij. Want dat is precies wat we deden in het eerste volle jaar dat we met dit plan werkten. We gingen dicht bij onze bewoners en samenwerkingspartners staan. En daardoor bereikten we mooie resultaten.

Een goed voorbeeld daarvan is de nieuwe manier voor het toewijzen van woningen. We bedachten dit samen met onze woningzoekenden en collega-corporaties uit de regio. Daarna was het nog een flinke klus om er samen handen en voeten aan te geven. De eerste ervaringen zijn positief. Met de nieuwe manier is er meer aandacht voor de persoonlijke situatie van woningzoekenden. Ze bepalen zelf of ze willen 'wonen met wensen' of 'sneller willen wonen' en kiezen voor een kortere wachttijd.

In 2024 werkten we met een sociaal plan bij renovaties en verduurzaming. We kijken vóór zo'n project wat de impact is op bewoners. We bedenken wat er nodig en gewenst is om hen zo goed mogelijk door zo'n periode heen te helpen. Bijvoorbeeld door een woning in te richten als wijkhuis, zodat bewoners ergens samen kunnen komen. De 'stenen' zijn belangrijk, maar de mensen waar we het voor doen nog meer.

Afgelopen jaar gebeurden ook dingen waar ik mij zorgen om maak. Persoonlijk, maar ook als bestuurder van Leystromen. De onrust in politiek Den Haag én in de wereld hoort daarbij. Mensen denken steeds vaker vanuit 'ik' in plaats van 'wij'. Dat verbaast mij, want iedereen heeft toch andere mensen nodig? Leystromen zette

daarom in 2024 stevig in op het ontmoeten en betrekken van onze bewoners, en we verdiepten ons verder in communitybuilding en gemengd wonen. Daarbij draait het volledig om denken vanuit 'wij'. Dat past helemaal bij Leystromen en ons koersplan.

Het begin van mijn tweede termijn als bestuurder is ook een goed moment om vooruit te kijken. En dat doe ik met vertrouwen; wij kunnen onze koers vasthouden. De beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit van onze woningen en de leefbaarheid in de wijken staan hoog op onze agenda. En ondanks de onrust in de politiek en in de wereld heb ik er vertrouwen in dat Leystromen voldoende wendbaar is om met mogelijke gevolgen daarvan om te gaan. Het is moeilijk je voor te bereiden op iets waarvan je niet weet hoe het eruit ziet. Maar door samen te blijven werken met onze bewoners en partners, lukt dat vast en zeker.

Marie-Thérèse Dubbeldam-Ooms

Bestuurder

Inleiding

Voor u ligt het jaarverslag 2024 van Leystromen. In het bestuursverslag leggen wij verantwoording af over onze activiteiten in het afgelopen jaar. In de jaarrekening vindt u hiervan een financiële verantwoording. Wij baseren ons jaarverslag op ons Koersplan Dichtbij (leystromen.nl/koersplan). Het jaarverslag is opgebouwd in lijn met het koersplan. In het eerste deel, hoofdstuk 1 tot en met 4, geven wij u een terugkoppeling van onze activiteiten in 2024. Vanuit ons koersplan boekten wij dit jaar allerlei resultaten. Een greep hieruit ziet u in deze hoofdstukken terug. Hoofdstuk 5 gaat in op onze organisatie en bedrijfsvoering. De ondernemingsraad legt verantwoording af in hoofdstuk 6. In hoofdstuk 7 leest u over onze verbindingen. De Raad van Commissarissen legt verantwoording af in hoofdstuk 8. Hoofdstuk 9 bestaat uit de bestuursverklaring. Ten slotte vindt u in de hoofdstukken 10 tot en met 13 onze financiële verantwoording.

Missie

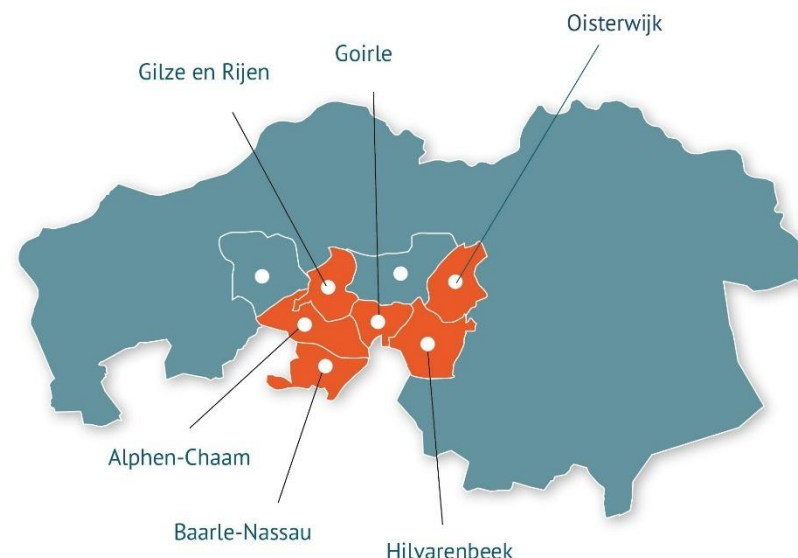
Onze missie, boodschap en werkgebied

Mensen zijn thuis bij Leystromen. Samen met bewoners en partnerorganisaties gaan we voor prettig wonen in onze buurten en dorpen. Bij ons is wonen mensenwerk.

Wij staan midden in de samenleving en voelen ons verbonden met de mensen en de streek. Onze bewoners voelen zich gezien, gehoord en geholpen. We zijn een stevige en betrouwbare partij voor onze samenwerkingspartners. Bewoners en samenwerkingspartners betrekken we actief bij onze plannen. Zo werken we samen aan vitale dorpen en leefbare buurten.

Wij werken in de 6 gemeenten Alphen-Chaam, Baarle-Nassau, Gilze en Rijen, Goirle, Hilvarenbeek en Oisterwijk. In 23 dorpen

huisvesten wij ruim 20.000 bewoners in de woningmarktregio Hart van Brabant en West-Brabant.



1 Samen dichtbij

Over bewoners en buurten

ONZE DROOM

Onze bewoners ervaren hun huis als een thuis

Bij alles wat we doen, staan onze bewoners centraal. Want wonen gaat over mensen. Ons uitgangspunt is dat we bewoners en samenwerkingspartners actief betrekken bij onze plannen.

1.1 Bewoners denken mee

Ontmoetingsavonden

In 2024 organiseerden we 6 ontmoetingsavonden voor huurders in de verschillende dorpskernen. Het doel van de avonden was om elkaar te ontmoeten, met elkaar te verbinden en kennis te delen. Met een verhalenvoorstelling gaven we een ‘kijkje in de keuken’ van Leystromen. Deelnemers ontdekten tijdens workshops en spellen voor welke dilemma’s een woningcorporatie soms komt te staan. Bijvoorbeeld over het toewijzen van woningen, verduurzaming en leefbaarheid in wijken. Stichting Huurders Belangen Leystromen (SHBL) stelde zich voor en nodigde huurders uit zich aan te sluiten. Meer over SHBL leest u op de volgende pagina.

3 bewoners hielpen mee in het maken van het programma en de uitvoering tijdens de avonden. In de rol van spelleider, gastvrouw en fotograaf. Er kwamen ongeveer 200 bewoners. 30 medewerkers woonden de avonden bij als begeleiders. Leden van de Raad van Commissarissen waren ook aanwezig.

Actieve bewonersgroepen

We hebben het hele jaar door contact met onze actieve bewonersgroepen. Door te helpen bij het opzetten van zo’n groep. En hen te adviseren bij allerlei bewonersvraagstukken. 3 keer per

jaar ontvangen onze actieve bewonersgroepen een nieuwsbrief van ons.

Dit jaar zijn er 11 nieuwe actieve bewonersgroepen opgericht. Een aantal is gestopt. Dit heeft allerlei redenen. Een voorbeeld is dat leden ouder worden en hun gezondheid het niet meer toelaat.

In totaal hebben we nu 60 actieve bewonersgroepen.

Impactmeting 2024



Bedankavonden

Elk jaar zetten we de leden van de actieve bewonersgroepen in het zonnetje bij de bedankavonden. Warme, gezellige avonden als bedankje. Zij zijn onze vrijwilligers die de belangrijke taak opgepakt hebben om de leefbaarheid te vergroten in hun straat of woongebouw.

Dichtbij bewoners

‘Leystromen komt naar je toe’ is het project waarbij we proactief bewoners(groepen) opzoeken. We maken kennis, horen wat er speelt, wisselen informatie uit en kijken of er nieuwe actieve bewonersgroepen kunnen ontstaan. Dit zorgt voor korte lijnen naar bewoners toe.

In 2024 zijn we hierin ook meer gaan samenwerken met ketenpartners. Door bijvoorbeeld met het dorpsteam te bespreken

welke buurt wat meer aandacht nodig heeft. Daar ontstonden mooie bewonersinitiatieven uit die, samen met de gemeenten, tot plannen voor wijkverbetering leidden.

Huurderspanel

We vinden het belangrijk om in ons beleid en projecten de opvattingen van onze huurders mee te nemen. We werken vaak met huurders samen in projecten op wijk- en buurniveau, maar halen ook graag de mening van onze huurders op over bredere onderwerpen.

We werken daarom met een online huurderspanel. Een digitaal instrument waarmee we maximaal 4 keer per jaar via e-mail een vraag voorleggen aan ons brede huurdersbestand. Het huurderspanel startte als een pilot.

In 2024 legden we het huurderspanel vragen voor over de volgende onderwerpen:

- Wat vond u van de **Week van de Huurder**?
- Wat vindt u van onze **website**?
- Wat vindt u van het **Huurderspanel**?

Alle huurders waar we een e-mailadres van hebben, krijgen een uitnodiging om deel te nemen aan het panel. Uiteraard kunnen zij zich hiervoor ook afmelden. Op deze vragen reageerde tussen de 15 en 27% van de huurders die een uitnodiging voor het panel ontvingen. Dat is ruim meer dan de 5% die nodig is om een resultaat niet toevallig te laten zijn. Een mooie score dus. Op onze website informeren we onze huurders over de resultaten en geven we aan wat we daarmee doen. Huurders die hebben meegedaan aan het panel krijgen het resultaat ook via e-mail toegestuurd.

Eind 2024 legden we het huurderspanel de vraag voor: wat vindt u van het huurderspanel? Daaruit kwam naar voren dat iets meer dan

50% van de huurders tevreden is over het huurderspanel; 40% heeft geen mening. Een ruime meerderheid geeft aan dat het duidelijk is waarom een vraag gesteld wordt. En bijna de helft bekijkt de resultaten op de website of geeft aan op de hoogte gehouden te willen worden.

Op basis van de reacties op de vragenlijsten, de evaluatie onder deelnemende huurders én een interne evaluatie hebben we besloten verder te gaan met het huurderspanel. We voegen dit instrument toe aan de overige vormen van participatie. Daarbij gaan we ook experimenteren met de inzet van het huurderspanel op kleinere, lokale projecten. We blijven monitoren of dit instrument beantwoordt aan de doelstelling van het nagaan van de mening van onze huurders.

Huurdersorganisatie

Er is veel werk verzet door de huurdersorganisatie SHBL. Zo heeft SHBL over een aantal beleidswijzigingen bij Leystromen advies uitgebracht, hebben de leden zichzelf tijdens verschillende ontmoetingsavonden aan huurders gepresenteerd en hebben ze kennisgemaakt met alle wethouders die betrokken zijn bij de prestatieafspraken. SHBL gebruikte de afgelopen periode om de eigen organisatie verder vorm te geven. Wij ondersteunden hen daarin organisatorisch en financieel.

SHBL vindt het belangrijk om in contact te zijn met huurders van Leystromen. Daarom heeft het bestuur in december 2 bewonersavonden voor alle huurders georganiseerd. Begin december hebben we samen met de SHBL hun 1-jarig bestaan gevierd.

1.2 Bewoners doen mee

Burendag

Op 28 september vond de jaarlijkse burendag plaats. Veel van onze actieve bewonersgroepen hebben hieraan deelgenomen. Van koffie-uurtjes met een lekker stukje taart tot volledige straten die waren afgezet zodat er lekkere hapjes gegeten konden worden, gedanst kon worden en van een springkussen kon worden gegleden. Collega's van allerlei teams van Leystromen hielpen mee bij deze burendag en hebben zich ingezet als quizmaster, scheidsrechter, tuinman of koffieschenker.

High Tea

Ook dit jaar organiseerden we weer een high tea voor alleenstaande bewoners. Deze vond plaats in Oisterwijk en onder het genot van lekkere hapjes, thee en fijne muziek van onze 'huistroubadour' André werd het een gezellige middag.

1.3 Buurtgericht werken

Project THUIS Rijen-Zuid

Samen met bewoners werken Leystromen, de gemeente Gilze en Rijen, Cultuurplaats en andere maatschappelijke organisaties aan vernieuwing van de Militaire Wijk in Rijen-Zuid. In verhalenbundel THUIS staan 12 portretten van wijkbewoners (waaronder enkele koppels). De verhalen samen schetsen een kleurrijk beeld van een wijk in verandering.

Naast de verhalenbundel, waar de hele wijk een editie van heeft gehad, waren de afbeeldingen in de zomer van 2024 als posterserie te bewonderen op 2 plakzuilen in de wijk.

Groene markt en Struikroven

Natuur, energie, duurzaamheid, gezondheid, vitaliteit, het zijn allemaal thema's die steeds belangrijker worden. In maart

organiseerde Leystromen een Groene Markt. Dat deden we samen met onder andere de gemeente Gilze en Rijen en stichting Struikroven. Struikroven is een snelgroeiende landelijke stichting, die zich hard maakt om het bestaande groen uit voor- en achtertuinen te redden.

In de Militaire Wijk in Rijen-Zuid mochten wijkbewoners 'struikroven' in de tuinen van de sloopwoningen. Op een informatieve Groene Markt lieten lokale partijen zien wat ze doen en waarmee ze bewoners kunnen helpen. Ook is de Groene Markt een plek waar de wijkbewoners elkaar ontmoeten.

Circulaire activiteit

Niet alleen de tuinen werden 'geroofd'. Wijkbewoners kregen ook de mogelijkheid om via een loting kans te maken op bruikbare materialen uit de sloopwoningen. Ook hiermee wil Leystromen zoveel mogelijk inzetten op circulariteit. Rolluiken, gordijnen, lampen, vloeren, schuttingen, kasten en meer hebben inmiddels een tweede leven gekregen.

Containermiddagen

Het hele jaar door zijn er diverse containermomenten geweest. Dan stonden we bij een wooncomplex of straat om bewoners de kans te geven afval uit hun schuurtje, zolder of tuin weg te gooien. Op zulke momenten geeft dit een ander soort contact met bewoners en zorgt het voor buurtverbinding. Het werd erg gewaardeerd.

Aanleiding is vaak een renovatieproject. Maar het gebeurt ook dat complexbeheerders laten weten dat galerijen, tuinen of schuurtjes te vol raken.

Proactief bewonerscontact

Leystromen is vaak aanwezig in de wijken. Dit doen wij om in contact te komen met de buurtbewoners. Zo leren we elkaar kennen en kunnen we de stem van bewoners meenemen in latere

beslissingen. Dit doen wij op het moment dat er behoefte aan is. Onder andere door het organiseren van spreekuren, omgevingsdialogen en klankbordbijeenkomsten. Bijvoorbeeld over onderwerpen als nieuwbouw, sloop, renovatie, groot onderhoud, overlast, brandveiligheid, sociale cohesie en een fijne leefomgeving. De dialogen leveren nabijheid, begrip en (project)voortgang op.

Buurtbeheer

De buurt is voor ons de plek waar we het verschil maken door laagdrempelig en herkenbaar aanwezig te zijn. Voor de dingen die voor iedereen zichtbaar en merkbaar zijn, maar ook voor wat zich achter de voordeur afspeelt. Om daar meer capaciteit op te zetten en dichterbij onze bewoners te zijn, zijn we dit jaar gestart met het aanstellen van buurtbeheerders.

De buurtbeheerder is de oren en ogen in de wijk. Dé persoon die problemen snel en laagdrempelig kan signaleren. Het eerste aanspreekpunt voor bewoners, collega's en netwerkpartners in de wijk.

De eerste stap hebben we gezet in Rijen. Met de ervaringen die we daar hebben opgedaan, gaan we in 2025 buurtbeheer verder inzetten in ons werkgebied, te beginnen met Oisterwijk.

Werkplekken in rayon Oost

In Oisterwijk (KVL) en Goirle (Jan van Besouw) zijn voor de teams die in die gemeenten werken werkplekken gemaakt. Hier ontmoeten ze elkaar tussen huisbezoeken door en wisselen informatie uit die voor hen en voor huurders van belang is. Ook zijn de teams zo meer aanwezig in de buurt.

1.4 Samen met bewoners, partners en collega's

Wijkcirkels

In de wijk Doelakkers in Hilvarenbeek hebben we een huis van de wijk gerealiseerd. Samen met de gemeente Hilvarenbeek faciliteren

wij deze ruimte. Bewoners en professionals komen er samen. Bewoners kijken om naar elkaar en dragen bij aan de inclusiviteit in de wijk. Bewoners uit de wijk richtten het huis in en hebben er de leiding. Inmiddels zijn er 11 vrijwilligers en komen er maandelijks 50 bewoners op bezoek. 'T voor taal' geeft er taalles en verschillende professionals zijn bij de koffie-uurtjes aanwezig.

Communitybuilding

Communitybuilding draagt bij aan de draagkracht van een wijk en haar bewoners. Leystromen zet in op krachten en talenten van bewoners en verbindt deze aan elkaar. Daarnaast ontmoeten professionals en bewoners elkaar op een laagdrempelige manier, zodat de lijntjes kort zijn en er in een vroeg stadium passende hulp geboden kan worden. Als corporatie dragen wij bij aan een fijn thuis voor onze bewoners en vinden wij het belangrijk dat we een inclusieve maatschappij aanmoedigen.

We hebben een beeld gekregen van verschillende vormen van communitybuilding. Door werkbezoeken aan projecten van collega-corporaties waarin gemeenschapsopbouw centraal staat in nieuwe en bestaande wijken. En door themagesprekken met ervaringsdeskundigen zoals een communitybuilder. We hebben samen met onze partners projecten voor ogen waar we communitybuilding kunnen uitproberen. Zo ervaren we wat het onze bewoners in positieve zin op kan leveren. We verwachten hierbij dat het preventief werkt voor zorgvragen, lijntjes verkort naar instanties en bijdraagt aan een gevoel van waardering en zingeving voor onze bewoners.

Informatiepleinen

De informatiepleinen zijn in Oisterwijk actief. Verschillende organisaties zitten hier bij elkaar om vragen van bewoners te beantwoorden over zorg, welzijn, digitale vaardigheden, buurtactiviteiten, wonen en/of over de gemeente. Bijvoorbeeld de

wijkregisseur, maatschappelijk werk en ContourdeTwern. Als Leystromen projecten heeft in die wijk sluiten wij aan bij deze pleinen.

Veerkrachtkaarten

De veerkrachtkaarten van branchevereniging Aedes geven ons een beeld van de kwetsbaarheid van een wijk, veiligheid van een wijk en de hoeveelheid aan bezit vanuit de corporatie.

Dit beeld combineren we met informatie van onze sociale teams, zorgpartners en gemeenten als wij een project gaan starten dat impact heeft op een wijk. Dit kan sloop/nieuwbouw, nieuwbouw en renovatie zijn. We willen van tevoren weten in wat voor soort wijk we het project starten. Dan kunnen we vroegtijdig zorg en aandacht besteden aan de maatschappelijke bijdrage die we kunnen leveren. En wat we daarvoor aan capaciteit, financiën en (ontmoetings-) ruimte nodig hebben.

Met zorg- en welzijnsorganisaties

Leystromen heeft regelmatig contact met verschillende zorgpartijen. Ook in 2024. De samenwerking met de zorginstellingen heeft ertoe geleid dat we met Benjamin Diessen Wonen afspraken hebben gemaakt over uitbreiding van het gehuurde met 2 eenheden. Met Stichting Groot Loo hebben we afspraken gemaakt over realisatie van parkeerplaatsen. Met Thebe werken we intensief samen. Thebe verbouwde in 2024 het intramurale deel van De Vloet. We spraken toen af om in De Vloet tijdelijk appartementen beschikbaar te stellen voor bewoners met een zorgvraag. Ook werkten we in Hilvarenbeek samen om huurders met een zorgvraag beter van dienst te zijn. Als verhuurder en zorgpartij stemmen we samen goed af wie wat doet. En kijken we of zorg vanuit nabijheid geregeld kan worden. Zo kunnen zorgmedewerkers efficiënter werken, wat fijn is voor onze huurders en de zorgaanbieder.

Ook hebben we samen met Thebe gekeken naar mogelijkheden om het bereik van hun zorgalarmering te verbeteren in moderne gebouwen waarin veel staal en beton is verwerkt. Dit omdat Thebe in de toekomst op het gebied van zorgalarmering bij ambulante cliënten meer gebruik gaat maken van de mobiele telecomnetwerken.

Omgaan met zorgvastgoed

We hebben ook ons licht opgestoken bij collega's van andere corporaties in de regio. De gesprekken gingen vooral over hoe zij de portefeuille zorgvastgoed vormgeven binnen de corporatie. De processen die hiermee samenhangen vragen vaak net iets anders dan de processen rond het reguliere bezit. We wisselen uit hoe we dit intern het meest efficiënt kunnen doen en leren veel van elkaar.

We sloten ook voor de eerste keer aan bij een regionale kennisnetwerkbijeenkomst. Hier wisselen we kennis en ervaring uit over wonen en zorg. We delen ook ervaringen over hoe processen beter te optimaliseren.

Woonvoorziening jongvolwassenen

Sinds juni 2020 huurt Stichting Wonen met Begeleiding (WoMB) een locatie in Goirle voor een kleinschalige woonvoorziening met zelfstandige appartementen. Hier wonen jongvolwassenen met een beperking. WoMB stopte in 2024. Samen met SIEM (samenwerking van 10 organisaties die tijdelijke ondersteuning bieden aan mensen die dat nodig hebben) en de gemeente hebben we gezocht naar een partij die de zorg van de cliënten die er wonen over kan nemen. Dit is gelukt. We sloten een nieuwe huurovereenkomst met Unique People. Het pand blijft zo behouden voor deze doelgroep.

Gemengd wonen

In deze woonvorm wonen mensen met een zorgvraag samen met huurders zonder zorgbehoefte. Het belangrijkste dat deze mensen

gemeen hebben, is dat ze graag een goede buur willen zijn en openstaan om andere bewoners te ontmoeten. Om dit tot een succes te maken zijn een communitybuilder en ontmoetingsruimte belangrijk. We werken hierin samen met ContourdeTwern, SIEM (samenwerking van 10 organisaties die tijdelijke ondersteuning bieden aan mensen die dat nodig hebben) en de gemeente.

Met het college van burgemeester en wethouders van gemeente Goirle zijn we op bezoek geweest bij gemengd wonen projecten in andere gemeenten en bij collega-corporaties. We hebben de eerste stappen gezet om een beeld te vormen over gemengd wonen.

Onze visie op wonen met zorg

De landelijke, regionale én lokale ontwikkelingen/actualiteiten om ons heen op het gebied van zorg en welzijn vragen om een eigen vernieuwde visie op wonen met zorg. Daar zijn we in 2024 mee gestart en werken we in de eerste helft van 2025 verder uit. Deze gaat over doelgroepen, woonvormen, woonomgeving en samenwerking met partners.

Verenigingen van Eigenaren (VvE)

VvE-beheerder Clijbedi is in 2024 overgenomen door VvE beheerder VP&A. Door de overname liep de klachtenafhandeling vertraging op. Dit is inmiddels grotendeels opgelost. We hebben hiervoor vaak overlegd met de diverse besturen.

Bij VvE De Ark zijn de werkzaamheden voor de brandveiligheid bijna afgerond waarna de certificering kan plaatsvinden.

De servicekosten stijgen nog steeds door hogere prijzen voor onderhoud. Dit leidde vooralsnog niet tot problemen binnen de VvE's.

We hebben dit jaar grondig gekeken naar de processen rondom de VvE's. We keken kritisch naar beschikbare data en schoonden deze op. Ook keken we naar de inrichting van het systeem en de

organisatie van het werk. We zorgden voor onderlinge vervangbaarheid om de kwetsbaarheid van het team te verminderen.

2 In contact

Over onze dienstverlening

ONZE DROOM

Bewoners voelen zich gezien, gehoord en geholpen

Wij zetten ons met hart en ziel in voor een uitstekende dienstverlening aan onze bewoners. Dat doen we bijvoorbeeld door goed te luisteren. Luisteren naar de vraag van bewoners en naar de mogelijke oplossingen die zij zien. Naar de thema's die zij belangrijk vinden en naar de mogelijke problemen waar ze ondersteuning bij kunnen gebruiken. En natuurlijk ook naar de verbeteringen die zij voor onze dienstverlening zien.

2.1 Onze dienstverlening

Duidelijke taal

Moeite met lezen, schrijven en rekenen is helaas voor veel mensen een groot probleem. Dat heeft invloed op iemands zelfvertrouwen, functioneren en sociale contacten. Leystromen zet zich daarom in om duidelijke taal te gebruiken en ervoor te zorgen dat persoonlijk contact altijd mogelijk is. In 2024 zetten we ons actief in om duidelijk te zijn. We trainen onze collega's in het gebruik van duidelijke taal. En een aantal collega's met veel klantcontact leerde hoe zij laaggeletterdheid kunnen herkennen en het gesprek hierover kunnen aangaan. We gebruiken steeds vaker beeld in plaats van tekst om iets uit te leggen, bijvoorbeeld met illustraties, infographics en instructievideo's. Ook voegden we leeshulp 'Tolkie' toe aan onze website.

KWH

KWH (Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector) meet onze dienstverlening. Wij gebruiken de resultaten om deze verder te verbeteren. Elke maand meten we de tevredenheid van onze

bewoners op allerlei vlakken. Zo kunnen we onszelf continu verbeteren.

Score KWH per 31 december 2024

Onderdeel	Score Leystromen 2024	Landelijke score 2024	Score Leystromen 2023
Algemene waardering	7,3	7,1	7,3
Nieuwe woning	8,0	7,8	7,8
Huur opzeggen	8,2	7,9	7,7
Reparaties	8,6	8,2	8,0
Onderhoud	7,9	7,4	7,6
Groot onderhoud	6,5	7,4	6,7

Ook dit jaar behaalden we het KWH-huurlabel. Onze scores voldoen daarmee op de onderdelen ruimschoots aan de norm, namelijk een 7,0 of hoger (het onderdeel 'Groot onderhoud' telt niet mee voor het huurlabel). Dat betekent dat onze bewoners tevreden zijn over onze dienstverlening.

Vanuit het koersplan willen we op alle onderdelen minimaal een 7,5 scoren. Dat is op het onderdeel 'Groot onderhoud' nog niet gelukt. Hier zit daarom nog ruimte voor verbetering.

Geschillencommissie

Bij Leystromen hebben we klanttevredenheid hoog in het vaandel staan. Toch kan het gebeuren dat huurders niet tevreden zijn over de manier waarop wij als organisatie hebben gehandeld of dat zij

vinden dat wij iets hebben nagelaten. In eerste instantie proberen wij tot een passende oplossing of beslissing te komen voor de klant. Mocht de klant het niet eens zijn met onze oplossing of beslissing, dan kan het geschil worden voorgelegd aan de Regionale Geschillencommissie.

De Geschillencommissie is een onafhankelijke commissie die advies uitbrengt over geschillen. De aanwezigheid van een onafhankelijke geschillencommissie zorgt voor een eerlijke en transparante behandeling van klachten. Dit draagt bij aan het vertrouwen van onze bewoners in Leystromen.

In 2024 ontving de geschillencommissie 3 bezwaren tegen besluiten van Leystromen. Alle 3 de zaken zijn ongegrond verklaard (de bezwaarmaker heeft geen gelijk gekregen).

- 2 geschillen ging over de handelwijze van Leystromen.
- 1 geschil ging over de woningtoewijzing.

Spreekuren

Leystromen vindt het belangrijk om goed bereikbaar te zijn voor klanten. Ons koersplan heet niet zomaar 'Dichtbij'. Onze bewoners weten ons steeds beter telefonisch en digitaal te vinden. Dat is mooi. Maar we zijn er ook voor mensen die liever echt persoonlijk contact willen. Ons kantoor in Rijen is 5 dagen per week geopend. En we zijn ook 'live' te vinden in de grotere gemeenten in ons werkgebied. In Goirle en Oisterwijk zijn we elke donderdag op vaste tijdstippen te bezoeken.

Digitale dienstverlening

We vinden het belangrijk om op alle digitale kanalen zichtbaar en aanspreekbaar te zijn, ook op social media. In 2024 zijn onze social media kanalen weer gegroeid en kregen we er meer enthousiaste volgers bij. Dit zorgde voor meer naamsbekendheid en zichtbaarheid in ons werkgebied. Facebook gebruiken we vooral

voor de communicatie naar onze bestaande maar ook potentiële huurders. We verspreiden lokale nieuwtjes en handige informatie zoals de klusvideo's 'René denkt mee'. De video's worden goed bekeken, blijkt uit de cijfers op onze YouTube-kanaal. Daarnaast kan er via Facebook op een laagdrempelige manier contact met ons worden opgenomen voor vragen of opmerkingen. Uit de cijfers blijkt dat onze Facebookpagina wordt gewaardeerd: dit jaar telden we bijna 11.000 bezoeken.

Op LinkedIn verspreidden we vooral nieuws over samenwerkingen met partners en onze vastgoedprojecten. Hier zien we met name een flinke toename van het aantal volgers: 349 meer dan in het jaar daarvoor. Uit de cijfers blijkt dat onze social media zorgden voor lokale betrokkenheid en verbinding.

We deden een pilot met informatieschermen in complexen, zodat we bewoners vlotter en op een aantrekkelijke manier kunnen informeren. In 2025 bekijken we of en hoe we hiermee verdergaan.

Via onze website kunnen huurders inloggen in het huurdersportaal. Hier kunnen zij allerlei zaken zelf regelen. In 2024 hebben we een leveranciersselectie gedaan voor een nieuwe website. De website krijgt een nieuw huurdersportaal en op termijn de mogelijkheid voor een Leystromen-app voor huurders.

Persoonlijk contact

We willen zoveel mogelijk in contact staan met onze huurders. Ook voor de afrekening van de servicekosten zetten we ons hier extra voor in. We staan huurders persoonlijk te woord, denken mee en zijn proactief.

In 2024 hebben we nieuwe bedrijfskleding gekozen, waarbij we met een nieuwe kledingleverancier in zee gingen. De keuze voor de nieuwe kledinglijn maakten we met het oog op functionaliteit, comfort en een professionele uitstraling. De nieuwe bedrijfskleding

en het nieuwe wagenpark in Leystromen-stijl verbeteren onze zichtbaarheid en benaderbaarheid.

Medewerkers zijn erg te spreken over de nieuwe werkkleding en we krijgen er veel complimenten over van onze huurders.

2.2 Informatie over veilig wonen

Je kunt je alleen 'thuis' voelen, als je je op je gemak voelt in jouw huis én in jouw omgeving. Veiligheid en gezondheid is hierbij heel belangrijk. Leystromen begrijpt dit en neemt deze thema's actief mee in het uit te voeren onderhoud.

Inbraak

Wanneer kozijnen, ramen en deuren vervangen worden, gebeurt dit altijd volgens de geldende normen en regels. Hang- en sluitwerk voldoet aan het Politie Keurmerk Veilig Wonen (PKVW). Zo houden we inbrekers buiten de deur. Beglazing voldoet aan de doorvalveiligheid. De gevolgen van lichamelijk letsel door eventueel brekend en vallend glas blijven daardoor zo beperkt mogelijk.

Brandveiligheid

Op het gebied van brandveiligheid is dit jaar veel gebeurd. Er is hernieuwde wet- en regelgeving die normen en eisen concreter maken. We betrekken onze bewoners bij het naleven van de wet, informeren hen erover en hebben hen hard nodig om de complexen veilig te houden.

De nieuwe wetgeving maakt strenge eisen concreet; in vluchtroutes mogen geen spullen van brandbaar materiaal staan. Alleen niet-brandbare materialen zoals metaal, steen en glas zijn nog toegestaan. Dit betekent voor bewoners dat zij hallen bijna niet meer mogen aankleden en versieren, en dat zij eventuele gezellige zitjes moeten verwijderen. Zelfs oud papier of afval mogen bewoners niet (tijdelijk) op de gang zetten. Voor de minder mobiele bewoners geeft

dit een extra uitdaging; scootmobielen mogen zij niet meer in de hal bij de voordeur parkeren. Hiervoor maken we aparte stallingsplaatsen.

Vorig jaar is een eerste 'Scootmobielproject' uitgevoerd in Hilvarenbeek. Een werkgroep heeft dit jaar in kaart gebracht bij welke complexen dezelfde problematiek speelt en gaat in 2025 aan de slag met de uitvoering.

In 2025 laten we bij onze appartementencomplexen brandveiligheidsscans uitvoeren. Zo krijgen we zicht op welke acties we nog moeten ondernemen.

Vocht- en schimmelproblematiek

Bij verduurzaming brengen we een CO₂-gestuurde mechanische ventilatie aan. Daarnaast plaatsen we bijbehorende zelfregulerende (ZR) roosters in kozijnen of beglazing. Dit doen we ook bij de Resultaat Gericht Samenwerken (RGS)-schilderwerk projecten. Via dagelijks onderhoud delen we folders over vocht- en schimmelproblematiek uit aan bewoners. Ook hierover staan filmpjes op de website van Leystromen; René denkt mee.

2.3 Denken in mogelijkheden

Budgetcoaching en schuldhulpverlening

In 2024 werkten we, net als voorgaande jaren, met een externe budgetcoach. Deze budgetcoach begeleidt onze bewoners die betalingsproblemen hebben. In 2024 werden 13 klanten aangemeld.

Leystromen werkt intensief samen met de Kredietbank en gemeenten om te komen tot gezamenlijke oplossingen. Zo is er regelmatig afstemming op casusniveau. Uiteraard gaat hier meestal een melding via Vroegsignalering aan vooraf.

Vroegsignalering

In 2021 ging een wetswijziging in op de Wet gemeentelijke Schuldhulpverlening. Door deze wijziging hebben gemeenten de mogelijkheid om gegevens van burgers met betalingsachterstanden in een vroeg stadium uit te wisselen met andere partijen. Het doel van deze wijziging is om mensen met schulden tijdig in beeld te krijgen en schuldhulpverlening aan te bieden.

De gemeente doet een check of er meerdere schulden voor de vaste lasten zijn bij andere partners. Als dat zo is, benaderen medewerkers van de gemeente de klant om hulp aan te bieden. De voorwaarde voor hulp is dat de lopende huur betaald gaat worden vanaf de maand dat er is aangemeld. Als de klant hulp accepteert, wordt de openstaande huurschuld tijdelijk bevroren. Als de klant geen hulp wil, wordt het incassotraject verder doorgezet.

In 2024 heeft Leystromen 67 huurders aangemeld voor Vroegsignalering. Sommigen meerdere keren. Dit aantal is bijna hetzelfde als in 2023 en 2022.

Armoede Akkoord

In 2024 werd een belangrijke bijeenkomst binnen de gemeente Gilze en Rijen georganiseerd om kennis en samenwerking rondom armoede te bevorderen. Leystromen organiseerde dit samen met de gemeente en het dorpssteam. Het programma bestond uit 3 delen:

1. **Bevindingen armoedeonderzoek:** de gemeente presenteerde de belangrijkste resultaten van het armoedeonderzoek.
2. **VoorzieningenWijzer:** de VoorzieningenWijzer werd gepresenteerd, gevolgd door een interactieve workshop waarin de deelnemers samenwerkten om de

VoorzieningenWijzer te verkennen als hulpmiddel in de armoedebestrijding.

3. **Behoeften van de partners en samenwerking:** we hebben een sessie gehouden over de behoeften van de partners en hun rol in de samenwerking. De deelnemers bespraken hoe zij de armoedebijeenkomst zouden willen zien en welke ondersteuning ze van elkaar nodig hebben.

De bijeenkomst was waardevol voor het versterken van de samenwerking en het verder ontwikkelen van oplossingen voor armoedebestrijding.

De VoorzieningenWijzer

Eind 2023 hebben de inwoners van de gemeenten Alphen-Chaam, Gilze en Rijen en Baarle-Nassau toegang gekregen tot de VoorzieningenWijzer. Dit is tot stand gekomen door een samenwerking tussen die 3 gemeenten en Leystromen. In 2024 hebben we gewerkt aan het bekendmaken van de VoorzieningenWijzer bij bewoners. Dit heeft in 2024 geleid tot 207 afgeronde checks. Het gemiddelde voordeel voor bewoners was daarbij ruim € 250,-.

2.4 Samen met gemeenten

Ieder jaar organiseren we momenten om kennis over de corporatiesector en de uitdagingen van Leystromen in het bijzonder te delen met de gemeenten waarin wij werkzaam zijn. Zo staan we met elkaar in verbinding en halen op die manier input op voor de keuzes die we maken. In 2024 organiseerden we de volgende momenten:

- Samen met woningbouwcorporatie Laurentius hebben we op verzoek van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Alphen-Chaam een interactieve werksessie georganiseerd rondom het thema 'wonen'. We

zijn met het college in gesprek gegaan over de gezamenlijke uitdagingen.

- Voor de gemeenteraad in Oisterwijk hebben we deelgenomen aan werktafels en gingen zo met gemeenteraadsleden in gesprek.
- Samen met woningcorporatie Casade en SMO Traverse hebben we een kennisbijeenkomst georganiseerd over samenwerking bij uitstroom vanuit beschermd wonen en maatschappelijk opvang. Naast het delen van informatie, legden aanwezigen contacten en kregen meer begrip voor elkaars dagelijkse realiteit.

Woonzorgvisies

In 2024 is de regionale woonzorgvisie Hart van Brabant vastgesteld door de 11 gemeenteraden. Gemeenten, woningcorporaties, zorgpartijen en welzijnsorganisaties zetten samen de schouders onder de maatschappelijke opgaven. Leystromen is hierbij actief betrokken.

In de woonzorgvisie staan afspraken over regionale kaders en richtingen. Deze werken de partijen verder uit in samenwerkingsafspraken, convenanten en/of prestatieafspraken. Passend bij de Regionale Woondeal en de Nationale Prestatieafspraken. Meer hierover staat in hoofdstuk 4. Het doel is om voldoende betaalbare woningen en voorzieningen te hebben voor:

- ouderen die hierop aangewezen zijn;
- mensen met een lichamelijke en/of psychische kwetsbaarheid;
- overige aandachtsgroepen.

Dit met een evenwichtige verdeling over de gemeenten en met de juiste zorg, ondersteuning en begeleiding.

Er is een jaarlijks regionaal uitvoeringsprogramma opgesteld zodat de voortgang van het halen van de doelstellingen en uitvoeren van acties kan worden gemonitord en bijgesteld als dat nodig is. Een onderdeel daarvan is 'woonvormen'. In de regio Hart van Brabant werken gemeenten, woningcorporaties en zorg- en welzijnspartijen aan een dekkend en passend palet aan verschillende woonvormen, waarbij we vraag en aanbod op elkaar afstemmen.

Onder andere door afspraken over extramuralisering (zorg bieden aan cliënten die niet in een instelling verblijven) ligt er een opgave om het gat tussen zelfstandige woningen en intramurale voorzieningen te dichten.

Daarvoor zijn we in 2024 bij gemeenten en andere corporaties nagegaan welke afwegingen zij maken als het gaat om woonzorginitiatieven. Leystromen nam samen met verschillende regionale organisaties deel aan een van de opgerichte werkgroepen en het regionale platform. Vanaf 2025 worden nieuwe woonzorginitiatieven regionaal afgestemd. Hiervoor gebeurde dit alleen lokaal. Nu kunnen we de behoefte aan wonen met zorg koppelen aan locaties waar er kansen liggen op dit vlak.

Ook zijn er lokale woon(zorg)visies vastgesteld. Deze vormen mede de basis voor prestatieafspraken. Leystromen heeft aan deze lokale woonzorgvisies een bijdrage geleverd. De gemeenten waar deze lokale woon(zorg)visie al is vastgesteld zijn: Goirle, Hilvarenbeek, Oisterwijk, Baarle-Nassau en Gilze en Rijen. Alphen-Chaam heeft ervoor gekozen deze vaststelling door te schuiven naar 2025. Dit is met ons afgestemd.

Daarnaast hebben de gemeenten Baarle-Nassau en Gilze en Rijen, op verzoek van het college, het proces om te komen tot prestatieafspraken later opgestart. Dit komt door de vaststelling van de lokale woon(zorg)visie in het najaar.

3 Groen doen

Over onze duurzaamheid

ONZE DROOM

Bij ons woon en werk je groen

Duurzaamheid is een van onze strategische hoofdthema's. Wij investeren al jaren in de verduurzaming van onze woningen. Dat draagt bij aan een goed woonklimaat en betaalbare woonlasten. En onze bewoners hebben via het huurderspanel aangegeven dat zij verduurzaming van hun woningen als topprioriteit zien.

3.1 Investeren in duurzaamheid

We werken aan een duurzaamheidsbeleid voor Leystromen gericht op circulariteit, biodiversiteit en klimaatadaptatie. Dit leveren we in 2025 op. En tijdens inkoopprocessen wegen we duurzaamheid als belangrijk criterium mee.

Er liggen uitdagingen op de thema's energietransitie, circulariteit en klimaatadaptatie. Met de eerste 2 thema's wordt ingezet op het aanpakken van de hoeveelheid CO₂ en stikstof. Met maatregelen op het vlak van klimaatadaptatie worden stappen gezet om beter voorbereid te zijn op klimaatverandering.

In 2024 zijn we verdergegaan met het verduurzamen van onze woningen. Hierbij zat een flink aantal woningen met een E-, F- en G-label. In totaal hebben we 666 woningen verduurzaamd samen met onze vaste verduurzamingspartners. Hierbij kiezen we voor een integrale aanpak. De uitvoering van de werkzaamheden combineren we met planmatig onderhoud, zoals vervanging van daken en herstel van kozijnen en schilderwerk. Ook zijn er nog 2 (renovatie) projecten geweest waar verduurzaming heeft plaatsgevonden

(Waterhoef en Westend). Daarnaast zijn er in 2024 ook een aantal projecten opgeleverd die gestart zijn in 2023 en waarbij de aantallen al waren meegenomen in 2023. De verwachting is dat wij eind 2026 geen woningen meer in onze portefeuille hebben met een E-, F- of G-label. Hiermee voldoen we ruimschoots aan de Nationale Prestatieafspraken die aangeven dat alle E-, F- en G-labels uiterlijk in 2028 verduurzaamd moeten zijn. Dit doen we met een clustermatige aanpak. Hierbij doen ook de woningen binnen de projecten mee die al een wat beter energielabel hebben.

Dit jaar hebben we bij 2 woningen de daken met stro geïsoleerd. Met een machine met 30 meter lange slangen is het biobased materiaal ingeblazen. Stro houdt het huis in de winter langer warm en in de zomer koeler dan reguliere isolatiematerialen. Dit stro kwam nog uit Frankrijk. In 2025 gaan we verder met de uitvoering van het biobased commitment van Building Balance Brabant en gebruiken we materialen van Brabantse boeren. Ook optimaliseren we de manier van aanbrengen van het materiaal verder.

8 woningen hebben circulair glas gekregen. Hierbij is oud glas verwerkt tot nieuw glas. De grondstoffen zijn dus hergebruikt. Helaas is in dit stadium nog flink wat energie nodig bij de productie van circulair glas. We verwachten dat als het gebruik en daarmee ook de productie toeneemt, het energieverbruik afneemt.

Bij het isoleren hebben we aandacht voor de biodiversiteit. We nemen maatregelen om te zorgen dat de te isoleren onderdelen geen nesten van dieren bevatten en dat er andere plekken beschikbaar zijn voor hun nesten.

De verplichting om bij elke woning met een energielabel D of beter een hybride verwarmingsinstallatie te plaatsen is er (nog) niet gekomen. Maar Leystromen gaat toch verder met het

verduurzamen van installaties. Het ontbreken van regelgeving geeft juist ruimte om eigen keuzes te maken. In 2024 zijn bij 5 woningen hybride warmtepompen geplaatst. Ook bereidden we een pilot voor om in 2025 in 70 woningen hybride verwarmingsinstallaties te plaatsen.

3.2 Groen doen in 2024

De hoge energieprijzen van de afgelopen jaren zorgden ervoor dat het thema verduurzaming erg is gaan leven bij bewoners. En terecht. Het verduurzamen van de woningen draagt bij aan energiezuiniger wonen; beter voor het klimaat en voor de portemonnee van onze bewoners.

Sinds 2023 hebben we onze manier van verduurzamen aangepast. Het simpel en effectief isoleren van de woning, heeft plaatsgemaakt voor 'slim' en efficiënt verduurzamen: we combineren de verduurzaming zoveel mogelijk met (vervroegd) planmatig onderhoud, waarbij we extra stappen kunnen zetten op het gebied van isolatie. Hierbij bekijken en beoordelen we de totale schil van een woning, inclusief het ventilatiesysteem. Denk hierbij aan het vervangen van kozijnen door nieuwe kozijnen met hoogwaardig isolatieglas. En het vervangen van dakpannen in combinatie met het aanbrengen van buitendakse isolatie met een hoger rendement (en minder overlast voor de bewoners!) in plaats van binnendakse isolatie. Dit zorgt voor een grotere CO₂-reductie, een beter energielabel en een extra stap in de richting van de isolatiestandaard.

Dit betekent echter ook dat de projecten meer geld kosten en meer tijd en voorbereiding vragen van Leystromen en de aannemer. We moeten vergunningen aanvragen en beoordelen en bewoners uitgebreider informeren. Het hele proces hebben we opnieuw

bekeken en uitgewerkt. Door tegenvallers in projecten (gestegen bouwrijzen, andere keuzes in verband met benodigd onderhoud, extra maatregelen bij woningen die al goed geïsoleerd waren, verzwaren constructies) kozen we ervoor om extra geld vrij te maken om de verduurzamingsuitdaging niet te vertragen. De totale verduurzamingsuitgave voor 2024 bedroeg ongeveer € 29 miljoen. Dit is inclusief planmatig onderhoud dat tijdens het verduurzamen wordt uitgevoerd.

Enkele verduurzamingsprojecten hebben we moeten doorschuiven naar begin 2025. Dit kwam door onvoorziene omstandigheden die extra werkzaamheden en extra onderhoud met zich meenamen.

Energielabels bezit

LABELS	stand 31-12-24	Aantal woningen	stand 31-12-23	Aantal woningen
	Percentage		Percentage	
A+ (++)	8%	754	6%	621
A	42%	4.124	36%	3.513
B	19%	1.856	20%	1.937
C	23%	2.242	28%	2.733
D	5%	537	7%	629
E	2%	151	2%	196
F	1%	75	1%	93
G	0%	26	0%	29
onbekend	0%	4	0%	4
Totaal	100%	9.769	100%	9.755

Naast de grote verduurzamingsprojecten, nemen we bij andere onderhoudsprojecten ook verduurzamingsmaatregelen. Denk hierbij aan het plaatsen van HR++ beglazing bij projecten waar schilderwerk is uitgevoerd. En het toevoegen van extra dakisolatie bij vervanging van dakpannen/dakbedekking. Hier zal niet altijd een nieuwe labelopname plaatsvinden. Ook zijn nog niet alle energielabels geactualiseerd waar projectmatige verduurzaming

heeft plaatsgevonden. Bovenstaand overzicht is dus een minimum van de huidige stand; verwerking van de afgesloten projecten en de losse verduurzamingsmaatregelen bij schilderwerk en dakvervanging heeft een positieve invloed op de stand van zaken met betrekking tot de energielabels.

Aan de hand van bovenstaande tabel zien we dat de helft van ons bezit inmiddels een label A heeft. Eind 2024 hadden we 8% meer label A woningen dan in 2023. Dit komt doordat we veel woningen hebben verduurzaamd maar ook doordat we een inhaalslag hebben gemaakt en daarmee een groot aantal energielabels hebben geactualiseerd die afgelopen jaren zijn verduurzaamd.

Updaten van energielabels

Leystromen is verplicht om elke huurwoning te laten voorzien van een energielabel. Dit energielabel is 10 jaar geldig. Leystromen heeft op dit moment woningen met een energielabel dat ouder is dan 10 jaar; deze labels zijn verlopen. Dit kan gebeuren doordat bewoners, al dan niet door zwaarwegende omstandigheden, niet mee willen werken aan een nieuwe opname.

Dit jaar zijn we begonnen om een deel van deze adressen opnieuw te bezoeken. Ongeveer de helft van de bewoners heeft hieraan meegewerkt. In 2025 willen we hier de volgende fase mee in gaan: we gaan bewoners wijzen op onze verplichting en hun verantwoordelijkheid hierin.

Ditzelfde doen we bij bewoners die na verduurzaming niet meewerken aan een nieuwe opname. Deze energielabels zijn niet verlopen, maar zijn ook niet meer actueel. Dit geeft een verkeerd beeld wanneer we kijken naar het gemiddelde energielabel. Wanneer de huurovereenkomst van een woning met een verlopen of niet actueel label eindigt, laten we deze opnieuw registreren.

Natuurwetgeving

Leystromen heeft een generieke ontheffing waar 2 soorten voorschriften onder vallen:

- Voor de jaarlijkse werkzaamheden (zoals renovatie en onderhoud; werken onder het Soorten Management Plan (SMP).) Denk dan aan het bepalen van de mitigatietaakstelling (hoeveel kasten moeten worden ingebouwd), het opstellen van protocollen voor ecologisch werk en het zorgen voor ontmoediging.
- Voorschriften die specifiek horen bij (de validatie van) het SMP. Het gaat om het jaarlijks aanleveren van een monitoringsrapportage waarin staat wat er ontmoedigd, uitgevoerd, ingebouwd en opgeleverd is.

Om te voldoen aan deze vereisten is in de periode april tot en met oktober een nulmeting uitgevoerd. Daarbij is in kaart gebracht waar beschermde soorten voorkomen binnen ons woningbezit. Deze nulmeting is de basis voor het soortenmanagementplan (SMP) en is uitgevoerd om de verzamelde gegevens van 2019/2020 te verrijken. In 2023 is aanvullend ook kwalitatief en kwantitatief soortgericht onderzoek (monitoring) uitgevoerd bij 5 projecten.

Onze generieke ontheffing liep tot eind 2024. Eind vorig jaar hebben we een verlenging gekregen voor een extra jaar (eind 2025). We kregen toen ook toestemming om particulieren van naast Leystromen gelegen projectwoningen onder de voorwaarden van onze ontheffing mee te laten doen met de verduurzamingsprojecten. Wanneer we de verplichte evaluatierapportage van onze adviseur ontvangen, doen we een nieuwe verlengingsaanvraag van ons SMP voor 5 jaar.

Verschillende gemeenten zijn bezig om zelf een SMP op te stellen.

Leystromen werkt hieraan mee door onderzoeken, documentatie, data en evaluaties met gemeenten te delen, zodat zij alleen het particuliere bezit hoeven te onderzoeken. De uiteindelijke doelstelling is dat de woningen van Leystromen straks onder de ontheffing van de gemeenten vallen.

Klimaatadaptief, circulair, biobased bouwen en energiebeheersing

Klimaatadaptief

We moeten leren omgaan met veranderende weersomstandigheden als gevolg van klimaatverandering. Het gaat dan over extreme regenbuien, hitte, droogte en overstromingen. Door in te zetten op klimaatadaptieve buurten bereiden we ons voor op de gevolgen van verandering van het klimaat. Zo voorkomen we op korte termijn schade als gevolg van klimaatverandering.

Gemeente

In de meeste actuele bestemmingsplanwijzigingen hebben gemeenten al een klimaatadaptieve buitenruimte opgenomen. Bestaande uit Wadi's, infiltratieriolen, beperking van verharde tuinen en hemelwaterafvoer op het maaiveld. Hier bereidt Leystromen haar woningen ook op voor. Bij de oplevering van nieuwbouw maken we bijvoorbeeld afspraken over het percentage groen in tuinen.

Nieuwbouw

Zoals hierboven aangegeven, vraagt Leystromen bij het afsluiten van het huurcontract nadrukkelijk om verharding (bijvoorbeeld terrassen) te beperken. Ook werken we meer en meer met een erfafscheiding van Klimop in plaats van hout. Om bewoners bewust te maken van het belang hiervan, leggen we samen met hen de (her)inrichting van de openbare ruimte bij een wijkvernieuwing aan. Dit gebeurde bijvoorbeeld in De Militaire Wijk in Rijen-Zuid.

Circulair

Bouwproducten

Voor de sloop van opstallen aan de Tilburgseweg in Oisterwijk besteedde Leystromen het werk uit aan een sloopbedrijf met vergaande kennis, ervaring en uitwerking van hergebruik van bouwmaterialen (slopen is het oogsten van bouwmaterialen).

Bouwconcepten

In 2024 werken we bij 2 projecten met een circulair remontabel product van hout(skeletbouw). Het gaat om:

- Boschkens 4B in Goirle
- De Welder 2 in Haghorst

Het werken met een product van hout is nu nog zo'n 10% duurder dan traditionele bouw. We verwachten dat deze meerkosten in de loop der jaren steeds minder worden. Afhankelijk van onze ervaringen met deze 2 projecten, bepalen we hoe we hier in het vervolg mee om willen gaan.

Keukens

In 1 project (fase 2 Rijen-Zuid in Rijen) plaatsen we circulaire keukens. Deze keukens hebben een langere levensduur dan traditionele keukens. Bij mutatie van de woning hoeven we ook alleen onderdelen te vervangen. Wel is de aanschafprijs hoger. We gaan evalueren of de voordelen van deze circulaire keukens voldoende opwegen tegen de hogere investeringskosten.

Biobased

Isolatie

In 2024 is door Leystromen de commitmentverklaring Biobased (isolatie)materialen ondertekend. Samen met 32 andere

corporaties. In 2024 pasten we bij 2 projecten biobased isolatiemateriaal toe, namelijk cellulose en vlas.

Keukens

Behalve bij isolatie kan biobased materiaal ook gebruikt worden in keukens. Graag leren we van de mogelijkheden die er zijn. Om die reden hebben we ervoor gekozen om in het project Hispohal in Hilvarenbeek biobased keukens te plaatsen.

Energiebeheersing

Begeleiding / uitleg

De installaties in nieuwbouwwoningen werken anders dan de meer traditionele CV-ketel. Bij 4 projecten is een eerste aanzet gedaan met het geven van energiecoaching aan de nieuwe bewoners. De coach legt 1 maand na de oplevering de installaties uitgebreid uit aan bewoners. Op een later moment plannen zij nog een terugkommoment ter ondersteuning/bewustwording van het energiegebruik in de woningen. De eerste reacties zijn heel positief.

3.3 Groen opwekken: iedereen moet mee kunnen doen

Zonnepanelen

In 2022 hebben we een projectmatig aanbodtraject opgestart om bewoners de kans te geven om tegen een gebruiksvergoeding zonnepanelen af te nemen. In 2024 hebben de huurders van ongeveer 700 woningen een aanbod voor zonnepanelen gekregen. Hiervan hebben tot eind 2024 de huurders van ongeveer 250 woningen akkoord gegeven. De onzekerheid over de salderingsregeling en belastingen op teruglevering maakten dat

onze huurders minder interesse hebben in het plaatsen van zonnepanelen. Door een nieuw pakket van 4 panelen toe te voegen aan ons aanbod en (noodgedwongen) een ander type paneel te kiezen, zien we dat we nu meer huishoudens kunnen bedienen. Dit nieuwe aanbod zorgt voor een hoger deelnamepercentage. Er zijn dit jaar 1.700 zonnepanelen gelegd.

Daarnaast keken we hoe we meer huishoudens mee kunnen laten profiteren van de opbrengst van collectieve zonnepanelen. We gaan hiervoor zonnepanelen op appartementengebouwen leggen. De opgewekte stroom komt ten goede van de algemene voorzieningen van het complex. Op deze manier kunnen de servicekosten voor bewoners verlaagd worden.

Maatwerk-plus

Tot slot hebben we eind 2024 besloten om in 2025 de mogelijkheden voor 'maatwerk-plus' bij verduurzamingsprojecten te gaan onderzoeken. Concreet betekent dit dat we in overleg met oudere bewoners (die regelmatig opzien tegen het 'gedoe' van een renovatie of verduurzaming van hun woning) niet alleen kijken naar eventueel maatwerk in verduurzamingsmaatregelen, maar ook naar andere opties. Bijvoorbeeld het kopen van de woning (door eigen kinderen) of verhuizen naar een andere huurwoning.

Groen doen in onze eigen organisatie

In 2024 optimaliseerden we het kantoor op het gebied van hybride vergaderapparatuur, akoestiek en meer groen (nieuwe beplanting en mos). Dit loopt door in 2025. In 2024 is ook een nieuw concept voor de balie ontworpen. Dit wordt begin 2025 uitgevoerd.

In het hele kantoor is LED verlichting aangebracht. Daardoor voldoet het kantoor ook weer aan de huidige duurzaamheidsdoelstellingen van de organisatie.

Verder is het mobiliteitsplan aangepast op de behoeftes van de organisatie. Zo is het (bestaande, elektrische) wagenpark vervangen en breiden we het in 2025 uit met 2 poolauto's. Voor de korte ritjes hebben we 4 elektrische fietsen aangeschaft voor het personeel.

4 Dichtbij (t)huis

Over onze woningen

ONZE DROOM

Iedereen heeft een passend en betaalbaar thuis

Er is woningnood. Er zijn veel woningzoekenden die een passende woning willen bemachtigen. Zoektijden lopen op en de doorstroming loopt vast. De woningmarkt zit dus behoorlijk op slot.

Daarnaast veranderen woonwensen. Daar ligt ook een uitdaging voor ons. We willen afstemmen op veranderende wensen en behoeften. En een rijke variatie aan goede én betaalbare woningen en woonconcepten bieden. Daar zetten wij onze schouders onder.

4.1 Portefeuillestrategie

In onze portefeuillestrategie gaat het om de gewenste omvang en samenstelling (beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit) van onze vastgoedportefeuille. En om de manier waarop we die wensportefeuille willen bereiken. De portefeuillestrategie is de basis voor besluitvorming over het beheer en de transitie van onze vastgoedportefeuille. Er is een wensportefeuille en bijbehorende transformatieopgaven per gemeente. We houden hierbij rekening met landelijke, regionale en lokale ontwikkelingen.

Regionale ontwikkeling

Regionale Woondeal

De Woondeal van de Stedelijke Regio Breda-Tilburg (SRBT) is eind 2024 herijkt. Dat betekent dat de regionale woningbouwopgave per gemeente is geactualiseerd voor de periode van 2024 tot en met 2030. Vanuit Leystromen vervulden we daarbij een actieve rol.

Onze bouwopgave vertaalden we in onze begroting en bespraken we met gemeenten.

In 2025 gaan we aan de slag met het verrijken van de SRBT-woondeal. Daaronder verstaan we de actualisatie van de kwalitatieve afspraken over aandachtsgroepen (in lijn met de opgestelde regionale woonzorgvisies) en afspraken over de middellange termijn van 2024 tot en met 2034.

Bestaande woningvoorraad

Hoewel het toevoegen van nieuwbouw van belang is, ligt onze focus op de bestaande woningvoorraad. Aan alle bestaande woningen hebben we een strategisch label gekoppeld. Daarmee hebben we overzicht over welke woningen we in portefeuille willen houden. En in welke gevallen we onderzoek doen naar de mogelijkheid om (op termijn) te renoveren, te verkopen of te slopen.

Nieuwbouw

In de in 2023 vastgestelde Regionale Woondeal SRBT stond een woningbouwopgave voor de periode van 2022 t/m 2026 per gemeente. In 2024 is in beeld gebracht hoe de vastgestelde doelen zich verhouden tot de realisatie van die doelen.

Eind 2024 is de regionale woningbouwopgave voor de periode 2024 t/m 2030 bijgesteld op basis van de prognosecijfers 2027 tot en met 2030 van de provincie. Deze leidt vooral in de kleinere gemeenten tot een grotere minimale woningbouwopgave. Reden hiervoor is dat voor de prognoses als uitgangspunt is genomen dat de groei door migratie niet langer voornamelijk aan de centrumgemeenten is toegerekend, maar is gespreid over de regio (spreiding van doelgroepen).

Dit komt in de 6 gemeenten waar Leystromen actief is neer op tenminste 1.155 sociale huurwoningen. De realisatie hiervan ligt grotendeels bij Leystromen. In de gemeenten Alphen-Chaam en

Oisterwijk zijn ook andere corporaties actief. We zijn uitgegaan van deze herijkte opgave in de begroting, waarbij we rekening gehouden hebben met de verwachte realisatiegraad (onder meer afhankelijk van beschikbaarheid van locaties en lopende procedures).

Om ervoor te zorgen dat deze ambitie zoveel mogelijk gerealiseerd kan worden, vonden ook in 2024 regelmatig overleggen met gemeenten plaats. We hebben daarbij vooral aandacht gevraagd voor de gewenste programmering qua woningtypen.

Herstructurering

In Oisterwijk zijn wij gestart met herstructurering van de Tilburgseweg. Eind 2024 zijn 36 duplexwoningen gesloopt. In 2026 volgen nog 36 duplexwoningen aan de Boxtelsebaan. Hiervoor is een communicatietraject met bewoners opgestart.

Daarnaast zijn eerder ook enkele andere complexen aangemerkt als potentiële herstructureringsprojecten (sloop met aansluitende nieuwbouw). Verdere berichtgeving hierover vindt plaats nadat communicatie is opgestart met bewoners en direct omwonenden.

4.2 Prestatieafspraken

In het najaar hebben we samen met de wethouders van de ABG-gemeenten en onze huurdersorganisatie SHBL een start gemaakt met de voorbereidingen voor het maken van meerjarige prestatieafspraken voor de jaren 2025 en verder. Voor de gemeente Alphen-Chaam geldt dat we daarbij ook samenwerken met onze collega-corporatie Laurentius. We hebben met elkaar het proces, planning en ook inhoud besproken. We spraken af dat we in maart 2025 het bod op de prestatieafspraken uitbrengen voor de gemeenten Baarle-Nassau en Gilze en Rijen. De gemeente Alphen-Chaam heeft aangegeven eerst meer tijd nodig te hebben om het

omgevingsprogramma wonen definitief te maken. Op basis hiervan kan Leystromen verder aan de slag en een bod uitbrengen. We doen per gemeente een bod, maar houden wel zoveel mogelijk dezelfde lijn aan.

Goirle/Hilvarenbeek

Begin 2024 stelden we een verdeling in proces voor. Leystromen regelt het eerste half jaar in en de gemeenten het tweede half jaar. Eind juni hebben we ons bod voor beide gemeenten (ná afstemming met SHBL en de Raad van Commissarissen) uitgebracht en gepresenteerd tijdens een warme overdracht. In het tweede half jaar zijn we door verschillende overleggen (bestuurlijk en werkgroep) gekomen tot een nieuwe set prestatieafspraken voor 2025. De ondertekening was op 27 november in Hilvarenbeek. Op 18 december volgde de ondertekening van de nieuwe prestatieafspraken in Goirle.

Oisterwijk

In Oisterwijk is de situatie anders. Daar hebben we al meerjarige prestatieafspraken gemaakt samen met onze collega-corporaties Woonveste en TBV en hun huurdersorganisaties en uiteraard onze eigen huurdersorganisatie SHBL. We stellen samen elk jaar een nieuwe jaarschijf op. Op 5 december ondertekenden we de nieuwe jaarschijf.

Bij alle gemeenten monitoren we de afspraken.

4.3 Woningbouwopgave

Transformatieopgave

Door de komende jaren woningen te bouwen, slopen en verkopen komen we tot de realisatie van de wensportefeuille; met meer types, groottes en huurklassen van woningen. We houden hierbij rekening met het gegeven dat er steeds meer een- en

tweepersoonshuishoudens komen. Met name de groep 75-plussers neemt de komende jaren in omvang toe. Het is van belang dat we zorgen voor een passende woningvoorraad.

Nieuwbouw en renovaties/verduurzaming zijn daarom een belangrijk onderdeel van onze portefeuillestrategie. Zo zorgen we voor een vernieuwing van de woningportefeuille en werken we aan een beheerst risicoprofiel.

Verkoop

Als woningcorporatie verkopen we incidenteel woningen en maatschappelijk of bedrijfstvastgoed. Bijvoorbeeld omdat er in een blok al meer woningen verkocht zijn of omdat het niet meer zo goed past in de visie van de organisatie. Denk daarbij bijvoorbeeld aan maatschappelijk vastgoed; dat is niet meer zo'n uitdrukkelijke taak voor een corporatie als in het verleden. Door verkoop kunnen we kapitaal genereren om te investeren in andere projecten, zoals nieuwbouw of renovatie. Voor bepaalde verkopen moet er goedkeuring aangevraagd worden bij de Autoriteit woningcorporaties.

Woningen

Vanuit het verkoopbeleid vonden in 2024 de volgende 26 verkoopactiviteiten plaats: (+1 terugkoop en verkoop koopgarant).

- 11 woningen op de vrije markt. Waarvan 10 DAEB-woningen en 1 Niet-DAEB-woning;
- 13 zorgwoningen overgedaan naar een collega-woningcorporatie;
- 2 bedrijfsonroerend goed, namelijk kinderdagopvang en cultureel centrum De Schakel.

Vanuit de portefeuillestrategie is verkoop van bestaande huurwoningen onderdeel van de beoogde transformatieopgave. Het gaat hierbij specifiek om:

- Woningen die op basis van de marktpositie niet meer voldoen op de huurmarkt. Hierbij kijken we ook naar de mate van versnippering.
- Het leveren van een bijdrage aan de wijkopbouw.

Bij alle woningen die we individueel verkopen, hanteren we een zelfbewoningsplicht. De opbrengsten van deze verkochte woningen zetten we voor verschillende doeleinden in:

- voor de verduurzaming van onze bestaande woningen;
- de financiering van het onrendabele deel van de nieuwbouw van DAEB-woningen;
- voor grootschalige renovatieprojecten.

In 2024 hebben we voor 11 woningen het strategielabel van 'verkoop' aangepast naar 'doorexploiteren'. Het gaat hier om complete bouwblokken. Omdat we het aantal verkopen van sociale huurwoningen zoveel als mogelijk willen beperken, ligt de focus op de verkoop van 'versnipperde' eenheden.

In het verleden spraken we af om maximaal gemiddeld zo'n 30 woningen per jaar te verkopen. Bij het vaststellen van het aantal jaarlijkse verkopen houden we rekening met gerealiseerde en verwachte nieuwbouw in elke gemeente en onttrekkingen door herstructurering, omdat we het aantal sociale huurwoningen uiteraard willen laten groeien. Eind 2024 stelden we een nieuwe verkoopopgave per gemeente op voor 2025.

Scholen en ander vastgoed

In onze visie en strategie hebben wij nadrukkelijk opgenomen dat wij het exploiteren van bedrijfsmatig vastgoed en- maatschappelijk vastgoed niet tot onze directe kerntaak beschouwen. Waar mogelijk overwegen we het verkopen ervan. Voor bepaald (incourant) zorgvastgoed behoort dit ook tot de mogelijkheden. De gegenereerde financiële middelen gebruiken we voor onze transformatieopgave.

In 2024 heeft het transport van cultureel centrum De Schakel, aan de gemeente Gilze-Rijen, plaatsgevonden. En vinden er gesprekken plaats over de verkoop van basisscholen in Goirle en Hilvarenbeek aan een maatschappelijk belegger.

KoopGarant en Koopvoorrang

Verder is in 2024 een aangepast verkoopbeleid opgesteld; en zijn we vanuit KoopKans overgegaan tot Koopvoorrang. Dat betekent dat wij woningen die we willen verkopen eerst aanbieden aan huurders. Dat is afgesproken in de Nationale Prestatieafspraken en door de Rijksoverheid opgenomen in nieuwe verkoopregels. Deze zijn ingegaan op 1 juli 2024.

Aan de hand van strategielabels in combinatie met een beslisboom verkopen we woningen met een verkooplabel al dan niet bij mutatie of aan zittende huurders.

In 2024 is 1 KoopGarant woning teruggekocht. Deze is vervolgens regulier verkocht. Er zijn geen woningen afgekocht. Door financiële risico's en de complexiteit van de regelingen is het de laatste jaren minder populair.

Koopvoorrang

In 2024 hebben we een project gestart om onze huurders een extra kans te bieden op een koopwoning: Koopvoorrang. We hebben 3 woningen in deze vorm aangeboden. Deze woningen bieden we de

eerste periode exclusief via Corpowonen aan aan huurders die willen kopen. Ook de corporaties in de regio doen dit via Corpowonen. Er lijkt niet veel interesse te zijn in onze regio. Landelijk zien we ook gemengde resultaten. Dit heeft mogelijk te maken met het beperkte aanbod en de voorwaarden, zoals anti-speculatiebeding en zelfbewoningsplicht. In het tweede kwartaal van 2025 bekijken we of en hoe we hiermee verdergaan in deze vorm en/of dat we de voorwaarden aanpassen zodat we mogelijk wel de juiste doelgroep bereiken en hiermee doorstroming creëren.

Oplevering nieuwbouwprojecten

In 2024 leverden we 76 woningen op in de volgende nieuwbouwprojecten:

- Alphen, De Ligt IV
12 woningen
- Goirle, Land van Anna (voorheen Van Puijenbroek)
16 beneden-/bovenwoningen
- Baarle-Nassau, Limfa-terrein
7 woningen
- Rijen, Rijen-Zuid, De Militaire Wijk, fase 01
28 woningen
- Hilvarenbeek, Gelderakkers 2
13 woningen

Start projecten

Nieuwbouwprojecten in aanbouw

In 2024 zijn 96 woningen in aanbouw in de volgende nieuwbouwprojecten met oplevering in 2025:

- Goirle, Land van Anna (voorheen Van Puijenbroek)

27 appartementen

- Hilvarenbeek, voormalige Hispohal-locatie
15 appartementen op een gezondheidscentrum
- Rijen, Rijen-Zuid, De Militaire Wijk, fase 02
6 beneden-/bovenwoningen, 18 appartementen, 6 verandawoningen (middenhuur)
- Baarle-Nassau, De Croon, Janshove
24 appartementen na sloop en realisatie ontmoetingsruimte

Vorbereiding nieuwbouwprojecten

In 2024 zijn de basisactiviteiten/onderhandelingen afgerond voor de start van de bouw in 2025 van 95 woningen in de volgende nieuwbouwprojecten:

- Hilvarenbeek, Haghorst, De Welder II, fase 01
14 woningen
- Goirle, Boschkens 4b
21 woningen
- Oisterwijk, Tilburgseweg
46 woningen
- Gilze, Wendelhof
14 woningen en een ontmoetingsruimte

In 2024 werkten we ook aan de wijziging en vaststelling van diverse bestemmingsplannen als voorbereiding op de start van de realisatie van woningen in 2026 en verder. Een aantal van met naam te noemen projecten zijn:

- Oisterwijk, Beekdalpark (bestemmingsplan onherroepelijk)
25 appartementen
- Rijen, Tussen de Leijen, fase 01 (bestemmingsplan onherroepelijk)

33 woningen

- Goirle, Bakertand fase 01 (afhandeling zienswijzen)
55 woningen/appartementen
- Hilvarenbeek, Biest-Houtakker, Beverakkers V (afhandeling zienswijzen)
14 woningen in 2 fasen
- Oisterwijk, Moergestel, Heiligenboom (afhandeling zienswijzen)
55 woningen/appartementen/beneden-/bovenwoningen in 2 fasen
- Oisterwijk, KVL west-Nijverheidsweg (afhandeling zienswijzen)
27 appartementen
- Oisterwijk, Moergestel, Wonen aan het Beekdal (bestemmingsplan in procedure)
Ongeveer 57 woningen en appartementen in twee fasen
- Hilvarenbeek, Diessen, Vroonacker IV (afhandeling zienswijzen)
25 woningen in 2 fasen

Aankoop

We kwamen met Amarant tot een prijsovereenstemming voor de aankoop van het pand aan de Tilburgseweg 123. Dit pand is nu ingedeeld met 24 aparte kamers waarvoor we in overleg zijn met de gemeente voor tijdelijk passende bewoning. De gemeente draagt vervolgens zorg voor het verhuurproces gedurende de afgesproken periode. In de toekomst kan Leystromen het pand transformeren en conform het reguliere verhuurproces zelf verhuren aan bewoners. Transport van dit pand gebeurde in 2024.

Garageboxen

In 2024 hebben we onze visie en strategie op garageboxen vastgesteld. Leystromen exploiteert 140 garageboxen. De

exploitatie hiervan draagt niet bij aan onze strategische doelstellingen. Leystromen voegt daarom geen afzonderlijke garageboxen meer toe aan de portefeuille. Bestaande, incurante garageboxen gaan in de verkoop. Van andere bestaande garageboxen bekijken we of deze kansrijk zijn om te transformeren. Bijvoorbeeld door er woningen boven te realiseren ('optoppen' of 'overtoppen') of om te zetten naar wooneenheden. Hierbij ligt de focus op locaties met een grote nieuwbouwopgave en waar het aantal 'reguliere' ontwikkellocaties beperkt is.

In 2024 kregen 44 garageboxen een verkooplabel.

4.4 Wijkvernieuwing: de cijfers

Wijkvernieuwing

In 2024 waren er 6 projecten:

Rijen, Rijen-Zuid, De Militaire Wijk

- Nieuwbouw

Voor de nieuwbouw bestaat het plan uit 2 fasen:

- Fase 01: 28 woningen;
- Fase 02: 6 beneden-/bovenwoningen, 16 appartementen (en 2 appartementen voor een ontmoetingsruimte), 6 woningen middenhuur.

De woningen van fase 01 zijn in 2024 opgeleverd en verhuurd. De bouw van de woningen van fase 02 is gestart.

- Verkoop / aanvullende renovatie

Voor het projectdeel 'verkoop' zijn inmiddels 10 van de 18 woningen verkocht. 2 van de nog bewoonde woningen met het label 'verkoop' zijn verlaten in verband met de doorstroming naar de nieuwbouw van fase 01. Deze woningen worden na een dakrenovatie alsnog verkocht.

De overige 6 voor verkoop gelabelde woningen die niet leegkomen, gaan we renoveren.

- Openbare ruimte

Samen met de gemeente werkten we in het voorjaar van 2024 het bestek voor de herinrichting van het openbaar gebied uit. In het najaar is in samenwerking met de gemeente en de werkgroep de inrichting van de diverse open plekken onder het thema 'spelen - ontmoeten – bewegen' uitgewerkt en vastgesteld. De start van de herinrichting van het openbaar gebied is gepland in het voorjaar van 2025 en is halverwege 2026 klaar.

Oisterwijk, Tilburgseweg

Dit project maakt deel uit van de wijkontwikkeling Westend in Oisterwijk (zie paragraaf 3.1). In 2024 zijn de oude, kleine duplexwoningen na afgifte van de vergunningen gesloopt. Het project is aanbesteed en we treffen voorbereidingen om te starten met de nieuwbouw van appartementen. Dit gebeurt begin 2025.

Oisterwijk, Boxtelsebaan

In 2024 is het sloopbesluit genomen voor 36 oude en kleine duplexwoningen en herbouw van 34 sociale huurappartementen en 12 middenhuur appartementen.

Hilvarenbeek, Uilenburg

In 2024 zijn de eerste gesprekken gevoerd met de gemeente, bewoners en omwonenden over de sloop en nieuwbouw van het gebouw.

Oisterwijk, Waterhoef, 62 woningen

Deze algehele renovatie is in juli 2024 afgerond met uitzondering van de aanleg van de zonnepanelen (noodzakelijke verzwaring van het energienet).

Goirle, De Wieken, 24 appartementen

In 2024 nam Leystromen het besluit om aan de slag te gaan met het complex De Wieken in Goirle. De werkzaamheden zijn:

- schilrenovatie (verduurzaming);
- vervanging badkamer, keuken en toiletten (waar nodig).

Deze renovatie is in 2024 voorbereid. In 2025 starten naar verwachting de werkzaamheden. De precieze planning bepalen we in nauwe samenspraak met de huurder van het onder de appartementen gelegen restaurant Mozes.

Gevarieerde woonconcepten

Naast de reguliere nieuwbouw en herbouw is Leystromen ook nauw betrokken bij de opzet van andere/nieuwe woonconcepten.

Gemengd wonen

We bekeken of Leystromen op verschillende locaties 'gemengd wonen' kan realiseren. Gemengd wonen gaat over woonprojecten waar verschillende groepen mensen in georganiseerd verband samen wonen, contact onderhouden en gezamenlijk activiteiten ondernemen.

Hier startten we eerder al mee in Oisterwijk. In 2024 hebben we voor deze woonvorm kaders opgesteld. Daarbij hebben we ons onder meer laten inspireren door een praktijkvoorbeeld van een andere Brabantse niet-stedelijke woningcorporatie.

Met de gemeente Goirle startten we verkennende gesprekken voor een mogelijke realisatie van een gemengd wonen-project. Met de gemeente Hilvarenbeek bespraken we onze ambitie om ook in deze gemeente een gemengd wonen-project te realiseren de komende jaren.

Flexwoningen

In 2024 is de vergunning aangevraagd voor het eerste project bestaande uit flexwoningen. Daarmee bedoelen we compacte, verplaatsbare woningen voor verschillende doelgroepen. Het idee hierbij is dat ze sneller gerealiseerd kunnen worden doordat het vergunningentraject korter is. Na 10 tot 15 jaar worden de woningen in principe verplaatst naar een andere locatie. Hierover zijn afspraken gemaakt met de gemeente. Ook in andere gemeenten zijn we bezig met de voorbereidingen voor flexwoningen.

Oisterwijk, Moergestelseweg, 24 eenheden

In 2024 is de vergunning aangevraagd. In 2025 kijken we wanneer we deze flexwoningen kunnen realiseren. Dit is afhankelijk van de planning van de aanleg van de energievoorzieningen. En van het doorlopen van de nodige ruimtelijke procedures.

Goirle, Hilvarenbeek, ABG-gemeenten

In samenwerking met de gemeente is gezocht naar locaties. Begin 2025 volgen de vervolgonderzoeken en omgevingsdialogen.

Duurzame nieuwbouwprojecten

In 2024 hebben we gewerkt aan meerdere duurzame nieuwbouwprojecten:

- In het project Boschens 4b in Goirle gaan we 21 Horizonwoningen afnemen. Dit zijn houtskeletbouwwoningen.
- De geplande flexwoningen in Oisterwijk van leverancier Gapph kennen een hoge mate van duurzaamheid. Deze woningen zijn gemaakt van biobased, circulaire materialen zoals hout, en zijn hiermee CO₂-positief. De woningen

voldoen aan BENG-normen en zijn energiezuinig en toekomstbestendig.

- In het project Hispohof realiseren we 20 woningen die energieneutraal zijn.

Ontmoetingsruimte

Voor 3 projecten is er een start gemaakt met een nieuwe ontmoetingsruimte:

- Rijen-Zuid in Rijen;
- Ambachtsweg/voormalige PrismaLocatie in Oisterwijk;
- Wendelhof in Gilze.

Tijdelijke zorg en ondersteuning

Frits is een respijtvoorziening die tijdelijke zorg en ondersteuning biedt aan mensen met een zorgvraag, zodat mantelzorgers even kunnen ontspannen of andere zaken kunnen regelen. Het biedt een veilige en zorgzame omgeving voor de persoon die zorg nodig heeft, terwijl de mantelzorger even ontlast wordt.

Diverse partijen, gemeenten, GGZ, zorgverzekeraars en Leystromen zijn met elkaar een pilot aangegaan om deze respijtvoorziening mogelijk te maken. In 2024 zijn er diverse overleggen geweest om met elkaar te bespreken of en in welke vorm deze voorziening een vervolg te geven. Leystromen staat open voor verlenging en wil een langjarige overeenkomst. De gemeente kijkt naar verruiming van het bestemmingsplan.

De tijdelijke huurovereenkomst met GGZ wordt verlengd, zodat er tijd is voor een definitieve businesscase. De huurovereenkomst eindigt op 30 juni, maar GGZ heeft om uitstel gevraagd, waar Leystromen positief op heeft gereageerd.

Zorggeschikte woningen

In 2024 is het interne onderzoek afgerond naar de (on)mogelijkheden en randvoorwaarden voor de uitrol van zorggeschikte woningen zoals geïnitieerd door de overheid met een aanzienlijke opgave voor de corporaties. Dit werken we vanaf het eerste kwartaal van 2025 verder uit onder de titel 'wonen met zorg'. We hebben in 2024 over dit thema veelvuldig samengewerkt met zorginstellingen. Er zijn themasessies gehouden over de behoeften van onze partners en ieders rol in de samenwerking in wonen met zorg. In 2025 gaan we aan de slag met een visie op wonen met zorg.

4.5 Wijkvernieuwing: leefbaarheid

Wijkvernieuwing gaat niet alleen over stenen. Om prettig te wonen is een goede woning natuurlijk belangrijk. Maar net zo belangrijk is de samenhang in de buurt of wijk. Bewoners die elkaar kennen en respecteren zorgen voor een echt leefbare buurt en sterke wijk. Leystromen besteedt daarom ook veel aandacht aan de sociale kant van wijkvernieuwings- en grote renovatieprojecten.

Rijen-Zuid

In Rijen-Zuid zijn we actief op het gebied van leefbaarheid (zie paragraaf 1.3). In samenwerking met de gemeente en ContourdeTwern werkten we in 2024 door aan de opzet en uitwerking van een wijkhuis 2.0 ter vervanging van het huidige wijkhuis dat Leystromen faciliteert. Het uitgangspunt blijft dat het wijkhuis deels gebruikt wordt voor activiteiten voor en door inwoners van de wijk. En deels voor activiteiten met een bredere maatschappelijke doelstelling. De gecontracteerde kwartiermaker is gestart met zijn werkzaamheden.

Een team met vertegenwoordigers van Leystromen, gemeente en ContourdeTwern vormt de ogen en oren in de wijk en komt achter de voordeur bij bewoners.

Waterhoef Oisterwijk

Het renovatieproject is afgerond. We hebben grondig geëvalueerd en deze lessen meegenomen naar het volgende renovatieproject. Bijvoorbeeld de afstemming tussen Leystromen en de aannemer over de communicatie naar bewoners heeft meer regie vanuit Leystromen nodig. Ook de planning is een aandachtspunt. Vanuit sociaal oogpunt hebben we goed samengewerkt met onze partners ContourdeTwern en de gemeente. We hadden korte lijntjes en hebben samen contactmomenten georganiseerd in de wijk.

Westend Oisterwijk

We deden in 2024 een pilot met wijkopbouw. We bouwen een stevige relatie met de bewoners op, zodat we bijdragen aan een sterke sociale cohesie van de wijk. Het doel hiervan is dat bewoners zelfredzaam zijn, naar elkaar omkijken en vertrouwen in instanties hebben.

Resultaten 2024

- De wijkraad (bestaat uit bewoners van de wijk) is onze gelijkwaardige partner.
- Er is een infoplein in het buurthuis bestaande uit de wijkregisseur van de gemeente, ContourdeTwern, maatschappelijk werk en Leystromen.
- Samen met bewoners en partners zijn er verschillende tuinen opgeknapt.
- 1 keer per maand worden er kletstafels georganiseerd in de wijk.

- We gaan als partners samen langs de deuren bij bewoners, om informatie te verstrekken en mogelijke zorgvragen preventief aan te pakken.
- We hebben een gezamenlijke jaaragenda gemaakt en gelanceerd, en tijdens een feestelijk moment opgehangen in het buurthuis.

De Wieken Goirle

In dit renovatieproject is het sociale proces vooraf concreter beschreven dan we voorheen deden. Aan de voorkant maken we als projectteam afspraken hoe om te gaan met deze groep van (kwetsbare) senioren en hoe we de overlast voor hen beperken. We hebben voor het eerst een sociale opname vooraf aan het project gedaan. Zo weten we of de bewoners zich thuis voelen en of ze tijdens de werkzaamheden thuis kunnen blijven wonen. En wat zij dan daarvoor nodig hebben.

De Melkweg Goirle

De Melkweg ligt in een wat ouder deel van Goirle. Er wonen veel verschillende bewoners en er is vaak hulpverlening betrokken. Vanuit Leystromen wilden we samen kijken naar wat beter kan. De woningen waren net verduurzaamd. Hoe stond het met het woongenot, de onderlinge betrokkenheid en goed buurschap? Wat zijn wensen en ergernissen?

Om dit inzicht te krijgen en ontmoeting te stimuleren, ondersteunden we een bewonersteam dat startte met plannen maken en dat het eerste buurtfeest sinds lange tijd organiseerde. Jong en oud waren aanwezig, zo'n 55 bewoners van verschillende straten.

Er kwamen ook vaste koffiemomenten in de week. De gemeente en Leystromen keken ondertussen naar wat er gedaan kan worden

aan groenverbetering, parkeren, bankjes, sociale cohesie en biodiversiteit.

Beschrijving proces sloop/nieuwbouw

Naast de technische kant van het proces sloop/nieuwbouw is nu ook het sociale proces verankerd. Hierin staat wanneer sociaal regie wordt toegevoegd aan een project en welke stappen we moeten nemen om aan het sociale proces te voldoen.

Sociaal statuut sloop/nieuwbouw

Het sociaal statuut is onder de loep genomen. Hierover zijn we met de SHBL in gesprek gegaan. Ook intern spraken we er verder over. Alle input nemen we mee en verwerken we in 2025 tot een - concept - stappenplan dat voor iedereen duidelijk en overzichtelijk is.

4.6 Huurbeleid

Begin 2024 voerden we de resultaten van de evaluatie van het streefhuurbeleid door. Dit zorgt ervoor dat er binnen de verschillende huurcategorieën voldoende aanbod van woningen blijft, ondanks wijzigingen in de streefhuurprijzen.

We willen voldoende aanbod in alle huurprijscategorieën en beperken de huurprijzen tot de diverse inkomenslimieten. Voor 2024 waren dit de volgende grenzen:

Huurprijscategorie	Limiet (aftoppingsgrens)
DAEB - kwaliteitskortingsgrens	€ 454,47
DAEB - Lage aftoppingsgrens	€ 650,43
DAEB - Hoge aftoppingsgrens	€ 697,07
DAEB - Liberalisatiegrens	€ 879,66

We hebben meer aandacht besteed aan doelgroeplabels. Samen met de collega-corporaties van Woning in Zicht (Casade, TBV, Tiwos en WonenBreborg) hebben we woningen gemarkeerd voor woningzoekenden tot en met 35 jaar om hun slagingskans te vergroten. Ook hebben we onze data verrijkt met een betere inrichting van de toegankelijkheidslabels volgens de VERA-standaard. Dit zorgt voor beter inzicht in bijvoorbeeld rollator- of rolstoelvriendelijke woningen. Hierdoor kunnen we onze woningen beter adverteren voor woningzoekenden.

In juli 2024 is de wet betaalbare huur van kracht geworden. De grootste wijziging is de puntentelling van het woningwaarderingssysteem. Dit heeft invloed op de maximale huurprijzen van onze woningen. Leystromen heeft ook aandacht voor het middensegment. Dit is in 2024 landelijk gereguleerd door de Wet betaalbare huur. Er geldt een maximale huurprijs voor al onze woningen tot en met 186 punten vanuit de nieuwe WWS-rekenmethode. Meer over de wetgeving is te vinden in paragraaf 4.12. We begrenzen onze huur voor het middensegment op € 1.123,13 (2024).

Huuraanpassing 2024

In 2024 was de grondslag van de huuraanpassing voor DAEB-woningen gebaseerd op de loonontwikkeling (+0,5%) van het voorgaande jaar, zoals vastgelegd in de Nationale Prestatieafspraken. We verhoogden de huurprijzen van deze woningen met 5,3%. Dit ligt in lijn met de maximaal toegestane huurverhoging van 5,3% (van de totale huursom). De huur van niet-DAEB woningen verhoogden we met 5,5%. Dit percentage is gebaseerd op het inflatiecijfer (+1%) van het voorgaande jaar. Over deze jaarlijkse huuraanpassing hebben wij samen met SHBL het gesprek gevoerd.

Volgens nationale afspraken konden huurders tot eind 2024 een verlaging naar € 577,91 krijgen als hun inkomen lager was dan 120% van het sociaal minimum. In 2024 waren de inkomensgrenzen als volgt:

Huishoudtype	Inkomensgrens per jaar
Eenpersoonshuishoudens tot AOW-leeftijd	€ 24.840
Meerpersoonshuishoudens tot AOW-leeftijd	€ 32.370
Eenpersoonshuishoudens vanaf AOW-leeftijd	€ 26.430
Meerpersoonshuishoudens vanaf AOW-leeftijd	€ 35.150

De regeling gold voor huishoudens die op 1 maart 2023 in een zelfstandige woning woonden, voldeden aan de inkomensgrenzen en een huurprijs hadden hoger dan € 577,91 per maand. In 2024 konden huurders zelf deze verlaging aanvragen. We ontvingen 31 aanvragen. Hiervan zijn er 16 toegekend. De meeste afwijzingen waren omdat de huurders al in 2023 een verlaging hadden ontvangen.

We pasten de huur van parkeerplaatsen en garages niet aan.

4.7 Huurachterstanden en ontruimingen

Huurachterstand

De huurachterstand bedroeg eind 2024 0,73 % (2023: 0,72 %) van de jaarhuur.

De huurachterstand van € 553.000 (2023: € 536.000) is afgezet tegen de werkelijke jaarhuur van € 76 miljoen (2023: € 74 miljoen).

De achterstand is als volgt te categoriseren:

- 199 huurders hadden een achterstand van totaal € 485.000 (2023: 242 huurders van totaal € 530.000).
- 5 huurders hadden via rechtspersonen een achterstand van totaal € 68.000 (2023: 4 huurders van totaal € 6.000).

Eind 2024 ondernamen we de volgende acties op de huurachterstand:

- 127 dossiers bij de deurwaarder met een achterstand van € 385.000 (2023: 134 dossiers met een achterstand van € 387.000);
- 100 betalingsregelingen van totaal € 72.000 (2023: 176 betalingsregelingen van totaal € 140.000).

Huurderving door leegstand

Huurderving	Realisatie 2024	Realisatie 2023	Realisatie 2022	Realisatie 2021
Huurderving regulier	€ 275.464,-	€ 459.133,-	€ 414.000,-	€ 524.000,-
Huurderving in het kader van verkoop	€ 45.960,-	€ 78.000,-	€ 86.000,-	€ 85.000,-
Totale huurderving	€ 321.424,-	€ 537.133,-	€ 500.000,-	€ 609.000,-

Om de duur en kosten van leegstand te minimaliseren, hebben we stappen gezet om de leegstand te bekorten. We blijven adverteren op een eerder moment. Verder zijn we begonnen met het uitvoeren van kleinschalige mutatiwerkzaamheden door onze eigen technische dienst (bijvoorbeeld sloten vervangen, ramen en deuren stellen, muurgaten dichten). Deze acties hadden veel effect op de planning en kosten. Begin 2024 is een nieuwe functie gestart binnen de afdeling Toezicht, de medewerker toezicht mutaties. Deze richt zich op de planningen van onze aannemers en bewaakt dat alle mutatiwoningen voldoen aan onze startkwaliteit. Fijn voor onze bewoners en voor Leystromen.

In 2024 was het aantal opzeggingen lager dan voorgaande jaren, wat ook bijdroeg aan lagere dervingskosten. We merken dat bij overlijden de erven de erfenis vaak niet beneficiair aanvaarden. Dit leidt tot een verplichte wachtperiode voordat wij de woning mogen betreden. In 2024 zijn we dit gaan registreren als specifieke leegstand. In 2025 zetten we dit voort om inzicht te krijgen in de kosten van deze wachtperiode.

Maatwerk bij problemen

In iedere (overlast)situatie passen we maatwerk toe. Geen enkele situatie is zwart/wit. De zwaarte van de casussen neemt toe, omdat er steeds vaker sprake is van complexe of multiproblematiek. Bijvoorbeeld vervuiling, woonfraude, ondermijning en prostitutie. Daarnaast zien wij een verandering in de rechtspraak, waardoor het steeds lastiger wordt om een ontruimingsvonnis te halen in een juridische procedure. We moeten hierdoor steeds vaker maatwerk toepassen om casussen op te lossen.

Waar we in 2023 een stijging zagen in de huurachterstanden, was 2024 een stabiel jaar. Dit is vooral te danken aan de inzet van de afdeling huurincasso van Leystromen. Waardoor we de consulenten sociaal beheer minder vaak hoefden in te zetten. Daar waar er wel

inzet nodig was vanuit sociaal beheer, werkte het team samen met de gemeente en andere netwerkpartners.

Er is in 2024 geen maatwerk nodig geweest voor jongvolwassen weeskinderen.

Gedwongen opzeggingen

Soms vragen wij huurders om zelf de huur op te zeggen. Bijvoorbeeld bij de vondst van drugs of bij zware overlast. Als de huurder hieraan meewerkt, noemen wij dit een ‘gedwongen opzegging’. We hoeven dan geen juridische procedure te starten.

Waar vorig jaar de nadruk lag op gedwongen opzeggingen vanwege woonfraude, zien we daar in 2024 een afname in. Het aantal gedwongen opzeggingen is hierdoor in zijn geheel afgenomen.

Reden gedwongen opzeggingen	2024	2023
Huurachterstand	0	0
Drugs	2	2
Overlast	3	3
Woonfraude	3	8
Totaal	8	13

Ontruiming en sluiting

Naast gedwongen opzeggingen hebben we ook te maken met woningontruiming en woningsluitingen. Een ontruiming of sluiting kan verschillende oorzaken hebben. Iedere situatie is anders en vraagt daarom om maatwerk.

Bij een ontruiming starten we een juridische procedure en ontvangen we vaak een ontruimingsvonnis. In de aantallen tellen we ook huurders mee die na het vonnis alsnog ‘vrijwillig’ de sleutels

inleveren. Het gaat dus niet in alle gevallen om een ‘harde ontruiming’ waarbij de deurwaarder ook daadwerkelijk een woning ontruimt.

Bij een sluiting sluit de gemeente een woning voor enkele maanden, in het kader van de Wet Damocles. Als de gemeente een woning sluit, volgt vanuit Leystromen altijd het verzoek aan de huurder om zelf de huur op te zeggen. Als de huurder dat niet doet, starten we een procedure. Het kan ook gebeuren dat de gemeente niet tot sluiting overgaat, maar Leystromen wel vervolgstappen onderneemt vanwege een ernstige overtreding van de huurovereenkomst. Leystromen hanteert een zerotolerancebeleid als het op drugsgerelateerde zaken aankomt. Drugs in een woning leidt altijd tot een huuropzegging of een juridische procedure.

Reden ontruiming	2024	2023
Huurachterstand	0	6
Drugs	0	0
Overlast	3	3
Woonfraude	2	0
Totaal	5	9

Wij doen er alles aan om te voorkomen dat huurders hun woning kwijtraken door overlast of andere problemen. Als er sprake is van een ernstige overlastsituatie, zoekt Leystromen snel contact met netwerkpartners als gemeente, politie en zorgorganisaties. Om gedwongen vertrek uit een woning zoveel mogelijk te voorkomen.

4.8 Toewijzing en verhuur

Cijfers aantallen/typen woningen

Leystromen had in 2024 in totaal 9.769 zelfstandige woningen: 6.246 eengezinswoningen en 3.523 appartementen. De meeste woningen liggen in de gemeente Gilze en Rijen (33%), gevolgd door Goirle (26%) en Oisterwijk (24%).

De toewijzing en verhuur van onze woningen gebeurt via een aanbodmodel. Wij bieden onze DAEB- en Niet-DAEB-woningen dagelijks aan via Woning in Zicht. In 2024 hebben we besloten al onze woningen via 1 platform aan te bieden. Dit maakt het proces voor woningzoekenden duidelijker en vermindert de administratie. Het inkomen, de huishoudgrootte en de inschrijfduur van de woningzoekenden zijn de belangrijkste toewijzingscriteria.

Op 31 december 2024 stonden 122.755 woningzoekenden ingeschreven bij Woning in Zicht. Van hen reageerden 24.128 actief op onze woningen in 2024. Het gemiddeld aantal reacties per actief woningzoekende was 27,9. Dit is een lichte daling ten opzichte van 2023 (31,8). In het derde kwartaal van 2024 hebben we de optie voor de digitale inkomensverklaring live gezet. Dit zorgt voor een vereenvoudiging van het dossier van de woningzoekenden en een efficiëntere inkomensstoetsing via MijnOverheid.

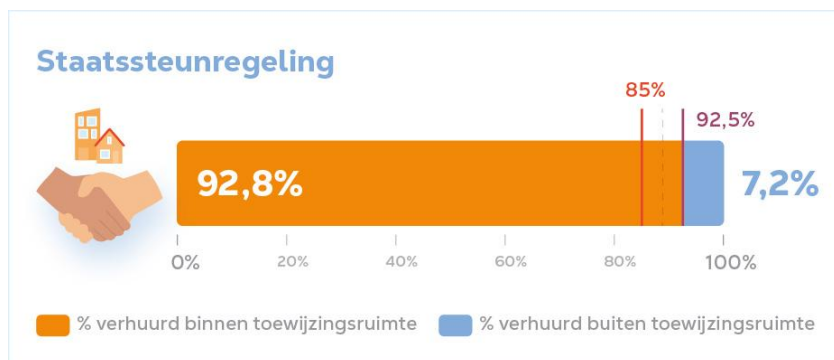
4.9 Staatssteunregeling

Volgens de Europese wet- en regelgeving moeten wij onze vrijkomende gereguleerde (sociale) woningen als volgt toewijzen in 2024:

- Minimaal 85% van de woningen aan huurders met een inkomen tot € 47.699,-.
- Maximaal 15% van de woningen aan huurders met een inkomen van € 47.699,- tot € 52.671,-.

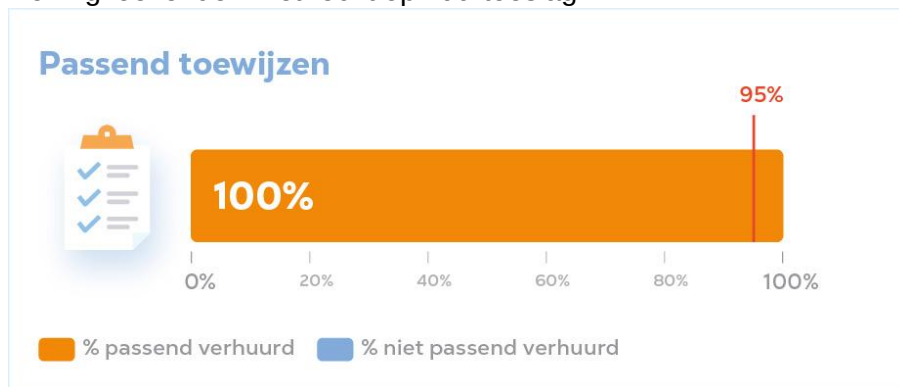
Deze ratio spreken we af met de gemeenten waarin we ons bezit hebben. In 2024 hadden we deze afspraak met de gemeenten Goirle, Hilvarenbeek en Oisterwijk. Voor de gemeenten Gilze-Rijen, Baarle-Nassau en Alphen-Chaam geldt een 92,5%/7,5% ratio.

Onderstaand figuur laat zien dat wij voldeden aan de gestelde normen



4.10 Passend toewijzen

Vanaf 1 januari 2016 moeten corporaties passend toewijzen. Dat betekent dat we aan minimaal 95% van de woningzoekenden die recht hebben op huurtoeslag woningen toewijzen met een huurprijs tot € 650,43 (voor één- en tweepersoonshuishoudens; prijspeil 2024 of € 697,07 (voor 3 of meer personen; prijspeil 2024). Dit jaar wezen wij 100% van onze woningen passend toe aan woningzoekenden met recht op huurtoeslag.



4.11 Mutatiegraad

In 2024 was de mutatiegraad 5,19% (2023: 5,94%). De mutatiegraad is gebaseerd op het aantal verhueringen van zelfstandige en onzelfstandige wooneenheden in 2024, exclusief nieuwbouw. De mutatiegraad heeft invloed op de huuropbrengsten, leegstand en onderhoudskosten.

Mutatiegraad van zelfstandige en onzelfstandige wooneenheden per 31 december 2024

Prijscategorie woning	Mutaties excl. nieuwbouw	Aantal woningen	Mutatiegraad
T/m € 650,43	160	6.870	2,33%
Tussen € 650,44 en € 697,07	95	865	10,98%
Tussen € 697,08 en € 879,66	232	1.912	12,13%
€ 879,67 en hoger	29	302	9,60%
Totaal	516	9.949	5,19%

Verhueringen (DAEB)

In 2024 adverteerden wij 542 keer een woning. Wij verhuurden 432 woningen opnieuw; 133 daarvan via bemiddeling. In totaal ontvingen wij 84.965 reacties op onze advertenties. Dat is een reactiegraad van 178,29.

In totaal ontvingen wij 907 weigeringen van woningzoekenden op aangeboden woningen. Dat zijn er 621 minder dan in 2023. 35 weigeringen waren van woningzoekenden met voorrang/urgentie.

Van de reacties op onze advertenties deed 9 % dat binnen de eigen gemeente. 42,6 % van de nieuwe huurders bleef binnen dezelfde gemeente.

In het vierde kwartaal van 2024 begonnen we met het plaatsen van impressiefilmpjes bij de advertenties. We verwachten dat hierdoor de woningzoekenden een beter beeld krijgen van de woningen en dat de weigeringsgraad hierdoor lager wordt.

Wmo

Als de woning van een huurder in verband met medische redenen niet meer geschikt is en ook niet aan te passen is, geeft de gemeente een Wmo-verhuisverklaring af. Een deel van de vrijkomende woningen adverteren we met voorrang voor woningzoekenden met een Wmo-verklaring. In 2024 boden we op die manier 42 woningen aan. 28 daarvan werden daadwerkelijk toegewezen aan iemand met een Wmo-verklaring.

Zorg

In woonzorgcomplexen waaraan een zorgpartij is verbonden, worden woningen anders toegewezen: 1/3 deel via inschrijftijd, 1/3 deel met voorrang voor Wmo-verhuisverklaringen en 1/3 deel wordt door de zorgpartij toegewezen. In 2024 werden 13 woningen aangeboden aan de zorg. Deze werden allemaal verhuurd aan een bewoner of huishouden met een zorgindicatie.

4.12 Woning zoeken

Monitoren zoekduur

Het vinden van een huurwoning is niet makkelijk. De vraag naar woningen is veel groter dan het aanbod. En het toewijzen van woningen is gebonden aan regels over 'passendheid'. Wij meten doorlopend hoe lang de zoekduur voor een woning is. De zoekduur is de tijd tussen het plaatsen van hun eerste reactie en de verhuurdatum van de door de woningzoekende geaccepteerde woning. In 2024 was de gemiddelde zoekduur 14,63 maanden. We zien daarmee dat de stijgende trend van de afgelopen jaren zich

doorzet.

Daarom zijn we in 2022 met andere corporaties in Midden-Brabant aan de slag gegaan met het aanpassen van het woonruimteverdeelsysteem Woning in Zicht. Het ontwerpen van de aanpassing hebben we in 2023 gedaan. In het derde kwartaal van 2024 ging 'Wie sneller wonen wil' live (lees meer onder woonruimteverdeling). Woningzoekenden kunnen voor deze wachtrij kiezen om de zoekduur te verkorten. De resultaten van deze nieuwe wachtrij zijn nog niet te zien in de cijfers.

Vanwege de stijgende trend zijn er in 2024 acties ondernomen om de zoekduur en slagingskans te verhogen, bijvoorbeeld door woningen specifiek te adverteren voor jongeren tot 30 jaar.

In 2024 hebben we nog meer activiteiten opgestart om de zoekduur te verkorten en slagingskans te verhogen. We zijn gestart met een pilot om doorstroming te stimuleren. Om zo een natuurlijk verloop binnen onze woningen te krijgen. De krapte en lage aantallen opzeggingen zorgden in 2024 niet voor kortere zoekduur. We verwachten dat de acties van 2024 in 2025 wel voor een verbeterd resultaat zorgen, als het aantal opzeggingen niet nog verder achteruitgaat.

Middeninkomens

Zoals beschreven in ons koersplan, staan sociale huurwoningen voorop bij Leystromen, maar we hebben ook oog voor middenhuur. Dit zijn huurwoningen die qua huurprijs tussen sociale huurwoningen en de vrije sector huurwoningen zitten. Ze zijn bedoeld voor huishoudens met een middeninkomen die te veel verdienen voor sociale huur, maar voor wie de vrije sector vaak te duur is.

Met de komst van de Wet Betaalbare huur is in 2024 de huurprijs voor middenhuurwoningen gereguleerd voor woningen met een

puntenaantal tot en met 186 punten volgens het Woningwaarderingssysteem (WWS). De maximale huurprijs voor deze woningen is vastgesteld op € 1.157,95 per maand.

Vanaf 2024 bieden we deze woningen ook aan via Woning in Zicht.

Corporaties mogen bovendien maximaal 15% van de sociale huurwoningen aan middeninkomens toewijzen. In 2024 verhuurde Leystromen 9 middenhuurwoningen opnieuw. Op deze manier zorgen we ervoor dat ook mensen met een middeninkomen toegang hebben tot betaalbare huurwoningen, gezien de schaarste aan betaalbare woningen in de vrije sector.

Tegelijkertijd zijn we bezig om extra middenhuurwoningen te realiseren.

Doorstroming

In 2024 startte de pilot doorstroming. Doorstroming houdt in dat huishoudens verhuizen naar een andere woning, waardoor hun oude woning beschikbaar komt voor andere bewoners van Leystromen. Het doel van de pilot is om huurders te prikkelen te verhuizen naar een woning die beter past bij hun levensfase.

De pilot is gestart om de krappe woningmarkt in beweging te krijgen. We hopen onze huurders te stimuleren om passender te gaan wonen, zodat ze langer zelfstandig kunnen blijven wonen in een woning die past bij hun levensfase.

De pilot loopt 1 jaar en geeft woningzoekenden die al minimaal 5 jaar in een woning van Leystromen wonen voorrang op specifiek geadverteerde doorstroomwoningen. Als er geen doorstroomkandidaat is, wijzen we de woning toe via de reguliere methode.

We verwachten minder weigeringen bij doorstroomwoningen en een

hogere slagingskans voor woningzoekenden in de leeftijd van 30 tot 54 jaar.

Daarom hebben we afgesproken om 20% van onze mutaties als doorstroomwoning te adverteren en te verhuren.

In de pilot hebben we 26% van alle vrijgekomen woningen als doorstroomwoning geadverteerd. We zien dat 83% van de doorstroomverhuringen aan de eerste kandidaat gebeurt, wat leidt tot minder weigeringen. Ook zien we bewegingen naar passender woningen. Zoals senioren die naar een appartement verhuizen en hun woning achterlaten voor andere woningzoekenden.

In 2025 besluiten we of en hoe we verdergaan met de pilot.

Woonruimteverdeling

Na jarenlang onderzoek en voorbereiding ging op 1 oktober 'Wie sneller wonen wil' live in Woning in Zicht. Dit model is een aanvulling op de huidige manier van woonruimte verdelen, die vooral gebaseerd is op inschrijftijd.

Met 'Wie sneller wonen wil' hopen we de kans op een woning te vergroten voor mensen met weinig inschrijftijd. Zij zitten vaak in een vervelende situatie en kunnen geen gebruik maken van urgentie of een andere vorm van voorrang.

Aan 'Wie sneller wonen wil' zit een aantal regels, zodat we alleen de mensen helpen die écht snel een woning nodig hebben. De regels zijn:

- Wanneer je kiest voor 'sneller wonen' lever je de helft van je inschrijftijd in en bouw je geen inschrijftijd meer op.
- Je moet minstens 6 keer per maand reageren op advertenties.

- Je mag een woning niet weigeren.

Hospitaregeling

In 2024 startten we met de pilot hospitaregeling. Hospitaverhuur is voor mensen die alleen wonen, een kamer vrij hebben en iemand willen laten inwonen. We bepaalden de kaders voor de hospitaregeling en maakten afspraken met onze gemeenten. We trekken hierin samen op met MijnWoongenoot. Deze organisatie koppelt de huurder die een kamer overheeft aan een kamerzoekende.

In november adverteerden we de eerste 2 woningen voor hospitaverhuur in Goirle. Jammer genoeg trokken de kandidaten zich uiteindelijk toch terug. We kijken wat we hieruit kunnen leren en of we aanpassingen kunnen doen.

Friendscontract

In 2024 startten we met de pilot friendscontracten. We bepaalden de kaders voor friendscontracten en maakten afspraken met onze gemeenten. We hebben er uiteindelijk voor gekozen om 2 nieuwbouwwoningen te adverteren voor friends; in Goirle en Hilvarenbeek. Uiteindelijk kwamen we alleen in Goirle tot een match en hebben we 2 friends blij mogen maken met een woning.

Wet betaalbare huur

Onder andere energielabels spelen een grotere rol in de bepaling van de WWS-puntentelling. Ook moeten wij vanaf 1 januari 2025 bij het aangaan van een nieuw huurcontract de WWS-puntentelling meesturen.

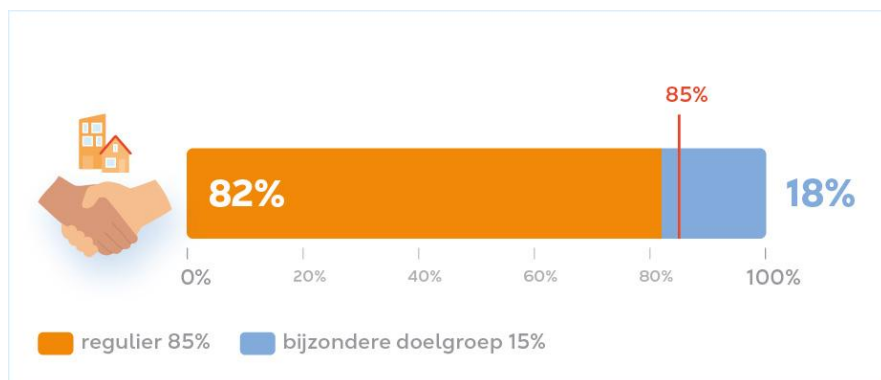
4.13 Bemiddeling bijzondere doelgroepen

Het huisvesten van bijzondere doelgroepen is een grote uitdaging voor zowel gemeenten als Leystromen. Wij hebben bij Leystromen per 1 januari 2024 2 doelgroepen binnen deze groep, namelijk statushouders (vergunninghouders) en uitstromers (uit maatschappelijke opvang en beschermd wonen). Mensen met een urgentieverklaring en diegene die zijn aangemeld voor maatwerk, vallen per dit jaar onder de regulier woningzoekenden. Iedere woningcorporatie in de regio Hart van Brabant maakt hierin een eigen keuze.

Jaarlijks maken gemeente, SHBL en Leystromen afspraken over het percentage sociale huurwoningen voor de huisvesting van deze 2 doelgroepen.

Leystromen is erin geslaagd dit percentage te behalen. Per gemeente zien we verschillen in uitkomst. Vaak heeft dit te maken met dat de vrijgekomen woning niet overeenkomt met de vraag, waardoor er geen match ontstaat.

Voor een aantal doelgroepen wijst Leystromen de woningen direct toe. Via de prestatieafspraken spraken we met gemeenten af dat wij een deel van de vrij te komen sociale huurwoningen aanhouden om deze 2 doelgroepen te huisvesten. Leystromen voldeed in 2024 met 18% gemiddeld aan het doelpercentage voor het direct toewijzen van de vrijgekomen ongelabelde DAEB-woningen aan de bijzondere doelgroepen.



Bijzondere doelgroep	Aantal woningen
Vergunninghouders	46
Contingent	26
Totaal aantal woningen	72

4.14 Onderhoud

Onderhoud aan woningen is belangrijk voor een goede verhuurbaarheid nu en in de toekomst. Maar we vinden het minstens zo belangrijk dat huurders tevreden zijn met hun woning.

We voeren verschillende soorten onderhoud uit.

Niet gepland onderhoud

Leystromen werkt met een eigen onderhoudsdienst en met een

aantal onderhoudsbedrijven om storingen op te lossen en gebreken te herstellen.

In 2024 besteedden we € 5.568.000 (2023 € 4.918.000) aan reparatieonderhoud en woningaanpassingen op basis van een medische indicatie.

In 2024 voerden we 15.404 reparatieverzoeken uit (2023: 14.662). Leveranciers voerden voor ons 7.428 onderhoudsorders uit (2023: 7.068). Onze eigen onderhoudsdienst voert de rest uit. De stijgende marktprijzen en uurlonen hebben nog wel invloed op de gemiddelde kosten per woning.

We voerden aan 567 woningen mutatieonderhoud uit voor een bedrag van totaal € 3.887.000 (2023 € 4.453.000).

De mutatiekosten per woning blijven hoog. Er muteerden weer veel woningen van vóór het jaar 1980 met een huurcontract van langer dan 20 jaar. Bij deze woningen was sprake van achterstallig onderhoud. Dat is ten laste van het mutatieonderhoud uitgevoerd. Dat de kosten toch iets lager dan 2023 zijn, komt doordat er minder mutaties waren.

In 2024 hebben we de proef van het uitvoeren van kleinschalige mutatiewerkzaamheden door onze eigen onderhoudsdienst definitief gemaakt. De (financiële) resultaten van deze proef en de bevindingen van zowel de onderhoudsdienst, bewoners en woonmakelaars zijn positief.

Gepland onderhoud

De Meerjarenonderhoudsbegroting (MJOB) is de basis voor het geplande onderhoud dat we uitvoeren aan ons woningbezit. Met een betrouwbare, realistische en kwalitatief hoogwaardige

meerjarenbegroting willen we ons geld uitgeven op de plaatsen waar dat nodig is.

In mei 2024 is een nieuwe MJOB opgeleverd met een daarbij horende procesbeschrijving. Hierbij maakten we gebruik van de externe deskundigheid van de Brink Groep. Deze nieuwe MJOB is de basis voor de begroting van 2025 en verder.

Realisatie gepland onderhoud

In 2024 besteedden we € 20.371.000 (2023 € 15.760.000) aan gepland onderhoud bij 3.641 woningen. De geplande werkzaamheden bestaan voornamelijk uit buitenschilderwerk, het vervangen van kozijnen, dakbedekking en het renoveren van liften.

In 2019 startten we met resultaatgericht samenwerken (RGS) voor buitenschilderwerk. De jaarlijkse kosten hiervoor zijn tot en met 2026 hoger dan de periode voor het invoeren van RGS. Dat komt door het eenmalig verhogen van de basiskwaliteit van het schilderwerk. Het is de bedoeling dat we de hogere kosten op langere termijn 'terugverdienen' door de betere basiskwaliteit van het werk.

Serviceabonnement

Leystromen biedt huurders een serviceabonnement aan. Tegen een geringe maandelijkse vergoeding voeren wij voor abonnees onderhoudswerkzaamheden uit die een huurder anders zelf zou moeten uitvoeren of betalen. De onderhoudsdienst van Leystromen of een van onze vaste onderhoudspartners voert de onderhoudswerkzaamheden uit. De kosten hiervan worden niet bij de huurder in rekening gebracht.

We hebben het serviceabonnement aangepast zodat deze beter aansluit bij de wensen van de huurders. Onderhoud zoals lekkende kranen doen we voortaan standaard omdat we (en onze huurders)

vinden dat dit geen service hoort te zijn maar een onderdeel is van de woning. Ongediertebestrijding is een echte service die we onze huurders bieden. Dit zie je terug in het aantal abonnees. Waar we er eind 2023 nog 3.606 hadden, hebben we er in september 2024 3.579. Een kleiner aantal, maar deze abonnees kiezen nu echt voor extra service. Niet alleen voor extra onderhoud aan de woning.

Eigen onderhoudsdienst

Het uitvoeren van kleine enkelvoudige klussen in het dagelijks onderhoud doen we graag zelf. Denk hierbij aan het herstellen of vervangen van een dakraam en opnieuw afkitten van een douchehoek of aanrechtblad. Onze monteurs komen bij huurders achter de voordeur. Een mooie kans om goed met hen in contact te blijven en het te signaleren als een huurder ondersteuning nodig heeft.

Samenwerking vaste onderhoudsbedrijven

In 2024 hebben we de prestatieovereenkomst met onze 3 vaste aannemers verder voortgezet. We zetten project- en stuurgroepen op om op operationeel, tactisch en strategisch niveau met elkaar de juiste keuzes en afspraken te maken over bijvoorbeeld planning, kwaliteit, optredende uitdagingen en coördinatie. Deze groepen bevorderen de interne en externe samenwerking en zorgen voor duidelijkheid en eenduidigheid.

In 2025 loopt de prestatieovereenkomst met de 3 vaste aannemers af. Leystromen heeft een bureau ingeschakeld. Dit ondersteunt ons in een gedegen en gedragen evaluatie. De uitkomst van deze evaluatie dient als input voor het vervolgtraject.

5 Dichtbij elkaar

Over onze organisatie

ONZE DROOM

Mensen werken graag en vanuit passie bij Leystromen

We zijn een organisatie in ontwikkeling. We werken in rayons en zetten in op talent. Daarbij zijn we doeners en verbinders, met de focus op onze bewoners en partners. En uiteraard zorgen we ervoor dat we financieel gezond zijn.

5.1 Koersplan

In 2024 werkten we met ons koersplan dat we in 2023 opstelden. Het koersplan heeft de titel: 'Dichtbij'. Ons koersplan is opgezet als een reisgids. Onverwachte gebeurtenissen, ontdekkingen en ontmoetingen in de toekomst ontregelen ons niet, maar prikkelen juist om van iedere situatie het beste te maken. We passen in zulke gevallen onze acties aan om onze koers te kunnen vasthouden en onze doelen toch te bereiken.

In 2024 startten we met de uitvoering van ons koersplan. Alle teams bepaalden activiteiten die bijdragen aan het koersplan. Dat deden we in 'Samen Vooruit-sessies'. De successen van het koersplan vierden we met alle collega's op 2 momenten in het jaar. Zo houden we het koersplan levendig en onder de aandacht.

5.2 Organisatieontwikkelingen

Strategisch Personeelsplanning (SPP)

In 2023 zijn we in samenwerking met Dageraad Advies gestart met strategische personeelsplanning binnen Leystromen. We keken naar de huidige personeelsbezetting en de gewenste

situatie/personele behoefte in de toekomst. Vervolgens zijn alle medewerkers in de eerste helft van 2024 betrokken in 'Samen Vooruit-sessies' en is SPP onderdeel geworden van het 'Goede Gesprek'; een jaarlijks gesprek dat medewerkers met hun leidinggevende hebben. Voorbeelden van vragen zijn: waar liggen je wensen? Zit je op je plek? Heb je ambities in je loopbaan? Welke opleidingswensen heb je? In onze jaarlijkse SPP-sessie kijken we naar externe ontwikkelingen en welke impact deze hebben. Daarnaast nemen we ook mee welke collega's (mogelijk) met pensioen gaan, welke ambities medewerkers kenbaar hebben gemaakt en hoe we onze flexibele schil willen inrichten. We zien de SPP als een continu proces. Dat betekent dat onze HRM adviseurs het onderwerp eens per kwartaal agenderen om te bespreken met leidinggevenden. Zo zorgen ze ervoor dat ontwikkelingen in de afdelingen vroegtijdig zichtbaar zijn.

Aantal medewerkers in dienst

Bij Leystromen werkten eind 2024 131 medewerkers (2023: 127); in totaal 116,6 fte (2023: 112 fte). In 2024 startten 17 nieuwe medewerkers en 10 medewerkers verlieten de organisatie (inclusief medewerkers die met pensioen gingen). We kiezen bewust voor (beperkte) groei van onze formatie vanwege de vele uitdagingen en organisatieopgaven waar we voor staan.

Zo ziet de organisatie eruit



Soft controls

Leystromen streeft naar medewerkers die het werken bij onze organisatie positief waarderen. Goed werkgeverschap en goed

werknemerschap vinden we belangrijk. In een themasessie verscherpten we onze visie hierop. We besloten eind 2024 opnieuw te onderzoeken hoe onze organisatie nu functioneert op het gebied van cultuur, gedrag en waarden en normen; een soft controlmeting. Want de organisatiecultuur en het gedrag van de medewerkers zijn van belang om onze huurders goed te bedienen en onze doelen te realiseren. Daarnaast zijn we ook benieuwd hoe we met elkaar samenwerken bij Leystromen. Binnen teams, tussen teams en tussen afdelingen. We voeren dit onderzoek in 2025 uit.

Vastgoedbezit bij medewerkers

De integriteit binnen de corporatiesector mag niet ter discussie staan. Daarom vindt Leystromen het belangrijk dat medewerkers, bestuurder en leden van de Raad van Commissarissen open, eerlijk en transparant zijn over vastgoed dat zij in eigendom hebben. In 2024 gingen we daarom na of medewerkers vastgoed of grond (of belegging daarin) in (mede) eigendom hebben. Buiten een eigen (koop)woning voor eigen gebruik. Eerder gebeurde dit al bij de bestuurder en RvC. Er zijn geen aandachtspunten uit naar voren gekomen.

Pre-screening

We werken vaak met gegevens van huurders. We vinden het dus heel belangrijk om betrouwbare medewerkers in dienst te hebben. Daarom vragen we nieuwe collega's sinds 2024 om mee te werken aan een pre-screening. International Security Partners voert de screening uit. Dit bedrijf controleert onder andere diploma's en het identiteitsbewijs en gaat referenties na. De nieuwe medewerker vraagt een Verklaring Omtrent Gedrag aan.

In 2025 evalueren we onze ervaringen van het eerste jaar.

Nieuwe functies

De rol van woningcorporaties verandert voortdurend. Daarom kiezen we er soms voor om nieuwe functies aan onze organisatie toe te voegen. Begin 2024 zijn we gestart met de nieuwe functie van buurtbeheerder. Er zijn 2 medewerkers intern doorgestroomd naar deze functie. Lees hier meer over in paragraaf 1.3.

Doorstromers

In 2024 stroomden 7 collega's intern door naar een andere functie. Vacatures zetten we altijd eerst intern uit. Zo krijgen medewerkers de kans om een stap in hun loopbaan te maken binnen onze eigen organisatie.

Ziekteverzuim

Het verzuimpercentage in 2024 was 5,34%. Dit is een stijging ten opzichte van vorig jaar (toen was het 3,84%) en ook meer dan het landelijke gemiddelde van 4,7% (bron: HumanCapitalCare). Dit komt door een aantal langdurig zieke medewerkers.

In 2024 zijn we met een nieuwe arbodienst gestart omdat deze meer preventiemogelijkheden biedt.

5.3 Arbeidsmarkt

Uitdagende arbeidsmarkt

Er is volop werk. Tegelijkertijd is er sprake van uitzonderlijke krapte in een groot aantal sectoren in Nederland. Ook Leystromen merkt dit. Bij moeilijk in te vullen vacatures kunnen we wel ZZP-ers vinden die voor Leystromen kiezen. Zij verbinden zich voor enige tijd aan Leystromen als zelfstandige of via een detacheringsbureau. Ze kiezen er helaas niet voor om vast in dienst te komen bij

Leystromen.

Het aantal reacties op onze vacatures is minder geworden en soms hebben sollicitanten meer wensen dan voorheen. We hebben bewust aandacht voor sollicitanten die uit een andere sector komen en/of andere werkervaring hebben. We investeren graag in mensen die de bezieling hebben om voor een corporatie te willen werken en iets willen betekenen voor onze doelgroep. En we kijken creatief naar wat iemand kan toevoegen aan Leystromen. Ook als dat niet is op de vacature waarop de sollicitant reageert.

Werken bij de Woco

We nemen deel aan het initiatief vanuit de 'Raad van Inspiratie' van Expeditie Loopbaan: 'Werken bij de WOCO'. Hierin werken we met alle (38) Brabantse woningbouwcorporaties samen om de inspirerende arbeidsmarkt van de woningcorporatie onder de aandacht te brengen. Acties die gedaan zijn:

- Er is een studentencampagne gestart: we trekken gezamenlijk op richting mbo's, hbo's en universiteiten met als doel stagiairs, afstudeerders, trainees en young-potentials aan te trekken.
- De campagne is uitgebreid met andere woningcorporatie-samenwerkingsverbanden (Zeeland, Zuid-Holland, Gelderland en Utrecht).

Externe inhuur

Op 31 december 2024 werkten 16 (iets meer dan 8 fte) externe medewerkers bij Leystromen. In de loop van 2024 startten 7 externe medewerkers en stopten er 6 met hun tijdelijke opdracht. We huren vooral externe medewerkers in ter overbrugging van het invullen van een vacature, tijdens ziekte en als extra inzet bij projecten.

Stages en trainees

In 2024 hebben we bekeken waar in 2025/2026 ruimte in de organisatie ontstaat voor stages op vmbo/mbo/hbo en universitair niveau. We leggen directe contacten met opleidingscoördinatoren om goede matches te kunnen maken. Bij Leystromen werkten eind 2024 1 stagiaire en 1 trainee.

Onboarding

Vorig jaar is er een enquête gehouden onder nieuwe medewerkers om tips en tops op te halen. Als tops noemden de nieuwe collega's vaak 'Terechtkomen in een warm bad'. Tips waren onder andere 'de tijd nemen', 'meelopen met andere teams' en 'iets over het bedrijf vertellen'.

Met de tips en tops hebben we een nieuw, uitgebreid inwerkprogramma ontwikkeld. Dit zorgt ervoor dat nieuwe medewerkers zich snel onderdeel voelen van Leystromen, dat ze goed wegwijs worden gemaakt in de organisatie en dat ze weten wat we van hen verwachten. In het nieuwe inwerkprogramma is ook aandacht voor de Leystromen-cultuur, betrokkenheid, verwachtingen (protocollen/beleid) en de gezamenlijke doelen uit het koersplan.

5.4 Goed werkgeverschap

Nieuwe vertrouwenspersoon

1 januari 2024 zijn we gestart met een nieuwe externe vertrouwenspersoon. De vertrouwenspersoon heeft kennism gemaakt met alle medewerkers en heeft eens per half jaar een kennismaking met nieuwe medewerkers. Elke 2 maanden plaatst de vertrouwenspersoon een bericht op intranet zodat zij (ook digitaal) zichtbaar blijft.

Nieuwe arbodienst

Na een uitgebreide selectieprocedure met een projectgroep waarin onder andere een deel van de OR vertegenwoordigd was, zijn we 1 juni gestart met een nieuwe arbodienstverlener. In december heeft een tussentijdse evaluatie plaatsgevonden om de samenwerking te bespreken en verbeterpunten naar elkaar uit te spreken.

PMO/Vitaliteit

In 2024 vond het Preventief Medisch Onderzoek (PMO) binnen Leystromen plaats. Vanuit de risico-inventarisatie en -evaluatie (RI&E) is het advies om dit eens per 3 jaar te doen. 96 medewerkers hebben vrijwillig aan dit onderzoek meegedaan.

Elke deelnemer heeft zijn/haar resultaten ontvangen. Om de anonimiteit naar Leystromen als werkgever te borgen zijn de resultaten alleen in gebundelde vorm opgenomen in een rapport. Hiervan is een samenvatting gedeeld met de organisatie. We hebben in 2024 verschillende verbeteracties bedacht en een aantal al opgepakt, zoals een workshop over omgaan met werkdruk.

5.5 Nieuw personeelsinformatiesysteem

Begin 2024 zijn we succesvol overgestapt naar het AFAS personeelsinformatiesysteem. Hierdoor zijn de processen met betrekking tot HRM en payroll geautomatiseerd. Medewerkers kunnen onder andere zelf verlof aanvragen, gegevens aanpassen of loonstroken inzien. Ook is het declaratieproces eenvoudiger geworden.

5.6 Veilige werkomgeving

In 2024 is een derde preventiemedewerker gestart. Door dit team te versterken konden we in 2024 mooie stappen zetten. Vanuit de RI&E heeft een corporatie de verplichting om eens per 2 jaar medewerkers te trainen op omgaan met agressie. In de eerste helft

van 2024 hebben er agressietrainingen plaatsgevonden voor alle functies met klantcontact. In de tweede helft van 2024 is hier een vervolg aan gegeven in trainingen over agressie op huisbezoek en agressie aan de telefoon.

Ook lieten we in 2024 een agressiescan uitvoeren. De aanbevelingen (zoals agressietrainingen en de entree beter afschermen van de rest van het kantoor) voerden we uit.

We brachten de opleidingen van onze vakmensen in de onderhoudsdienst in kaart. We hebben goed in beeld waarin zij (verplicht) opleidingen moeten volgen.

In 2025 laten we de RI&E opnieuw toetsen. Er is besloten om dit elk jaar te herhalen in plaats van eens per 2 jaar.

Protocol Gewenst gedrag bij Leystromen

Het protocol is dit jaar herschreven en actueel gemaakt in overleg met de OR. Het sluit nu beter aan bij de huidige behoeften in een steeds veranderende praktijk.

Daarnaast is er een koppeling gemaakt met de bestaande documenten die te maken hebben met gewenst gedrag en agressie. In het protocol zijn de volgende documenten opgenomen.

1. integriteitscode
2. regeling omgaan met melden vermoeden misstand
3. gedragscode internet, e-mail en sociale media
4. huishoudelijk Reglement
5. protocol gewenst gedrag & Agressieprotocol
6. reglement Alcohol-, Drugs- en Medicijngebruik

5.7 Beveiligingsbewustwording

In 2024 is Leystromen gestart met de trainingen van het beveiligingsbewustzijnsprogramma KnowBe4. Dit programma leert

ons de gegevens van onze huurders en van Leystromen beter te beschermen tegen digitale dreigingen. Het KnowBe4 platform is niet alleen gericht op beveiligingsbewustwording. Het heeft ook als doel om het risico te verkleinen slachtoffer te worden van cybercriminaliteit.

Daarnaast krijgen medewerkers veel trainingen om zo goed en veilig mogelijk met de systemen te werken. En maken we onze ICT-omgeving zo eenvoudig mogelijk voor de gebruikers.

5.8 Toekomst

Het is belangrijk dat wij als organisatie goed in staat zijn om onze ambities in de toekomst te kunnen blijven realiseren. Zo kunnen we de vinger aan de pols houden voor wat betreft nieuwe ontwikkelingen en onverwachte gebeurtenissen.

Eind 2024 zijn op de Woontop de Nationale Prestatieafspraken 2025-2035 getekend. Deze afspraken vormen de gezamenlijke agenda voor de grote opgaven voor de beschikbaarheid van betaalbare woningen, de verduurzaming, leefbaarheid en betaalbaarheid van wonen. Wij zijn vastbesloten om hier de komende jaren onze bijdrage aan te leveren. Daarom staat in de begroting van 2025, net zoals in die van 2024, een hoge ambitie, vooral voor nieuwbouw en verduurzaming. Dit vraagt financieel veel van ons.

Onze ambities passen binnen het door het WSW afgegeven borgingsplafond. Maar door veranderende financieel-economische omstandigheden is het voor alle corporaties onzeker of dit in de toekomst zo blijft. Daarom monitoren we regelmatig of we in de toekomst moeten bijsturen of remmen en hoe we dat dan kunnen doen. We rekening hiervoor verschillende scenario's door. Op deze manier zorgen we voor een blijvend duurzaam prestatiemodel.

In april 2025 is in de Voorjaarsnota aangekondigd dat per 1 juli 2025 en per 1 juli 2026 een bevrozing van de huren in de gereguleerde huursector geldt. Dit heeft vanzelfsprekend grote impact op onze operationele kasstroom. Hoewel we volgens onze begroting van 2025 nog in alle jaren voldeden aan de externe normen voor wat betreft de ICR, verwachten we nu binnen de horizon van 10 jaar onder deze norm te zakken. De kasstroomontwikkeling vertraagt, wat gevolgen heeft voor onze ingerekende ambities en geplande investeringen. Het is duidelijk dat we niet vast kunnen houden aan de volledige ambities die in de begroting van 2025 staan.

Op dit moment maken wij, mede op basis van de meest recente prognoses per 1^e kwartaal van 2025, concreet inzichtelijk wat de impact is van de voorgenomen huurbevrozing op onze financiële maar ook volkshuisvestelijke continuïteit. En in welke mate bijsturing nodig is. In de investeringsvoornemens zitten behalve concrete projecten ook fictieve projecten ingerekend waarvoor nog geen verplichtingen zijn aangegaan. En waarin we als dat nodig is nog kunnen aanpassen/bijsturen zodat we zorgen dat onze ICR binnen de norm blijft.

Ontwikkeling van de financiële ratio's eind 2024

Kengetal	Norm extern	Jaarrekening 2023	Jaarrekening 2024	Begroting 2025	Begroting 2026	Begroting 2027	Begroting 2028	Begroting 2029
Interest coverage ratio (ICR)	>1,4	2,09	1,70	1,76	2,09	2,04	1,94	1,67
Loan to Value (LTV)	<70%	63%	39%	39%	43%	48%	50%	51%
Solvabiliteit	>30%	33%	58%	56%	51%	49%	47%	47%
Schuld per gewogen OGE (€)	-	38.620	41.538	45.900	52.300	61.200	66.600	70.600
Terugverdientijd (jaren)	-			41,2	41,5	43,1	45,3	46,7

5.9 Financieel gezond

Voor Leystromen én onze (toekomstige) huurders is het belangrijk dat onze organisatie financieel gezond is en ook blijft. Zo kunnen we nu en in de toekomst onze opgaven realiseren en is er ruimte voor innovatie en experiment. Met solide financiële sturing en gedegen risicomanagement borgen we dit.

Financiële continuïteit

Leystromen hanteert voor het meten van de financiële continuïteit een aantal financiële ratio's waarop gestuurd wordt. Het zijn dezelfde ratio's die het WSW hanteert voor haar risicobeoordeling:

- Interest Coverage Ratio (ICR, norm intern > 1,5, norm extern > 1,4);
- Loan to Value op basis van beleidswaarde (LTV, norm extern < 70%);
- Solvabiliteit op basis van beleidswaarde (norm > 30%);
- Schuld per gewogen OGE (geen externe norm of vaste signaleringswaarde);
- Terugverdientijd (geen externe norm of vaste signaleringswaarde).

In november 2024 is, na goedkeuring van de Raad van Commissarissen, onze meerjarenbegroting 2025-2029 vastgesteld.

Het is een begroting waarin we streven naar het maximaliseren van onze maatschappelijk bijdrage met ambitieuze maar tegelijkertijd ook realistische voornemens.

En waarin we borgen dat onze ratio's (ICR/LTV) passend blijven binnen het financieel kader. (Zie de tabel op de vorige pagina voor de ontwikkeling van de financiële ratio's eind 2024.)

Resultaatanalyse

Het resultaat over 2024 bedraagt + € 339,6 miljoen en is daarmee € 485,5 miljoen hoger dan het resultaat in 2023 (- € 145,9 miljoen). Dit komt vooral door de waardeveranderingen van ons vastgoed van + € 327,6 miljoen (2023: - € 157,0 miljoen) en de impact van de belastingen van € 2,5 miljoen (2023: - € 3,4 miljoen). Wanneer we deze posten buiten beschouwing laten, geeft dit inzicht in het genormaliseerd resultaat:

<i>(bedragen x € 1.000)</i>	2024	2023
Resultaten na belastingen	339.600	-145.926
Waardeveranderingen vastgoed	-327.639	157.037
Belastingen	-2.485	3.380
Genormaliseerd resultaat (operationeel resultaat)	9.476	14.492

Het genormaliseerd resultaat in 2024 is lager dan dat van 2023. Dit komt vooral door hogere onderhoudslasten.

Waardering vastgoed

Marktwaaarde en beleidswaaarde

Volgens de Woningwet waarderen we ons vastgoed tegen de marktwaaarde in verhuurde staat (verder: marktwaaarde). Vanaf het verslagjaar 2018 presenteren we een aparte beleidswaaarde.

Deze integreren we in de ratio's (LTV en solvabiliteit) waarop externe toezichthouders corporaties beoordelen. Tot en met 2023 was de marktwaaarde de basis voor de beleidswaaarde. Deze werd stapsgewijs gecorrigeerd met afslagen die het gevolg waren van het interne beleid.

In het Handboek 2024 staat een gewijzigde methodiek voor bepaling van de beleidswaaarde. De beleidswaaarde kan volgens de nieuwe methodiek bepaald worden zonder de marktwaaarde te bepalen: alleen de rekenregels, de algemene parameters voor kostenontwikkelingen en de mutatiegraad zijn nog (voor een deel) hetzelfde als bij de marktwaaardeberekening. Ten opzichte van de oude methodiek worden vier belangrijke aanpassingen doorgevoerd:

- 1 een rekenhorizon van 60 jaar in plaats van 15 jaar met eindwaarde;
- 2 het inrekenen van de meerjarenonderhoudsbegroting in plaats van een gemiddelde onderhoudsnorm;
- 3 het inrekenen van een waardedaling voor woningen met EFG-labels;
- 4 aanpassing (verlaging) van de disconteringsvoet.

De beleidseffecten zijn onderhevig aan schattingen. Hiermee is de beleidswaaarde de grootste schattingspost in de jaarrekening.

Beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaaarde en de beleidswaaarde

De marktwaaarde van ons vastgoed is berekend volgens het Handboek Marktwaaardering. Deze stijgt in 2024 met € 360,8 miljoen naar een waarde van € 1,953 miljard (2023: € 1,592 miljard). Dat is een waardestijging van +23%. Hierbij geldt dat in de marktwaaardemutatie € 21,4 miljoen toevoeging van nieuwe eenheden (nieuwbouw, aankoop) is inbegrepen. En dat er een

wegvallende marktwaarde is als gevolg van verkoop van € -7,0 miljoen.

In de jaarrekening 2024 stijgt de beleidswaarde op basis van de nieuwe methodiek naar € 1,103 miljard (2023: € 632,6 miljoen). Dit is een significante stijging van 75% ten opzichte van de jaarrekening van 2023. Dit komt vooral door de impact van de methodische wijziging van de beleidswaarde van +40%, met de aanpassing van de rekenhorizon en de verlaagde disconteringsvoet als bepalende factor. Daarnaast heeft het opschuiven van de jaarschijf van 2023 naar 2024 én de update van de economische parameters een positief effect (+25%). Tot slot werken de overige aanpassingen in de beleidswaarde door in de waardering. We hebben het dan over de aanpassing van de onderhoudsbegroting/beheernorm en het inrekenen van ons huurbeleid/geactualiseerde WWS en streefhuren.

Beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde

Per 31 december 2024 bedraagt ons eigen vermogen € 1,527 miljard (2023: € 1,187 miljard). Voor een groot deel daarvan (€ 1,276 miljard, in 2023: € 970,9 miljoen) is een ongerealiseerde herwaarderingsreserve gevormd; dit gaat over het verschil tussen de historische kostprijs en de marktwaarde van ons vastgoed.

De ongerealiseerde herwaardering op basis van de marktwaarde realiseren we niet of pas op lange termijn. Dit deel van het vermogen is daarmee als het ware beklemd omdat we ons woningbezit beschikbaar en betaalbaar willen houden voor de doelgroep. Dit beleid beperkt ons in het (complexgewijs) verkopen van vastgoed of het laten stijgen van de huren. Daarnaast verhogen we slechts in uitzonderingssituaties bij mutatie de huur van een

woning tot de markthuur. En onze werkelijke onderhouds- en beheerlasten zijn hoger dan ingerekend in de marktwaarde.

Wij hebben een inschatting gemaakt van het gedeelte van de herwaarderingsreserve dat beklemd is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde en de marktwaarde in verhuurde staat van het volledige bezit en bedraagt € 850,2 miljoen. Het verschil van € 850,2 miljoen betekent dat ongeveer 56% van het totale eigen vermogen niet of pas op zeer lange termijn realiseerbaar is. Dit schommelt, met name door de volatiliteit van de beleidswaarde.

Treasury

Treasurycommissie

Leystromen heeft een treasurycommissie ingesteld die erop toeziet dat we treasury-activiteiten volgens de wet- en regelgeving en passend bij een professionele bedrijfsvoering organiseren en uitvoeren. In ons treasurystatuut is bepaald dat deze commissie 3 keer per jaar bijeenkomt. Dat is in 2024 onder begeleiding van onze externe treasury-adviseur ook gebeurd.

Treasury-activiteiten

In 2024 hebben de volgende activiteiten plaatsgevonden:

- In totaal losten we ongeveer € 32 miljoen aan leningen af en sloten we voor € 63 miljoen aan nieuwe leningen af. Het boetevrij aflossen van een roll-over lening (€ 5 miljoen) en vervangen door een nieuwe roll-over (€ 5 miljoen) telt hierin mee. Ook zit het overdragen van een lening aan een collega-corporatie via een activa-passiva transactie hierin;
- Er waren 2 opslagherzieningen;
- Op basis van ons geborgde schuldrestant eind 2023 is de hoofdsom van onze obligolening aangepast naar

€ 10.910.000 (was € 10.102.000), de opslag boven Euribor is verhoogd naar 0,50% en de bereidstellingsprovisie is verhoogd van 20 naar 23 basispunten.

Eind 2024 bedraagt het schuldrestant per gewogen OGE € 41.538. Eind 2023 was dit nog € 38.620. De schuldpositie eind 2024 is met € 41,3 miljoen toegenomen ten opzichte van 2023.

Beoordeling toezichthouders

Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

Het risicoprofiel is ongewijzigd vastgesteld. Leystromen kwalificeert zich hiermee als een woningcorporatie met een gemiddeld/laag risicoprofiel.

Het WSW beoordeelt onze investeringsambities nog steeds als ambitieus, maar beschouwen ons afwegingskader voor de realiseerbaarheid als zorgvuldig. Er is vastgesteld dat de financiële positie gezond blijft met een ruime ICR en een comfortabele LTV (met een aannemelijke beleidswaarde). WSW erkent dat er dit jaar verdere stappen zijn gezet in de verbetering van de meerjarenonderhoudsbegroting (MJOB) en blijft graag in gesprek over de verdere stappen. Ook blijft WSW graag aangehaakt bij de manier waarop wij het nieuwe Duurzaam Prestatie Model gaan integreren.

Autoriteit woningcorporaties (Aw)

In augustus 2024 ontvingen wij de Toezichtsbrief 2024 waarin is gesteld dat de risico-inschatting voor Leystromen laag is op alle onderdelen van het gezamenlijk beoordelingskader Aw/WSW. Er is geen sprake van interventies of toezichtsafspraken. De Aw benoemt als aandachtspunt de steun voor de nieuwe huurdersorganisatie, het levend en bespreekbaar houden van gedrag, cultuur en

integriteit en het monitoren van de realiseerbaarheid van de ambities.

In november 2024 ontvingen wij van de Aw een brief met de uitkomsten van de beoordeling van de rechtmatigheid in verslagjaar 2023. Hierbij vormt de Aw zich een oordeel over onder andere de staatssteun, WNT-normen, passendheidsnorm en de huursombenadering. De Aw heeft geen onrechtmatigheden vastgesteld over verslagjaar 2023.

5.10 Risicomanagement

Goed risicomanagement en het weloverwogen nemen van risico's is van heel belangrijk om doelstellingen op verantwoorde manier te behalen.

In navolging van het nieuwe koersplan hebben we in 2024 onder begeleiding van een externe adviseur de strategische risico's opnieuw geïnventariseerd. Hierbij keken we naar de externe omgeving en de interne organisatie. Het resultaat was een risicoraamwerk met 14 risico's. In een workshop hebben de bestuurder, het management en de businesscontroller gezamenlijk deze risico's geprioriteerd (kans, impact en beheersing). Dit heeft uiteindelijk geleid tot de volgende 6 strategische risico's.

Strategische risico's	Beheersmaatregel
Het risico dat de lokale politiek besluiten neemt met een negatieve invloed op de realisatie van onze doelstellingen.	Doorontwikkelen stakeholdermanagement en duidelijke uitvoeringagenda's afspreken met de gemeenten en deze monitoren.

Strategische risico's	Beheersmaatregel
Het risico dat de landelijke politiek besluiten neemt met een negatieve invloed op de realisatie van onze doelstellingen en/of financiële positie.	Monitoren van ontwikkelingen en scenario-analyses uitvoeren.
Het risico dat Leystromen slachtoffer wordt van externe fraude of cyberaanvallen.	Cybersecurity eigen omgeving doorlichten en verbeteren, ICT calamiteitenplan, beveiligingsbewustzijnsprogramma op het gebied van cybersecurity en informatiebeveiliging.
Het risico dat we onvoldoende gekwalificeerd personeel kunnen opleiden, aantrekken of behouden om de ambities te realiseren.	Strategische personeelsplanning, deelname Young Professional Programma 2025-2026 (Expeditie Loopbaan), sectorbrede arbeidsmarktcommunicatie.
Het risico dat grote macro-economische/geopolitieke gebeurtenissen leiden tot fundamenteel andere rente- of inflatieniveaus.	Actief treasurybeleid en scenario-analyses uitvoeren.

Strategische risico's	Beheersmaatregel
Het risico dat woningen niet langer betaalbaar zijn voor de huurder.	Ontwikkelingen rondom betaalbaarheid monitoren en scenario-analyses bij de begroting.

Deze risico's monitoren we via de kwartaalrapportage die in het MT en met de Raad van Commissarissen wordt besproken. Bovenstaande risico's hebben zich in 2024 niet zodanig voorgedaan dat deze van invloed waren op onze financiële ratio's en hebben niet geleid tot een bedreiging van de financiële continuïteit van Leystromen of tot bijstelling van de maatregelen.

Om ook in de organisatie het risicobewustzijn te verhogen, hebben we onder begeleiding van een externe adviseur een aantal sleutelfunctionarissen een risicospel gespeeld. Hierin ging het om de beheersing van risico's, minimaliseren van verspillingen en het maximaliseren van het maatschappelijk rendement. Door het spel hebben medewerkers kennisgemaakt met risico's in de verschillende processen en inzicht gekregen in mogelijke maatregelen om risico's te verminderen. Zij zijn met elkaar in discussie gegaan over de risico's binnen Leystromen. Hieraan geven we in 2025 een vervolg.

Naast de strategische risico's monitoren we ook belangrijke operationele risico's. Zo nemen we projectontwikkelingsrisico's als vast onderdeel mee in de beslisdocumenten en bespreken we deze in MT en met de Raad van Commissarissen. Treasuryrisico's worden 3 keer per jaar in de Treasurycommissie besproken. Risico's voor het realiseren van de doelstellingen in de begroting worden besproken en meegenomen in het begrotingsboekje. Daarnaast besteden we continu aandacht aan het vergroten van het risicobewustzijn met het beveiligingsbewustzijnsprogramma (zie

paragraaf 5.7). En we hadden aandacht voor het risico op onveiligheid van medewerkers. Ook is er steeds aandacht voor soft controls (zie paragraaf 5.2). Andere belangrijke operationele risico's nemen we op in de kwartaalrapportage.

Elke 3 jaar bespreken we met het MT en de Raad van Commissarissen over de risicobereidheid van Leystromen. De hoofdthema's en belangrijkste doelstellingen uit de begroting waren daarbij de basis. Onze risicobereidheid is terug te zien in de prioritering die wij aanbrengen in de begroting. Het beschikbaar houden van woningen en de verduurzamingsopgave zijn voor ons de belangrijkste thema's. Wij zijn dan ook bereid meer risico's te nemen om de doelstellingen van beschikbaarheid en duurzaamheid te behalen. Voor betaalbaarheid en leefbaarheid is die risicobereidheid veel lager, omdat Leystromen op die gebieden relatief weinig of kleine vraagstukken kent. Wij nemen risico's altijd op een verantwoorde en goed doordachte manier. Het is hierbij belangrijk dat keuzes voor belanghebbenden en toezichthouders begrijpelijk en uitlegbaar zijn.

Risico's die Leystromen niet acceptabel vindt, zijn risico's die leiden tot:

- grote financiële schade of gerechtelijke boetes;
- verscherpt toezicht of aanwijzing van de Autoriteit woningcorporaties;
- bewindvoering of ontslag van bestuurders en/of toezichthouders;
- omvangrijke imagoschade.

In 2024 hebben we onze frauderisicoanalyse uit 2023 waar nodig herijkt. Zo hebben we inzicht in welke processen het risico op fraude het grootst is en welke beheersmaatregelen we daarvoor getroffen hebben. Maatregelen zijn dan inkoopbeleid, een

procuratieregeling, protocol gewenst gedrag, proces rondom de autorisatie van betalingen, functiescheiding bij onder andere toewijzingen en bij muteren van crediteurenstamgegevens.

We hebben geconcludeerd dat Leystromen voldoende beheersmaatregelen heeft getroffen om fraude tegen te gaan. Natuurlijk blijven er altijd enkele aandachtspunten ter verbetering. Eén van deze verbeteringen gaat over het proces voor inkoop en aanbesteding. Daarom hebben we in 2024 nadrukkelijk aandacht gehad voor (mogelijke) fraude door (onder)aannemers. Wij spraken hierover in het MT en met betrokken medewerkers. We bekeken of we voldoende maatregelen hebben getroffen om dit te voorkomen. Zo is er al extra inzet op toezicht op de werkzaamheden en doen we aanvullende marktconformiteitstoetsen op een aantal grote contracten. In 2025 gaan we een frauderesponseplan opstellen en besteden meer aandacht aan het goedkeuren van facturen.

Er zijn in 2024 geen integriteitsissues geweest of meldingen/signalen van fraude.

Op basis van risicoanalyse stellen we in overleg met de Raad van Commissarissen een intern controleplan om te toetsen of we (fraude)risico's beheersen, wet- en regelgeving opvolgen en rapportages betrouwbaar zijn. De bevindingen worden ieder kwartaal aan het MT en de Raad van Commissarissen gerapporteerd via de kwartaalrapportages. Deze bevindingen zijn samen met de managementletter van de externe accountant input voor de verbetering van processen en de risicobeheersing in de organisatie.

Risicobeoordeling Extern

Zowel de accountant als het WSW en Aw oordelen dat de interne beheersing bij Leystromen op orde is.

Eind 2024 beoordeelde WSW dat Leystromen een gemiddeld/laag risicoprofiel behoudt. Zij constateren op basis van beleids- en besluitvormingsdocumenten dat Leystromen de risico's in het bedrijfs- en managementmodel voldoende beheerst.

Ook de risico-inschatting van de Aw was in 2024 laag op alle onderdelen van het gezamenlijk beoordelingskader Aw/WSW. Het onderzoek naar de rechtmatigheid over verslagjaar 2023, waarvan we in november 2024 de brief ontvingen van de Aw, heeft niet geleid tot interventies of afspraken over toezicht. Er zijn geen onrechtmatigheden vastgesteld.

6 Van de ondernemingsraad

Een jaar van groei en verandering voor de OR

In 2023 kondigde de ondernemingsraad (OR) het al aan; we gaan op zoek naar meer structuur in het OR-werk. Dat is gelukt. We hebben in 2024 voor het eerst artikel 24-overleggen gevoerd met de directeur-bestuurder, op advies van onze (nieuwe) adviseur. Dit heeft ons meer inzicht gegeven in de onderwerpen die aan bod (gaan) komen. We werkten voor het eerst met een jaarplanning. Dit bood ons meer structuur. We planden hierdoor tijd in om voorbereidend werk te doen. Ook werkten we weer met werkgroepjes. Om zo niet altijd als voltallige OR overal mee bezig te zijn. Daarnaast maakten we afspraken over de tijdbesteding van ons OR-werk, zodat dit beter te combineren is met de reguliere werkzaamheden.

De OR kreeg dit jaar minder adviesaanvragen en instemmingsverzoeken ter beoordeling voorgelegd dan in 2023. Wel werden we aan de voorkant meegenomen, met name door de afdeling HRM, om over vele onderwerpen mee te denken. Dit vonden wij heel prettig. Zo mocht de ondernemingsraad onder andere meedenken over onderwerpen als het PMO, het nieuwe protocol gewenst gedrag, de nieuwe arbodienst en het onderzoek naar de soft controls.

Wij hopen de komende jaren op eenzelfde manier de samenwerking op te kunnen blijven zoeken intern, zodat adviesaanvragen en instemmingsverzoeken uiteindelijk alleen hamerstukken zijn.

De OR is dit jaar in samenstelling gewijzigd, door het vertrek van de voorzitter. Gelukkig is er, zonder dat er verkiezingen nodig waren, een vervangend lid gevonden. Door het vertrek van de oude

voorzitter zijn ook een nieuwe voorzitter en vicevoorzitter gekozen. Zo blijft ook de OR, net als Leystromen, continu in ontwikkeling.

Vergaderingen in 2024

Soort Overleg	Aantal
OR-vergaderingen	9
Overlegvergadering OR en de bestuurder	3
Artikel 24 overleg	2
Overleg Raad van Commissarissen	2

Samenstelling ondernemingsraad

De OR bestaat uit 7 personen. De eerstvolgende verkiezingen vinden half 2025 plaats.

Belangrijke onderwerpen in 2024

Instemmingsverzoek contract nieuwe Arbodienst

De OR stemde in met het aanstellen van een nieuwe arbodienstverlener.

Instemmingsverzoek invoeren prescreening bij sollicitanten

De OR heeft ingestemd met het invoeren van prescreening bij sollicitanten.

Instemmingsverzoek protocol gewenst gedrag bij Leystromen

De OR heeft ingestemd met het toepassen van het vernieuwde protocol gewenst gedrag bij Leystromen. Ook is er eind 2024 informeel ingestemd met een aanvulling op dit beleid, namelijk het beleid grensoverschrijdend gedrag op de werkvloer.

Instemmingsverzoek alcohol, drugs en medicijnbeleid bij Leystromen

De OR heeft ingestemd met het toepassen van dit beleid.

Overig

Vast op de agenda staan diverse onderwerpen zoals automatisering/informatisering en RI&E. Daarnaast laat de OR zich iedere kwartaal bijpraten over de kwartaalrapportage. De ondernemingsraad is in 2024 gestopt met de kennismakingsmomenten met nieuwe collega's omdat dit lastig te organiseren bleek. In plaats daarvan is een flyer gemaakt met informatie over de OR. Een van de OR-leden geeft deze aan de nieuwe medewerkers.

7 Verbindingen

Leystromen kent per 31 december 2024 de volgende verbindingen:

Leye Holding B.V. en dochter Leye Energie B.V.

Leye Energie B.V. exploiteert een aantal duurzame energie-installaties in opdracht van Leystromen. De vennootschap heeft een gestort aandelenkapitaal van € 18.000 en een totaal eigen vermogen eind 2024 van € 18.000 (2023: € 18.000). Daarnaast heeft Leye Energie B.V. een vordering op Leye Holding B.V. van € 18.000 (2023: € 18.000) en een schuld aan Leystromen van € 0 (2023: € 0).

Het eigen vermogen van Leye Holding is eind 2024 € 10.202 (2023: € 10.202). Verder heeft Leye Holding B.V. een vordering op Leystromen van € 10.202 (2023: € 10.202).

Samenwerkingsverband Van der Weegen Grondbank B.V.

Leystromen heeft sinds 2005 een samenwerkingsverband met Van der Weegen Grondbank B.V. uit Tilburg. In dit samenwerkingsverband, ook wel 'pilot Biest-Houtakker' genoemd, hebben we kavels aangekocht in de kernen Biest-Houtakker en Baarschot (gemeente Hilvarenbeek) en maken we deze gereed voor verkoop. Zowel de kosten als de opbrengsten worden door de partijen gedeeld. Bij de nieuwe projecten gelden dezelfde uitgangspunten voor het delen van opbrengsten en kosten met Van der Weegen Grondbank B.V. als bij het oorspronkelijke project.

Samenwerkingsverband Woning in Zicht

Leystromen werkt samen met 4 andere woningcorporaties in de regio Hart van Brabant met een gezamenlijk woonruimteverdeelsysteem: Woning in Zicht.

8 Verslag Raad van Commissarissen

In 2024 vielen veel stukken van de spreekwoordelijke puzzel op de goede plek, zodat er een mooi beeld van Leystromen ontstaat. Met veel enthousiasme is uitvoering gegeven aan het nieuwe koersplan; de nieuwe Huurdersbelangenvereniging is van start gegaan; een nieuwe, aanvullende woningtoewijzingsmethode ('Wie sneller wonen wil') is gestart; medewerkers krijgen optimaal aandacht en ontwikkelkansen op basis van een strategische personeelsplanning; er zijn belangrijke stappen gezet in een hoogwaardig meerjarenonderhouds- en investeringsplan; 2 leden van de Raad van Commissarissen (RvC) en de bestuurder zijn herbenoemd. De organisatie staat steeds meer als een huis. De aandacht voor de bewoners en woningzoekenden kan daardoor nog verder toenemen. Dit wordt herkend en erkend door zowel huurders als stakeholders.

Helemaal in lijn met de beoogde werkwijze is de Raad van Commissarissen bij alle genoemde ontwikkelingen op een passende manier betrokken. Vroegtijdige informatie en mogelijkheden om ideeën uit te wisselen staan hierbij aan de basis, zodat er voldoende afstand kan worden genomen bij besluiten die door de organisatie moet nemen. Ook werkt de raad meer thematisch door gedurende het jaar aan elke programmalijn uit het koersplan afzonderlijk uitgebreid aandacht te geven in samenspraak met relevante medewerkers.

De informatie komt in toenemende mate uit eerste hand. De raad heeft frequent contact met medewerkers, spreekt met huurders tijdens ontmoetingsavonden en bijeenkomsten van vrijwilligers, heeft een rondrit gemaakt langs nieuwbouw- en renovatieprojecten en is in gesprek gegaan met de wethouders van de 6 gemeenten

binnen het werkgebied van Leystromen. Deze ontmoetingen passen in het streven van de RvC om meer invulling te geven aan zijn maatschappelijke opdracht.

Herbenoemingen lijken in 2024 een rode draad te vormen: voor de zomer zijn 2 leden van de raad herbenoemd voor een periode van 4 jaar. Direct na de zomer stemde de Autoriteit woningcorporaties in met de herbenoeming van de bestuurder. Herbenoemingen zijn voor de raad geen vanzelfsprekendheid. In alle gevallen is met de personen zelf en met de directe medewerkers en collega's gesproken. Bij de herbenoeming van de bestuurder is ook contact opgenomen met de wethouders van de gemeenten in het werkgebied. Om zo input op te halen voor een bestuurdersopdracht voor de komende jaren. Deze gesprekken zijn door alle betrokkenen zeer gewaardeerd.

Helaas heeft mevrouw Bongers aangegeven haar werkzaamheden voor de RvC te moeten beëindigen, vanwege het aanvaarden van een andere functie. De raad dankt haar voor haar deskundige betrokkenheid en inzet in de laatste 4 jaar.

Vanzelfsprekend blijft de raad ook alert voor al zijn reguliere toezichthoudende en werkgeversactiviteiten. Deze krijgen de noodzakelijke aandacht, waarbij de voorbereidende werkzaamheden in de 3 raadscommissies een uitstekende basis vormen.

De diversiteit in de samenstelling van de RvC en het respect voor de uiteenlopende meningen dragen bij aan de kwaliteit van de raad. In een aparte sessie is aandacht besteed aan de verschillen en overeenkomsten in persoonlijke waarden en normen, om de samenwerking nog verder te verbeteren. Ook wil de RvC een bijdrage leveren aan de opleiding van nieuwe commissarissen en bestuurders binnen de woningcorporatiesector. Eén persoon heeft in het kader van haar VTW opleiding tot commissaris gedurende

een vol jaar bij de RvC stage gelopen. Een ander heeft in het kader van zijn opleiding bestuurder in het publieke domein als trainee eenmalig de vergaderingen van de Raad van Commissarissen, commissies en het MT bijgewoond.

Ook in 2025 zijn er weer voldoende uitdagingen. Belangrijk zijn vanzelfsprekend de uitwerking en realisatie van afspraken binnen de Regionale Woondeals op gebied van nieuwbouw en verduurzaming. Daarnaast wil Leystromen zich verder ontwikkelen. De raad heeft veel waardering en dank voor de inzet van alle medewerkers die dit allemaal moeten realiseren. Er is binnen de organisatie een positieve flow ontstaan en dat biedt vertrouwen en een mooi vooruitzicht voor 2025.

Taak en werkwijze

De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de Raad van Commissarissen zijn beschreven in de statuten en in het reglement Raad van Commissarissen. Deze zijn ook te vinden op de website van Leystromen.

De RvC richt zich bij de vervulling van zijn taak op het belang van Leystromen, op het te behartigen maatschappelijke belang en op het belang van de betrokken belanghebbenden.

De kerntaak van de Raad van Commissarissen is het houden van toezicht op het door het bestuur gevoerde beleid en op de algemene gang van zaken bij Leystromen. Belangrijke onderwerpen zijn:

- de realisatie van de volkshuisvestelijke/maatschappelijke opgave;
- de opzet en de werking van de interne (fraude)risicobeheersing- en controlesystemen;

- de kwaliteit van de maatschappelijke verantwoording/de maatschappelijke legitimatie van Leystromen;
- het financieel verslaggevingsproces;
- de relatie met de belangrijkste belanghebbenden.

Naast de taak van toezichthouder fungeert de Raad van Commissarissen als klankbord voor de bestuurder en staat haar met advies en raad terzijde. Ook vervult de raad de werkgeversrol voor de bestuurder. Ten slotte is de raad zich bewust van zijn maatschappelijke rol en ontwikkelt daarom activiteiten op het gebied van belanghoudermanagement.

De Raad van Commissarissen liet zich regelmatig door het bestuur informeren over de beoogde volkshuisvestelijke doelstellingen en te leveren maatschappelijke prestaties in relatie tot de (financiële) resultaten. Om zo goed invulling te geven aan zijn toezichthoudende taak.

De RvC gebruikte diverse externe informatiebronnen om op de hoogte te blijven van wat er speelt in de corporatiesector en bij Leystromen. Deze bronnen waren onder andere: Aedes, Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW), het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit woningcorporaties (Aw). Uiteraard vond er ook overleg met de accountant plaats.

Bijeenkomsten

De Raad van Commissarissen vergaderde het afgelopen jaar 8 keer. De bestuurder, de bestuurssecretaris en de controller woonden deze vergaderingen bij. De accountant was aanwezig bij de vergaderingen waarin de jaarrekening en de managementletter op de agenda stonden. Regelmatig waren ook leden van het MT van Leystromen en medewerkers aanwezig om toelichting te geven

over bepaalde onderwerpen of thema's. Met het oog op de verbinding tussen RvC en organisatie is dit een ontwikkeling die de raad toejuicht.

De belangrijkste onderwerpen die in de 8 vergaderingen zijn besproken waren:

- afwikkeling van het in 2023 genomen besluit om een deel van de portefeuille maatschappelijk onroerend goed te verkopen.
- afronding van het traject naar een betrouwbare meerjarenonderhouds- en investeringsbegroting;
- jaarrekening 2023, diverse tussentijdse actualisaties begroting 2024 en kaderbrief en begroting 2025;
- diverse beslisdocumenten voor nieuwbouw- en grote renovatieprojecten;
- kwartaalrapportages met bijbehorende bestuurlijke beschouwingen;
- thema's gerelateerd aan het koersplan, onder andere belanghoudermanagement en duurzaamheid;
- auditplan 2024, intern controleplan en managementletter 2024;
- herbenoeming bestuurder;
- herbenoeming 2 leden Raad van Commissarissen.

Op basis van de kwartaalrapportages wordt de raad onder andere geïnformeerd over de belangrijkste (fraude)risico's zodat zij daarop periodiek toezicht kan uitoefenen.

Gezien de in 2022 uitgevoerde 4-jaarlijkse grondige beoordeling van de externe accountant, was dit in 2024 niet aan de orde. Overigens was de raad ook in 2024 tevreden over de dienstverlening van de externe accountant.

Omdat de RvC net als de bestuurder veel belang hecht aan participatie van huurders is regelmatig hierover met elkaar van gedachten gewisseld. Daarbij liet de RvC zich regelmatig door de bestuurder bijpraten over de initiatieven die op het gebied van huurdersparticipatie ondernomen werden. De voltallige raad had ook een kennismakingsbijeenkomst met het bestuur van de stichting Huurders Belangen Leystromen.

Zowel in het voor- als najaar vond een overleg met de ondernemingsraad plaats. Deze overleggen kenmerken zich door een informeel karakter waarin onderwerpen aan de orde komen die voor de ondernemingsraad en de RvC belangrijk zijn. Deze liggen vooral op het gebied van HRM en ICT. Zo kwamen onder andere de strategische personeelsplanning, de uitkomsten van het PMO en de kantoorautomatisering aan de orde. Ook de bestuurder is bij het overleg met de ondernemingsraad aanwezig. Een delegatie vanuit de RvC was daarnaast aanwezig bij de 2 overleggen die de bestuurder in het kader van artikel 24 van de Wet op de ondernemingsraden had met de ondernemingsraad.

Aan de maatschappelijke/netwerkrol gaf de raad invulling door onder andere vertegenwoordigd te zijn bij de ontmoetingsavonden die Leystromen voor haar huurders organiseerde. Ook haalde de raad input op bij meerdere wethouders in onze 6 gemeenten voor de door de RvC vast te stellen nieuwe bestuurlijke opdracht voor de komende 4 jaar.

Commissies

De Raad van Commissarissen heeft 3 commissies: een auditcommissie, een commissie Mens en Werkomgeving en een commissie Sociale Innovatie, Digitalisering en Duurzaamheid (SIDD). Al deze commissies hebben hun eigen reglement. Zij adviseren de RvC over onderwerpen die binnen hun taakgebied vallen en bereiden de besluitvorming van de raad voor. Dit laat de

verantwoordelijkheid voor de besluitvorming van en door de Raad van Commissarissen onverlet. Net zoals bij de vergaderingen van de RvC sluiten bij de vergaderingen van deze commissies regelmatig medewerkers uit de organisatie aan.

De auditcommissie vergaderde 7 keer. De auditcommissie houdt zich met name bezig met de financiële positie van de corporatie, de projectenportefeuille en de interne beheersing/bedrijfsvoering. Bij onderwerpen voor besluitvorming door de Raad van Commissarissen, voorziet de auditcommissie altijd in een advies aan de RvC. In 2024 bracht zij 10 adviezen uit, die alle zijn overgenomen door de raad. De adviezen betroffen investeringen in nieuwbouwprojecten, een sloopbesluit, aanpassing van de volmacht bij het WSW en de begroting en de jaarrekening.

Met de controller - die aanwezig is bij alle vergaderingen van de auditcommissie - werd het intern controleplan van het team risico en interne beheersing besproken. De accountant was aanwezig bij de vergaderingen waarin de jaarrekening, het auditplan en de managementletter op de agenda stonden.

De commissie Mens en Werkomgeving kwam 6 keer bijeen. Op de agenda stonden de voorbereiding van:

- de herbenoeming van de bestuurder;
- de herbenoelingen van 2 leden van de RvC;
- de honorering 2025 van de raad en de bestuurder;
- de jaarlijkse zelfevaluatie die dit jaar met externe begeleiding was.

Over deze onderwerpen bracht de commissie een advies uit aan de raad. Naast deze formele taken, was er ook ruim aandacht voor hoe de organisatie invulling geeft aan goed werkgeverschap en het strategisch P&O beleid. Aan de orde kwamen daarbij onder andere

de strategische personeelsplanning, de resultaten van het PMO, de voortgang van het Rijnlands denken en de soft controls.

De commissie Sociale Innovatie, Digitalisering en Duurzaamheid houdt zich bezig met de invulling van genoemde aspecten binnen de organisatie. Sociale innovatie richt zich op versterking, participatie en eigenaarschap van huurders. Digitalisering heeft betrekking op het gebruik van data en informatie voor financiële en maatschappelijke doelen. Duurzaamheid omvat de verduurzaming van woningen, leefbaarheid van de woonomgeving en de maatschappelijke verankering.

De commissie kwam 2 keer bijeen. In de eerste bijeenkomst stond het thema innovatie centraal. In de tweede bijeenkomst waren dat doorstroming en woonfraude, drugs en ondermijning.

Samen met de auditcommissie organiseerde de commissie Sociale Innovatie, Digitalisering en Duurzaamheid een bijeenkomst over het thema IT. Dit deden de commissies samen met medewerkers uit de organisatie. Dit jaar zijn daarin de resultaten besproken van de door de leden van de raad, MT en de bestuurder ingevulde VTW-digimeter. Ook was er aandacht voor de AVG en de privacy en awareness bij Leystromen. Beide commissies organiseren deze bijeenkomst jaarlijks.

Werkgeversrol

De Raad van Commissarissen is verantwoordelijk voor een goed bestuur. Het bestuur wordt sinds 1 december 2020 gevormd door mevrouw M.T. Dubbeldam. Zij was benoemd voor een periode van 4 jaar. Gelet hierop heeft de raad dit jaar een zorgvuldig traject doorlopen dat resulteerde in het besluit om mevrouw Dubbeldam per 1 december 2024 te herbenoemen voor een periode van 4 jaar.

De honorering van de bestuurder voldoet aan de van de Wet Normering Topinkomens afgeleide specifieke regeling voor

topfunctionarissen werkzaam bij woningcorporaties. Er was geen sprake van het aan de bestuurder verstrekken van persoonlijke leningen, financiële garanties of andere financiële voordelen die niet vallen onder het beloningsbeleid. Ook was geen sprake van aantoonbare tegenstrijdige belangen waarbij de bestuurder betrokken was.

Mevrouw Dubbeldam is naast bestuurder van Leystromen tevens bestuurder van Leye Energie BV. In de 3 jaar voorafgaand aan haar benoeming tot bestuurder was mevrouw Dubbeldam geen lid van de Raad van Commissarissen van Leystromen.

De voorzitter van de Raad van Commissarissen heeft periodiek overleg met de bestuurder. Zo wordt onder andere voorafgaand aan een vergadering van de RvC met de bestuurder de agenda voor deze vergadering vastgesteld. Daarbij is ook ruimte om over andere relevante zaken van gedachten te wisselen.

Halverwege 2024 vond het tussentijdse voortgangsgesprek plaats en eind 2024 voerde de commissie Mens en Werkomgeving met de bestuurder het eindejaargesprek. Dit gesprek had een wat ander karakter dan gebruikelijk, omdat er net een herbenoemingsprocedure positief was afgesloten waarin al veel onderwerpen waren besproken, zowel door de commissie als op basis van input van het MT van Leystromen. De afdrank was een grote mate van tevredenheid. De commissie is bezig met het ophalen van input voor een nieuwe bestuurdersopdracht. Dit gebeurt zowel intern als extern. Thema's die hierin een plaats krijgen zijn onder andere de woon-zorg opgave, bouwen en verduurzamen, innovatie (circulariteit, bio-based) en netwerkvorming met bijzondere aandacht voor welzijn.

In het kader van de permanente educatie heeft de bestuurder in de periode 2022-2024 in totaal 166,5 PE-punten behaald.

Naam	PE-norm 2022-2024	Behaalde PE-punten 2022	Behaalde PE-punten 2023	Behaalde PE-punten 2024	Voldaan aan PE-norm
Mevr. M. T. Dubbeldam	108	53	41,5	72	ja

Evaluatie Raad van Commissarissen

De evaluatie van de raad vond in 2024 met externe begeleiding plaats. Deze werd voorbereid door meerdere leden van de RvC en betrof de raad als geheel en de 3 commissies afzonderlijk.

De evaluatie is georganiseerd als een '24 uur-sessie', die uit 3 delen bestond:

- een persoonlijke verdieping om elkaars drijfveren te kennen;
- een informeel intermezzo in de vorm van een gezamenlijk spel en een diner;
- en de formele zelfevaluatie.

Van het geheel is door de externe begeleider een uitvoerig verslag opgesteld.

In het eerste deel is lang stilgestaan bij de persoonlijke waarden en normen om zo elkaars drijfveren goed te begrijpen. Ook is het functioneren van de individuele leden met elkaar besproken. Het was een verrijkende bijeenkomst, waarbij er een mooie balans bleek te zijn in de raad. De inbreng van de 'vreemde ogen' van de stagiaire was waardevol en verfrissend.

De zelfevaluatie vond plaats in aanwezigheid van de bestuurder. Besproken zijn de onderwerpen die goed gaan, die voor verbetering in aanmerking komen en de toekomstige uitdagingen. De uitkomst was onder meer dat op alle actiepunten van de vorige evaluatie vooruitgang is geboekt. Toch blijven er voldoende

aandachtspunten. Er is een ontwikkelplan opgesteld voor de 4 functies van de RvC. Aandacht wordt onder andere gegeven aan het meer pro-actief agenderen van onderwerpen, het nadrukkelijk bespreken van het huurdersperspectief, het ontwikkelen van een visie op netwerkvorming en de vergaderefficiency.

De raad heeft ook stilgestaan bij de vraag of Leystromen klaar is voor de toekomst. Op de voorgrond komt dan aandacht voor netwerk- en communityvorming, kwetsbare kennisintensieve specialisaties en het behouden van goede medewerkers. Op de achtergrond spelen onderwerpen als toenemende polarisatie en dreiging en internationale bedreigingen en calamiteiten.

Samenstelling, deskundigheid en onafhankelijkheid van de Raad van Commissarissen

Op 31 december 2024 bestaat de Raad van Commissarissen uit 5 leden en is er 1 vacature. Er is een profielschets van de Raad van Commissarissen vastgesteld die voor het laatst in 2019 is geactualiseerd en in 2022 is herbevestigd. Deze profielschets is te vinden op de website van Leystromen. Alle leden van de RvC zijn lid van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW). De raad heeft per 31 december 2024 de volgende samenstelling:

De heer G.J.C.Th. van Schijndel (1956): voorzitter, lid commissie Mens en Werkomgeving

Hoofdfunctie

Eigenaar Delmer Support BV (bureau op het gebied van organisatieadvies, project- en interim-management)

Nevenfuncties

- voorzitter Stichting Kerkelijk Waardebeheer
- bestuurslid Stichting Van Gogh Nationaal Park

- voorzitter Stichting Koningshoevenontmoeting
- penningmeester provinciale afdeling Noord-Brabant van het Cultuurfonds

De heer B. Vukicevic (1972): lid, voorzitter commissie Sociale Innovatie, Digitalisering en Duurzaamheid

Hoofdfunctie

Directeur/eigenaar Bistua Nuova Holding BV, Interim Management Executive en Strategisch Adviseur Digitalisering

Nevenfuncties

- hogeschool docent/onderzoeker Management Digitale Transformatie aan de Hogeschool Utrecht
- lid Raad van Toezicht Pento, experts in horen, spreken en verstaan
- lid Raad van Commissarissen Staedion (woningcorporatie)
- lid Raad van Toezicht Vecht en IJssel, organisatie die persoonsgerichte, professionele zorg, behandeling en begeleiding biedt voor kwetsbare ouderen in Utrecht/IJsselstein en omgeving
- lid Raad van Toezicht, Albeda College (mbo en bedrijfsopleidingen in de regio Rijnmond)
- expert lid smart industry van het Investment Committee van Oost NL en TopFonds Gelderland

De heer P.C.J. de Rooij (1976): lid, voorzitter auditcommissie

Hoofdfunctie

Adviseur Raad van Bestuur Mijzo

Nevenfuncties:

- penningmeester Stichting Vrienden van Amphibia
- eigenaar De Rooij interim management

Mevrouw B.F.L. Vermaas – van de Bilt (1968): vice-voorzitter en lid auditcommissie

Hoofdfunctie:

Directeur Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties

Nevenfuncties:

- lid Raad van Toezicht Zorgspectrum, Nieuwegein (tot 1 juni 2024)
- lid Raad van Toezicht Stichting Vrienden van Zorgspectrum (tot 1 juni 2024)
- voorzitter Raad van Toezicht Cavent, Hoeksche Waard
- Buitengewoon Ambtenaar Burgerlijke Stand gemeente Westvoorne
- lid adviescommissie post hbo-opleiding Vastgoedmanagement bij Vastgoed Business School, Eindhoven
- lid redactie Goed bestuur & toezicht, platform voor governance – Mediawerf Uitgevers
- eigenaar BvdBilt (Governance - commissaris / toezichthouder)

De heer A.R. de Graaf: lid en voorzitter commissie Mens en Werkomgeving

Hoofdfunctie:

Eigenaar Flexambtenaar.nl (advisering op het gebied van samenwerking, organisatie en bestuur)

Benoemd op voordracht van huurdersorganisatie.

De wet Bestuur en Toezicht stelt beperkingen aan het aantal commissariaten bij grote ondernemingen. Het maximum aantal commissariaten is 5 waarbij de rol van voorzitter dubbel telt. Een

bestuursfunctie mag worden gecombineerd met maximaal 2 commissariaten, waarbij de rol van voorzitter is uitgesloten. Alle leden van de Raad van Commissarissen voldoen aan deze bepaling: er is geen sprake van het vervullen van commissariaten bij grote ondernemingen.

Rooster van aftreden

Naam	In functie sinds	Aftredend per	Herbenoemd tot	Herbenoembaar tot
Dhr. G.J.C.Th. van Schijndel	01-03-2019	01-03-2023	01-11-2026	---
Dhr. B. Vukicevic	29-05-2019	01-05-2023	01-05-2027	---
Dhr. P.C.J. de Rooij	29-05-2019	01-05-2023	01-05-2027	---
Mevr. B.F.L. Vermaas - van de Bilt	01-09-2020	01-09-2024	01-09-2028	---
Dhr. A.R. de Graaf	26-04-2022	01-04-2026		01-04-2030

In 2024 liep de eerste zittingstermijn van 2 commissarissen af. Herbenoeming is in de ogen van de raad geen vanzelfsprekendheid. Om die reden is onder leiding van de voorzitter van de commissie Mens en Werkomgeving een procedure gestart waarbij is gesproken met de betreffende commissaris en de

andere leden van de raad. Hierbij is onder meer stilgestaan bij de vraag of het profiel, de deskundigheid en het functioneren van de betreffende commissaris nog steeds aansloten bij het profiel voor de toekomst. De conclusie van de commissie Mens en Werkomgeving was dat hiervan sprake was en zij adviseerde de raad te besluiten tot een voorgenomen herbenoeming. Nadat een positief advies van de Aw werd ontvangen, zijn de 2 commissarissen herbenoemd.

Kort hierna besloot 1 van de 2 herbenoemde commissarissen terug te treden als commissaris. De reden hiervoor was het aanvaarden van een commissariaat bij een zorgaanbieder die werkzaam is in het werkgebied van Leystromen en die ook meerdere objecten van ons huurt. Gezien de mogelijke (schijn van) belangenverstrengeling kwamen zowel de betreffende commissaris als de andere leden van de raad tot de conclusie dat het vervullen van beide commissariaten onverenigbaar was. Omdat het betreffende raadslid is benoemd op voordracht van de huurders, heeft de raad in overleg met het bestuur van de SHBL besloten om in het voorjaar 2025 verder te overleggen over de invulling van de vacature. Tot die tijd is de voorzitter van de RvC mede contactpersoon voor de huurdersbelangenvereniging.

De leden van de Raad van Commissarissen vinden het belangrijk te beschikken over de deskundigheid die hoort bij de omvang en activiteiten van Leystromen. Het systeem van permanente educatie onderschrijven zij dan ook volledig.

Alle leden voldoen in 2024 aan de door VTW vastgestelde PE-norm.

Naam	Behaalde PE-punten 2024	PE-punten uit 2023 mee te nemen	PE-norm 2024	Voldaan aan PE-norm	PE-punten naar 2025 mee te nemen
Dhr. G.J.C.T. van Schijndel	5	3	5	ja	3
Dhr. B. Vukicevic	4	5	5	ja	4
Dhr. P.C.J. de Rooij	--	5	5	ja	--
Mevr. B.F.L. Vermaas - van de Bilt	32	5	5	ja	5
Dhr. A.R. de Graaf	5	2	5	ja	2

De Raad van Commissarissen ziet erop toe dat alle leden onafhankelijk zijn volgens de Governancecode Woningcorporaties en het reglement Raad van Commissarissen.

In het verslagjaar was geen sprake van aantoonbare tegenstrijdige belangen waarbij leden van de RvC of het bestuur betrokken waren. Ook vervult geen van de leden van de Raad van Commissarissen of het bestuur een nevenfunctie die onverenigbaar is met het lidmaatschap van de raad. Het overzicht van de nevenfuncties staat ook op de website.

Governance

Leystromen onderschrijft de Governancecode Woningcorporaties. Dit betekent onder andere dat de documenten waarvan in deze

governancecode is aangegeven dat die op de website van de corporatie moeten staan, daar ook te vinden zijn.

De raad heeft ook aandacht besteed aan de door de Autoriteit woningcorporaties gepubliceerde handreiking Integriteit 2024 waarin bijzondere aandacht wordt gevraagd voor (vermoedens van) fraude bij de samenwerking van corporaties met ontwikkelaars, bouwers, (onder)aannemers en installateurs. De organisatie bekeek naar aanleiding van deze handreiking ook hoe bepaalde zaken aangescherpt kunnen worden.

Meldingsplicht

Op basis van de Woningwet geldt voor de Raad van Commissarissen een brede meldingsplicht. Onder andere onderstaande zaken moeten bij constatering direct worden gemeld bij de Autoriteit woningcorporaties: financiële problemen, dreigende sanering, het ontbreken van financiële middelen voor het voortzetten van verbindingen, twijfel over de integriteit bij beleid of beheer bij de corporatie, rechtmatigheidskwesties en het niet halen van de toewijzingsnormen. In 2024 hebben deze zaken zich niet voorgedaan.

9 Bestuursverklaring

Het bestuur van Leystromen verklaart dat alle uitgaven zijn gedaan in het belang van de volkshuisvesting.

Rijen, 21 mei 2025

10 Kengetallen

Financiële kengetallen	Norm (WSW)	2024	2023
<i>Vermogenspositie</i>			
ICR	> 1,4	1,70	2,09
LTV (beleidswaarde)	< 85%	39%	63%
Solvabiliteit in % (beleidswaarde)	> 15%	58%	33%
Dekkingsratio (marktwaarde)	< 70%	22%	28%
Onderpandsratio	< 70%	22%	28%
Nominale schuld per gewogen OGE in €	-	41.538	38.620
<i>Kosten per OGE</i>			
Onderhoudslast per OGE in €		3.478	2.933
Netto bedrijfslasten per OGE in €* Salarislasten per OGE in €		1.143 954	955 802

* Voor 2024 zijn de voorlopige netto bedrijfslasten per OGE geschat op basis van de uitgangspunten Aedes benchmark 2023.

Niet financiële kengetallen	2024	2023
<i>Splitsing Sociaal – Commercieel</i>		
Totaal aantal eenheden DAEB	9.643	9.597
Totaal aantal eenheden Niet-DAEB	1.563	1.559
	11.206	11.156
<i>Opbouw Woningbezit</i>		
A: Zelfstandige huurwoningen	9.769	9.755
B: Onzelfstandige overige wooneenheden	180	147
Totaal woongelegenheden in eigen beheer	9.949	9.902
C: Maatschappelijk vastgoed	37	36
D1: Garages	1.182	1.180
D2: Bedrijfsruimten/winkels	38	38
Totaal eenheden in eigendom	11.206	11.156

Niet financiële kengetallen	2024	2023
Totaal eenheden in eigendom	11.206	11.156
<i>Verhuureenheden in beheer voor derden</i>	10	10
Koopgarantwoningen	53	54
Totaal Eenheden	11.269	11.220
<i>Aantal huurwoningen naar huurklasse</i>		
Goedkoop (2024 t/m 454,47) (2023 t/m 452,20)	972	1.275
Betaalbaar (2024 tussen 697,07 en 454,47) (2023 tussen 452,20 en 693,60)	6.589	7.050
Duur tot HTG (2024 tussen 697,07 en 879,66) (2023 tussen 693,60 en 808,06)	1.912	1.127
Duur (2024 boven 879,66) (2023 boven 808,06)	296	303
Totaal aantal zelfstandige huurwoningen	9.769	9.755
<i>Mutaties in het bezit</i>		
Nieuwbouw Totaal	81	8
Aankoop	3	2
Verkoop woningen bestaand bezit	-11	-23
Verkoop BOG/MOG/ZOG bestaand bezit	-15	0
Van voorraad naar in exploitatie	0	1
Administratieve correcties	31	8
Verkoop kavel	0	-1
Uit beheer	-3	-1
Sloop	-36	0
<i>Opbouw woningbezit (gewogen OGE's)</i>		
A: Zelfstandige huurwoningen	9.769	9.755
B: Onzelfstandig overige wooneenheden	180	147
Totaal woongelegenheden in eigen beheer	9.949	9.902
C: Maatschappelijk vastgoed	74	72
D1: Garages	236	236
D2: Bedrijfsruimten/winkels	38	38
Totaal eenheden in eigen beheer	10.297	10.248

	2024	2023
<i>Verhuren van woningen</i>		
Mutatiegraad in %	5,19%	5,94%
Huurachterstand in % van jaarhuur	0,73%	0,72%
Huurderving in % van jaarhuur	0,36%	0,60%
Gemiddeld % maximaal redelijk	59,5%	58,4%

	2024	2023
Personeel		
Aantal FTE per 1.000 huurwoningen	11,8	11,0

11 Jaarrekening

11.1 Balans per 31 december 2024 (voor resultaatbestemming)

(bedragen x €1000)		Balans per 31 december 2024				Balans per 31 december 2023			
ACTIVA	Ref	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
Vaste Activa									
<i>Immateriële vaste activa</i>	11.5.1								
Computersoftware		572	39		611	488	31		519
Totaal van immateriële vaste activa		572	39		611	488	31		519
<i>Vastgoedbeleggingen</i>	11.5.2								
DAEB vastgoed in exploitatie		1.841.030			1.841.030	1.498.404			1.498.404
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie			111.815		111.815		93.683		93.683
Onroerende zaken in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		8.141	333		8.474	3.625	225		3.850
Onroerende zaken, verkocht onder voorwaarden		3.726	11.695		15.421	3.380	10.345		13.725
Totaal van vastgoedbeleggingen		1.852.897	123.842		1.976.740	1.505.409	104.253		1.609.662
<i>Materiële vaste activa</i>	11.5.3								
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		3.159	214		3.373	3.195	204		3.399
Totaal van materiële vaste activa		3.159	214		3.373	3.195	204		3.399
<i>Financiële vaste activa</i>	11.5.4								
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen		111.017	10	-111.017	10	89.112	10	-89.112	10
Leningen u/g						11			11
Vorderingen op groepsmaatschappijen		20.923	15.500	-36.423		22.775	14.500	-37.275	
Latente belastingvordering		2.451	1.904		4.355	1.982	1.192		3.174
Overige langlopende vorderingen DAEB		13.222			13.222	14.166			14.166
Totaal van financiële vaste activa		147.613	17.414	-147.440	17.587	128.046	15.702	-126.387	17.361
Som der vaste activa		2.004.241	141.509	-147.440	1.998.311	1.637.138	120.190	-126.387	1.630.941
<i>Vlottende activa</i>									
<i>Voorraden</i>	11.5.5								
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop			452		452		582		582
Totaal voorraden			452		452		582		582
<i>Vorderingen</i>	11.5.6								
Huurdebiteuren		331			331	411			411
Overheid		55			55	40			40
Vorderingen op groepsmaatschappijen kortlopend			696	-696			686	-686	
Belastingen en premies sociale verzekeringen		5.973			5.973	4.838			4.838
Overige vorderingen		90			90	296			296
Overlopende activa		993			993	158			158
Totaal vorderingen		7.442	696	-696	7.441	5.743	686	-686	5.743
<i>Liquide middelen</i>	11.5.7								
		6.279	294		6.573	6.794	426		7.220
Som der vlottende activa		13.721	1.442	-696	14.467	12.537	1.694	-686	13.545
TOTAAL ACTIVA		2.017.962	142.951	-148.135	2.012.777	1.649.675	121.884	-127.073	1.644.486

(bedragen x €1000)		Balans per 31 december 2024				Balans per 31 december 2023			
PASSIVA		DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
Eigen vermogen	11.5.8								
Overige reserves		-88.925	41.743	-41.743	-88.925	362.053	64.144	-64.144	362.053
Herwaarderingsreserve		1.275.974	47.371	-47.371	1.275.974	970.921	30.018	-30.018	970.921
Resultaat boekjaar		339.600	21.903	-21.903	339.600	-145.926	-5.050	5.050	-145.926
		1.526.648	111.017	-111.017	1.526.648	1.187.048	89.112	-89.112	1.187.048
Voorzieningen	11.5.9								
Voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw en renovatie		5.954	151		6.105	13.264	239		13.503
Voorziening bouwclaims		1.629			1.629	1.629			1.629
Voorziening persoonlijk loopbaan- en ontwikkelplan personeel		270			270	262			262
Overige voorzieningen		174	10		185	142	8		150
Totaal voorzieningen		8.027	161		8.188	15.297	247		15.544
Langlopende schulden	11.5.10								
Leningen overheid		910			910	1.057			1.057
Leningen kredietinstellingen		429.464			429.464	388.029			388.029
Schulden aan groepsmaatschappijen		15.500	20.933	-36.423	10	14.500	22.785	-37.275	10
Interne lening o/g									
Terugkoopverplichting woningen, verkocht onder voorwaarden		3.356	10.840		14.196	3.097	9.740		12.837
Totaal van langlopende schulden		449.230	31.773	-36.423	444.580	406.683	32.525	-37.275	401.933
Kortlopende schulden	11.5.11								
Schulden aan leveranciers		3.281			3.281	1.943			1.943
Schulden aan kredietinstellingen		15.407			15.407	25.802			25.802
Schulden aan groepsmaatschappijen kortlopend		696		-696		686		-686	
Nog te betalen pensioenlasten		107			107	86			86
Belastingen & sociale premies		4.266			4.266	3.349			3.349
Overlopende passiva		10.300		-696	10.300	8.781			8.781
		34.057		-696	33.361	40.647		-686	39.961
TOTAAL PASSIVA		2.017.962	142.951	-148.135	2.012.778	1.649.675	121.884	-127.073	1.644.486

11.2 Winst- en verliesrekening over 2024 (Functioneel model)

(bedragen x €1000)		Winst- en verliesrekening over 2024				Winst- en verliesrekening over 2023			
	Ref	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
Exploitatie vastgoedportefeuille									
Huuropbrengsten	11.6.1	71.200	5.044		76.244	69.238	4.779		74.017
Opbrengsten servicecontracten	11.6.2.1	3.367	219		3.586	3.860	51		3.911
Lasten servicecontracten	11.6.2.2	-3.306	-328		-3.633	-3.935	-21		-3.956
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	11.6.4	-7.602	-477		-8.079	-6.388	-403		-6.791
Lasten onderhoudsactiviteiten	11.6.5	-39.971	-2.136		-42.106	-34.189	-2.172		-36.361
Overige directe operationele lasten exploitatie in bezit	11.6.6	-4.946	-284		-5.230	-4.614	-236		-4.850
Netto resultaat exploitatie in bezit		18.742	2.039		20.781	23.972	1.998		25.970
Verkocht vastgoed in ontwikkeling									
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling			2.190		2.190		1.510		1.510
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling			-167		-167		-811		-811
Toegerekende organisatiekosten			-18		-18		-98		-98
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	11.6.7		2.006		2.006		601		601
Verkoop vastgoedportefeuille									
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		10.851	881		11.733	6.125			6.125
Toegerekende organisatiekosten		-159	-10		-169	-194	-13		-207
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille op moment van verkoop		-9.358	-617		-9.975	-4.358	-65		-4.423
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	11.6.8	1.334	254		1.588	1.573	-78		1.495
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille									
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	11.6.9.1	-27.166	-40		-27.207	-34.524	-1.133		-35.657
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	11.6.9.2	336.752	17.738		354.490	-116.076	-5.208		-121.284
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	11.6.9.3	88	267		355	-29	-66		-95
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		309.674	17.965		327.639	-150.630	-6.407		-157.037
Overige activiteiten									
Opbrengst overige activiteiten		89	396		485	23	410		433
Kosten overige activiteiten		-363	-89		-452	-235	-79		-314
Netto resultaat overige activiteiten	11.6.10	-274	306		33	-212	331		119
Overige organisatiekosten	11.6.14	-1.816	-113		-1.929	-1.837	-86		-1.923
Leefbaarheid	11.6.15	-720	-86		-806	-490	-68		-557
Financiële baten en lasten									
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten		303			303	411			411
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten		588		-469	120	624		-507	117
Rentelasten en soortgelijke kosten		-12.621	-469	469	-12.621	-11.741	-507	507	-11.741
Saldo financiële baten en lasten	11.6.16	-11.730	-469		-12.198	-10.707	-507		-11.213
Resultaat voor belastingen		315.212	21.903		337.115	-138.330	-4.215		-142.545
Belastingen	11.6.17	2.485			2.485	-2.546	-835		-3.380
Resultaat deelneming		21.903		-21.903	-	-5050	-	5.050	-
Resultaat na belastingen		339.600	21.903	-21.903	339.600	-145.926	-5.050	5.050	-145.926

11.3 Kasstroomoverzicht (directe methode)

(bedragen x €1000)	Kasstroomoverzicht 2024				Kasstroomoverzicht 2023			
	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
Kasstroom uit operationele activiteiten								
<i>Ontvangsten</i>								
Huren	71.238	5.044		76.282	69.025	4.779		73.804
Zelfstandige huurwoningen DAEB	63.845			63.845	61.296			61.296
Zelfstandige huurwoningen niet-DAEB		3.982		3.982		3.739		3.739
Onzelfstandige wooneenheden DAEB	77			77	32			32
Intramuraal DAEB	5.441			5.441	5.442			5.442
Intramuraal niet-DAEB		16		16		15		15
Maatschappelijk onroerend goed	1.875			1.875	2.255			2.255
Bedrijfsmatig onroerend goed		652		652		643		643
Parkeervoorzieningen niet-DAEB		394		394		382		382
Vergoedingen	3.427			3.427	4.302			4.302
Overige bedrijfsontvangsten	139	398		537	14	410		424
Rente ontvangsten	469		-469	-	507		-507	-
Saldo ingaande kasstromen	75.273	5.442	-469	80.246	73.848	5.189		78.530
<i>Uitgaven</i>								
Erfpacht								
Personeelsuitgaven:	-9.479	-599		-10.078	-7.974	-544		-8.518
Lonen en Salarissen	-7.117	-450		-7.567	-5.856	-400		-6.256
Sociale lasten	-1.169	-74		-1.243	-1.001	-68		-1.069
Pensioenlasten	-1.193	-75		-1.268	-1.117	-76		-1.193
Onderhoudsuitgaven	-	-1.796		-34.721	-27.456	-1.809		-29.265
	32.925							
Overige bedrijfsuitgaven	-	-866		-15.818	-13.079	-721		-13.800
	14.952							
Rente-uitgaven	-	-469	469	-11.281	-11.529	-507	507	-11.529
	11.281							
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-182			-182	-590			-590
Verhuurderheffing					-			
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-357	-70		-427	-312	-54		-366
Vennootschapsbelasting	880	-711		169	-1.074	-822		-1.897
Saldo uitgaande kasstromen	-	-4.511	469	-72.338	-62.014	-4.457	507	-65.965
	68.296							
Kasstroom uit operationele activiteiten	6.977	931		7.908	11.834	732		12.565

(bedragen x €1000)	Kasstroomoverzicht 2024				Kasstroomoverzicht 2023			
	DAEB	N-DAEB	Eliminaties	Totaal	DAEB	N-DAEB	Eliminaties	Totaal
Kasstroom uit investeringsactiviteiten								
<i>MVA ingaande kasstroom</i>								
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	12.580	1.822	-3200	11.202	7.597	995	-2.383	6.209
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)		347		347	345	335	-335	345
Verkoopontvangsten grond		2.190		2.190	-	1.444	-	1.444
(Des)Investeringsontvangsten overig	22			22				
Tussentelling ingaande kasstroom MVA	12.602	4.359	-3.200	13.761	7.942	2.774	-2.718	7.998
<i>MVA uitgaande kasstroom</i>								
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	-17.353	-177		-17.530	-9.655	-719		-10.374
MVA uitgaande kasstroom								
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	-17.353	-177		-17.530	-9.655	-719		-10.374
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-34.483	-179		-34.662	-20.908	-224		-21.132
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-2.434	-1.874	3.200	-1.108	-997	-1.707	2.383	-321
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden		-37		-37	23	-83		-60
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop		-271		-271	-335		335	
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden								
Investerings overig	-416	-32		-448	-470	-29		-499
Tussentelling MVA uitgaande kasstroom	-54.686	-2.570	3.200	-54.056	-32.342	-2.762	2.718	-32.386
<i>Financiële vaste activa</i>								
Ontvangsten verbindingen	1.000		-1.000			1.000	-1.000	
Ontvangsten overig	1.852		-1.852		1.752		-1.752	
Uitgaven verbindingen		-1.000	1.000		-1.000		1.000	
Uitgaven overig								
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	2.852	-1.000	-1.852		752	1.000	-1.752	
Kasstroom uit (des) investeringsactiviteiten	-39.232	-789	-1.852	-40.295	-23.647	1.012	-1.752	-24.388
Kasstroom uit financieringsactiviteiten								
<i>Ingaand</i>								
Nieuwe te borgen leningen	63.000			63.000	47.000			47.000
<i>Uitgaand</i>								
Aflossing geborgde leningen	-31.260			-31.260	-41.223			-41.223
Aflossing ongeborgde leningen		-1.852	1.852			-1.752	1.752	
Rollover					6.800			6.800
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	31.740	-1.852	1.852	31.740	12.577	-1.752	1.752	12.577
Mutatie liquide middelen	-515	-132		-647	763	-9		755
Wijziging kortgeldmutaties								
Liquide middelen per 1 januari	6.794	426		7.220	6.030	435		6.465
Liquide middelen per 31 december	6.279	294		6.573	6.794	426		7.220

11.4 Grondslagen

11.4.1 Algemeen

Algemeen

Stichting Leystromen heeft de status van 'toegelaten instelling' op het gebied van volkshuisvesting en is werkzaam binnen de juridische wetgeving vanuit de Woningwet en Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting.

Leystromen (KvK-nummer: 180.28.418) is statutair en fysiek gevestigd aan Julianastraat 51 in Rijen. De activiteiten van Leystromen zijn erop gericht mensen te huisvesten in wijken, steden en dorpen.

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2024 tot en met 31 december 2024. Alle bedragen luiden in euro's, tenzij anders vermeld.

Groepsverhoudingen en consolidatie

Leystromen heeft een aantal kleine meerderheidsbelangen in enkele deelnemingen die afzonderlijk en gezamenlijk van te verwaarlozen betekenis zijn. Er wordt gebruik gemaakt van de vrijstelling voor consolidatie overeenkomstig artikel 2:407 lid 1a BW. De deelnemingen betreffen: • Leye Holding B.V., Rijen (100%), geen activiteiten; • Leye Energie B.V., Rijen (100% deelneming van Leye Holding B.V.), exploitatie van duurzame energie-installaties.

Afrondingen

In de jaarrekening kunnen afrondingsverschillen voorkomen tussen de opgenomen tabellen en de bijbehorende toelichtingen.

Stelsel- en schattingswijzigingen

In 2024 is er geen sprake geweest van stelselwijzigingen.

Tot en met boekjaar 2023 werd de beleidswaarde van het vastgoed door middel van de zgn. waterval afgeleid vanuit de berekende marktwaarde in verhuurde staat. Met ingang van 2024 is de methodiek van berekenen aangepast en is deze gebaseerd op de uitgangspunten zoals beschreven op blz. 48 van de jaarrekening. Daarmee voldoet deze berekening aan de uitgangspunten zoals beschreven in het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2024'.

De berekening van de beleidswaarde 2024 is gebaseerd op een sociale disconteringsvoet en een voortdurende exploitatie (60-jaar). Daarmee is de opzet van de berekening en de uitkomst dusdanig afwijkend ten opzichte van de beleidswaarde tot en met 2023 dat het kwantitatieve effect van het verschil niet kan worden bepaald.

In de BW2023 zat een niet-materiële fout inzake de clustering van onderhoud. Deze is conform RJ 150 verwerkt in de jaarrekening 2024 (eigenlijk geen effect gezien overgang van BW1.0 naar BW 2.0).

Conform RJ 150(.203) is die verwerking toegepast, maar is geen verdere toelichting noodzakelijk (geen eis).

Presentatiewijzigingen

In 2024 is er geen sprake geweest van presentatiewijzigingen.

Schattingen

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt de leiding van Leystromen zich verschillende oordelen en maakt schattingen die een belangrijke invloed hebben op de in de jaarrekening opgenomen bedragen. Indien het voor het geven van het in art. 2:362 lid 1 BW vereiste inzicht noodzakelijk is, is de aard van de deze oordelen en schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen opgenomen bij de toelichting op de betreffende jaarrekeningposten [RJ 110.129].

Continuïteit van de activiteiten

In de onderhavige jaarrekening gehanteerde grondslagen van waardering en resultaatbepaling zijn gebaseerd op de vooronderstelling van de continuïteit van de Stichting.

11.4.2 Grondslagen voor waardering van activa en verplichtingen

Algemeen

Regelgeving

De jaarrekening van Leystromen is opgesteld volgens de bepalingen van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV). In dit besluit wordt voorgeschreven Titel 9 Boek 2 BW toe te passen, behoudens enkele uitzonderingen van specifieke aard. Tevens is deze jaarrekening opgesteld volgens de Beleidsregels toepassing Wet Normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ('WNT'), de Woningwet, de Handleiding functionele indeling 2022 en de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven Richtlijn 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting.

De waardering van activa en passiva vindt plaats op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs of actuele waarde. Tenzij bij de desbetreffende grondslag voor de specifieke balanspost anders wordt vermeld, worden de activa en passiva gewaardeerd volgens verkrijgingsprijs.

Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop zij betrekking hebben. Winsten worden slechts opgenomen voor zover zij op balansdatum zijn gerealiseerd. Verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het verslagjaar, worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

Wanneer activa of verplichtingen volledig toezien op DAEB- of niet DAEB-activiteiten, zijn deze volledig aan de DAEB-tak respectievelijk niet-DAEB-tak toegerekend. Wanneer deze toezien op zowel DAEB- als niet-DAEB activiteiten, zijn deze op basis van een verdeelsleutel toegerekend. Deze verdeelsleutel is gebaseerd op het aandeel DAEB-verhuureenheden ten opzichte van het aandeel niet-DAEB-verhuureenheden.

In de balans, winst- en verliesrekening en het kasstroomoverzicht zijn referenties opgenomen die verwijzen naar de toelichting in de jaarrekening.

Vergelijking met vorig jaar

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

Financiële instrumenten

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten (zoals vorderingen en schulden), als afgeleide financiële instrumenten (derivaten) verstaan.

Voor de grondslagen van primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost. Voor de waardering en de verwerking van afgeleide instrumenten wordt verwezen naar pagina 119.

11.4.3 Grondslagen per balanspost

11.4.3.1 Immateriële vaste activa

Computersoftware

Gekochte softwarelicenties, implementatiekosten software en website vernieuwingen worden gewaardeerd op het bedrag van de bestede kosten, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. De jaarlijkse afschrijvingen bedragen een vast percentage van de bestede kosten, zoals nader in de toelichting van de balans is gespecificeerd. De economische levensduur en de afschrijvingsmethode worden aan het einde van elk boekjaar opnieuw beoordeeld.

11.4.3.2 Vastgoedbeleggingen

DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

Binnen de onroerende zaken in exploitatie worden de volgende typen vastgoed onderscheiden:

- woongelegenheden;
- bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed;
- parkeergelegenheden;
- intramuraal zorgvastgoed.

De onroerende zaken in exploitatie worden op basis van het goedgekeurde definitieve scheidingsvoorstel plus eventuele verkopen tussen de DAEB- en niet-DAEB geclassificeerd naar DAEB en niet-DAEB vastgoed.

DAEB-vastgoed omvat woningen in exploitatie met overwegend woningen met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. Het niet-DAEB-vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens en commercieel vastgoed.

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsmatig onroerend goed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijns-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

Grondslag waardering onroerende zaken in exploitatie

Onroerende zaken in exploitatie worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen de verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs (inclusief transactiekosten en verminderd met eventuele investeringssubsidies). De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van de bestede externe kosten en de direct toerekenbare kosten.

Op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet worden de onroerende zaken in exploitatie na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Onder actuele waarde wordt in

dit verband verstaan de marktwaarde overeenkomstig het marktwaardebegrip onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat.

Indien wordt voldaan aan de criteria voor activering worden uitgaven na eerste verwerking in de vorm van onderhoud als onderdeel van de boekwaarde verwerkt.

Uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie worden verwerkt in overeenstemming met artikel 14a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. De regeling maakt onderscheid tussen onderhoud en verbetering.

Onderhoudsuitgaven worden in het resultaat verwerkt, uitgaven die kwalificeren als verbetering worden als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed verwerkt.

Verwerking van groot onderhoud

Op basis van RJ645.202 wordt de verwerking van uitgaven in vastgoed in exploitatie na eerste verwerking op basis van artikel 14a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 voorgeschreven. Daardoor worden onderhoudsuitgaven in het resultaat verwerkt. Leystromen verwerkt de kosten van groot onderhoud aan haar vastgoedbeleggingen als onderdeel van de boekwaarde indien wordt voldaan aan de criteria voor activering. Dit betekent dat uitgaven welke als verbetering gekwalificeerd worden als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed worden verwerkt.

Voortvloeiend uit artikel 14 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (RTIV) is deze marktwaarde bepaald conform het Handboek modelmatig waarden marktwaarde – Actualisatie peildatum 31 december 2024. De marktwaarde in verhuurde staat is benaderd door de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen te bepalen (discounted cash flow methode).

Na eerste verwerking wordt een waardevermindering of – vermeerdering van de kostprijs als gevolg van de waardering tegen actuele waarde bepaald op complex-niveau. De waardevermindering of - vermeerdering wordt in het resultaat verantwoord als ‘Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille’.

Winsten of verliezen, ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie, worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening over de periode waarin de wijziging zich voordoet.

Daarnaast wordt ten laste van de resultaatbestemming, hetzij ten laste van de overige reserves, een herwaarderingsreserve gevormd. De herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het verschil tussen de boekwaarde op basis van verkrijgings-of vervaardigingsprijs en de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie waar de reserve betrekking op heeft.

Leystromen hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde voor de waardering van het vastgoed in exploitatie. Voor een beperkt gedeelte van het vastgoed (BOG, MOG en ZOG) is inzet van een extern taxateur verplicht en wordt de full versie van het waarderingshandboek toegepast.

In de basisversie wordt de waardering van het vastgoed bepaald op portefeuilleniveau. De daaraan gerelateerde herwaarderingsreserve wordt modelmatig op complexniveau bepaald, waardoor een onnauwkeurigheid kan bestaan in de allocatie binnen het eigen vermogen tussen de herwaarderingsreserve en de overige reserves.

Ieder jaar wordt na 1 juli het handboek gevalideerd op basis van de waarderingsuitkomsten van het bezit van corporaties die de full-versie toepassen, dat wil zeggen de waardering gebruikmakend van een externe taxateur op balansdatum van het daaraan

voorafgaande boekjaar. Dit vormt input om de basisversie eventueel aan te passen. De validatie eis daarbij is dat voor ten minste 90% van de portefeuilles het verschil tussen de basiswaardering en full waardering beperkt moet blijven tot maximaal + of - 10 %.

In de jaarrekening 2024 is een stijging van de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie opgenomen van ca. € 1.592 mln. naar € 1.952 mln. Procentueel is deze waardestijging ca. +22,7% waarvan ca. 0,8% te verklaren is door voorraadmutaties. Een belangrijk deel van de waardestijging – ca. +9,4% - wordt verklaard door het validatie-effect vanuit het handboek marktwaardewaardering 2023. Dit validatie-effect is in de waardemutatie voor boekjaar 2024 opgenomen en dus verwerkt als onderdeel van de niet-gerealiseerde waardemutatie in 2024. De overige effecten in de waardestijging betreffen de autonome effecten (marktontwikkelingen) zoals voorgeschreven in het handboek modelmatig waarderen 2024. Een eventueel validatie-effect op het handboek modelmatig waarderen 2024 is per heden uiteraard nog niet bekend.

Verdere toelichting op de totstandkoming van de marktwaarde, zoals complexindeling, scenario's parameters en vrijheidsgraden, zijn opgenomen in de jaarrekening onder paragraaf 11.5.2.

Grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde

De beleidswaarde betreft de actuele waarde van het vastgoedbezit in exploitatie, gebaseerd op een sociale disconteringsvoet en voortdurende exploitatie volgens het huidige beleid van Leystromen. De bepaling van de beleidswaarde betreft een schatting die derhalve schattingonzekerheden in zich heeft.

De beleidswaarde van bedrijfsmatig, maatschappelijk en zorg onroerend goed alsmede van parkeergelegenheden wordt gelijkgesteld aan de marktwaarde in verhuurde staat.

Voor woongelegenheden wordt de beleidswaarde bepaald op basis van een contante waarde van de verwachte toekomstige kasstromen gebaseerd op voortdurende exploitatie. De waardering vindt op complexniveau plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in Bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2025 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2024'). De basiskenmerken van de methodiek zijn als volgt:

- De aannames aangaande de geprognosticeerde kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen van de toegelaten instelling die rusten op het vastgoed.
- Het rekenmodel maakt gebruik van een Netto Contante Waardeberekening (NCW), ook wel Discounted Cash Flow (DCF) genaamd, gebaseerd op een exploitatieperiode van zestig jaar. Dit betekent dat de inkomsten en uitgaven over deze termijn worden geschat en dat deze aan de hand van een disconteringsvoet 'contant' worden gemaakt naar balansdatum.
- De gehanteerde disconteringsvoet over boekjaar 2024 bedraagt 4,17% voor het DAEB bezit en 4,7% voor het niet-DAEB bezit.
- In de beleidswaarde wordt uitgegaan van voortdurende exploitatie (een door exploiteer-scenario), derhalve wordt geen rekening gehouden met bijvoorbeeld voorgenomen verkopen of sloop van vastgoed in exploitatie.
- De (huur)opbrengsten worden geschat op basis van de intern bepaalde streefhuur vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie, rekening houdend met de geldende wettelijke kaders.

- Inrekening van toekomstige onderhoudslasten voor instandhoudingsonderhoud en mutatie onderhoud is gebaseerd op de eigen onderhoudsbegroting, waarbij geldt dat:
 - de onderhoudsbegroting is gebaseerd op de onderhoudscyclus van het object op basis van instandhouding, voortvloeiend uit de door Leystromen vastgestelde meerjarenonderhoudsbegroting. Voor zover ingrijpende verbouwingen niet in deze meerjarenonderhoudsbegroting zijn opgenomen, worden hiermee samenhangende geschatte uitgaven eveneens tot het onderhoud gerekend.
 - de verplichting tot het verduurzamen van woningen met een E,F of G label is ingerekend conform de tabel in paragraaf 9.2.4.3 van het handboek modelmatig waarderen marktwaaarde 2024.
- Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten op basis van een gemiddelde norm welke is gebaseerd op een inschatting van het langjarige kostenniveau. 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' en 'Overige directe operationele lasten exploitatiebezit' in de resultatenrekening.

Leystromen heeft bij de bepaling van de beleidswaarde uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve

van invloed op deze waarde. De uitgangspunten zijn nader opgenomen in de toelichting op de balans.

Onroerende zaken in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed in aanbouw of ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie wordt gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs, dan wel de lagere marktwaaarde in verhuurde staat (RJ 645.209).

De marktwaaarde in verhuurde staat wordt bepaald met behulp van geprognostiseerde kasstromen op basis van aannames zoals toegelicht onder vastgoed in exploitatie. Indien gerede twijfel bestaat of de reeds bestede kosten terugverdiend kunnen worden, wordt het vastgoed tegen deze lagere marktwaaarde gewaardeerd en wordt het nadelig verschil in het resultaat verantwoord onder de post 'overige waardeveranderingen'.

Wanneer per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake DAEB en/of niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de marktwaaarde in verhuurde staat, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds voor het betreffende project bestede kosten en wordt voor het resterende deel een voorziening gevormd voor verlieslatendheid van een contract (voorziening voor onrendabele investeringen). De afwaardering wordt in het resultaat verantwoord onder de post 'overige waardeveranderingen'.

Bij gereedkomen van vastgoed in ontwikkeling voor de eigen exploitatie vindt overboeking van het gehele saldo plaats naar vastgoed in exploitatie. Bij deze overboeking wordt voor het bepalen van de verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs uitgegaan van de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs zonder rekening te houden met waardeverminderingen.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Leystromen verkoopt woningen onder voorwaarden waarbij de koper een contractueel bepaalde korting op de reële marktwaarde krijgt. De verwerking hangt af van de contractuele voorwaarden. Leystromen verkoopt woningen waarbij Leystromen de plicht tot terugkoop heeft tegen reële waarde na het verstrijken van een beperkt deel van de geschatte levensduur. Deze verkopen onder voorwaarden kwalificeren hierdoor als financieringstransactie.

De onroerende zaken worden bij de eerste verwerking (direct voorafgaand aan de koop) gewaardeerd tegen actuele waarde, zijnde de met de koper overeengekomen contractprijs. De overeengekomen contractprijs betreft de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van het contractuele kortingspercentage. Indien er een verschil bestaat tussen de actuele waarde en de boekwaarde op dat moment wordt dit verantwoord onder de post overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

Voor de overeengekomen contractprijs heeft Leystromen een terugkoopverplichting, welke wordt opgenomen onder Terugkoopverplichting woningen verkocht onder voorwaarden.

Na eerste verwerking worden de woningen jaarlijks per balansdatum gewaardeerd tegen de marktwaarde na aftrek van het in de contractvoorwaarden overeengekomen kortingspercentage. Eventuele winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de marktwaarde worden verwerkt onder de post Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden.

Eind boekjaar wordt jaarlijks het verschil (indien positief) tussen marktwaarde na aftrek van het contractuele kortingspercentage en de boekwaarde op het moment van verkoop onder voorwaarden, verwerkt in een herwaarderingsreserve.

De terugkoopverplichting wordt jaarlijks opnieuw gewaardeerd op het bedrag dat de Leystromen 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' en voor zover van toepassing gecorrigeerd in de herwaarderingsreserve.

11.4.3.3 Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd op basis van de verkrijgingsprijs (inkoopprijs en bijkomende kosten), verminderd met de cumulatieve (lineaire) afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming. Op terreinen wordt niet afgeschreven. Eventuele boekwinsten of –verliezen bij verkoop van onroerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn begrepen onder de afschrijvingen.

11.4.3.4 Financiële vaste activa

Deelnemingen

De deelnemingen in groepsmaatschappijen waarin invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd op de nettovermogenswaarde, doch niet lager dan nihil. Deze nettovermogenswaarde wordt berekend op basis van de grondslagen van Leystromen.

Deelnemingen met een negatieve nettovermogenswaarde worden op nihil gewaardeerd. Wanneer Leystromen geheel of ten dele instaat voor schulden van de desbetreffende deelneming, respectievelijk de feitelijke verplichting heeft de deelneming (voor haar aandeel) tot betaling van haar schulden in staat te stellen, wordt een voorziening gevormd. Bij het bepalen van de omvang van deze voorziening wordt rekening gehouden met reeds op vorderingen op de deelneming in mindering gebrachte voorzieningen voor oninbaarheid.

De eerste waardering van 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.

Leningen U/G

Leningen u/g worden bij de eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, die gelijk is aan de nominale waarde, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen. Gezien de geringe omvang is er geen voorziening voor oninbaarheid getroffen. De leningen u/g zijn enkel leningen in het kader van de Starters Renteregeling.

Latente belastingvorderingen en -verplichtingen

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

uit herwaardering van activa wordt conform artikel 2: 390 lid 5 BW géén latentie gevormd. Latente belastingvorderingen uit hoofde van verrekenbare verschillen en beschikbare voorwaartse verliescompensatie worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er toekomstige fiscale winst beschikbaar zal zijn waarmee verliezen kunnen worden gecompenseerd en verrekeningsmogelijkheden kunnen worden benut.

Latente belastingen worden verantwoord voor tijdelijke verschillen inzake groepsmaatschappijen, deelnemingen binnen de fiscale eenheid, tenzij de Stichting in staat is het tijdstip van afloop van het tijdelijke verschil te bepalen en het niet waarschijnlijk is dat het tijdelijke verschil in de voorzienbare toekomst zal aflopen.

Latente belastingvorderingen zijn opgenomen onder de financiële vaste activa, latente belastingverplichtingen zijn opgenomen onder de voorzieningen. Belastinglatenties worden gewaardeerd op basis van contante waarde, de belastinglatenties worden contant gemaakt tegen de netto-rente. Als disconteringsvoet voor het contant maken is de rentevoet van de interne lening ad 2,14 % genomen verminderd met vennootschapsbelastingdruk.

Vorderingen, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen uit hoofde van vennootschapsbelasting worden toegerekend aan de DAEB- of niet-DAEB-tak op basis van het fiscale resultaat, met toerekening van de voordelen van de fiscale eenheid op basis van de relatieve verdeling qua aantal verhuureenheden.

Latente belastingen voor compensabele verliezen worden opgenomen in de tak waar sprake is van compensabele verliezen. Latente posities uit hoofde van waarderingsverschillen tussen commercieel en fiscaal worden gealloceerd naar de DAEB- of niet-DAEB-tak op basis van de relatieve verdeling van het aantal verhuureenheden.

Overige vorderingen

Op basis van RJ 254.2 dient de eerste waardering van leningen plaats te vinden tegen reële waarde (marktwaaarde) en vervolgens tegen de geamortiseerde kostprijs, die gelijk is aan de nominale waarde, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen. Hierbij is vastgesteld dat er geen sprake is van bijzondere waardeverminderingen.

In verband met doorzakken van een lening met een (embedded) derivaat en daarmee samenhangend het afsluiten van een nieuwe lening, is rente geactiveerd en wordt daarmee toegerekend aan het restant van de looptijd van de nieuwe lening. Het deel van de afkoopsom welke boven de nominale waarde van het financieel actief uitkomt wordt geactiveerd. Deze geamortiseerde rente wordt daarna toegerekend aan het restant van de looptijd van de nieuwe lening. Deze methode is toegepast op zowel de vervroegd afgeloste leningen o/g die daarna zijn geherfinancierd als voor de afkoop van de swap in combinatie met de fixatie van de gekoppelde roll-over lening.

11.4.3.5 Voorraden

Vastgoed bestemd voor verkoop

Vastgoed bestemd voor verkoop betreft de voorraad teruggekochte koopgarant woningen en grondposities. Vastgoed bestemd voor verkoop wordt gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere netto-

opbrengstwaarde. Deze lagere netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling van de woningen/ grondposities.

De netto-opbrengstwaarde is gebaseerd op een verwachte verkoopprijs, onder aftrek van nog te maken kosten voor voltooiing en verkoop.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop betreft het onderhanden werk (onroerende zaken onverkocht in aanbouw bestemd voor de verkoop). Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop wordt gewaardeerd tegen vervaardigingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde.

De vervaardigingsprijs omvat de bouwkosten, de directe loonkosten en de overige kosten die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend. De netto-opbrengstwaarde is gebaseerd op een verwachte verkoopprijs, onder aftrek van nog te maken kosten voor voltooiing en verkoop. De netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling van de voorraden.

11.4.3.6 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. Noodzakelijk geachte voorzieningen voor het risico van oninbaarheid (gebaseerd op een statische beoordeling per balansdatum) worden in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering.

11.4.3.7 Liquide middelen

De liquide middelen bestaan uit banktegoeden en deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courant schulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder de kortlopende schulden. De liquide middelen zijn gewaardeerd tegen de nominale waarde. Indien middelen niet ter vrije beschikking staan, dan wordt hiermee bij de waardering rekening gehouden.

11.4.3.8 Eigen vermogen

Het eigen vermogen wordt in hoofdstuk 11.5.8 toegelicht en bestaat uit overige reserves en herwaarderingsreserves.

Voor niet gerealiseerde waardevermeerderingen van vastgoedbeleggingen wordt een herwaarderingsreserve aangehouden. De herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het verschil tussen de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie en onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (VOV) waar de reserve betrekking op heeft, in het geval de marktwaarde van het vastgoed hoger is dan de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs minus afschrijvingen.

11.4.3.9 Voorzieningen

Voorzieningen worden gevormd voor in rechte afdwingbare en 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 ingeschat. Voorzieningen worden tegen nominale waarde opgenomen van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de betreffende verplichtingen af te wikkelen, tenzij anders vermeld.

Voorziening onrendabele investeringen

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'.

Hiervan is sprake wanneer uitingen namens Leystromen 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 Leystromen rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de verplichting heeft plaatsgevonden.

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen en herstructureringen 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 het verschil tussen de stichtingskosten en de marktwaarde in verhuurde staat van het betreffende project.

Voorzieningen voor pensioenen

De pensioenen zijn verzekerd bij pensioenuitvoerder SPW (bedrijfstakpensioenfonds). Leystromen verwerkt de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie als last in de winst- en verliesrekening. Voor zover de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie nog niet is voldaan, wordt deze als verplichting op de balans opgenomen. Indien de reeds betaalde premiebedragen

de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie overtreffen, wordt het meerdere opgenomen als een overlopend actief voor zover sprake zal zijn van terugbetaling door de pensioenuitvoerder of van verrekening met in de toekomst verschuldigde premies.

Jaarlijks beoordeelt Leystromen of, en zo ja welke verplichtingen naast de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie per balansdatum bestaan. Uit deze beoordeling vloeit voort dat geen voorziening dient te worden opgenomen.

11.4.3.10 Langlopende schulden

De langlopende leningen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de 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 de 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 samen met de verschuldigde rentevergoeding zodanig bepaald dat de effectieve rente gedurende de looptijd van de schulden in de winst- en verliesrekening wordt verwerkt.

De aflossingsverplichting voor het komend jaar (het kortlopend deel van de langlopende schulden) is opgenomen onder de kortlopende schulden.

Leystromen heeft in het kader van de verkoop van woningen onder voorwaarden een terugkoopverplichting die afhankelijk is van de waardeontwikkeling van de woningen.

De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen 1 jaar zal

plaatsvinden, is de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

Leystromen maakt gebruik van derivaten om het rente- en kasstroomrisico af te dekken. Voor de verwerking, waardering en resultaatbepaling, past Leystromen met betrekking tot deze derivaten (hedge-instrumenten) kostprijs hedge-accounting toe.

Financiële instrumenten

In de toelichting op de onderscheiden posten van de balans wordt de reële waarde van het betreffende instrument toegelicht als deze afwijkt van de boekwaarde. Indien het financiële instrument niet in de balans is opgenomen, wordt de informatie over de reële waarde gegeven in de toelichting op de 'Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen'.

Financiële derivaten waarbij de onderliggende waarde niet beursgenoteerd is worden tegen kostprijs opgenomen. Indien per balansdatum de reële waarde lager is dan de kostprijs dan wel negatief is, wordt het derivaat ten laste van de winst- en verliesrekening afgewaardeerd naar de lagere reële waarde, tenzij kostprijs hedge-accounting wordt toegepast. Bij de bepaling van de lagere reële waarde wordt het effect van lopende rente buiten beschouwing gelaten.

Afscheiden van embedded derivaten

Embedded derivaten worden afgescheiden van het basiscontract en afzonderlijk in de jaarrekening verwerkt conform de hiervoor beschreven grondslagen voor derivaten, indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- Er bestaat geen nauw verband tussen de economische kenmerken en risico's van het in het contract besloten

derivaat en de economische kenmerken en risico's van het basiscontract;

- Een afzonderlijk instrument met dezelfde voorwaarden als het in het contract besloten derivaat zou voldoen aan de definitie van een derivaat; en
- Het samengestelde instrument wordt niet tegen reële waarde gewaardeerd met verwerking van waardeveranderingen in het resultaat.

Leystromen past hedge-accounting toe op basis van generieke documentatie.

Het effectieve deel van financiële derivaten die zijn toegewezen voor kostprijs-hedge-accounting, wordt tegen kostprijs gewaardeerd. Op iedere balansdatum wordt bepaald of er een indicatie is voor ineffectiviteit door de kritische kenmerken van het hedge-instrument te vergelijken met de kritische kenmerken van de afgedekte positie. In het geval dat de kritische kenmerken van het hedge-instrument en de kritische kenmerken van de afgedekte positie niet aan elkaar gelijk zijn, is dit een indicatie dat de kostprijs-hedge een ineffectief deel bevat. In dat geval wordt een kwantitatieve ineffectiviteitsmeting uitgevoerd door het vergelijken van de cumulatieve verandering van de reële waarde van het hedge-instrument met de cumulatieve verandering van de reële waarde van de afgedekte positie sinds het aanwijzen van de hedgerelatie. Ineffectiviteit wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt indien en voor zover uit de kwantitatieve ineffectiviteitsmeting (cumulatief) een verlies blijkt.

11.4.3.11 Kortlopende schulden

De kortlopende schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde inclusief de transactiekosten die direct toe te rekenen zijn aan de verwerving van de schulden (indien deze lager

is dan de verkrijgings-/vervaardigingsprijs). Vervolgens worden deze gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, welke gelijk kan zijn aan de nominale waarde. De amortisatie vindt plaats volgens de effectieve rentemethode.

Grondslagen voor de bepaling van het resultaat

Het resultaat wordt bepaald als het verschil tussen de opbrengstwaarde van de geleverde prestaties en de kosten en andere lasten over het jaar. Het resultaat wordt bepaald met inachtneming van de hiervoor vermelde waarderingsgrondslagen. Baten worden verantwoord in het jaar waarin deze worden gerealiseerd. Lasten worden verantwoord in het jaar waarin de prestaties worden geleverd. Verliezen worden verantwoord zodra ze voorzienbaar zijn.

Wanneer baten of lasten respectievelijk kasstromen volledig toezien op DAEB- of niet DAEB-activiteiten, zijn deze volledig aan de DAEB-tak respectievelijk niet- DAEB-tak toegerekend. Wanneer deze toezien op zowel DAEB- als niet-DAEB activiteiten, zijn deze op basis van een verdeelsleutel toegerekend. Deze verdeelsleutel is gebaseerd op het aandeel DAEB-verhuureenheden ten opzichte van het aandeel niet-DAEB-verhuureenheden;

11.4.4 Grondslagen per post winst- en verliesrekening

11.4.4.1 Huuropbrengsten

De huuropbrengsten zijn het resultaat van het huurprijsbeleid van Leystromen, onder aftrek van huurderiving. De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Er is door Leystromen in 2024 geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid om inkomensafhankelijke huurverhoging door te voeren. Voor de jaarlijkse huurverhoging verwijzen wij naar paragraaf 4.6 huurbeleid. De opbrengsten uit hoofde van huur worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van opeisbaarheid daar bij tussentijdse beëindiging van het huurcontract geen terugbetalingsverplichting geldt.

11.4.4.2 Opbrengsten en lasten servicecontracten

Opbrengsten servicecontracten betreffen overeengekomen bijdragen van huurders en worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van levering van de goederen en verlening van de diensten, na aftrek van deriving en oninbaarheid. De bijdragen zijn voor de dekking van de te maken en gemaakte servicekosten. Verrekening op basis van daadwerkelijke bestedingen vindt jaarlijks plaats. Gemaakte servicekosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten in het verslagjaar waarop de servicekosten betrekking hebben.

11.4.4.3 Overheidsbijdragen

Onder overheidsbijdragen worden bijdragen of subsidies verantwoord van (lokale) overheden. De overheidsbijdragen hebben betrekking op specifieke regelingen en worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van opeisbaarheid.

11.4.4.4 Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Hier worden de directe en indirecte kosten verantwoord die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten. Hierbij kan worden gedacht aan:

- lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed;
- kosten team Verhuur;

De systematiek van toerekening is toegelicht onder 'Toerekening baten en lasten'.

11.4.4.5 Lasten onderhoudsactiviteiten

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen lasten van onderhoud verantwoord. Dit betreffen naast onderhoudslasten ook personeelslasten en overige bedrijfslasten. De systematiek van toerekening is toegelicht onder 'Toerekening baten en lasten'.

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 in de balans opgenomen verplichtingen.

11.4.4.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Aan deze posten worden de directe lasten met betrekking tot de exploitatie van het bezit toegerekend die geen betrekking hebben op de verhuur en beheer-

activiteiten of onderhoudsactiviteiten. Waaronder begrepen:

- contributie landelijke federatie;
- verzekeringskosten;
- onroerende zakenbelasting.

De systematiek van toerekening is toegelicht onder 'Toerekening baten en lasten'.

11.4.4.7 Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

De post nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de vervaardigingsprijs van projecten voor derden en de toegerekende organisatie- en financieringskosten. Opbrengsten worden verantwoord naar rato van de verrichte prestaties op balansdatum. Mogelijke verliezen op nieuwbouwkoopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

11.4.4.8 Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille

De post netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde van het bestaand bezit en de toegerekende organisatiekosten. Opbrengsten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte).

11.4.4.9 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De overige waardeveranderingen worden gevormd door de waardevermindering die is ontstaan door gedurende het verslagjaar nieuw aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw, herstructurering en verbeteringen in activa in exploitatie. De waardevermindering ontstaat door de toets van de reële waarde (marktwaaarde in verhuurde staat) t.o.v. de stichtingskosten.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreft de wijziging in de marktwaaarde in verhuurde staat van de vastgoedportefeuille die aan het begin van het verslagjaar in bezit was. De waardeveranderingen als gevolg van na-investeringen in het boekjaar worden verwerkt via de post Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

In deze post worden de ongerealiseerde waardeveranderingen van de vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden verantwoord die zijn ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden in het verslagjaar.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

In deze post worden de ongerealiseerde waardeveranderingen verantwoord van de vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop die zijn ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop in het verslagjaar.

11.4.4.10 Opbrengsten en kosten overige activiteiten

Hieronder worden onder andere de opbrengsten van overige dienstverlening en incidentele opbrengsten verantwoord.

11.4.4.11 Afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

De afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie worden gebaseerd op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur. Afschrijving van het actief vindt plaats tot de eventuele restwaarde is bereikt.

De afschrijvingen worden aan de verschillende activiteiten toegerekend middels de systematiek toegelicht in 'Toerekening baten en lasten'.

11.4.4.12 Lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst-en-verliesrekening voor zover zij verschuldigd zijn aan werknemers. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden door de werknemers. De lonen, salarissen en sociale lasten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend middels de systematiek toegelicht in 'Toerekening baten en lasten'.

Leystromen heeft haar pensioenregeling 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.

De hoofdregeling (SPW) betreft een toegezegd pensioenregeling bij het bedrijfstakpensioenfonds. Hiervoor in aanmerking komende werknemers bouwen jaarlijks een pensioenrecht op over het loon van dat jaar (middelloonregeling). Een pensioen is toegezegd aan personeel op de pensioengerechtigde leeftijd, afhankelijk van leeftijd, salaris en dienstjaren. Deze toegezegde pensioenregeling is verwerkt als zou sprake zijn van een toegezegde bijdrageregeling.

Voor de pensioenregelingen betaalt Leystromen op verplichte, contractuele of vrijwillige basis premies aan pensioenfondsen en verzekeringsmaatschappijen. Behalve de betaling van premies heeft Leystromen geen verdere verplichtingen uit hoofde van deze pensioenregelingen. Leystromen heeft in geval van een tekort bij het fonds geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan hogere toekomstige premies. De premies worden verantwoord als personeelskosten als deze verschuldigd zijn. Vooruitbetaalde premies worden opgenomen als overlopende activa indien deze tot een terugstorting leiden of tot een vermindering van toekomstige betalingen. De pensioenlasten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend middels de systematiek toegelicht in 'Toerekening baten en lasten'.

11.4.4.13 Overige bedrijfslasten

Dit betreffen de overige bedrijfslasten die aan de reguliere bedrijfsactiviteiten toegerekend kunnen worden middels de systematiek toegelicht in 'Toerekening baten en lasten'.

11.4.4.14 Overige organisatiekosten

Dit betreffen de kosten die niet aan reguliere bedrijfsactiviteiten toegerekend kunnen worden middels de systematiek toegelicht in 'Toerekening baten en lasten'.

11.4.4.15 Leefbaarheid

Leefbaarheid omvat gemaakte kosten voor fysieke ingrepen die de leefbaarheid in buurten en wijken bevorderen. Tevens zijn ook lonen en salarissen voor personeel dat bezig is met leefbaarheid toegerekend. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden.

11.4.4.16 Financiële baten en lasten

Rentebaten en rentelasten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van die 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.

Rentelasten worden geactiveerd voor kwalificerende activa gedurende de periode van vervaardiging van een actief, indien het een aanmerkelijke 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. De geactiveerde rente wordt in de winst- en verliesrekening als bouwrente als onderdeel van de rentebaten verantwoord.

11.4.4.17 Belastingen

Sinds 1 januari 2008 vallen de woningcorporaties integraal onder de vigerende belastingwetgeving. Eind 2008 is er overeenstemming bereikt tussen Aedes en de Belastingdienst betreffende de Vaststellingsovereenkomst 2 (VSO 2). De VSO 1 is eenzijdig in 2008 door de Belastingdienst opgezegd. Leystromen heeft de VSO 1 en VSO 2 getekend.

Per 1 januari 2023 is de tussen woningcorporaties en de Belastingdienst gesloten vaststellingsovereenkomst (VSO2) door de belastingdienst opgezegd.

Leystromen heeft de opzegging van de VSO 1 en VSO 2 door de belastingdienst verwerkt in de fiscale positie eind 2023 en de bepaling van het fiscale resultaat 2024.

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

11.4.4.18 Resultaat deelnemingen

Als resultaat van deelnemingen waarin invloed van betekenis wordt uitgeoefend op het zakelijke en financiële beleid, wordt opgenomen het aan de woningcorporatie toekomende aandeel in het resultaat van deze deelnemingen. Dit resultaat wordt bepaald op basis van de bij Leystromen geldende grondslagen voor waardering en resultaatbepaling.

Toerekening baten en lasten

Met ingang van het verslagjaar 2016 heeft Leystromen de winst-en-verlies-rekening in de jaarrekening gepresenteerd volgens de functionele indeling. In de 'handleiding voor het toepassen van de functionele indeling van de winst- en verliesrekening bij corporaties, verslagjaar 2022' zijn uitgangspunten uiteengezet om het functionele winst- en verliesmodel op te bouwen. Wij hebben getracht hier zoveel mogelijk bij aan te sluiten en te kiezen voor eenduidige en redelijk constante verdeelsleutels, ten einde de vergelijkbaarheid over de jaren te waarborgen.

In essentie houdt de functionele indeling in dat de opbrengsten en kosten van de verschillende activiteiten die woningcorporaties uitvoeren, gesplitst worden per activiteit. De functionele indeling geeft hierdoor meer inzicht in de opbouw van het jaarresultaat en in welke mate de verschillende activiteiten hebben bijgedragen aan dit resultaat.

Om te komen tot een functionele indeling is allereerst onderscheid gemaakt in direct en niet direct toewijsbare opbrengsten en kosten. De direct toewijsbare opbrengsten en kosten zijn rechtstreeks aan de activiteiten toegewezen. De niet direct toewijsbare opbrengsten en kosten zijn via een kostenverdeelstaat op basis van verdeelsleutels toegerekend aan de verschillende activiteiten. Per team/fte is bepaald voor welke activiteit deze wordt ingezet.

Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen.

Winstbelastingen, interest en ontvangen dividenden worden opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. Betaalde dividenden worden opgenomen onder de kasstroom uit financieringsactiviteiten.

De verkrijgingsprijs van verworven groepsmaatschappijen wordt opgenomen onder de kasstroom uit investeringsactiviteiten, voor zover betaling in geldmiddelen heeft plaatsgevonden. Hierbij worden geldmiddelen aanwezig in deze groepsmaatschappijen afgetrokken van de aankoopprijs.

Transacties waarbij geen ruil van geldmiddelen plaatsvindt, waaronder financiële leasing, worden niet in het kasstroomoverzicht opgenomen. De betaling van de leasetermijnen uit hoofde van het financiële leasecontract wordt voor het gedeelte dat betrekking heeft op de aflossing als een uitgave uit financieringsactiviteiten aangemerkt en voor het gedeelte dat betrekking heeft op de interest als een uitgave uit operationele activiteiten.

Wanneer kasstromen volledig toezien op DAEB- of niet DAEB-activiteiten, zijn deze volledig aan de DAEB-tak respectievelijk niet-DAEB-tak toegerekend. Wanneer deze toezien op zowel DAEB- als niet-DAEB activiteiten, zijn deze op basis van een verdeelsleutel toegerekend. Deze verdeelsleutel is gebaseerd op het aandeel DAEB-verhuureenheden ten opzichte van het aandeel niet-DAEB-verhuureenheden.

11.5 Toelichting op de balans

11.5.1 Immateriële vaste activa

De mutaties in de immateriële vaste activa zijn in het navolgende schema samengevat:

(bedragen x €1000)	Computersoftware
1 januari 2024	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	2.123
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-1.604
Boekwaarde per 1 januari	519
Mutaties	
Investeringsen	166
Desinvesteringen (aanschafwaarde)	0
Desinvesteringen (afschrijving)	0
Afschrijvingen	-74
Totaal mutaties	92
31 december 2024	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	2.289
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-1.678
Boekwaarde per 31 december	611
Afschrijvingspercentage	20%

11.5.2 Vastgoedbeleggingen

Vastgoedbeleggingen

Een overzicht van het vastgoed in exploitatie is hierna opgenomen:

(bedragen x €1000)	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	Totaal
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	606.266	83.993	690.259
Cumulatieve herwaarderingen	937.825	25.826	963.651
Cumulatieve waardeverminderingen	-45.687	-16.136	-61.823
Boekwaarde per 1 januari 2024	1.498.404	93.683	1.592.087
Mutaties			
Herclassificaties (tegen leegwaarde)	-547	547	-
Resultaat op herclassificaties (marktwaarde versus leegwaarde)	656	131	786
Aankoop	1.104	-	1.104
Investerings – oplevering nieuwbouw	12.114	-	12.114
Investerings – uitgaven na eerste verwerking	35.168	179	35.347
Investerings – uitgaven na eerste verwerking (afwaardering)	-30.461	-179	-30.640
Buitengebruikstellingen en desinvesteringen	-12.160	-284	-12.444
Overige mutatie			
Waardeveranderingen	336.752	17.738	354.491
Totaal mutaties	342.626	18.132	360.758
31 december 2024			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	654.914	82.957	737.870
Cumulatieve herwaarderingen	1.225.178	41.751	1.266.929
Cumulatieve waardeverminderingen	-39.063	-12.893	-51.955
Boekwaarde per 31 december 2024	1.841.030	111.815	-1.952.845

Het onroerend goed is wat betreft vreemd vermogen nagenoeg in zijn geheel gefinancierd met overheidsleningen of met kapitaalmarktleningen onder overheidsgarantie waarvoor jegens Waarborgfonds Sociale Woningbouw een obligo-verplichting geldt, welke is opgenomen onder de 'Niet in de balans opgenomen

rechten en verplichtingen'. Als gevolg hiervan is het onroerend goed dat met deze leningen is gefinancierd niet hypothecair bezwaard.

De woningen zijn verzekerd tegen brand-, storm-, en vliegtuigschade, waarbij geen sprake is van onderverzekering. Met ingang van 1998 betalen we een vaste premie per woning die elk

jaar opnieuw wordt vastgesteld. De bijzondere (woon) complexen zijn verzekerd onder uitgebreide condities. In 2021 zijn alle bijzondere (woon) complexen getaxeerd voor de opstalverzekering en worden jaarlijks geïndexeerd. Over de verzekerde waarde wordt een premiepercentage betaald. Het kantoorgebouw van Leystromen is onder uitgebreide condities verzekerd.

Marktwaarde

Zowel het DAEB- als het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie is gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat die is bepaald op basis van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' die als bijlage is opgenomen bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (RTIV). Hierbij wordt op basis van de toekomstige kasstromen de marktwaarde middels de Discounted Cash Flow (DCF) Methode bepaald. Bij het bepalen van de marktwaarde is zowel de basisversie als de full versie van het waarderingshandboek gehanteerd. De variabelen in de berekening van de basisversie zijn conform het waarderingshandboek gehanteerd.

Bij het bepalen van de marktwaarde is de basisversie van het waarderingshandboek gehanteerd voor de woningen en de parkeerplaatsen. Aangezien de basisversie van het waarderingshandboek is gehanteerd, is de marktwaarde niet gebaseerd op een waardering door een onafhankelijke en ter zake deskundige taxateur.

Bij het bepalen van de marktwaarde is de full-versie van het waarderingshandboek gehanteerd voor het bedrijfs-, maatschappelijk- en zorg onroerend goed.

Iedere 3 jaar wordt het volledige bezit in exploitatie getaxeerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. Dit

betekent dat conform deze taxatiecyclus in de 2 jaar na de volledige taxatie een markttechnische update plaatsvindt. Het taxatierapport en het taxatiedossier waarin de waardering en de daarbij gehanteerde aanpassingen ten opzichte van de basisvariant zijn onderbouwd en vastgelegd zijn in het bezit van Leystromen en op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties.

Conform de begroting 2025 is de verwachting dat in het boekjaar 2025 25 eenheden uit het bestaand bezit worden verkocht (woningen).

Complexindeling

Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden, dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als 1 geheel aan een derde partij in verhuurde staat verkocht kan worden. Er bestaat geen minimum of maximum voor het aantal verhuureenheden in een waarderingscomplex. Het kan voorkomen dat een waarderingscomplex bestaat uit zowel DAEB- als niet-DAEB-vastgoed. Leystromen heeft op basis van bovenstaande criteria in totaal 595 waarderingscomplexen geïdentificeerd. De waarderingscomplexen ten behoeve van de berekening van de marktwaarde zijn op basis van bovenstaande voorwaarden samengesteld.

Relevante veronderstellingen

Aantallen

Woningcorporatie Leystromen heeft per 31 december 2024, verdeeld naar categorie, de volgende aantallen onroerende zaken (gewaardeerd volgens de basis- en de fullversie van het waarderingshandboek):

Categorie onroerende zaken	Waarderingsmethodiek	Aantal onroerende zaken per 31 december 2024
Eengezinswoningen	Basisversie	6.230
Meergezinswoningen	Basisversie	3.033
Parkeerplaatsen	Basisversie	1.046
Garageboxen	Basisversie	136
Studenteneenheden	Basisversie	25
Extramurale zorgeenheden	Basisversie	61
Bedrijfsmatig onroerend goed	Fullversie	38
Maatschappelijk onroerend goed	Fullversie	20
Intramuraal zorg onroerend goed	Fullversie	611
Woonwagens / standplaatsen	Basisversie	6
Totaal		11.206

Disconteringsvoet

De volgende spreiding van de disconteringsvoet is gebruikt voor de verschillende categorieën onroerende zaken:

Categorie onroerende zaken	Waarderingsmethodiek	Spreiding disconteringsvoet
Woongelegenheden	Basisversie	5,42 % - 8,62 %
Parkeerplaatsen	Basisversie	7,94 % - 8,03 %
Bedrijfsmatig onroerend goed	Fullversie	6,71 % - 9,46 %
Maatschappelijk onroerend goed	Fullversie	6,50 % - 9,26 %
Intramurale zorgeenheden	Fullversie	5,51 % - 6,86 %

Methoden

De marktwaarde in verhuurde staat is bepaald op basis van de Discounted Cash Flow (DCF) methode en is per categorie vastgoed als volgt:

Categorie onroerende zaken	Methoden
Eengezinswoningen	De hoogste waarde van de 2 scenario's (doorexploiteerscenario of uitpondscenario) leidt tot de marktwaarde van het waarderingscomplex
Meergezinswoningen	De hoogste waarde van de 2 scenario's (doorexploiteerscenario of uitpondscenario) leidt tot de marktwaarde van het waarderingscomplex
Parkeerplaatsen	De hoogste waarde van de 2 scenario's (doorexploiteerscenario of uitpondscenario) leidt tot de marktwaarde van het waarderingscomplex
Garageboxen	De hoogste waarde van de 2 scenario's (doorexploiteerscenario of uitpondscenario) leidt tot de marktwaarde van het waarderingscomplex
Studenteneenheden	Doorexploiteerscenario
Extramurale zorgeenheden	Doorexploiteerscenario
Bedrijfsmatig onroerend goed	Doorexploiteerscenario
Maatschappelijk onroerend goed	Doorexploiteerscenario
Intramuraal zorg onroerend goed	Doorexploiteerscenario
Woonwagens / standplaatsen	De hoogste waarde van de 2 scenario's (doorexploiteerscenario of uitpondscenario) leidt tot de marktwaarde van het waarderingscomplex

Macro-economische parameters

Om de te verwachten kasstromen in de DCF-berekening te bepalen, wordt gebruik gemaakt van de macro-economische parameters zoals vermeld in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2024:

Macro economische parameters	2025	2026	2027	2028	2029	2030 e.v.
Prijsinflatie	3,20%	2,70%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Looninflatie	4,30%	3,80%	3,80%	3,80%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging	4,30%	3,80%	3,80%	3,80%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging (Noord-Brabant)	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

Object gerelateerde parameters

Bij het bepalen van de toekomstige kasstromen voor de DCF-berekening wordt gebruik gemaakt van de volgende object gerelateerde parameters per type vastgoed zoals vermeld in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2024:

Parameters woongelegenheden	2025	2026	2027	2028	2029	2030 e.v.
Huurstijging DAEB – zelfstandige eenheden	6,60%	3,70%	3,20%	2,50%	2,50%	2,50%
Huurstijging Niet-DAEB (middensegment)– zelfstandige eenheden	7,60%	4,20%	3,70%	3,00%	2,00%	2,00%
Huurstijging niet-DAEB (hoogsegment) – zelfstandige eenheden	4,60%	4,20%	3,70%	3,00%	2,00%	2,00%

Parameters woongelegenheden*	2024
Instandhoudingsonderhoud per vhe – EGW	€ 894 - € 2.327
Instandhoudingsonderhoud per vhe – MGW	€ 822 - € 2.426
Instandhoudingsonderhoud per vhe – Studenteneenheid	€ 459
Instandhoudingsonderhoud per vhe – Zorgeenheid (extramuraal)	€ 1919 - € 2.224
Beheerkosten per VHE – EGW	€ 542
Beheerkosten per VHE – MGW	€ 532
Beheerkosten per VHE – Studenteneenheid	€ 502
Beheerkosten per VHE – Zorgeenheid (extramuraal)	€ 491
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	Gemeentelijke tarieven 2024
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,07%
Mutatieleegstand – gereguleerde woningen (in maanden)	0 mnd
Mutatieleegstand – middensegment woningen (in maanden)	0 mnd
Mutatieleegstand – geliberaliseerde woningen (in maanden)	3 mnd
Juridische splitsingskosten per eenheid	€ 644
Technische splitsingskosten per eenheid	€ 0
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)	1,00%
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	11,40%
Parameters parkeergelegenheden*	2024
Instandhoudingsonderhoud parkeerplaats per jaar	€ 68
Instandhoudingsonderhoud garagebox per jaar	€ 228
Beheerkosten parkeerplaats per jaar	€ 34
Beheerkosten garagebox per jaar	€ 46
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,23%
Verkoopkosten per eenheid	€ 644
Mutatieleegstand (in maanden)	6 mnd
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	11,40%

Parameters BOG/MOG/ZOG *	2024
Instandhoudingsonderhoud per m2 BVO BOG/MOG/ZOG	€7,33 / €8,91 / €11,84
Mutatieonderhoud per m2 BVO BOG/MOG/ZOG	€12,29 / €14,89 / €14,89
Marketing (% van de markthuurlast)	14,00%
Beheerkosten – (% van de markthuurlast) BOG/MOG/ZOG	3% / 2% / 2,5%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	Gemeentelijke tarieven 2023
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ) BOG/MOG/ZOG	0,13% / 0,13% / 0,35%
Mutatieleegstand (in maanden)	6 mnd
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde) BOG/MOG/ZOG	11,40%

*parameters worden jaarlijks geïndexeerd

Relevante veronderstellingen fullversie

Bij het bepalen van de marktwaarde is de full-versie van het waarderingshandboek gehanteerd. De variabelen in de berekening zijn conform het waarderingshandboek gehanteerd met uitzondering van de volgende vrijheidsgraden:

Vrijheidsgraad	Aanpassing taxateur
Schematische vrijheid	Deze vrijheidsgraad is toegepast; waarbij per BOG complex inschattingen gemaakt zijn voor respectievelijk mutatiekans en de looptijd bij herziening
Markthuurlast (stijging)	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd, uit o.a. de NVM-database. De Markthuurlaststijging is op basis van de basisversie ingerekend.
Exit yield	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur acht een inschatting van de exit yield op basis van het model van taxateur (waarbij ondermeer de aanwezige huurpotentie als uitgangspunt wordt gehanteerd), beter passend en tot meer marktconforme waarderingsuitkomsten leiden. Voorts is taxateur van mening dat de inschatting van het rendement per heden in hoge mate afhankelijk is van de restantduur van het huurcontract. Het netto aanvangsrendement (NAR) wordt hier dan ook ingeschat alsof er sprake is van een contract van 5+5 jaar. Achterliggende gedachte is dat een object in principe alleen zal worden verkocht in een dergelijke situatie.
Leegwaarde(stijging)	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
Disconteringsvoet	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur is van mening dat de disconteringsvoet die tot stand komt op grond van de basisversie onvoldoende recht doet aan de afwijkende complexen onderling, en heeft derhalve per complex een inschatting gemaakt van de disconteringsvoet.
Onderhoud	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast. Taxateur acht de onderhoudskosten op basis van het handboek voldoende passend bij de getaxeerde complexen.
Technische splitsingskosten	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
Mutatie- en verkoopkans	Deze vrijheidsgraad is toegepast bij alle complexen. Na expiratie van het huurcontract is een mutatiekans van 100% ingerekend.
Bijzondere uitgangspunten	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
Erfpacht	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
Exploitatiescenario	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Beleidswaarde

De beleidswaarde bedraagt ultimo 2024 in totaal €1,103 mld. Van dit totaal betreft € 1,012 mld DAEB bezit en € 90,4 mln. niet-DAEB bezit.

Voor de bepaling van de beleidswaarde zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

	DAEB	Niet-DAEB
Gemiddelde streefhuur per maand voor:		
- Eengezinswoningen	€ 792	€ 1.169
- Meergezinswoningen	€ 651	€ 1.117
- Studenten eenheden	€ 172	-
Norm beheerlasten per jaar per woning	€ 1.281	€ 1.281
Ingerekende gemiddelde jaarlijkse onderhoudslasten per woning	€ 3.316	€3.316
Aantal verhuureenheden met EFG label	255	-

Streefhuur

Het streefhuurbeleid van Leystromen is als volgt:

Voor DAEB woningen: gemiddeld 73% max. redelijk conform het vastgestelde huurbeleid van oktober 2023. Binnen dit beleid wordt iedere individuele DAEB woning op een specifiek vastgestelde huurklasse afgetopt.

Voor niet-DAEB woningen: individuele vastgestelde streefhuren conform het huurbeleid van 2022.

Als gevolg van naleving van de passend toewijzen regels is het niet in alle gevallen mogelijk om de streefhuur te realiseren. In de bepaling van de beleidswaarde is om die reden uitgegaan van een realisatiegraad van 89% van de vastgestelde streefhuur. Deze

realisatiegraad is gebaseerd op de realisatie van de streefhuur over de afgelopen 2 jaren.

Onderhoud

De ingerekende onderhoudslasten bestaan uit de volgende elementen:

- Reparatie en klachtenonderhoud
- Mutatieonderhoud
- Contractonderhoud
- Planmatig onderhoud

De in de meerjarenonderhoudsbegroting opgenomen geschatte lasten inzake reparatie- en klachtenonderhoud alsmede mutatie onderhoud zijn mede gebaseerd op ervaringscijfers vanuit het verleden welke worden geïndexeerd met de bouwkostenindex.

Het geschatte contractonderhoud is gebaseerd op aangegane respectievelijk naar verwachting af te sluiten onderhoudscontracten voor de betreffende installaties.

Het planmatige onderhoud is gebaseerd op de meerjarenonderhoudsbegroting (MJOB) van Leystromen welke in 2024 is geactualiseerd. De MJOB gaat uit van al die werkzaamheden die meerjarig (zowel de lange als korte onderhoudscycli) moeten worden uitgevoerd om een complex in zodanig technische en bouwkundige staat te houden dat sprake is en blijft van minimaal een conditiescore 4.

Leystromen beschikt over een door het bestuur en Raad van Commissarissen goedgekeurde MJOB voor 15 jaar.

De MJOB is gebaseerd op de bekende onderhoudsstaat van het bezit. Om de onderhoudsstaat actueel te houden verricht Leystromen conditiemetingen. De meest recente conditiemetingen dateren van 2022. Vanaf 2025 worden de conditiemetingen weer conform periodieke actualisatie uitgevoerd: eens in de 3 jaar wordt ieder complex opgenomen.

Bij het opstellen van de MJOB houdt Leystromen rekening met prijzen conform Rader Advies (prijspeil 2024) welke naar prijspeil 2025 zijn geïndexeerd middels de BDB verwachting.

De timing wanneer verschillende onderhoudscycli worden uitgevoerd, is gebaseerd op een schatting. Het daadwerkelijke jaar van uitvoering is niet exact voorspelbaar en afhankelijk van meerdere factoren. De impact van een individuele verschuiving in de tijd van planmatig onderhoud in de 60 jaar prognose is van geringe betekenis op de uitkomst van de beleidswaarde als geheel. Daarnaast zal een verschuiving op complexniveau gecompenseerd kunnen worden met een verschuiving bij een ander complex. De omvang van het planmatige onderhoud als geheel tendeert derhalve naar een ideaalcomplex. De exacte timing van uitgaven valt derhalve onder de aanwezige schattingonzekerheid.

In de MJOB worden veel verschillende cycli gebruikt. De cycli die qua bedrag de grootste impact hebben zijn hieronder weergegeven:

Type	Periodiciteit
Afvoeren – Hemelwaterafvoer PVC	24
Dak – Betonnen dakpannen vervangen	42
Dak – Keramische dakpannen vervangen	54
Dak – Bitumen vervangen	48

Dak – Goten zink	30
Gevel – Voegwerk vervangen	36
Gevel – Houten deuren vervangen	36
Gevel – Aluminium kozijnen vervangen	48
Gevel – Houten kozijnen vervangen	72
Gevel – Kunststof kozijnen vervangen	36
Gevel – Ramen vervangen	36
Schilderwerk – Buitenschilderwerk op hout	7

De MJOB is opgesteld rekening houdend met verwachte toekomstige ingrijpende verbouwingen, renovaties, sloop, nieuwbouw en verkoop. Ten behoeve van de beleidswaarde die gebaseerd dient te worden een 60 jaren doorlopende exploitatieperiode zijn de volgende correcties doorgevoerd op de MJOB:

- Sloopcomplexen zijn opgevoerd qua verwacht onderhoud op basis van het behouden van een minimale conditiescore van 4.
- Ingrijpende verbouwingen en renovaties zijn aangepast naar een situatie waarbij regulier instandhoudingsonderhoud plaats zou vinden.
- Nieuwbouw en verkoop is buiten beschouwing gelaten.

Zoals hiervoor aangegeven kent de MJOB een horizon van 15 jaar. Voor de prognosejaren waar geen MJOB voor beschikbaar is heeft Leystromen normen bepaald om de MJOB te verlengen tot de in te rekenen horizon van 60 jaar.

Hiertoe is voor de periode van jaar 16 tot 60 de aanwezige onderhoudsbegroting qua onderliggende cycli per complex verlengd met 45 jaar, waarbij uit is gegaan van gemiddelde uitgaven per complex gespreid over deze jaren voor de verschillende typen onderhoud.

EFG-labels

Leystromen heeft nog 255 eenheden waarop een EFG label van toepassing is. Voor deze complexen is geen correctie doorgevoerd op de MJOB aangezien het aantal dusdanig laag is dat opname van de normbedragen vanuit het Handboek modelmatig waarderen niet leidt tot een materieel andere schatting van de beleidswaarde.

Achterstallig onderhoud

In de marktwaarde zijn geen uitgaven opgenomen voor het wegwerken van achterstallig onderhoud.

Beheerlasten

De beheerlastennorm is gebaseerd op de inschatting voor het jaar 2025 in de door het bestuur en Raad van Commissarissen goedgekeurde Meerjarenbegroting 2025 - 2034, geschoond voor incidentele lasten.

Sensitiviteitsanalyse

De bepaling van de beleidswaarde is aan schattingen onderhevig. Teneinde inzicht te geven in de potentiële impact van een alternatieve schatting op de beleidswaarde uitkomst hebben wij de navolgende sensitiviteitsanalyse verricht. In onderstaande tabel wordt aangegeven welke effect een positieve of negatieve aanpassing van de schatting heeft op de beleidswaarde 2024:

Effect op de beleidswaarde	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op de beleidswaarde (€ mln.)	Effect op beleidswaarde (in %)
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	42,4	3,8%
	€ 25 lager	-58,3	-5,3%
Lasten onderhoud per jaar	€ 100 hoger	-37,6	-3,4%
	€ 100 lager	37,6	3,4%
Lasten beheer per jaar	€ 100 hoger	-37,6	-3,4%
	€ 100 lager	37,6	3,4%
Mutatiegraad	0,5 % hoger	11,3	1,0%
	0,5 % lager	-4,0	-0,4%
Disconteringsvoet	0,5 % hoger	-104,8	-9,6%
	0,5 % lager	123,5	11,3%

Toelichting op de aard van niet-DAEB bezit/activiteiten

Leystromen bezit de volgende niet-DAEB eenheden:

	Aantal 2024	Aantal 2023
Niet-DAEB eenheden in bezit		
Bedrijfsmatig onroerend goed (BOG)	38	38
Garages/parkeerplaatsen	1.182	1.180
Geliberaliseerde zelfstandige woongelegenheden	343	339
Geliberaliseerde onzelfstandige woongelegenheden	0	0
Aantal eenheden niet-DAEB in bezit	1.563	1.557

Het niet-DAEB bezit is in het verleden verworven en heeft voornamelijk betrekking op garages/parkeerplaatsen. Middels de geliberaliseerde woongelegenheden is Leystromen in staat om ook de middeninkomens te bedienen.

Toelichting op WOZ waarde

In de post DAEB-vastgoed in exploitatie zijn 9.643 (2023: 9.597) verhuureenheden opgenomen en in de post niet-DAEB-vastgoed in exploitatie zijn 1.563 (2023: 1.557) verhuureenheden opgenomen.

De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen van de DAEB en Niet-DAEB verhuureenheden bedraagt € 2.628 mln. (2023: € 2.478 mln.).

Onroerende zaken vastgoed in ontwikkeling

Een overzicht van de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden en het vastgoed in ontwikkeling is hierna opgenomen:

(bedragen x €1000)	DAEB vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie	Totaal
1 januari 2024			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	13.778	1.349	15.127
Cumulatieve herwaarderings/ waardeveranderingen	-10.153	-1.124	-11.277
Boekwaarde per 1 januari 2024	3.625	225	3.850
Mutaties			
Investerings	19.055	187	19.242
Overboekingen naar MVA IE (stichtingskosten)	-19.049	-	-19.049
Overboekingen naar MVA IE (afwaardering)	6.935	-	6.935
Overboekingen van voorziening	2.473	213	2.686
Overboekingen naar voorziening	-4.897	-293	-5.190
Totaal mutaties	4.517	107	-4.624
31 december 2024			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	13.784	1.536	15.320
Cumulatieve herwaarderings/ waardeveranderingen	-5.642	-1.204	-6.846
Boekwaarde per 31 december 2024	8.142	332	8.474

DAEB- en niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie

In het boekjaar werd ter zake vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie een bedrag van €302.000 (2023: €274.000) aan bouwrente geactiveerd. Het saldo ultimo 2024 van geactiveerde bouwrente bedraagt €109.000 (2023: € 263.000).

In het boekjaar werd ter zake vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie een bedrag van € 146.000 aan ontvangen subsidie opgenomen in de post vastgoed in ontwikkeling. Deze subsidie betreft een subsidie die is ontvangen van de gemeente Baarle-Nassau ten behoeve van de ontmoetingsruimte Janshove.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Een overzicht van de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden is hierna opgenomen:

<i>(bedragen x €1000)</i>	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden
1 januari 2024	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	8.608
Cumulatieve herwaarderingen/ waardeveranderingen	5.117
Boekwaarde per 1 januari 2024	13.725
Mutaties	
Desinvesteringen	-251
Herwaarderingen	1.947
Totaal mutaties	1.696
31 december 2024	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	8.357
Cumulatieve herwaarderingen/ waardeveranderingen	7.064
Boekwaarde per 31 december 2024	15.421

	2024	2023
Aantal eenheden 1 januari	54	54
Administratieve correctie	0	0
Afkopen	0	0
Verkocht met koopgarant	0	0
Terugkopen boekjaar	-1	0
Aantal eenheden 31 december	53	54

Bij de contracten gebaseerd op het 'Koopgarant'-principe geldt dat er sprake is van verleende kortingen tussen 10% en 30%. Daarnaast heeft Leystromen een terugkoopverplichting. Het aandeel van Leystromen in de waardeontwikkeling van de woning is 26,09% eind 2024 en 26,17% eind 2023. De actuele waarde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden is gebaseerd op een waardering door een onafhankelijke en ter zake kundige taxateur ten tijde van de verkoop. Deze wordt jaarlijks geïndexeerd met het prijsindexcijfer voor de verkoop van bestaande woningen in deze regio.

11.5.3 Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Een overzicht van de materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie is hierna opgenomen:

(bedragen x € 1.000)	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie
1 januari 2024	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	5.961
Cumulatieve herwaarderings-/ waardeveranderingen	-2.563
Boekwaarde per 1 januari 2024	3.398
Mutaties	
Investerings	348
Desinvesteringen	-25
Afschrijvingen	-348
Totaal mutaties	-25
31 december 2024	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	5.925
Cumulatieve herwaarderings-/ waardeveranderingen	-2.552
Boekwaarde per 31 december 2024	3.373

De afschrijvingstermijnen en gevolgde systematiek luiden als volgt:

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		
Bedrijfsgebouwen	Lineair	50/20/5 jaar
Terreinen	Geen afschrijvingen	
Inventaris	Lineair	50/10/5 jaar
Hardware	Lineair	5 jaar
Vervoermiddelen	Lineair	5 jaar

11.5.4 Financiële vaste activa

De mutaties in de financiële vaste activa zijn in onderstaande tabel samengevat:

(bedragen x € 1.000)	Deelneming	Latente belastingvordering	Leningen u/g	Overige vorderingen DAEB	Totaal
Boekwaarde 1 januari 2024	10	3.174	11	14.166	17.362
Mutaties					
Dotatie/vrijval latentie		1.181	-11	-944	226
Totaal mutaties		1.181	-11	-944	226
Boekwaarde per 31 december 2024	10	4.355	0	13.222	17.587

Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen

De Toegelaten Instelling (TI) Leystromen heeft verbindingen c.q. relaties met 2 rechtspersonen: Leye Holding B.V. met daaronder Leye Energie B.V.

De gepresenteerde deelneming betreft een 100 % deelneming in Leye Holding B.V. Gezien de geringe belangen van deze deelneming is deze niet meegeconsolideerd. Er wordt gebruik gemaakt van de vrijstelling voor consolidatie overeenkomstig artikel 407 lid 1a.

(bedragen x € 1.000)	Aandeel	Resultaat boekjaar	Netto vermogenswaarde per 31 december 2024
Leye Holding B.V. te Rijen	100%	0	10

Latente belastingvordering

Het saldo belastinglatenties heeft betrekking op latente belasting vorderingen die op activa en passiva ontstaan uit hoofde van verschillen tussen de waarde voor de fiscale resultaatbepaling en de waarde in deze jaarrekening. De waarderingsverschillen

betreffen de waardering van leningen (vordering 31 december 2024 € 0,47 mln., nominaal €0,52 mln. en looptijd 35 jaar) en de waardering van het fiscale afschrijvingspotentieel (vordering 31 december 2024 € 3,74 mln., nominaal 4,50 mln. en looptijd 46 jaar). De latenties zijn gewaardeerd tegen contante waarde, waarbij een netto rentepercentage van 1,59% wordt gehanteerd.

Voor vastgoed in exploitatie is het uitgangspunt blijven verhuren (waarna sloop). De op het waarderingsverschil van dit bezit betrekking hebbende actieve belastinglatentie leidt niet tot verwerking in de jaarrekening. De reden is dat de fiscale boekwaarde na afloop van de gebruiksduur in stand blijft en fiscaal pas afgewikkeld nadat in de toekomst de bouwbestemming op de grond zou komen te vervallen. Gezien de zeer lange looptijd van het waarderingsverschil, tendeert de contante waarde van de hieruit voortvloeiende latente vordering naar nihil. Het verschil tussen de fiscale en commerciële boekwaarde bedraagt per 31 december 2024 € 484,3 mln (fiscale boekwaarde 1.468,5 mln en commerciële boekwaarde € 1.952,8 mln).

(bedragen x € 1.000)	2024	2023
Boekwaarde per 1 januari	3.174	4.545
Disagio leningen	-97	-113
Verliesverrekening	55	0
Afschrijvingspotentieel	1.223	-1.258
Boekwaarde per 31 december	4.355	3.174

Verwacht wordt dat van dit bedrag op balansdatum een bedrag van € 0,38 mln. binnen een jaar wordt gerealiseerd. De nominale waarde van de belastinglatentie bedraagt € 6,35 mln. (2023: € 3,67 mln.).

Leningen u/g

Het betreft de volgende categorieën leningen:

(bedragen x € 1.000)	2024	2023
Startersleningen	0	11
Totaal boekwaarde leningen u/g	0	11

De startersleningen zijn in 2014 aangegaan voor tenminste 10 jaar, derhalve was in 2024 de eerste keer dat buiten een verkoop een mutatie kan plaatsvinden. De lening is afgelost in 2024.

Overige vorderingen

In 2018 heeft Leystromen ervoor gekozen de derivaten van de Deutsche Bank te laten doorzakken in vastrentende leningen. Als gevolg hiervan wordt op deze nieuwe lening een hogere rente betaald dan de marktrente op het moment van afsluiten.

Op basis van RJ 254.2 dient eerste waardering van leningen plaats te vinden tegen reële waarde (marktwaarde). De contractrente van

de nieuwe lening (5,308%) is hoger dan de marktrente (1,59%) op transactiedatum (10-09-2018). Het verschil tussen de reële waarde en nominale waarde betreft de geamortiseerde kostprijs.

Het financieel vast actief zal jaarlijks lineair worden afgeschreven over een periode van 20 jaar (eind 2038).

(bedragen x € 1.000)	2024	2023
Boekwaarde per 1 januari	14.166	15.111
Aflossing/afschrijving	-945	-945
Boekwaarde per 31 december	13.222	14.166

11.5.5 Voorraden

(bedragen x € 1.000)	2024	2023
Vastgoed bestemd voor verkoop		
Verkrijgings-/vervaardigingsprijs	0	0
Boekwaarde per 31 december	0	0

In totaal zijn er ultimo 2024 0 (2023: 0) woningen verantwoord als vastgoed bestemd voor verkoop. Er zijn ultimo 2024 0 (2023: 0) grondposities verantwoord als vastgoed bestemd voor verkoop.

De voorraad bestemd voor verkoop betreft de volgende eenheden, tegen genoemde waarde:

(bedragen x € 1.000)	2024	2023
Overboeking van exploitatie naar voorraad	0	0
Grondposities	0	0
Voorraad in ontwikkeling bestemd voor de verkoop		
Vervaardigingsprijs	452	582
Boekwaarde per 31 december	452	582

11.5.6 Vorderingen

(bedragen x € 1.000)	31 december 2024		31 december 2023	
	Totaal	> 1 jaar	Totaal	> 1 jaar
Huurdebiteuren	331	73	411	81
Overheid	55	0	40	0
Belastingen en sociale premies	5.973	0	4.838	0
Overige vorderingen	90	0	296	0
Overlopende activa	992	0	158	0
Totale vorderingen	7.441	73	5.743	81
			2024	2023
			(x € 1.000)	(x € 1.000)
Huurdebiteuren				
Het saldo huurdebiteuren kan als volgt worden gespecificeerd:				
Huurdebiteuren			643	728
Af : voorziening wegens oninbaarheid			-312	-317
Totaal huurdebiteuren			331	411
De huurachterstand huurdebiteuren wegens oninbaarheid is als volgt:				
Boekwaarde per 1 januari			317	313
Bij: dotatie ten laste van exploitatie			121	138
Af: afgeboekte oninbare posten			-125	-134
Boekwaarde per 31 december			312	317
Overheidsinstellingen				
Het saldo overheidsinstellingen kan als volgt worden gespecificeerd:				
Vorderingen op gemeente Alphen-Chaam			0	2
Vorderingen op gemeente Baarle-Nassau			0	2
Vorderingen op gemeente Gilze en Rijen			23	6
Vorderingen op gemeente Goirle			1	10
Vorderingen op gemeente Hilvarenbeek			31	12
Vorderingen op gemeente Oisterwijk			0	9
Totaal vorderingen op gemeenten per 31 december			55	40
Belastingen en premies sociale verzekeringen				
Het saldo te vorderen belastingen en premies sociale verzekeringen kan als volgt worden gespecificeerd:				
Vennootschapsbelasting			5.973	4.838
Totaal belastingen			5.973	4.838
Overige vorderingen				
Het saldo overige vorderingen kan als volgt worden gespecificeerd:				
Overige debiteuren			90	296
Totaal overige vorderingen per 31 december			90	296

(bedragen x € 1.000)			2024	2023
Overlopende activa				
Nog af te rekenen servicekosten			0	0
Nog te ontvangen pensioenpremies			0	0
Overige overlopende activa			992	158
Totaal overlopende activa per 31 december			992	158

11.5.7 Liquide middelen

(bedragen x € 1.000)	2024	2023
Bank	6.572	7.217
Ontvangsten onderweg	1	4
Totaal liquide middelen	6.573	7.220

De liquide middelen staan volledig ter vrije beschikking van Leystromen.

11.5.8 Eigen vermogen

Overige reserves

Het verloop van het gerealiseerde vermogen is als volgt:

(bedragen x € 1.000)	2024	2023
Beginvermogen per 1 januari	362.053	175.600
Bestemd resultaat voorgaand boekjaar	-146.926	56.698
Realisatie uit herwaarderingen in boekjaar:		
Realisatie uit hoofde van verkoop	4.842	3.928
Ongerealiseerd resultaat naar hwd-reserve	-309.895	125.827
Eindvermogen per 31 december	-88.925	362.053

Herwaarderingsreserve

Het verloop van het niet-gerealiseerde eigen vermogen is als volgt:

<i>(bedragen x € 1.000)</i>	Herwaarderingsreserve DAEB vastgoed in exploitatie	Herwaarderingsreserve niet- DAEB vastgoed in exploitatie	Herwaarderingsreserve onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	Totaal
Beginvermogen per 1 januari 2023	1.063.263	29.670	7.743	1.100.675
Realisatie uit hoofde van verkoop	-3.924	-4	0	-3.928
Afname uit hoofde van geactiveerd onderhoud/verduurzaming	-18.242	-208	0	-18.450
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	7.473	911	93	8.477
Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	-110.752	-4.537	-566	-115.854
Herclassificaties/ herkwalificaties	103	-103	0	0
Overige mutatie	-96	96	0	0
Eindvermogen per 31 december 2023	937.825	25.826	7.270	970.921
Beginvermogen per 1 januari 2024	937.825	25.826	7.270	970.921
Realisatie uit hoofde van verkoop	-4.613	-78	-151	-4.842
Afname uit hoofde van geactiveerd onderhoud/verduurzaming	-30.193	-148		-30.341
Afname uit hoofde van investeringen	-721	-		-721
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	323.712	16.411	2.002	342.124
Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	-784	-307	-54	-1.145
Herclassificaties/ herkwalificaties	-48	48		
Overige mutatie			-22	-22
Eindvermogen per 31 december 2024	1.225.178	41.751	9.044	1.275.974

Per 31 december 2024 is in totaal € 1,276 mld. aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves opgenomen (2023: € 970,9 mln.) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen bepaald.

In het bestuursverslag is een beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde opgenomen in paragraaf 5.9.

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2024

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2024 ten bedrage van € 339,6 mln. ten gunste te brengen van de overige reserves.

11.5.9 Voorzieningen

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

Het verloop van de post voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen is als volgt:

(bedragen x € 1.000)	2024	2023
Boekwaarde per 1 januari	13.503	4.412
Dotaties	27.518	20.782
Vrijval	-6.447	-
Onttrekking naar materiele vaste activa in exploitatie	-116	-
Onttrekkingen naar materiele vaste activa in ontwikkeling	-2.504	-9.530
Overboekingen naar materiele vaste activa IE (bij oplevering)	-25.849	-2.161
Boekwaarde per 31 december	6.105	13.503

Verwacht wordt dat het bedrag van € 6,105 mln. (2023: € 13,503 mln.) op balansdatum binnen drie jaar wordt gerealiseerd.

Voorziening bouwclaim

Het verloop van de post voorziening bouwclaims is als volgt:

(bedragen x € 1.000)	2024	2023
Boekwaarde per 1 januari	1.629	1.709
Onttrekkingen / dotaties	0	-80
Boekwaarde per 31 december	1.629	1.629

Verwacht wordt dat het bedrag van € 1,63 mln. (2023: € 1,63 mln.) op balansdatum binnen vijf jaar wordt gerealiseerd.

Voorziening persoonlijke loopbaan- en ontwikkelplan

Het verloop van de post voorziening persoonlijke loopbaan- en ontwikkelplan is als volgt:

(bedragen x € 1.000)	2024	2023
Boekwaarde per 1 januari	261	221
Opnames	-75	-41
Dotaties	84	81
Boekwaarde per 31 december	270	261

De voorziening persoonlijk loopbaan- en ontwikkelplan betreft een individueel loopbaanontwikkelingsbudget, welke is bepaald op basis van aantal uren werkzaam en aantal jaren in dienst. Hierbij geldt een maximum van € 4.500 bij fulltime dienstverband en 5 jaar in dienst bij Leystromen. Van deze post is niet bekend wanneer het personeel van de mogelijkheid gebruik zal maken en of de voorziening dus lang of kortlopend is.

Overige voorzieningen

Het verloop van de post overige voorzieningen is als volgt:

(bedragen x € 1.000)	2024	2023
Glasfonds		
Boekwaarde per 1 januari	131	136
Ontvangsten	107	99
Kosten	-105	-104
Boekwaarde per 31 december	133	131

De voorziening met betrekking tot het glasfonds heeft per 31 december 2024 een waarde van € 133.000.

(bedragen x € 1.000)	2024	2023
Serviceabonnement		
Boekwaarde per 1 januari	19	22
Ontvangsten	129	126
Kosten	-96	-129
Boekwaarde per 31 december	52	19

De voorziening met betrekking tot het serviceabonnement had per 31 december 2023 een waarde van € 19.000. Per 31-12-2024 is de voorziening € 52.000.

11.5.10 Langlopende schulden

Langlopende schulden leningen overheid en kredietinstellingen

Het verloop van de post leningen overheid en kredietinstellingen is als volgt:

(bedragen x € 1.000)	2024	2023
Boekwaarde per 1 januari	414.888	403.223
Bij: nieuwe leningen	63.000	47.000
Bij: opnames flex roll-over	47.600	30.100
Af: aflossingen	-32.108	-42.135
Af: stortingen flex roll-over	-47.600	-23.300
Boekwaarde per 31 december	445.780	414.888
Waarvan kortlopend	-15.407	-25.802
Gepresenteerd als langlopend	430.373	389.086

Hier is de volgende splitsing inzake leningen overheid - leningen krediet-instellingen op van toepassing:

(bedragen x € 1.000)	Leningen overheid	Leningen kredietinstellingen	Totaal
Boekwaarde per 1 januari 2024	1.195	413.693	414.888
Bij: nieuwe leningen	0	63.000	63.000
Bij: opnames flex-roll over	0	47.600	47.600
Af: aflossingen	-138	-31.970	-32.108
Af: stortingen flex roll-over	0	-47.600	-47.600
Boekwaarde per 31 december 2024	1.057	444.723	444.780
Waarvan kortlopend	-146	-15.261	-15.407
Gepresenteerd als langlopend	910	429.464	430.373

Rente en kasstroomrisico

Rentepercentage	(bedragen x € 1.000)	Renteherzieningsperiode	(bedragen x € 1.000)	Aflossingsverplichting	(bedragen x € 1.000)
Amortisatie renteleningen	18.048	Roll-over leningen	21.000	< 1 jaar	15.407
Roll-over leningen	21.000	Van 1 tot 6 maanden	0	Van 1 tm 5 jaar	101.693
-1 % - 0 %	7.926	Van 6 tot 12 maanden	0	Van 6 tm 10 jaar	90.480
0 % - 2 %	97.463	Van 1 tot 5 jaar	1.079	Van 11 tm 15 jaar	86.627
2 % - 3 %	23.574	Van 5 tot 10 jaar	0	Van 16 tm 20 jaar	14.375
3 % - 4 %	115.421	>10 jaar	0	>20 jaar	137.198
4 % - 5 %	128.483	Geen renteherziening	423.701		
5 % - 6 %	31.178				
> 6 %	2.687				
	445.780		445.780		445.780

De genoemde bedragen in deze tabel zijn inclusief de kortlopende aflossingsverplichting. De kortlopende aflossingsverplichting ultimo 2024 bedroeg € 15,4 mln. en de aflossingsverplichting binnen 5 jaar bedroeg ultimo 2024 € 117,1 mln.

Alle leningen van de kredietinstellingen zijn per eind boekjaar geborgd door de Stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw met gemeenten als achtervang.

De gemiddelde rentevoet van de leningenportefeuille bedraagt per 31 december 2024 3,06% (2023: 3,02%) en de marktwaarde bedraagt per 31 december 2024 € 486 mln. (2023: € 441 mln.).

De marktwaarde van de leningen is berekend tegen de swapcurve op basis van de 6-maands Euribor.

Met ingang van 1 januari 2014 is de Richtlijn 290 Financiële instrumenten aangepast door de Raad voor de Jaarverslaggeving. In deze aangepaste Richtlijn zijn bepalingen opgenomen voor de verwerking van embedded derivaten, middels het afsplitsen van embedded derivaten van het basiscontract. Volgens de beredenering van Richtlijn 290.827 moet het embedded derivaat uit betreffende lening van de ABN AMRO Bank niet afgesplitst worden.

Het embedded derivaat wordt dus niet separaat gewaardeerd. Leystromen heeft een geldlening bij ABN AMRO van € 20 mln. met een looptijd tot 4 maart 2039. In deze lening zit een embedded derivaat en de lening wordt tegen kostprijs gewaardeerd. Het rentepercentage is of 4,54% of 5,54% en het percentage wordt bepaald door het verschil tussen de 2 jaars en 10 jaars constant maturity swap rente. De reële waarde van het embedded derivaat bedraagt ultimo boekjaar € 1,344 mln. negatief (31 december 2023 € 1,338 mln. negatief).

Het rentebeleid van de instelling is erop gericht renterisico's te beperken. Dit wordt gerealiseerd door:

- langlopende leningen tegen vaste rente, of
- renteswaps waarmee langlopende leningen tegen variabele rente effectief worden omgezet in leningen met vaste rente.

Rekening courant Leye Holding B.V.

De rekening courant Leye Holding B.V. betreft de rekening courant tussen Leystromen en Leye Holding B.V. De gelden welke Leye Holding B.V. ontvangt ten behoeve van Leystromen, alsmede gelden welke Leye Holding B.V. verschuldigd is aan Leystromen en die opeisbaar zijn geworden, worden toegevoegd aan het rekening courant saldo.

De samenstelling en het verloop is als volgt:

<i>(bedragen x € 1.000)</i>	2024	2023
Boekwaarde per 1 januari	10	10
Boekwaarde per 31 december	10	10

Terugkoopverplichting woningen verkocht onder voorwaarden (VOV)

De terugkoopverplichting woningen VOV betreft de terugkoopverplichting van onroerende zaken die onder een regeling Verkoop onder Voorwaarden zijn overgedragen aan derden. De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd en getoetst aan de bij overdracht ontstane verplichting. Bij de jaarlijkse toetsing van de terugkoopverplichting wordt rekening gehouden met de waardeontwikkelingen van onroerende zaken en specifieke contractvoorwaarden met derden.

De samenstelling en het verloop is als volgt:

<i>(bedragen x € 1.000)</i>	2024	2023
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	8.617	8.617
Waardemutaties	4.220	4.620
Boekwaarde per 1 januari	12.837	13.237
Mutaties		
Terugkopen	-234	0
Verkopen	0	0
Waardemutaties	1.593	-400
Saldo mutaties	1.359	-400
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	8.383	8.617
Waardemutaties	5.813	4.220
Boekwaarde per 31 december	14.196	12.837

In 2024 is er 1 woning teruggekocht en vervolgens regulier verkocht. Als gevolg van een gemiddelde waardestijging van de overgedragen onroerende zaken van 11,08%, stijgt de terugkoopverplichting in 2024 met € 1.593.000.

11.5.11 Kortlopende schulden

(bedragen x € 1.000)	2024	2023
<i>Schulden aan leveranciers</i>		
Schulden aan leveranciers	3.281	1.943
	3.281	1.943
<i>Schulden aan kredietinstellingen</i>		
Kortlopend deel van de langlopende schulden -overheid	146	138
Kortlopend deel van de langlopende schulden – kredietinstellingen	15.261	25.664
	15.407	25.802
<i>Af te dragen pensioenpremies</i>		
Af te dragen pensioenpremies	107	86
	107	86
<i>Belastingen en sociale premies</i>		
Omzetbelasting	3.936	3.028
Loonheffing en sociale premies	330	321
	4.266	3.349
<i>Overlopende passiva</i>		
Niet vervallen rente geldleningen	5.310	4.175
Vakantiedagen	304	312
Vooruitgefactureerde huur	522	488
Nog af te rekenen servicekosten	665	1.280
Nog te ontvangen facturen nieuwbouw	632	608
Nog te ontvangen facturen onderhoud en verduurzaming	2.705	1.494
Diversen	162	425
	10.300	8.782

11.5.12 Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

Aansprakelijkheid bij een fiscale eenheid

Leystromen vormt met Leye Holding B.V. een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting en omzetbelasting. Op grond van de standaardvoorwaarden zijn de Stichting en de met haar gevoegde dochteronderneming ieder hoofdelijk aansprakelijk voor terzake door de combinatie verschuldigde belasting.

Investeringsverplichtingen

Er zijn niet in de balans opgenomen verplichtingen voor nieuwbouw tot een bedrag van € 5,6 mln. (2023: € 6,6 mln.) voor Leystromen. Tevens is voor (renovatie) onderhoud en verduurzaming een bedrag opgenomen van € 2,9 mln. (2023: € 7,6 mln.) Deze verplichtingen komen naar verwachting tot afwikkeling in een periode van 1 tot 3 jaar na balansdatum.

Obligo lening en het jaarlijks obligo

De woningcorporatie heeft op grond van artikel 10, lid 2 onder c van het Reglement van Deelneming van WSW een obligolening aangetrokken.

De lening sluit aan op hetgeen is vereist. Dit betekent dat de hoofdsom (€ 10.910.000) overeenkomt met 2,6% van het geborgd schuldrestant ultimo 2023. Op deze lening kan alleen een trekking worden gedaan als WSW daartoe een verzoek heeft gedaan en de woningcorporatie niet binnen 10 werkdagen na dit verzoek kan storten. Een dergelijk verzoek van WSW is pas aan de orde als het jaarlijks obligo niet toereikend is. Op basis van de prognoses van WSW is dit op basis van de huidige verplichtingen niet aan de orde. Het verwachte jaarlijks obligo voor 2025-2028 bedraagt 0,168% van het verwacht geborgd schuldrestant.

In het geval van een eventuele storting, zal deze rechtstreeks ten gunste van WSW worden uitbetaald en nadien moeten worden afgelost door de woningcorporatie.

Deelnemers aan het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) hebben naar het WSW een zogeheten obligoverplichting. Deze verplichting is voorwaardelijk. Zolang het risicovermogen van het WSW voldoende is om eventuele betalingsverplichtingen van WSW-deelnemers over te nemen, wordt geen beroep gedaan op de

obligoverplichting. Het WSW verwacht voor de komende 5 jaar mogelijk een beroep te doen op deze obligoverplichting. Voor 2025 zou dit 0,168% van verwacht geborgd schuldrestant bedragen.

Volmacht Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

Leystromen heeft aan het WSW een onherroepelijk en onvoorwaardelijke volmacht verstrekt, zoals bedoeld in het Reglement van Deelneming, waardoor het WSW de mogelijkheid heeft direct hypotheek te vestigen op het 'ingezette' bezit van Leystromen. Het WSW zal hiervan gebruik maken indien Leystromen niet voldoet aan de normen van het WSW, of als er op een andere manier een noodzaak is tot beheersing van de risico's.

Kredietfaciliteiten

Het niet opgenomen deel van de roll-over leningen bedraagt eind 2024 € 0.

Pensioenverplichtingen

Leystromen heeft gebruikgemaakt van de mogelijkheid een toegezegd-pensioenregeling te verwerken als een toegezegde-bijdrageregeling. Dientengevolge zijn de risico's verbonden aan deze pensioenregeling niet tot uitdrukking gebracht in de balans.

De (maand)dekkingsgraad van het bedrijfstak pensioenfonds bedraagt per 31 december 2024 129,0% versus 128,8% per 31 december 2023. De vereiste beleidsdekkingsgraad op langere termijn is 126,4%. Eind december 2024 was de beleidsdekkingsgraad 130,3%. SPW heeft dus de beschikking over het vereiste vermogen.

Financiële instrumenten

Leystromen maakt gebruik van derivaten om het rente- en kasstroomrisico af te dekken. Voor de verwerking, waardering en

resultaatbepaling, past Leystromen met betrekking tot deze derivaten (hedge-instrumenten) kostprijs-hedge-accounting toe. De marktwaarde van het embedded derivaat bij de ABN Amro, gebaseerd op de opgave van de bank is per 31 december 2024 € 1,344 mln. negatief (31 december 2023 € 1,338 mln. negatief). Als gevolg van een effectieve hedge-relatie zijn de derivaten in de balans gewaardeerd tegen nul.

Doelstellingen risicobeheer

In het treasurystatuut van Leystromen staan de kaders benoemd omtrent het beheersen van risico's. De financiële instrumenten voldoen aan de kaders genoemd in een aanvullende toelichting op het treasurystatuut. In het statuut is het gebruik van afschermende instrumenten toegestaan ter beheersing van het renterisico op zekere kasstromen en de instrumenten zijn defensief van aard. De volgende eisen worden gesteld ten aanzien van het gebruik van derivaten:

- De leden van de Treasurycommissie dienen voldoende kennis van zaken te hebben. De commissie wordt ondersteund door een externe onafhankelijke treasury adviseur. Deze adviseur, Thésor, is in het bezit van een AFM vergunning;
- Derivaten mogen slechts gebruikt worden om bepaalde risico's, zoals beleggings-, rente- en financieringsrisico's af te dekken;
- Derivaten moeten voldoen aan de richtlijnen van het WSW;
- Slechts een beperkt aantal soorten derivaten is toegestaan, te weten forward fixeren, CAP/Floor/Collar, Interest Rate Swap (IRS), Swaption
- Voor het gebruik van derivaten dient te allen tijde en direct (voordat het contract aangegaan wordt) goedkeuring te

worden gevraagd aan de Raad van Commissarissen inclusief een motivatie waarom een derivaat wordt gebruikt.

Hedge-strategie

De hedge-strategie is het risico van wijzigingen in de rente afdekken met derivaten.

Type hedge

Kostprijs-hedge-accounting op basis van individuele leningen. Kostprijs-hedge-accounting wordt toegepast op basis van de aansluiting van de kritische kenmerken van de instrumenten met de financieringen. Deze kenmerken zijn terug te vinden in de originele contracten.

Afgedekte positie

Leystromen dekt de variabiliteit in kasstromen voortvloeiende uit toekomstige rentebetalingen gerelateerd aan huidige leningen af. Hierbij worden de kasstromen van de rentebetalingen van de afgesloten leningen afgedekt.

Hedge-instrumenten

Leystromen maakt gebruik van 1 rentederivaat om toekomstige kasstromen gerelateerd aan rentebetalingen van huidige leningen af te dekken.

Accounting

Het hedging-instrument en de hedged items onderliggend aan de af te dekken rentebetalingen worden tegen kostprijs op de balans opgenomen en gewaardeerd. Hedge-ineffectiviteit wordt in de winst- en-verliesrekening verwerkt.

Algemeen

De belangrijkste financiële risico's waaraan de groep onderhevig is zijn het marktrisico, valutarisico, het renterisico, het kredietrisico en het liquiditeitsrisico. Het financiële beleid van Leystromen is erop gericht om op de korte termijn de effecten van koers- en renteschommelingen op het resultaat te beperken en om op lange termijn de marktwisselkoersen en marktrenten te volgen. Leystromen maakt gebruik van financiële derivaten om de financiële risico's die verbonden zijn aan bedrijfsactiviteiten te beheersen. Leystromen neemt met financiële derivaten geen speculatieve posities in.

Marktrisico

Leystromen beheerst het marktrisico door stratificatie aan te brengen in de portefeuille en limieten te stellen.

Valutarisico

Leystromen voert alleen transacties in euro's (€) uit en loopt geen valutarisico.

Renterisico

Stichting Leystromen loopt renterisico over de rentedragende vorderingen (met name onder financiële vaste activa) en rentedragende langlopende en kortlopende schulden. Voor vorderingen en schulden met variabele renteafspraken loopt de woningcorporatie risico ten aanzien van toekomstige kasstromen. Met betrekking tot vastrentende vorderingen en schulden loopt Leystromen risico's over de marktwaarde. Kredietrisico

Het gaat hierbij om het risico dat financiële instellingen niet aan hun contractuele verplichtingen kunnen voldoen. Door het spreiden van transacties over verschillende financiële instellingen wordt getracht dit risico te beperken. Verder dienen de financiële instellingen te voldoen aan kredietwaardigheids-eisen (rating). Dit is opgenomen in

het treasurystatuut. De hoogte van het kredietrisico is afhankelijk van de grootte van het bedrag aan te ontvangen rente op de derivaten en de marktwaarde van de derivaten.

Liquiditeitsrisico

Het gaat hierbij om het risico dat over onvoldoende middelen wordt beschikt om aan de directe verplichtingen te kunnen voldoen. Dit geldt voor alle verplichtingen van Leystromen en haar tegenpartijen, ongeacht of dit nu crediteuren of financiële instellingen zijn. Leystromen heeft op verschillende manieren gewaarborgd dat zij altijd aan haar verplichtingen kan voldoen.

De afgesloten derivaten zijn ultimo 2024 als volgt verdeeld in boekwaarde, nominale waarde en marktwaarde, alsmede de onderliggende lening:

Reële waarde per categorie financiële derivaten

<i>(bedragen x € 1.000)</i>	Nominaal	Marktwaarde	Onderliggende lening
ABN AMRO 4,54 % of 5,54 %	20.000	1.344	20.000
Totaal	20.000	1.344	20.000

De resterende looptijden van de derivaten zijn als volgt:

<i>(bedragen x € 1.000)</i>	Tot 1 jaar	Tussen 1 en 5 jaar	Tussen 5 en 10 jaar	Tussen 10 en 20 jaar	> 20 jaar
Embedded derivaat				20.000	

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 het statutaire directielid, andere sleutelfunctionarissen in het management van Leystromen 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.

Verkoop scholenportefeuille

In 2024 is door Leystromen een koopovereenkomst gesloten met betrekking tot de verkoop van een scholenportefeuille onder opschortende voorwaarden. Op dit moment is Leystromen nog bezig om de opschortende voorwaarden samen met betrokken partijen uit te werken.

11.5.13 Gebeurtenissen na balansdatum

Voorjaarsnota: besluit tot huurbeprezing

In april 2025 is in de Voorjaarsnota aangekondigd dat per 1 juli 2025 en per 1 juli 2026 een bevrezing van de huren in de gereguleerde huursector zal gelden. Het betreft een politieke afspraak die op het moment van opmaken van deze jaarrekening nog niet is vastgelegd in wet- en regelgeving.

De marktwaarde in verhuurde staat en beleidswaarde van het vastgoed is bepaald op basis van onder meer de veronderstelling van jaarlijkse huurverhogingen. Indien de aangekondigde huurbeprezing daadwerkelijk in werking treedt, zal dit een

neerwaarts effect hebben op de markt- en beleidswaarde van het vastgoed.

Daarnaast heeft de maatregel ook impact op financiële kengetallen in de toekomst, waaronder de Interest Coverage Ratio (ICR). De ICR is een belangrijke ratio voor de borging door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en wordt mede bepaald op basis van de operationele kasstroom. Omdat de huurinkomsten door de bevrozing achterblijven bij eerdere aannames, zal de ontwikkeling van de operationele kasstroom achterblijven en daarmee de ICR (eerder dan tot eind vorig jaar beoogd) onder druk komen te staan.

Naar aanleiding van het aangekondigde besluit is door Leystromen een scenarioanalyse uitgevoerd waarin de effecten van het uitblijven van huurverhogingen in 2025 en 2026 zijn doorgerekend. Uitgaande van het feit dat het huurbevrozingsscenario zich volledig voordoet, is de (potentiële) impact als volgt:

- De beleidswaarde per 31 december 2024 zou afnemen met 5,2% (€ 57,6 miljoen). En daarmee de LTV zou stijgen tot 40,9% (bij een grenswaarde van 70%).
- De ICR in 2025 en 2026 met respectievelijk circa 0,14 en 0,32 punten zal dalen ten opzichte van het basisscenario met reguliere huurindexaties tot het niveau van 1,59 en 1,71 (bij een grenswaarde van 1,4).
- De kasstroomontwikkeling vertraagt, wat gevolgen kan hebben voor geplande investeringen en schuldopbouw op middellange termijn. Wij onderzoeken op dit moment welke ingrepen in het geplande onderhoud, de verduurzaming en (nieuwbouw)investeringen de minste impact hebben op onze volkshuisvestelijke taak maar welke wel voldoende ingrijpen om de (financiële) continuïteit van Leystromen te bewaken.

Omdat het besluit ná balansdatum is genomen en op 31 december 2024 nog onzeker was, is deze gebeurtenis aangemerkt als een niet-aanpassingsgebeurtenis in de zin van Richtlijn RJ 160. Indien de maatregel formeel wordt bekrachtigd, zal de impact hiervan worden verwerkt in de verslaggeving over boekjaar 2025.

11.6 Toelichting op de onderscheiden posten van de winst- en verliesrekening

11.6.1 Huuropbrengsten

(bedragen x € 1.000)	2024	2023
Huuropbrengsten DAEB vastgoed in exploitatie		
Woningen en woongebouwen	69.060	66.830
Onroerende zaken niet zijnde woningen	2.372	2.776
	71.432	69.606
Af: huurderving wegens leegstand	-233	-369
Totaal huuropbrengsten	71.199	69.237
Huuropbrengsten niet-DAEB vastgoed in exploitatie		
Woningen en woongebouwen	4.036	3.790
Onroerende zaken niet zijnde woningen	1.051	1.066
	5.087	4.856
Af: huurderving wegens leegstand	-42	-76
Totaal huuropbrengsten	5.045	4.780
	76.244	74.017

Hierna is een overzicht opgenomen van de huuropbrengsten die in de verschillende gemeenten zijn behaald:

(bedragen x € 1.000)	2024	2023
Gemeente Alphen-Chaam	2.661	2.539
Gemeente Baarle-Nassau	2.515	2.388
Gemeente Dongen	97	83
Gemeente Gilze en Rijen	25.830	25.282
Gemeente Goirle	19.338	18.636
Gemeente Hilvarenbeek	8.302	8.015
Gemeente Oisterwijk	17.473	16.939
Gemeente Tilburg	28	135
Totaal huuropbrengsten	76.244	74.017

11.6.2 Servicecontracten

11.6.2.1 Opbrengsten servicecontracten

(bedragen x € 1.000)	2024	2023
Overige goederen, leveringen en diensten	3.586	3.911
Totaal opbrengsten vergoedingen	3.586	3.911

Hierna is een overzicht opgenomen van de opbrengsten servicecontracten die in de verschillende gemeenten zijn gerealiseerd:

(bedragen x € 1.000)	2024	2023
Gemeente Alphen-Chaam	125	134
Gemeente Baarle-Nassau	118	126
Gemeente Gilze en Rijen	1.220	1.340
Gemeente Goirle	909	985
Gemeente Hilvarenbeek	390	424
Gemeente Oisterwijk	822	895
Gemeente Tilburg	1	7
Totaal opbrengsten vergoedingen	3.586	3.911

11.6.2.2 Lasten servicecontracten

(bedragen x € 1.000)	2024	2023
Overige goederen, leveringen en diensten	-3.633	-3.956
Totaal lasten leveringen en diensten	-3.633	-3.956

Hierna is een overzicht opgenomen van de lasten servicecontracten die in de verschillende gemeenten zijn gerealiseerd:

(bedragen x € 1.000)	2024	2023
Gemeente Alphen-Chaam	-127	-136
Gemeente Baarle-Nassau	-120	-128
Gemeente Gilze en Rijen	-1.236	-1.355
Gemeente Goirle	-921	-996
Gemeente Hilvarenbeek	-396	-428
Gemeente Oisterwijk	-833	-905
Gemeente Tilburg	-1	-7
Totaal lasten leveringen en diensten	-3.633	-3.956

11.6.3 Overheidsbijdragen

(bedragen x € 1.000)	2024	2023
Ontvangen subsidies	0	0
Totaal overheidsbijdragen	0	0

11.6.4 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

(bedragen x € 1.000)	2024	2023
Toegekende personeelskosten	-3.836	-3.123
Toegekende overige organisatiekosten	-3.975	-3.437
Toegekende afschrijvingen	-269	-231
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-8.079	-6.791

11.6.5 Lasten onderhoudsactiviteiten

(bedragen x € 1.000)	2024	2023
Onderhoudslasten (niet cyclisch)	-10.853	-11.106
Onderhoudslasten (cyclisch)	-24.962	-18.956
Toegekende personeelskosten	-3.089	-2.986
Toegekende organisatiekosten	-2.044	-2.229
Toegekende afschrijvingskosten	-152	-172
Toegekende overige organisatiekosten	-1.006	-912
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	-42.106	-36.361
De totale onderhoudslasten zijn als volgt te verdelen naar DAEB en niet-DAEB:		
Lasten onderhoudsactiviteiten DAEB vastgoed in exploitatie	-39.971	-34.189
Lasten onderhoudsactiviteiten niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-2.136	-2.172
Totaal onderhoudslasten	-42.106	-36.361
De onderhoudslasten voor het DAEB vastgoed in exploitatie zijn te verdelen in:		
(Dynamisch) planmatig onderhoud	-23.985	-17.985
Mutatieonderhoud	-3.838	-4.339
Reparatieonderhoud	-5.256	-4.538
Energetische maatregelen	-999	-1.408
Toegekende kosten	-5.892	-5.918
Totaal onderhoudslasten	-39.971	-34.189
De onderhoudslasten voor het niet-DAEB vastgoed in exploitatie zijn te verdelen in:		
(Dynamisch) planmatig onderhoud	-977	-971
Mutatieonderhoud	-49	-114
Reparatieonderhoud	-312	-379
Energetische maatregelen	-398	-327
Toegekende kosten	-399	-381
Totaal onderhoudslasten	-2.136	-2.172

11.6.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

(bedragen x € 1.000)	2024	2023
Onroerende zakenbelasting	-4.311	-3.995
Verhuurderheffing	0	0
Verzekeringen	-693	-677
Toegerekende overige organisatiekosten	-226	-178
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-5.230	-4.850

11.6.7 Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

(bedragen x € 1.000)	2024	2023
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling		
Opbrengst verkopen projecten en grondposities	2.190	1.510
Totaal omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	2.190	1.510
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-167	-811
Totaal lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-167	-811
Toegerekende kosten verkocht vastgoed in ontwikkeling		
Toegerekende personeelskosten	-11	-57
Toegerekende organisatiekosten	-7	-41
Totaal toegerekende kosten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-18	-98

11.6.8 Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille

Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille betreft het resultaat / de opbrengsten uit verkopen van bestaand bezit sociaal en commercieel vastgoed aan derden en de opbrengst uit VOV woningen, en is als volgt te specificeren:

(bedragen x € 1.000)	2024	2023
DAEB vastgoed		
Opbrengst verkopen bestaand bezit	10.851	6.367
Opbrengst verkopen VOV	0	0
Af: direct toerekenbare kosten	-177	-242
Af: boekwaarde (marktwaarde)	-9.181	-4.358
Af: boekwaarde VOV	0	0
Af: toegerekende personeelskosten	-98	-113
Af: toegerekende organisatiekosten	-61	-81
Verkoopresultaat bestaand bezit	1.334	1.573
Niet-DAEB vastgoed		
Opbrengst verkopen bestaand bezit	529	0
Opbrengst verkopen VOV	352	0
Af: direct toerekenbare kosten	2	-65
Af: boekwaarde (marktwaarde)	-284	0
Af: boekwaarde VOV	-335	0
Af: toegerekende personeelskosten	-6	-7
Af: toegerekende organisatiekosten	-4	-5
Verkoopresultaat bestaand bezit	254	-78
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.588	1.495

11.6.9 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

11.6.9.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

(bedragen x € 1.000)	2024	2023
Vastgoed in exploitatie		
Gerealiseerde waardeveranderingen	-1.472	-20.339
Totaal overige waardeveranderingen vastgoed in exploitatie	-1.472	-20.339
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		
Acquisitie- en af te boeken kosten projecten	-5	58
Nagekomen kosten projecten	16	-193
Waardeverminderingen	-33.531	-15.183
Terugname waardeverminderingen	7.784	0
Totaal overige waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-25.735	-15.318
Totaal overige waardeveranderingen vastgoed in exploitatie	-27.207	-35.657

Voor een verdere toelichting op de totstandkoming van de marktwaarde en de overige waardeveranderingen wordt verwezen naar de toelichting op de onroerende zaken in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie.

11.6.9.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

(bedragen x € 1.000)	2024	2023
DAEB vastgoed in exploitatie		
Toename marktwaarde	337.948	7.718
Afname marktwaarde	-1.196	-123.794
Totaal overige waardeveranderingen DAEB vastgoed in exploitatie	336.752	-116.076
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		
Toename marktwaarde	18.414	1.396
Afname marktwaarde	-676	-6.604
Totaal overige waardeveranderingen niet-DAEB vastgoed in exploitatie	17.738	-5.208
Totaal overige waardeveranderingen vastgoed in exploitatie	354.490	-121.284

Voor een verdere toelichting op de totstandkoming van de marktwaarde en de niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille wordt verwezen naar de toelichting op de materiële vaste activa.

11.6.9.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

(bedragen x € 1.000)	2024	2023
Vastgoed verkocht onder voorwaarden		
Toename marktwaarde	1.948	-495
Waardeverandering van terugkoopverplichtingen	-1.593	400
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed verkocht onder voorwaarden	355	-95

Voor een verdere toelichting op de totstandkoming van de marktwaarde en de niet-gerealiseerde waardeveranderingen van

het vastgoed verkocht onder voorwaarden wordt verwezen naar de toelichting op de materiële vaste activa.

11.6.9.4 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

(bedragen x € 1.000)	2024	2023
Onroerende zaken, verkocht onder voorwaarden		
Herclassificatie van MVA VOV naar voorraad koopwoningen	0	0
Herclassificatie van voorraad koopwoningen naar resultaat	0	0
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed bestemd voor verkoop	0	0

Voor een verdere toelichting op de totstandkoming van de marktwaarde en de niet-gerealiseerde waardeveranderingen van het vastgoed bestemd voor verkoop wordt verwezen naar de toelichting op de materiële vaste activa.

11.6.10 Netto resultaat overige activiteiten

(bedragen x € 1.000)	2024	2023
<i>Opbrengst overige activiteiten</i>		
Ontvangsten bijdrage sleutels/pasjes	4	5
Administratiekosten vergoedingen	0	0
Overige baten	8	0
Beheervergoeding	395	395
Overige exploitatieopbrengsten	78	33
Totaal opbrengst overige activiteiten	485	433

(bedragen x € 1.000)	2024	2023
Kosten overige activiteiten		
Bijdrage WIZ	0	0
Bijdrage VVE	-47	-43
Overige exploitatielasten	-292	-211
Toegerekende organisatiekosten	-44	-25
Toegerekende salarislasten	-67	-33
Toegerekende afschrijvingskosten	-3	-2
Totaal kosten overige activiteiten	-452	-314
Netto resultaat overige activiteiten	33	119

11.6.11 Afschrijvingen (im)materiële vaste activa

(bedragen x € 1.000)	2024	2023
Materiële vaste activa		
Computersoftware	-74	-72
Immateriële vaste activa	-74	-72
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	-355	-355
Materiële vaste activa	-355	-355
Totaal afschrijvingen op (im)materiële vaste activa	-429	-426

Bovenstaande kosten zijn toegerekend via de kostenverdeelstaat, zie hoofdstuk 11.4 'Toerekening baten en lasten'.

11.6.12 Lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten

(bedragen x € 1.000)	2024	2023
Lonen en salarissen	-7.695	-6.355
Sociale lasten	-1.241	-1.046
Pensioenlasten	-888	-817
Totaal lonen en salarissen, sociale lasten en pensioenlasten	-9.824	-8.218

Bovenstaande kosten zijn toegerekend via de kostenverdeelstaat, zie hoofdstuk 11.4 'Toerekening baten en lasten'.

Het gemiddeld aantal bij Leystromen werkzame werknemers, berekend op fulltimebasis en uitgesplitst naar activiteiten, bedroeg:

(bedragen x € 1.000)	2024	2023
A. Klant	47	45
B. Vastgoed	22	20
C. Strategie	14	12
D. Bedrijfsondersteuning	22	19
E. Bestuur, bestuursondersteuning & control	10	10
	115	107

Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

11.6.13 Overige bedrijfslasten

(bedragen x € 1.000)	2024	2023
Algemene kosten		
Kosten automatisering	-1.382	-1.223
KWH label	-27	-25
Advieskosten	-537	-527
Drukwerk en kantoorbenodigdheden	-54	-55
Porti- en telefoonkosten	-197	-181
Kosten controle jaarrekening	-200	-162
Klein gereedschap	-137	-109
Contributies en abonnementen	-44	-52
Kantinekosten	-161	-141
Verzekeringskosten	-12	-4
Incassokosten	-28	-4
Diverse bedrijfslasten	-86	5
	-2.864	-2.477
Huisvestingskosten		
Gas, water en elektra	-77	-72
Belasting & verzekering	-11	-11
Onderhoud kantoren en inventaris	-133	-46
Schoonmaakkosten	-107	-88
Overige huisvestingskosten	-100	-75
	-428	-292
Personeel van derden		
Inhuur derden	-1.533	-1.641
	-1.533	-1.641
Overige personeelskosten		
Reis- en verblijfkosten	-179	-131
Opleidingskosten	-225	-158
Wervingskosten	-27	-152
Dotatie voorziening ILOP	-56	-57
Overige personeelskosten	-312	-477
	-800	-975
Verhuur en promotiekosten		
Bewonersblad en woonkrant	-110	-121
Participatiekosten	-3	-3
Representatiekosten	-11	-5
	-123	-128
Totaal overige bedrijfslasten	-5.748	-5.513

Bovenstaande kosten zijn toegerekend via de kostenverdeelstaat, zie hoofdstuk 11.4 'Toerekening baten en lasten'.

11.6.14 Overige organisatiekosten

(bedragen x € 1.000)	2024	2023
Mutatie voorzieningen bouwclaims	0	80
Bijdrage Autoriteit woningcorporaties	-57	-53
Obligoheffing	-125	-537
Toegerekende organisatiekosten	0	-169
Toegerekende salarislasteren	-1.747	-1.244
Totaal kosten overige activiteiten	-1.929	-1.923

11.6.15 Leefbaarheid

(bedragen x € 1.000)	2024	2023
Leefbaarheidskosten	-532	-337
Toegerekende salariskosten	-274	-220
Totaal leefbaarheid	-806	-557
De leefbaarheidskosten verdeeld in DAEB- en niet-DAEB vastgoed in exploitatie:		
Leefbaarheid DAEB vastgoed in exploitatie	-720	-490
Leefbaarheid niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-86	-68
Totaal leefbaarheid	-806	-557

Specificatie accountantsshonoraria BDO

2024	Accountantskosten	Overige diensten	Totaal
Controle van de jaarrekening 2024	162	0	162
Andere controle-opdrachten	37	0	37
Fiscale adviesdiensten	0	0	0
Andere niet-controlediensten	0	0	0
	199	0	199

2023	Accountantskosten	Overige diensten	Totaal
Controle van de jaarrekening 2023	142	0	142
Andere controle-opdrachten	19	0	19
Fiscale adviesdiensten	0	0	0
Andere niet-controlediensten	0	0	0
	161	0	161

Voor de accountantskosten maakt Leystromen gebruik van de methode waarin kosten worden toegerekend aan het boekjaar waarop deze betrekking hebben.

11.6.16 Financiële baten en lasten

(bedragen x € 1.000)	2024	2023
Opbrengsten van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten		
Renteopbrengst activa in ontwikkeling	303	411
Totaal opbrengsten van vorderingen vaste activa en van effecten	303	411
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten		
Overige rentebaten	120	117
Totaal andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	120	117
Rentelasten en soortgelijke kosten		
Rentelasten leningen overheid en kredietinstellingen	-12.598	-11.719
Overige rentelasten	-23	-22
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	-12.621	-11.741

11.6.17 Belastingen

De belastingen kunnen als volgt worden gespecificeerd:

(bedragen x € 1.000)	2024	2023
Acute vennootschapsbelasting (lasten)	1.238	-2.017
Vrijval vennootschapsbelasting voorgaande jaren	67	8
Dotatie/vrijval latente belastingvordering	1.181	-1.371
Totaal belastingresultaat	2.485	-3.380

(bedragen x € 1.000)	2024	2023
Aansluiting commercieel en fiscaal resultaat		
Commercieel resultaat voor vennootschapsbelasting	337.115	-142.545
Opbrengst woningverkoop	-6.308	-2.842
Afschrijvingen	-1.809	-1.671
Af- en opwaardering naar lagere WOZ-waarde	0	372
Overige waardeveranderingen materiële vaste activa	27.207	35.489
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	-354.846	121.379
Lasten onderhoud	-17.806	-11.327
Overige bedrijfslasten	43	33
Waardeveranderingen financiële vaste activa	944	944
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	-119	-276
Rentelasten en soortgelijke kosten	-410	-480
Correcties fiscale winst	-353.104	141.621
Beperkt aftrekbare gemengde kosten	29	24
Investeringsaftrek	-3	-11
Niet-aftrekbare rente (ATAD)	10.944	8.780
Extracomptabele correcties	10.970	8.793
Fiscaal resultaat	-5.019	7.869
Verrekenbaar belastbaar bedrag 2023 (carry-back)	4.797	0
Belastbaar bedrag	0	7.869
Te verrekenen met toekomstig fiscaal resultaat	-222	0
Belastingbedrag terug te vorderen via carry-back	-1.238	0
Belastingbedrag (2024: 19 over €200.000)	0	38
Belastingbedrag (2024: 25,8% boven €200.000)	0	1.979
Totaal	-1.238	2.017

Het gemiddelde wettelijke belastingtarief bedraagt 25,8 %. De effectieve belastingdruk over het boekjaar bedraagt -0,74 % (2023: -2,37 %). De lagere effectieve belastingdruk wordt veroorzaakt door de tijdelijke verschillen tussen commercieel en fiscaal resultaat.

11.7 Toelichting op de onderscheiden posten van het kasstroomoverzicht

11.7.1 Toelichting op kasstromen

Onder de investeringen in materiële vaste activa zijn alleen de investeringen opgenomen waarvoor in 2024 geldmiddelen zijn opgeofferd. In 2024 zijn geen investeringen verricht door middel van financiële leasing, welke niet in het kasstroomoverzicht worden opgenomen.

11.7.2 Samenstelling geldmiddelen

(bedragen x € 1.000)		
Liquide middelen per 31 december 2023	7.220	
Geldmiddelen per 31 december 2023		7.220
Balansmutatie geldmiddelen in 2024		-647
Liquide middelen per 31 december 2024	6.573	
Geldmiddelen per 31 december 2024		6.573

Van de per 31 december 2024 aanwezige geldmiddelen is een bedrag van € 0 (31 december 2023: € 0) niet vrij beschikbaar.

11.8 Overige toelichtingen

11.8.1 Bezoldiging in het kader van de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen (WNT)

De Wet normering bezoldiging topfunctionarissen (WNT) trad met ingang van 1 januari 2013 in werking. De WNT kent een openbaarmakingsregime en een maximale bezoldigingsnorm. Onder de WNT geldt een publicatieverplichting in de jaarrekening evenals een opgave daarvan bij de vakminister. Leystromen voldoet

volledig aan alle kaders in de WNT. Middels de navolgende informatie geven we invulling aan de publicatieverplichting.

11.8.2 Bestuurders

Sinds 1 januari 2014 is van kracht de 'Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting'. Deze regeling is een afgeleide van de per 1 januari 2013 in werking getreden Wet Normering Topinkomens. Voor de bestuurder van Leystromen is bezoldigingsklasse G (maximaal € 218.000) uit de regeling van toepassing.

De bezoldiging van bestuurder omvat:

- periodiek betaalde beloningen (zoals salarissen, doorbetaling bij vakantie en ziekte, vakantiegeld, terbeschikkingstelling van auto, jubileumuitkeringen en presentiegelden);
- beloningen betaalbaar op termijn (zoals pensioenlasten, langdurig verlof / sabbatical, arbeidsongeschiktheidsverzekeringen en beloning in verband met een regeling voor vervroegde uittreding, zoals VUT en prepensioen);
- winstdelingen en bonusbetalingen;
- belastbare onkostenvergoedingen.

Per 1 december 2020 is mevrouw M.T. Dubbeldam-Ooms de bestuurder van Leystromen.

Zij heeft een arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd en een fulltime dienstverband. Met de bestuurder zijn geen afspraken gemaakt over een variabele bezoldiging op basis van bepaalde prestatiecriteria. Er is geen variabele vergoeding uitgekeerd. Er is ook geen sprake van belastbare onkostenvergoedingen.

Gegevens 2024	
<i>(bedragen x €1)</i>	M.T. Dubbeldam-Ooms
Functiegegevens	Bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2024	01/01 – 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1
Dienstbetrekking?	Ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 195.105
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 22.984
Subtotaal	€ 217.999
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 218.000
-/- onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
Bezoldiging	€ 217.999
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding als dan niet is toegestaan	N.v.t. / N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.
Gegevens 2023 (Bedragen x €1)	
Aanvang en einde functievervulling in 2023	01/01 – 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1
Dienstbetrekking?	Ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 180.234
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 21.266
Subtotaal	€ 201.500
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 209.000
Bezoldiging	€ 201.500

11.8.3 Raad van Commissarissen

Voor de bezoldiging van de leden van de Raad van Commissarissen kwam in 2024 een bedrag van € 110.453,26 ten laste van Leystromen. Er was bij de leden van de Raad van Commissarissen geen sprake van belastbare onkostenvergoedingen of beloningen betaalbaar op termijn.

Gegevens 2024				
(bedragen x € 1)	G.J.C.Th. van Schijndel	B. Vukicevic	P.C.J. de Rooij	I.M.B. Bongers-Stol
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2024	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12	01/01 – 31/10
Bezoldiging				
Bezoldiging	€ 26.160	€ 17.440	€ 17.440	€ 14.533
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	€ 32.700	€ 21.800	€ 21.800	€ 18.167
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag				
Bezoldiging	26.160	€ 17.440	€ 17.440	€ 14.533
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.

Gegevens 2023				
(bedragen x € 1)	G.J.C.Th. van Schijndel	B. Vulicevic	P.C.J. de Rooij	I.M.B. Bongers-Stol
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2024	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12
Bezoldiging				
Bezoldiging	€ 25.080	€ 16.720	€ 16.720	€ 16.720
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	€ 31.350	€ 20.900	€ 20.900	€ 20.900

Gegevens 2024		
(bedragen x € 1)	B.F.L. Vermaas-van de Bilt	A.R. de Graaf
Functiegegevens	Vice-voorzitter	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2024	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12
Bezoldiging		
Bezoldiging	€ 17.440	€ 17.440
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	€ 21.800	€ 21.800
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	€ 17.440	€ 17.440
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan		

Gegevens 2023		
<i>(bedragen x € 1)</i>	B.F.L. Vermaas-van de Bilt	A.R. de Graaf
Functiegegevens	Vice-voorzitter	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2023	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12
Bezoldiging		
Bezoldiging	€ 16.720	€ 16.720
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	€ 20.900	€ 20.900

Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2024 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

12 Ondertekening jaarrekening

Opstellen jaarrekening Bestuur

Opgesteld door Bestuurder

Rijen, 21 mei 2025

M.T. Dubbeldam – Ooms

Bestuurder

En vastgesteld in de vergadering Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen heeft het door de bestuurder opgestelde jaarverslag 2024 laten onderzoeken. Tevens heeft zij kennis genomen van de bevindingen van de accountant. Op grond hiervan wordt aan het Bestuur decharge verleend.

Rijen, 21 mei 2025

G.J.C.Th. van Schijndel, voorzitter

B. Vukecevic, lid

P.C.J. de Rooij, lid

B.F.L. Vermaas – van de Bilt, lid

A.R. de Graaf, lid

13 Overige gegevens

13.1 Statutaire resultaatbestemming

In de statuten zijn geen bepalingen opgenomen met betrekking tot de bestemming van het resultaat.

13.2 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

De controleverklaring bij de jaarrekening is opgenomen op pagina 137.

14 Controleverklaring

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Stichting Leystromen

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2024

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2024 van Stichting Leystromen te Rijen gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Leystromen op 31 december 2024 en van het resultaat over 2024 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2024;
2. de winst- en verliesrekening over 2024; en
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en het Controleprotocol WNT 2024 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van Stichting Leystromen 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 assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

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

Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

Wij hebben onze controlewerkzaamheden bepaald in het kader van de jaarrekeningcontrole als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover. Onderstaande informatie ter ondersteuning van ons oordeel en onze bevindingen moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.

Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op € 35,2 mln. De materialiteit is gebaseerd op 1,75% van de totale activa. Op basis van onze professionele oordeelsvorming hanteren wij een lager materialiteitsniveau dan voor de jaarrekening als geheel voor de in de jaarrekening verantwoorde (operationele) transactiestromen, inclusief hun hoedanigheid van zowel resultaatstromen als kasstromen, waarbij sprake is van een onderliggende ingaande dan wel uitgaande kasstroom. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op € 1,6 mln. hetgeen gebaseerd is op 1,75% van het (genormaliseerd) totaal van huuropbrengsten, opbrengsten servicecontracten, verkoopopbrengsten en overige opbrengsten.

Daarbij zijn voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in het Controleprotocol WNT 2024.

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

Wij zijn met de raad van commissarissen overeengekomen dat wij aan de raad tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven € 1,7 mln. respectievelijk afwijkingen qua transactiestromen boven € 82.000 rapporteren, alsmede kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve of WNT-redenen relevant zijn.

Controleaanpak continuïteit

Het bestuur van Stichting Leystromen heeft een beoordeling gemaakt van de mogelijkheid van de toegelaten instelling om haar continuïteit te handhaven. Hiertoe heeft het bestuur onder andere een meerjarenbegroting opgesteld (de prospectieve informatie).

Daarnaast heeft het bestuur op basis van de jaarrekening 2024 ratio's berekend die gebaseerd zijn op het gezamenlijk beoordelingskader van het Waarborgfonds van de Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit Woningcorporaties (Aw), deze ratio's getoetst aan de door beide toezichthouders gestelde normen en beoordeeld of sprake is van mogelijke continuïteitsrisico's. Op basis hiervan concludeert het bestuur (zoals toegelicht in hoofdstuk 5.8 en 5.9 van het bestuursverslag) dat de continuïteit van de stichting is gewaarborgd.

Wij hebben de volgende werkzaamheden verricht om risico's met betrekking tot de continuïteit te identificeren en in te schatten en om vast te stellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is:

- Wij hebben kennis genomen van de ratio's zoals gepresenteerd in het bestuursverslag en hebben vastgesteld dat deze juist berekend zijn en dat deze voldoen aan de normen zoals bepaald door de toezichthouders.
- Wij hebben kennis genomen van de door het bestuur opgestelde begroting en hebben vastgesteld dat op basis van de in deze begroting gehanteerde veronderstellingen en uitgangspunten voldaan wordt aan de normen zoals bepaald door de toezichthouder.
- Verder hebben wij kennis genomen van de borgingsbrief van het WSW op basis waarvan wij hebben vastgesteld dat de in deze brief opgenomen borgingsruimte – op basis van de kasstromen volgens voornoemde door het bestuur opgestelde begroting – toereikend is.
- Tot slot hebben wij de continuïteitsveronderstelling en onderliggende uitgangspunten besproken met het bestuur en de raad van commissarissen.

Onze controlewerkzaamheden hebben geen informatie opgeleverd die strijdig is met de veronderstellingen en aannames van het bestuur over de gehanteerde continuïteitsveronderstelling. Wij hebben geen materiële onzekerheden omtrent de continuïteit geïdentificeerd.

Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen evenwel van invloed zijn op de continuïteit van de toegelaten instelling.

Controleaanpak frauderisico's en naleving wet- en regelgeving

Wij hebben risico's geïdentificeerd en ingeschat op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening van Stichting Leystromen die het gevolg is van fraude. Wij hebben tijdens onze controle inzicht verkregen in de stichting en haar omgeving, de

componenten van het interne beheersingssysteem, waaronder het risico-inschattingsproces, 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 5.10 van het jaarverslag, waarin het bestuur zijn frauderisicoanalyse heeft opgenomen.

Wij hebben de opzet en de relevante aspecten van het interne beheersingssysteem en in het bijzonder de frauderisicoanalyse geëvalueerd alsook bijvoorbeeld de gedragscode, klokkenluidersregeling en incidentenregistratie. Wij hebben de opzet en het bestaan geëvalueerd en voor zover wij noodzakelijk achten, de werking getoetst van interne beheersmaatregelen gericht op het mitigeren van frauderisico's.

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, 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.

In onze controle bouwen wij een element in van onvoorspelbaarheid. 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.

Wij hebben kennis genomen van de beschikbare informatie en om inlichtingen gevraagd bij leden van het bestuur, het management en de raad van commissarissen. Hieruit volgden geen signalen of

vermoedens van fraude die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

De door ons geïdentificeerde frauderisico's en uitgevoerde specifieke werkzaamheden zijn als volgt:

Er is een risico dat het bestuur de maatregelen van interne beheersing doorbreekt	Controlewerkzaamheden en waarnemingen
Het bestuur bevindt zich in een unieke positie om fraude te plegen, omdat het 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. Daarom besteden wij bij al onze controles aandacht aan het risico van het doorbreken van maatregelen van interne beheersing door het bestuur bij: • journaalposten en andere aanpassingen die tijdens het opstellen van de jaarrekening zijn gemaakt;	Wij hebben: • de opzet en het bestaan geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen voor het genereren en verwerken van journaalposten en het maken van schattingen, uitgaande van een risico op doorbreking van dat proces; • het proces rondom de totstandkoming van financiële verslaggeving beoordeeld; • specifieke aandacht gegeven aan de toegangsbeveiligingen in het IT-systeem en de mogelijkheid dat hierin

• schattingen en schattingsprocessen; • significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsuitoefening. Voor verdere informatie over onze controleaanpak van schattingen zoals opgenomen in de waardering van het vastgoed in exploitatie (marktwaardering en/of beleidswaarde) verwijzen wij naar de paragraaf 'De kernpunten van onze controle'.	functiescheiding kan worden doorbroken; • journaalposten geselecteerd op basis van risicocriteria. Hierop zijn controlewerkzaamheden verricht, waarbij wij tevens aandacht hebben besteed aan significante transacties buiten de normale bedrijfsuitoefening; • controlewerkzaamheden verricht ten aanzien van belangrijke schattingen van het bestuur, waaronder de waardering van het vastgoed in exploitatie; • voorts hebben wij door het bestuur gemaakte (significante) schattingen voor de waardering van lopende projecten gecontroleerd, inclusief een retrospectieve toetsing daarop; • de risicoparagraaf in het bestuursverslag geëvalueerd. 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.
--	--

Er is een risico op het onttrekken van middelen aan de organisatie als gevolg van het maken van (te hoge) prijsafspraken met leveranciers en mogelijk daarmee samenhangende kickbacks	Controlewerkzaamheden en waarnemingen
Door het maken van (te hoge) prijsafspraken kan sprake zijn van het onrechtmatig onttrekken van middelen aan de stichting en een te hoge verantwoording van onderhouds-/projectuitgaven en kosten. Hiermee samenhangend bestaat tevens het risico dat kickbacks zijn betaald aan medewerkers.	Wij hebben: • de opzet en het bestaan geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen voor het aangaan van significante aanbestedingen/verplichting en voor planmatig onderhouds- en nieuwbouw projecten - inclusief daarbij behorende besluitvorming middels notulen en (andere) documentatie; • een spendanalyse uitgevoerd ter identificatie van significante crediteuren, waarbij we de

	marktconformiteit van de prijsvorming bij de aanbestedingen hebben getoetst; • een spendanalyse uitgevoerd ter beoordeling van transacties met verbonden partijen; • specifieke aandacht gegeven aan de toegangsbeveiligingen in het IT-systeem en de mogelijkheid dat hierin functiescheiding kan worden doorbroken; • de inrichting van de betalingsorganisatie beoordeeld; • de risicoparagraaf in het bestuursverslag, waaronder de passage omtrent fraude risico's geëvalueerd. Onze werkzaamheden hebben ter zake niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude.
--	--

Verondersteld frauderisico ten aanzien van de opbrengstenverantwoording

Op grond van onze beroepsregels gaan wij uit van een verondersteld frauderisico ten aanzien van de

opbrengstenverantwoording. Bij Stichting Leystromen bestaan de opbrengsten uit:

- Huuropbrengsten en opbrengst servicecontracten: sprake is van een veelvoud aan kleine, vrijwel identieke transacties, die maandelijks een reguliere stroom aan inkomsten genereren, vanuit een omvangrijke groep afnemers (huurders). Het aantal transacties is hierbij gebaseerd op het aantal verhuurbare eenheden en de huurprijzen zijn gereguleerd. Gezien de huidige huizenmarkt is, afgezien van tijdelijke leegstand door huurders-mutaties, sprake van een (nagenoeg) volledige bezetting. Hierdoor is voor deze opbrengstenstroom een goede verwachting op te stellen. Hetzelfde geldt - mutatis mutandis - voor de opbrengst uit servicecontracten. Op basis hiervan hebben wij ingeschat dat terzake deze opbrengstenstromen geen risico bestaat op een afwijking van materieel belang die het gevolg is van fraude met betrekking tot de verantwoording van deze opbrengsten.
- Opbrengst verkopen vastgoed in exploitatie: De verantwoorde opbrengst van verkopen van vastgoed in exploitatie ziet toe op:
 - transacties die gedurende het verslagjaar zijn afgesloten en primair de verkoop van sociale huurwoningen aan particuliere kopers betreffen. Vanuit de Woningwet en daaruit afgeleide verdere regelgeving in Btiv, Rtiv en beleidsregels van de Autoriteit woningcorporaties zijn nadere vereisten gesteld aan deze verkopen. Deze regels vormen een onderdeel van de interne beheersingsomgeving waarin de corporatie functioneert. In het kader van haar functie als toegelaten instelling is het naleven van deze wet- en regelgeving van fundamenteel belang voor de continuïteit van de corporatie en het voorkomen van sancties. Wij hebben vastgesteld dat de relevante bepalingen uit deze wet- en

regelgeving bij deze verkooptransacties zijn nageleefd. Hierdoor zien wij op dit punt geen risico op een afwijking van materieel belang die het gevolg is van fraude.

- transacties waarbij sprake is van complexgewijze verkopen. Deze vinden vrijwel volledig plaats tussen corporaties onderling. Doelstellingen van deze verkopen vinden plaats vanuit een volkshuisvestelijk kader, zonder beoogd financieel gewin voor koper en/of verkoper. Daarbij hebben wij vastgesteld dat de voor deze transacties benodigde toestemming van de externe toezichthouders aanwezig is. Op grond van vorenstaande achten wij het risico op het onttrekken van maatschappelijke gelden bij deze transacties gering en derhalve zien wij op dit punt geen risico op een afwijking van materieel belang die het gevolg is van fraude.

Naleving overige wet- en regelgeving

In onze controle hebben wij werkzaamheden uitgevoerd om inzicht te krijgen in de voor toegelaten instellingen relevante wet- en regelgeving, waarvan het directe effect van materiële invloed kan zijn op verwerking in de jaarrekening. Daarbij hebben we een inschatting gemaakt van de risico's welke samenhangen met het niet naleven van wet- en regelgeving, het materiële effect dat dit kan hebben op de jaarrekening beoordeeld en een beoordeling uitgevoerd op de interne procedures die de toegelaten instelling hanteert voor de naleving.

Wij hebben bij het bestuur, de raad van commissarissen en andere beleidsmedewerkers binnen de organisatie inlichtingen ingewonnen omtrent de naleving van de wet- en regelgeving. Verder hebben wij de correspondentie met externe toezichthouders, waaronder het WSW en de Aw geëvalueerd op mogelijke indicaties voor niet-naleving van voorschriften.

Uit onze werkzaamheden volgden geen signalen van niet-naleving van wet- en regelgeving die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

De kernpunten van onze controle

In de kernpunten van onze controle beschrijven wij zaken die naar ons professionele oordeel het meest belangrijk waren tijdens onze controle van de jaarrekening. De kernpunten van onze controle hebben wij met de raad van commissarissen gecommuniceerd, maar vormen geen volledige weergave van alles wat is besproken.

Wij hebben onze controlewerkzaamheden met betrekking tot deze kernpunten bepaald in het kader van de jaarrekeningcontrole als geheel. Onze bevindingen ten aanzien van de individuele kernpunten moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen over deze kernpunten.

Waardering vastgoed in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat gebaseerd op de basisversie	Onze controleaanpak en observaties
Het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2024 € 1.953 mln. wat neerkomt op 97% van het balanstotaal van Stichting Leystromen. Het vastgoed in exploitatie moet volgens de Woningwet worden gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat. Stichting Leystromen past hierbij de basisversie van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' toe als toegelicht op pagina's 78-80 (grondslagen) en 95-101 (toelichting) van de jaarrekening. De basisversie is een modelmatige waardebepalingsmethode zonder directe betrokkenheid van een taxateur, waarbij de validatie van het handboek van voorgaand jaar belangrijk is om te waarborgen dat deze op portefeuilleniveau toepasbaar is gegeven de	Wij hebbende de opzet en het bestaan van de administratieve organisatie en de interne beheersingsmaatregelen voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat vastgesteld. <u>Controle input</u> Onze controlewerkzaamheden bestonden onder meer uit het vaststellen van de naleving van de bepalingen uit het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde', peildatum 31 december 2024. Wij hebben de juistheid van de objectgegevens die ten grondslag liggen aan de berekening van de waardering ('input in het rekenmodel') gecontroleerd. <u>Controle throughput</u> Wij hebben vastgesteld dat de marktwaarde in verhuurde staat is berekend door middel van een gecertificeerd rekenmodel (verificatie van de 'throughput'). Wij hebben vastgesteld dat

specifieke kenmerken van het bezit van de woningcorporatie. Aangezien in de modelmatige aanpak van de basisversie van het handboek geen directe vergelijking wordt gemaakt met gerealiseerde transacties, bestaat een risico dat de waardering volgens de basisversie niet leidt tot een acceptabele waardering van het vastgoed in exploitatie. Dit punt is geïdentificeerd als kernpunt in de controle als gevolg van de inschattingen die samenhangen met de toepasbaarheid van de basisversie en inschattingen die worden gemaakt ten aanzien van de gehanteerde invoerparameters, in combinatie met de significante omvang van de post.	Stichting Leystromen aanvullend interne beheersingsmaatregelen heeft doorgevoerd om te komen tot een betrouwbare uitkomst van de marktwaarde uit dit model. <u>Controle output</u> De uitkomsten van de waardering gebaseerd op de basisversie hebben wij getoetst, onder andere aan de hand van onderliggende documentatie en marktontwikkelingen. Daarnaast hebben wij gecontroleerd of de toelichting op het vastgoed in exploitatie in de jaarrekening toereikend is. Hierbij is vastgesteld dat de schattingsonzekerheid adequaat door het bestuur uiteengezet is. <u>Observaties</u> Op basis van de door ons uitgevoerde controlewerkzaamheden hebben wij bij de waardering van het vastgoed in exploitatie geen materiële afwijkingen geconstateerd.
---	--

Bepaling en toelichting beleidswaarde vastgoed in exploitatie	Onze controleaanpak en observaties
Op grond van artikel 15, lid 3 en RJ645.304 moet in de toelichting van de jaarrekening de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie worden vermeld. Op pagina's 80-81 (grondslagen) en 102-104 (toelichting) van de jaarrekening is deze beleidswaarde toegelicht. De beleidswaarde is een belangrijke parameter voor de bepaling van financiële ratio's van Stichting Leystromen gebaseerd op de Aw/WSW-normen en deze vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) in de jaarrekening. Overeenkomstig het Handboek Modelmatig waarderen marktwaarde wordt de beleidswaarde bepaald door op vijf aspecten aanpassingen door te voeren in de uitgangspunten van de DCF	Wij hebbende de opzet en het bestaan van de administratieve organisatie en de interne beheersingsmaatregelen voor de bepaling van de beleidswaarde vastgesteld. Wij hebben vastgesteld dat de objectgegevens waarmee de beleidswaarde bepaald wordt, overeenkomen met de objectgegevens waarmee de marktwaarde berekend is, met uitzondering van de vijf aspecten waarop andere uitgangspunten verplicht zijn voor het bepalen van de beleidswaarde. Voor het bepalen van de beleidswaarde is gebruik gemaakt van een gecertificeerd rekenmodel. Voorts hebben wij vastgesteld dat overeenkomstig de bepalingen in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde uitwerking is gegeven aan de berekening van de beleidswaarde en daarbij dat: • de bepaling van de beleidswaarde is gebaseerd

berekening van de marktwaarde. Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het bestuur een aantal significante schattingen moeten maken, wat significante effecten heeft op de waardering en daaruit voortvloeiende financiële ratio's. Derhalve hebben wij de beleidswaarde in exploitatie als kernpunt in onze controle aangemerkt.	op het doorexploitatie scenario, waarbij de kasstromen gebaseerd zijn op een eeuwigdurende benadering van 60-jaar (zonder eindwaarde); • streefhuren en huurverhogingen zijn gebaseerd op het eigen beleid; • de ingerekende onderhoudskasstromen gebaseerd zijn op het eigen beleid per complex voor een periode van 60 jaar, dat is vastgelegd in de meerjarenonderhoudsbegroting respectievelijk daaruit afgeleide normen; • de beheernormen gebaseerd zijn op meerjarige beheerlasten gebaseerd op het eigen beleid; • De sociale disconteringsvoet uit het Handboek is gehanteerd. Wij hebben gecontroleerd of voornoemd eigen beleid overeenkomt met onderliggende documentatie en beleidsdocumenten.
--	--

	Daarnaast hebben wij gecontroleerd of de toelichting op de beleidswaarde in de jaarrekening toereikend is. Hierbij is vastgesteld dat de gevoeligheid in relatie tot de realiseerbaarheid van de uitkomsten adequaat door het bestuur is uiteengezet. <u>Observaties</u> Op pagina 104 in de jaarrekening is een sensitiviteitsanalyse opgenomen, teneinde de potentiële effecten van de diverse uitgangspunten en componenten op de beleidswaarde ultimo 2024 nader te duiden. Wij hebben vastgesteld dat de door de corporatie gehanteerde veronderstellingen voor het bepalen van de in de jaarrekening 2024 opgenomen beleidswaarde aanvaardbaar zijn en dat de wijze waarop de beleidswaarde wordt bepaald voldoet aan de richtlijnen zoals opgenomen in het Handboek modelmatig waarden zoals gepubliceerd door de Aw op 14 maart 2025.
--	---

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2024 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub 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, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

- Bestuursverslag (inclusief het volkshuisvestelijk verslag);
- verslag van de raad van commissarissen;
- overige gegevens.

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 en 36a van de Woningwet is vereist.

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

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4

bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

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

Verklaring betreffende overige door wet- of regelgeving gestelde vereisten

Benoeming

Wij zijn door de raad van commissarissen benoemd als accountant van Stichting Leystromen vanaf de controle van het boekjaar 2018 en zijn sinds dat boekjaar de externe accountant.

Geen verboden diensten

Wij hebben geen verboden diensten 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 geleverd.

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de WNT.

In dit kader is het bestuur verantwoordelijk 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 fraude of fouten.

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 artikel 35 van de Woningwet 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 activiteiten 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 activiteiten in continuïteit 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 controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten 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.

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, het Controleprotocol WNT 2024, 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 fraude of fouten, 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. Tevens het 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 activiteiten 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 toegelaten instelling 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 het auditcomité 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 de raad over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen

beïnvloeden en over de daarmee verband houdende maatregelen om onze onafhankelijkheid te waarborgen. Wij bepalen de kernpunten van onze controle van de jaarrekening op basis van alle zaken die wij met de raad van commissarissen hebben besproken. Wij beschrijven deze kernpunten in onze controleverklaring, tenzij dit is verboden door wet-of regelgeving of in buitengewoon zeldzame omstandigheden wanneer het niet vermelden in het belang van het maatschappelijk verkeer is.

Tilburg, 21 mei 2025

BDO Audit & Assurance B.V.

namens deze,

w.g. M.A. van Rooij RA