

lefier

jaarverslag 2016

stevige basis voor de
toekomst

Lefier
Postbus 7104
9701 JC Groningen
088 - 20 33 000
info@lefier.nl
www.lefier.nl

voorwoord

Groeien tot boven het maaiveld

Lefier wil maatschappelijke excelleren. In ons werkgebied wonen niet de mensen met de sterkste schouders; onze woningen zijn niet de jongste. Wij willen duurzaam betaalbaar zijn en daarvoor zal Lefier zich maximaal inspannen. Lefier sprak in 2013 de ambitie uit de verhuurdersheffing niet ten koste te laten gaan van haar maatschappelijke prestaties. “Gebundeld & dichtbij mensen” schetste een Lefier met 25% lagere bedrijfslasten, toen het sectorgemiddelde. Onze ambitie was toen dat Lefier er eind 2016 zou staan en het staat er grotendeels. Daar zijn we tevreden mee en trots op. Maar om ook in de toekomst te blijven excelleren is dat niet genoeg. Onze doelgroep wordt niet rijker, onze woningen niet jonger en de economische perspectieven voor de regio nog niet beter. Wij staan voor grote uitdagingen. Die gaan we aan in het volle vertrouwen dat we kunnen. De resultaten over 2016 geven ons dat vertrouwen.

Goed rentmeesterschap

Lefier is financieel gezond, kan stevig investeren en goed onderhoud plegen. In 2016 realiseerden wij onze sloop- en nieuwbouwplannen vrijwel volledig en onze renovatieplannen voor ruim 70%. Innovatie in de Stroomversnelling en de onzekerheden rondom de aardbevingsproblematiek vertraagden onze investeringen in de bestaande bouw. Beide onzekerheden zullen ons ook in de komende jaren parten blijven spelen. Onze duurzaamheidsstrategie is toe aan integrale herijking. De Stroomversnelling biedt nog geen bevredigende en betaalbare oplossingen voor alle duurzaamheidsvragen. Andere maatregelen als de EPA's die wij op grote schaal toepasten blijken niet voldoende te werken. Daarnaast is er nog geen uitzicht op een goede aanpak van de bestaande woningvoorraad in het aardbevingsgebied. Ons onderzoek naar de aardbevingsbestendigheid van onze woningen in het aardbevingsgebied toont een enorme versterkingsnoodzaak aan ten opzichte van de huidige regelgeving. Echter, zowel die regelgeving zelf als de manier waarop de Nationaal Coördinator Groningen daarmee omgaat, roepen veel nieuwe vragen op.

Betaalbaarheid

In 2016 voerde Lefier geen huurverhoging door, omdat we zagen dat ons bedrijf gezond genoeg was om de huishoudportemonnee van onze huurders te ontzien. We zetten in op het voorkomen van oplopende schulden bij onze huurders door een verbeterde incassoprocedure. Huurderving en huurachterstanden waren beide substantieel lager dan vorig jaar.

Onze bedrijfslasten hebben de doelstelling van €1200 per woning niet helemaal gehaald. Het personeelsbestand van Lefier is lager dan vorig jaar, ondanks de fusie met SWS, die leidde tot een toename van het woningbezit en de instroom van personeel.

Onze doelstelling blijft om voor de huishoudens waar wij voor werken, voldoende betaalbare woningen te hebben. Daarbij hebben wij “betaalbaar” gedefinieerd als 30% van het huishoudinkomen volgens NIBUD-normen. In 2017 bereiden wij een ingrijpende herziening van het (streef)huurbeleid voor, waarbij prijs en kwaliteit met elkaar in evenwicht worden gebracht. Daardoor zullen huurprijzen omhoog en omlaag gaan, maar de huursom zal gelijk blijven. Daarnaast is het niet-DAEB-bezit afgesplitst. Met dat bezit streven wij geen betaalbaarheidsdoelstelling meer na, maar een maximaal rendement, om dat in te kunnen zetten voor onze maatschappelijke doelen. Wij verwachten daardoor dichterbij onze betaalbaarheidsdoelstelling te zullen komen.

Zelfstandigheid

We willen de zelfstandigheid van onze huurders bevorderen door eigen initiatief te stimuleren en te ondersteunen. Dit levert een palet van veelal kleinschalige projecten op, met grote betekenis voor de betrokkenen.

Lefier loopt niet voorop in levensloopbestendigheid en geeft huurders op dit gebied weinig keuzes. Echter, veel vernieuwingen daarin staan op stapel of zijn net geïntroduceerd. De klanttevredenheid blijft stijgen; vooral over ons Klantcontactcentrum en onze onderhoudsmedewerkers. In ons “doorontwikkelingsplan Lefier” werken wij aan een klantstrategie, die passend is voor iedereen, ongeacht eventuele beperkingen, van psychische, lichamelijke of financiële aard.

Verbinding

Lefier begon twee jaar terug met een nieuwe jaarcyclus. Elk najaar verkennen we externe ontwikkelingen, elk voorjaar schetsen we een beleidskader, zodat rond de zomer in elke gemeente een bod op de woonvisie kan worden uitgebracht, dat weer wordt uitgewerkt in prestatieafspraken. Steeds is er invloed van huurders en gemeenten. Zo worden we een aanstuurbare corporatie. Wij hebben de overtuiging hiermee op de goede weg te zijn, maar weten ook dat ons stakeholdersmanagement beter moet. Daar werken we aan.

Het bedrijf Lefier

Lefier heeft een hectische periode van reorganisaties en nieuwe systemen achter de rug. Dat heeft ons financieel sterk gehouden en de klanttevredenheid niet aangetast. Lefier is dit jaar ook nog gefuseerd met SWS en heeft een hele kerstboom aan dochter-BV's afgebouwd. Wij zijn daar tevreden over, maar zien ook ruimte voor verbeteringen. Onze ambitie is om méér te presteren dan de gemiddelde corporatie, tegen gemiddelde kosten. Wij maakten daar een doorontwikkelingsplan voor Lefier voor. Hierbij richten we ons op ontwikkellijnen voor betere sturing (vanuit verbinding, als maatschappelijk onderneming), betere strategie (gericht op inclusieve huisvesting en blijvende waarde) en een betere organisatie (efficiënte processen en duurzame inzetbaarheid van medewerkers). Dat plan moet ons in 2020 brengen bij het Lefier dat ons nu voor ogen staat;

- Een Lefier, dat als *goed rentmeester* duurzaam en veilig is. Aardbevingen en hoge klimaatambities vragen om verdubbeling van onze investeringen en dat is uitdagend.
- Een Lefier, dat *betaalbaar* is voor mensen met bescheiden inkomens; krimp, vergrijzing en die hoge investeringsnoodzaak maken dat uitdagend
- Een Lefier, dat nauw *verbonden* is met haar omgeving. Vernieuwingen in het huurderscontact, gemeentelijke herindelingen en -verkiezingen, maken dat uitdagend
- Een Lefier, dat mensen ruimte biedt voor *zelfstandige* keuzes. De permanente kostendruk en de qua zelfredzaamheid complexere huurdersgroep maken dat uitdagend.

Lex de Boer
bestuurder



Inhoud

voorwoord	2
Werkgebied en bezit	6
2016 in het kort	7
deel 1 maatschappelijke prestaties	9
1. Prestaties in 2016	10
1.1 Klantperspectief	11
1.2 Maatschappelijk perspectief	16
1.3 Sociaal perspectief	23
1.4 Economisch perspectief	27
2. Lefier en haar medewerkers	29
deel 2 bestuur en financiën	30
1. Bestuur, toezicht en medezeggenschap	31
1.1 Normen voor goed bestuur	31
1.2 Bestuur	31
1.3 Toezicht houden: de raad van commissarissen	34
1.4 Medezeggenschap: Lefier OR	45
1.5 Medezeggenschap: huurders- en bewonersorganisaties	46
1.6 Verklaring bestuur Lefier	47
1.7 Verklaring raad van commissarissen Lefier	48
2. Financiën en bedrijfsvoering	49
2.1 Financiële risico's	49
2.2 Marktwaaarde en overige waarderingen vastgoed van Lefier	52
2.3 Treasury	55
2.4 Financieel resultaat 2016	57
2.5 Risicomanagement	60
2.6 Lefier in Kerncijfers	68
deel 3 jaarrekening	70
1. Geconsolideerde balans per 31 december 2016	71
2. Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2016	73
3. Geconsolideerd kasstroomoverzicht 2016	74
4. Algemene toelichting	76
5. Grondslagen voor waardering van activa en passiva	80
6. Grondslagen voor bepaling van het resultaat	92
7 Financiële instrumenten en risicobeheersing	97
8 Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling	100
9. Kasstroomoverzicht	105
10 Toelichting op de geconsolideerde balans	106
11 Toelichting op de geconsolideerde winst- en verliesrekening	121
12 Enkelvoudige balans per 31 december 2016	128
bijlagen	148
bijlage 1. Visie Lefier	149
bijlage 2. Bezit van Lefier	150
Bijlage 3. Juridische structuur Lefier	152
Bijlage 4. Maatschappelijke prestaties per gemeente	154
bijlage 5. Adressen Lefier	156

Lefier staat voor wonen

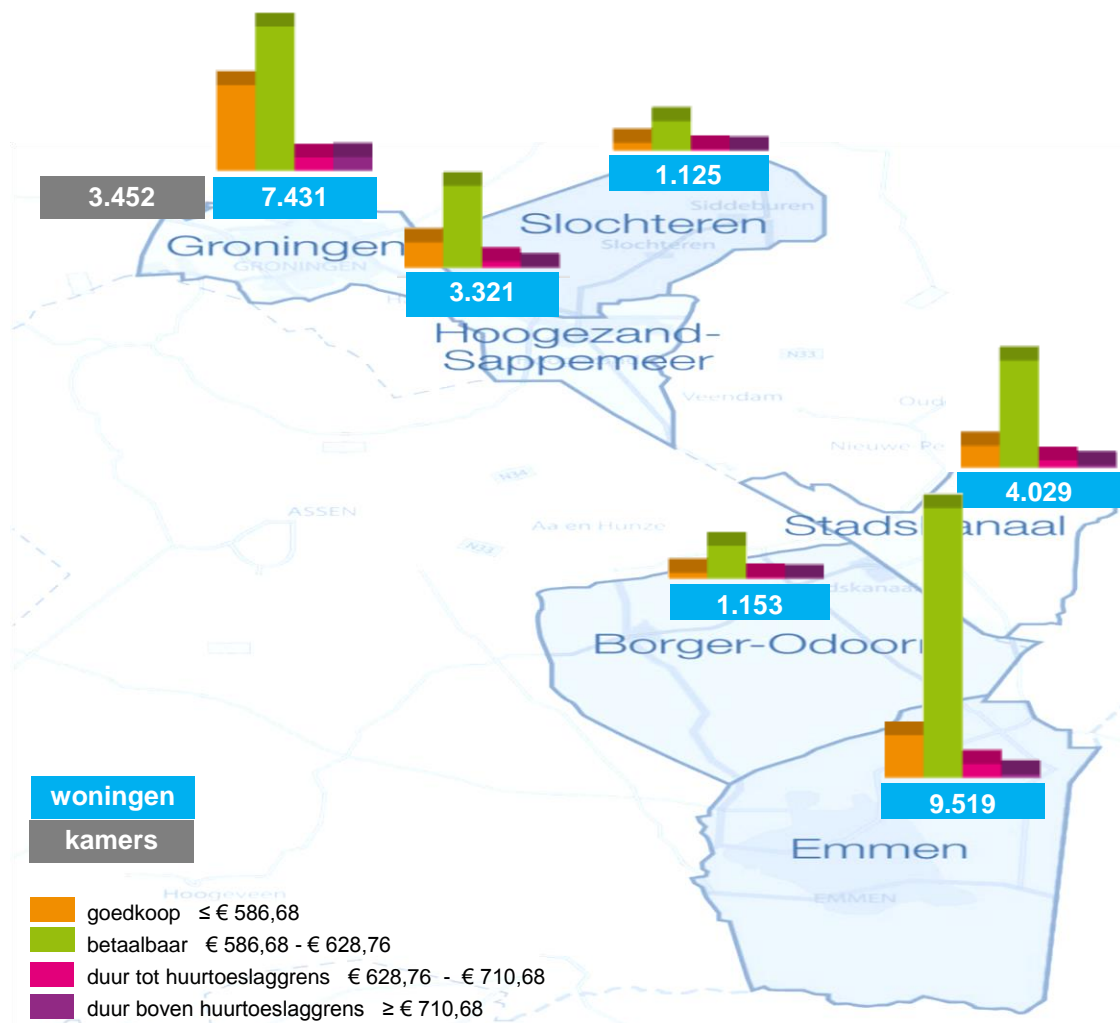
Jong en oud. Studerend, werkend en werkzoekend. Kerngezond en met beperkingen. Iedereen heeft recht op een plek om 'thuis' te noemen. Goed wonen betaalbaar maken en houden, daar zetten wij ons elke dag voor in. Dat doen we samen met onze huurders en gemeenten.

Bekijk in onderstaande film waar wij voor staan.



Werkgebied en bezit

Sociale huurwoningen Lefier



Bezit Lefier



2016 in het kort

Sociale verhuur



Verhuurd
2.946 woningen



Passend toewijzen
98,3%



Kwetsbare doelgroepen
92 woningen verhuurd



Ontruimingen
77 woningen

Nieuwbouw, sloop en woningverbetering



Nieuwbouw
83 woningen



Woningverbetering
308 woningen



Nul-op-de-meter
42 woningen

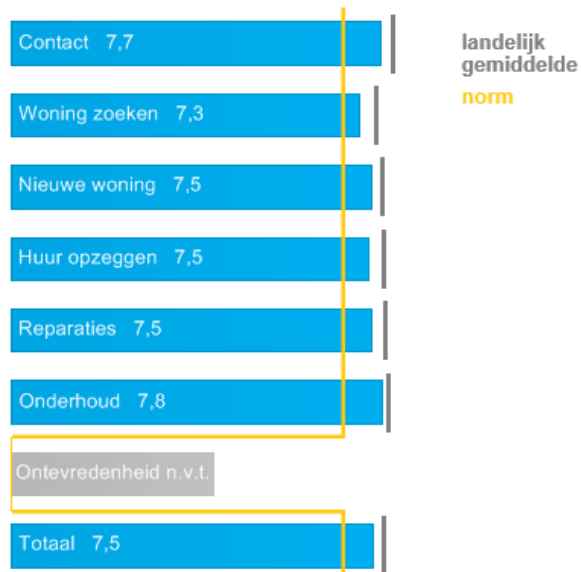


Sloop
95 woningen



Verkoop
126 woningen

Klantwaardering



Bedrijfsvoering en financiën

	2016	2015
aantal medewerkers in dienst op 31 december	347,4 fte	351 fte
jaarresultaat	€ 165.297	€ 232.676
onderhoudslasten per verhuureenheid	€ 1.440	€ 1.474
bedrijfslasten	€ 1.155	€ 1.272
verhuurderheffing	€ 351	€ 347
huurachterstand op 31 december	2,10%	2,30%
huurderving	1,60%	2,00%

Prestaties in 2016:

- Geen huurverhoging voor sociale huurwoningen (pag. 11)
- We gaven bewoners regie over hun servicekosten (pag. 11)
- Onze huurders gaven onze dienstverlening een 7,5 (pag. 15)
- Samen met de huurdersorganisaties maakten we een nieuw sociaal statuut voor sloop en woningverbetering (pag. 16)
- Samen met 13 corporaties bundelen we krachten rondom aardbevingen (pag. 18)
- De fusie met collega corporatie SWS is geruisloos verlopen (pag. 18)
- We maakten een plan om het dagelijks onderhoud efficiënter in te richten (pag. 20)
- We investeerden in woningverbetering en nieuwbouw (pag. 21)
- We ondersteunden diverse initiatieven voor een leefbare woonomgeving (pag. 23)
- We zijn erin geslaagd om de huurachterstanden verder te verlagen (pag. 25)
- We hebben onze verbindingenstructuur drastisch afgebouwd (pag. 28)

lefier

staat voor wonen

door bewoners
de ruimte te geven

deel 1

maatschappelijke prestaties

1. Prestaties in 2016

In het werkgebied van Lefier hebben veel mensen een laag inkomen. Lefier is er juist om deze mensen een dak boven hun hoofd te bieden. Dat is onze kerntaak. In dit hoofdstuk leest u welke prestaties Lefier op dit gebied heeft geleverd in 2016. We kijken daarbij op vier manieren naar onze rol in de samenleving:

1. Hoe zorgen we dat mensen betaalbaar kunnen wonen (klantperspectief)
2. Hoe zorgen we voor voldoende passend woningaanbod nu en in de toekomst (maatschappelijk perspectief)
3. Hoe komen we tegemoet aan specifieke woonwensen en zorgvragen vanuit de samenleving (sociaal perspectief)
4. Hoe zorgen we dat we op lange termijn kunnen blijven investeren in betaalbaar wonen (economisch perspectief)

1.1 Klantperspectief

Lefier staat voor wonen door betaalbare woningen te bieden, zodat mensen zelf hun leven vorm kunnen geven. Onze doelgroep moet altijd kunnen rekenen op betaalbaar en kwalitatief volwaardig wonen. Lefier zorgt voor voldoende variatie in het woning- en serviceaanbod.

Geen huurverhoging voor sociale huurwoningen

Betaalbaar wonen is een speerpunt van Lefier. We willen dat onze huurders financiële ruimte overhouden om hun leven zelfstandig vorm te geven. Daarom rekende Lefier in 2016 geen huurverhoging voor sociale woonruimte. De huren van de vrije sector woningen zijn wel verhoogd, conform de afspraken over de maximale huurverhoging die in het huurcontract zijn opgenomen, tenzij marktomstandigheden aanleiding gaven om hiervan af te wijken.

Prijs-kwaliteit verhouding

In 2016 heeft Lefier nieuw huurbeleid ontwikkeld. Het nieuwe beleid geeft ons de mogelijkheid om te kunnen variëren met de huurverhogingen (huursombenadering). Dat houdt in dat niet iedere woning dezelfde huurverhoging krijgt. Woningen met een lage huur en een hogere kwaliteit krijgen meer huurverhoging dan woningen die al een goede prijs/kwaliteitverhouding hebben. Zo kunnen we de huurprijzen op termijn beter laten aansluiten op de waarde en de kwaliteit van de woningen. In 2017 wordt het huurbeleid verder uitgewerkt en geïmplementeerd. Lefier betreft de huurdersorganisaties bij de ontwikkeling van het beleid.

Servicekosten

Naast huur betalen veel huurders maandelijks servicekosten voor extra diensten, bijvoorbeeld voor schoonmaak of onderhoud van gemeenschappelijke voorzieningen. We hebben in 2016 een nieuwe werkwijze voor de servicekosten ingevoerd, zodat nu voor alle huurders in het gehele werkgebied van Lefier dezelfde afspraken gelden. Er wordt overal op eenzelfde manier afgerekend en één keer per jaar overleggen we met de bewonerscommissies of ze het servicepakket eventueel willen bijstellen. Met aftekenlijsten in de panden maken we voor bewoners inzichtelijk wanneer onderhoud of schoonmaak wordt uitgevoerd. Zo hebben we regie gebracht naar de bewoners zelf.

Passend toewijzen

Lefier wil ervoor zorgen dat mensen met een lager inkomen goed en betaalbaar kunnen wonen. Dat is onze kerntaak. Daarom gelden er regels voor het passend toewijzen van woningen. Door 'passend toewijzen' krijgen huurders een woning waarvan de huur aansluit bij hun inkomen. 95% van de woningen die vrijkomen, moet passend worden toegewezen. Lefier heeft bepaald dat woningzoekenden met een hoger inkomen (vanaf € 30.000) pas in tweede instantie voor een goedkopere woning in aanmerking kunnen komen. Daarmee garanderen we dat er voldoende goedkopere huurwoningen beschikbaar zijn.

Nieuwe manier van woningen aanbieden

Vanwege de regels voor passend toewijzen hebben we onze manier van woningen aanbieden veranderd. Tot 2016 bood Lefier in de gemeenten Borger-Odoorn, Emmen, Hoogezand-Sappemeer en Stadskanaal woningen aan volgens een optiemodel. Dit model gaat niet goed samen met passend toewijzen, omdat woningen die woningzoekenden eerder hebben gekozen (opties) volgens de nieuwe regels vaak niet meer passen bij hun inkomen.

Om onduidelijkheid en teleurstelling achteraf bij klanten te voorkomen, heeft Lefier in 2016 het optiemodel vervangen door het aanbodmodel. Woningzoekenden kunnen nu reageren op alle woningen waarvoor ze op basis van hun inkomen in aanmerking komen. Degene die het langst staat ingeschreven krijgt de woning toegewezen.

In 2016 heeft Lefier meegewerkt aan het opstarten van Drenthe Huurt. Drenthe huurt is een samenwerkingsverband van zeven Drentse woningcorporaties. Samen willen we het zoeken van een huurhuis in Drenthe makkelijker maken. Vanaf januari 2017 is de website www.drenthehuurt.nl beschikbaar.

Toewijzing sociale huurwoningen in 2016

In 2016 is 98,3% van de vrijgekomen sociale huurwoningen passend toegewezen. Met dit percentage voldoet Lefier aan de norm die bepaalt dat woningcorporaties 95% van hun woningen passend moeten toewijzen. In totaal kregen 2.946 van onze sociale huurwoningen een andere huurder. Onderstaande tabel laat zien dat Lefier ruimschoots voldoet aan de doelstelling. De niet passende toewijzingen zijn grotendeels te wijten aan woningen die in 2015 zijn toegewezen, maar waarvan het contract in 2016 is uitgegeven (bijvoorbeeld nieuwbouw).

Passend toewijzen sociale huurwoningen (huurprijs ≤ € 710,68) in 2016					
Type huishouden	Huishoudinkomen per jaar ≤	Aanvangshuurprijs bij toewijzing (€)			Totaal
		≤ € 586,68	≤ € 628,76	≤ € 710,68	
Passend toegewezen					
Eenpersoon < AOW-grens	€ 22.100	2.233	6	9	2.248
Tweepersoon < AOW-grens	€ 30.000	257	6	9	272
Drie- en meerpersoons < AOW-grens	€ 30.000	160	78	10	248
Eenpersoon > AOW-grens	€ 22.100	112	5	2	119
Tweepersoon > AOW-grens	€ 30.050	54	0	3	57
Drie- en meerpersoons > AOW-grens	€ 30.050	2	0	0	2
Totaal		2.818	95	33	2.946
Eenpersoon < AOW-grens	€ 22.100	99,3%	0,7%		
Tweepersoon < AOW-grens	€ 30.000	94,5%	5,5%		
Drie- en meerpersoons < AOW-grens	€ 30.000	96,0%		4,0%	
Eenpersoon > AOW-grens	€ 22.100	94,1%	5,9%		
Tweepersoon > AOW-grens	€ 30.050	94,7%	5,3%		
Drie- en meerpersoons > AOW-grens	€ 30.050	100,0%		0,0%	
Totaal		98,3%		1,7%	
	- passend toegewezen				
	- niet passend toegewezen				

Toewijzing woningen in 2016						
	Huurprijs (€)					Totaal
	< 409,92	€ 409,92 - € 586,68	€ 586,68 - € 628,76	€ 628,76- € 710,68	> € 710,68	
Eenpersoonshuishoudens						
onder AOW-grens, inkomen ≤ € 22.100	1.508	725	6	9	0	2.248
onder AOW-grens, inkomen > € 22.100	29	86	18	34	70	237
boven AOW-grens, inkomen ≤ € 22.100	6	106	5	2	0	119
boven AOW-grens, inkomen > € 22.100	0	27	2	9	20	58
Subtotaal	1.543	944	31	54	90	2.662
Tweepersoonshuishoudens						
onder AOW-grens, inkomen ≤ € 30.000	50	207	6	9	0	272
onder AOW-grens, inkomen > € 30.000	2	35	11	33	57	138
boven AOW-grens, inkomen ≤ € 30.050	2	52	0	3	0	57
boven AOW-grens, inkomen > € 30.050	0	11	4	16	18	49
Subtotaal	54	305	21	61	75	516
Drie- en meerpersoonshuishoudens						
onder AOW-grens, inkomen ≤ € 30.000	6	154	78	10	0	248
onder AOW-grens, inkomen > € 30.000	0	15	7	27	0	49
boven AOW-grens, inkomen ≤ € 30.050	0	2	0	0	0	2
boven AOW-grens, inkomen > € 30.050	0	1	0	0	0	1
Subtotaal	6	172	85	37	0	300
Totaal aantal toewijzingen 2016						3.478
Toewijzing bijzondere doelgroepen						
Aantal toewijzingen aan bijzondere doelgroepen						92

Verhuur van eenheden in zorginstellingen

Bij verhuur aan zorginstellingen die woningen onderverhuren aan hun cliënten gelden in sommige gevallen ook de regels voor passend toewijzen. De zorginstelling treedt dan op als intermediaire verhuurder en toetst namens Lefier of de woning aansluit bij het inkomen en huishouden. De eis van passend toewijzen geldt alleen als er sprake is van een laag zorgzwaartepakket (ZZP) en als de betreffende zorg niet prevaleert boven de huur van de woning. De Autoriteit Woningcorporaties heeft ons erop gewezen dat we voorgaande jaren de eis van passend toewijzen niet in de contracten met de zorginstellingen hadden opgenomen. In 2016 hebben we dit hersteld.

Vrije sector huur

In de vrije sector (huurprijzen boven €710,68) is passend toewijzen niet van toepassing. We hanteren een minimale inkomenseis en daarmee voorkomen we dat huurders in de vrije sector een te dure woning huren. In 2016 zijn er 165 woningen verhuurd in de vrije sector. De inkomens van de huurders lagen allemaal boven € 35.000.

Contact met Lefier

Onze huurders moeten op ons kunnen rekenen. Daarom willen we duidelijk zijn over de diensten en dienstverlening die we leveren. De waarden die daarbij voor ons leidend zijn: professioneel, gericht op partnerschap en persoonlijk. Onze klanten kunnen via verschillende kanalen contact met ons opnemen. Naast telefoon en mail biedt de website veel informatie en verschillende mogelijkheden om zaken bij ons te melden. Hoewel we hier (nog) niet actief op inzetten, weten klanten ons steeds vaker te vinden via social media. Onze digitale dienstverlening, zowel via de website als via social media, is nog beperkt. Het komende jaar gaan we dit uitbreiden, onder meer met een vernieuwde website.

Gebiedsteams

Lefier werkt met acht gebiedsteams. Deze teams zijn lokaal verantwoordelijk voor onder meer verhuur, onderhoud, sociaal beheer en klanttevredenheid. Zij staan daarbij direct in verbinding met de bewoners. Een gebiedsteam is een slagvaardig en flexibel team dat dichtbij de mensen staat en specifieke kennis heeft van het gebied en de klanten. Door fusie van Stichting Woningbouw Slochteren (SWS) met Lefier is het werkgebied per 1 januari 2016 uitgebreid met ruim 1200 woningen in de gemeente Slochteren. Verhuur, onderhoud en sociaal beheer van deze woningen is ondergebracht bij het bestaande gebiedsteam Hoogezand-Sappemeer. De huurders in Slochteren hebben aangegeven dat zij erg tevreden zijn met Lefier als nieuwe verhuurder. SWS kon de afgelopen jaren niet meer investeren. Dankzij de fusie kan er onder andere weer meer onderhoud worden uitgevoerd.

Klant Contact Centrum

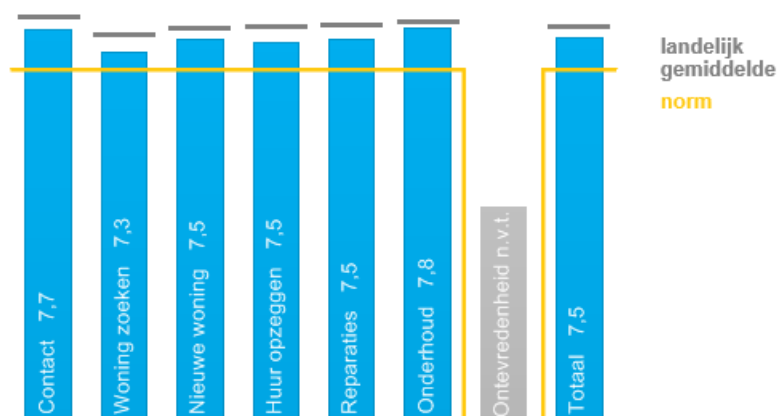
Alle vragen die per post, telefoon of e-mail aan Lefier gesteld worden, komen binnen bij het Klant Contact Centrum (KCC). Ook verwerkt het Klant Contact Centrum de aanvragen die via de website binnenkomen, zoals huuropzeggingen en reparatieverzoeken. De doelstelling van het KCC is om 80% van de klantvragen in één contact af te handelen. In 2016 hebben we gemiddeld 70% van alle telefonische klantvragen in één contact afgehandeld. In 2016 heeft het KCC in totaal 148.500 telefoongesprekken gevoerd. Daarnaast hebben wij 6.875 klantvragen via de mail afgehandeld. Via formulieren op de website (onder andere huuropzeggingen, reparatieverzoeken) kwamen 4.836 vragen binnen.



Sinds 2016 meten we hoe klanten het contact met het Klant Contact Centrum waarderen. Het KCC krijgt gemiddeld een 7,7. Wij streven naar een 8+ en gaan in 2017 actief aan de slag met de resultaten en verbeterpunten. Klanten beoordelen de medewerkers van het KCC als behulpzaam en vriendelijk, maar verbeterpunten zijn: duidelijke communicatie en het nakomen van afspraken.

Klanttevredenheid

Om te weten hoe de klanten ons werk waarderen, meten we de klanttevredenheid. Die informatie geeft ons inzicht in waar het goed gaat en wat beter kan. Met die inzichten kunnen we bepalen waar we moeten en willen verbeteren. Wij hebben het KWH label in 2016 voor Lefier mogen continueren. De klant waardeerde onze dienstverlening met gemiddeld een 7,5.



In 2016 is naast het meten van onze dienstverlening ook een proces van verbeteren ingezet. Per meetonderdeel hebben we verbeterpunten benoemd. Het doel is om de klantwaardering voor deze verbeterpunten met 0,2 punt te verbeteren, zoals een snellere afhandeling van reparatieverzoeken en verbetering van contact met onze klant.

Enquête na woningverbeteringsprojecten

Bewoners van verbeterde woningen vragen we naar hun tevredenheid, zowel over het resultaat als over het verloop van het project. Een aandachtspunt is de communicatie van Lefier met bewoners voor, tijdens en na het project. In 2016 hebben we maatregelen getroffen om te zorgen dat we transparant communiceren over projecten, de juiste verwachtingen wekken en bewoners er voldoende bij betrekken.

Klachtenprocedure

Wij doen er alles aan om mensen goed te helpen. Toch kan het zijn dat een klant niet tevreden is. Wanneer iemand een klacht heeft, kan deze in eerste instantie worden gemeld bij Lefier. Om dit proces goed te laten verlopen hebben we een uniforme procedure opgesteld, waarin staat omschreven hoe we als Lefier omgaan met een klacht. Uitgangspunt is dat we van een klacht kunnen leren en deze kunnen gebruiken om onze dienstverlening te verbeteren. De nieuwe klachtenprocedure is eind 2016 voorgelegd aan de huurdersorganisaties. In 2017 gaan we werken volgens de nieuwe procedure. Wanneer een klant niet tevreden is over de afhandeling door Lefier, kan er een officiële klacht worden ingediend bij een onafhankelijke klachtencommissie in de eigen regio. In het jaar 2016 zijn 18 klachten over Lefier bij de Regionale Geschillen Commissies (RGC) aangemeld, waarvan er 6 hebben geleid tot een zitting in 2016.

1.2 Maatschappelijk perspectief

Lefier staat voor wonen door te zorgen voor een goed woningaanbod, nu en in de toekomst. Lefier ziet zichzelf als rentmeester van maatschappelijk kapitaal. We willen ook toekomstige generaties in ons werkgebied betaalbare en kwalitatief goede woningen kunnen bieden. Dus moeten we de waarde en de kwaliteit van ons vastgoed op peil houden. Daarom investeren we in woningverbetering, nieuwbouw, onderhoud en veiligheid.

Blijven investeren in ons gebied

Lefier ziet zichzelf als rentmeester van maatschappelijk kapitaal. Lefier beheert en exploiteert een vastgoedportefeuille die voornamelijk bestaat uit sociale huurwoningen. Met de toevoeging van de woningenportefeuille van SWS (Slochteren) beheert Lefier bijna 34.000 verhuureenheden met een marktwaarde in verhuurde staat van ca € 2,5 mld. Een grote verantwoordelijkheid waar Lefier zorgvuldig mee omgaat. Om maatschappelijk te kunnen blijven investeren, moeten we de waarde van ons vastgoed op peil houden, zodat we ook op lange termijn aan onze maatschappelijke opgave kunnen voldoen. Ook willen we voor toekomstige generaties in ons werkgebied betaalbare en kwalitatief goede woningen kunnen blijven aanbieden. We blijven investeren, zowel in nieuwbouw als in woningverbetering, en zorgen dat onze woningen goed worden onderhouden.

Onze omgeving

Om onze plannen te kunnen bepalen, moeten we weten wat er speelt in onze omgeving. Daarom maken we ieder jaar een analyse. Enkele relevante ontwikkelingen:

- **Veranderingen in de zorg.** Langer thuis wonen is het uitgangspunt. Wijken en buurten kunnen te maken krijgen met grotere aantallen kwetsbare bewoners, woonzorgvastgoed komt leeg te staan.
- Door de **flexibilisering van de arbeidsmarkt** zal de vraag naar flexibele woonvormen (m.n. huurwoningen) toenemen.
- **Beperking van CO₂-uitstoot en verhoging van duurzaamheid** krijgen steeds meer urgentie en draagvlak. Van corporaties wordt verwacht dat ze hieraan een forse bijdrage leveren.
- De **instroom van asielzoekers** zorgt voor druk op de beschikbare woonruimte en kan bestaande verhoudingen in een wijk of dorp veranderen. Gemeenten, huurdersorganisaties en corporaties moeten met elkaar goede afspraken maken over dit onderwerp.
- De **aardbevingen** door de gaswinning hebben impact op de woningen van Lefier en hun bewoners.
- De komende jaren wordt de regeling **huurtoeslag** mogelijk aangepast.
- **Demografische ontwikkelingen.** In een deel van ons werkgebied is krimp een gegeven, in de stad Groningen hebben we te maken met groei.

Prestatieafspraken met gemeenten en huurdersorganisaties.

Wij staan met onze maatschappelijke opgave midden in de samenleving. Met de gemeenten en huurdersorganisaties in ons werkgebied maken we afspraken over de prestaties die we leveren op het gebied van volkshuisvesting. Het gaat daarbij om afspraken over ontwikkeling van de woningvoorraad (sloop, nieuwbouw, woningverbetering, verkoop), betaalbaarheid, onderhoud en woningkwaliteit, energiebesparing, ouderenhuisvesting, werken aan een schone en veilige leefomgeving, en huisvesting van bijzondere doelgroepen zoals statushouders.

Met de nieuwe Woningwet is de invloed van de huurderorganisaties en gemeente verder verstevigd en ook wettelijk geborgd. Lefier werkt vanuit gelijkwaardigheid en partnerschap op een transparante en aanstuurbare wijze samen met huurdersorganisaties en gemeenten.

Niet omdat het van de wet moet, maar omdat we dit zelf willen. In 2016 hebben we met de gemeenten en huurderorganisaties in ons werkgebied prestatieafspraken gemaakt. Een belangrijke voorwaarde voor het maken van prestatieafspraken is dat de gemeente een actuele woonvisie heeft. In de gemeenten Emmen, Groningen en Stadskanaal is dit het geval. In de gemeente Borger Odoorn is de woonvisie eind 2016 door de gemeenteraad vastgesteld. In de gemeenten Slochteren en Hoogezand-Sappemeer worden de woonvisies geactualiseerd na de gemeentelijke herindeling. Ondanks het ontbreken van een aantal actuele gemeentelijke woonvisies, hebben we in het najaar van 2016 in alle gemeenten de jaarlijkse prestatieafspraken getekend.

In 2016 hebben we voor het eerst in alle gemeenten volgens het nieuwe proces gewerkt. Het vergt veel afstemming en coördinatie om te komen tot een goed activiteitenprogramma waarbij de gemeenten en huurdersorganisaties hun inbreng en invloed herkennen. Met de ervaringen die we in 2016 hebben opgedaan, verwachten we volgend jaar tot een inhoudelijk (nog) beter resultaat te kunnen komen.

Een overzicht van alle gemaakte prestatieafspraken is te vinden op onze website: <http://www.lefier.nl/Over-Lefier/Midden-in-de-samenleving/Prestatieafspraken/>.

Maatschappelijke investeringen in 2016

In 2016 heeft Lefier in totaal circa € 82,5 miljoen uitgegeven aan maatschappelijke prestaties. Ten behoeve van de betaalbaarheid van de huurwoningen voor de doelgroepen van beleid, is minder huur gevraagd dan in de markt mogelijk was geweest. Een belangrijk deel van het maatschappelijk budget is hieraan besteed. In 2016 is € 35,6 miljoen geïnvesteerd in de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad. In onderstaande tabel een overzicht van de maatschappelijke bestedingen. In bijlage 4 achterin dit jaarverslag staat een overzicht met de prestaties per gemeente.

Maatschappelijke bestedingen 2016 (bedragen x 1000 €)		
nieuwbouw	14.960	18,1%
woningverbetering	9.519	11,5%
nul-op-meter	4.648	5,6%
planmatig onderhoud	21.432	26,0%
leefbaarheid	4.573	5,5%
huurkorting	27.409	33,3%
totaal	82.540	100%

Visitatie

Corporaties zijn verplicht om zich elke vier jaar (extern) te laten visiteren. Een visitatiecommissie kijkt of een corporatie de juiste maatschappelijke prestaties levert, of ze belanghebbenden voldoende betreft en of het interne toezicht goed geregeld is. Lefier hecht veel waarde aan visitatie. Het helpt om inzicht te krijgen en richting te geven aan de ontwikkeling van de organisatie. Lefier heeft zich in 2016 laten visiteren over de jaren 2012 - 2015. De visitatie is uitgevoerd door Ecorys.

De visitatiecommissie heeft geconstateerd dat er sinds de vorige visitatie op veel punten vooruitgang is geboekt. Er is een nieuwe organisatie neergezet, die goed op weg is om de opgaven in het werkgebied aan te kunnen en die op termijn efficiënter en effectiever is. In vergelijking met andere corporaties voldoet Lefier echter nog niet aan de criteria voor een doelmatige bedrijfsvoering. Dit wordt gebaseerd op de uitkomsten van de Corporatie in Perspectief en Aedes Benchmark gegevens. Wel concludeert de visitatiecommissie dat Lefier actief bezig is om de doelmatigheid van de bedrijfsvoering te verbeteren. We zien deze verbetering van de bedrijfsvoering terug in de dalende bedrijfslasten in 2016.

De financiële continuïteit is gedurende de visitatieperiode geborgd geweest. Verder vindt de visitatiecommissie dat Lefier grote stappen heeft gemaakt in het onderbouwen van haar beleid. Op het gebied

van betaalbaarheid vervult Lefier een voortrekkersrol. Er ligt een verbeterpunt voor Lefier in het combineren van centrale sturing met een goede lokale inbedding. De visitatiecommissie stelt vast dat Lefier de lokale belanghebbenden nog meer bij haar beleidskeuzes kan betrekken en adviseert om de managers en de gebiedsteams hierin een grotere rol te geven. Lefier herkent zich in het oordeel van de visitatiecommissie en is met de verbeterpunten aan de slag gegaan.

Het bezit van Lefier in 2016

Lefier heeft in totaal 30.030 woongelegenheden in de gemeenten Emmen, Borger-Odoorn, Groningen, Haren, Ten Boer, Hoogezand-Sappemeer, Slochteren en Stadskanaal. Hiervan zijn 3.452 woningen onzelfstandig, voornamelijk voor jongerenhuisvesting in de stad Groningen. Ook heeft Lefier eenheden in verzorgingshuizen en intramurale woongelegenheden etc. (maatschappelijk vastgoed), parkeerplaatsen en bedrijfsruimten.

Bezit Lefier op 31-12-2016	
Aantal verhuureenheden in exploitatie	
Zelfstandige woningen	26.578
Onzelfstandige woningen	3.452
Subtotaal woongelegenheden	30.030
Parkeervoorzieningen	3.377
Bedrijfsruimten/winkels	218
Maatschappelijk vastgoed	93
Overig bezit	159
Subtotaal niet woongelegenheden	3.847
Totaal	33.877

Fusie met Stichting Woningbouw Slochteren

Stichting Woningbouw Slochteren (SWS) is per 1 januari 2016 juridisch gefuseerd met Lefier, omdat SWS op termijn de volkshuisvestelijke opgaven in Slochteren niet zelfstandig zou kunnen vervullen. Door de fusie zijn 1.220 woningen en circa 12 fte van SWS toegevoegd aan Lefier. De afgelopen jaren heeft SWS niet of nauwelijks meer kunnen investeren. Met de fusie is betaalbaar wonen in de gemeente Slochteren geborgd.

Aardbevingen

Het jaar 2016 heeft veel, hoewel lichte, aardbevingen gekend. Ze hebben echter een grote impact op Lefier, met name in Slochteren, Hoogezand en Groningen. Vanwege de complexiteit van de problematiek hebben de corporaties in Stad en Ommeland zich verenigd in het samenwerkingsverband C14. Zo bundelen de corporaties hun krachten in de gesprekken en onderhandelingen met de Nationaal Coördinator Groningen (NCG) en de NAM. Op een enkel punt is intussen succes geboekt: we hebben een overeenkomst gesloten over de schadeafhandeling en de vergoeding voor de daarbij gemaakte organisatiekosten. Maar om onze huurders in het aardbevingsgebied een veilige woning te kunnen bieden, is over een aantal punten meer duidelijkheid nodig:

- Het is lastig om een juiste inschatting te maken welke versterkingen nodig zijn in welk gebied, doordat de kaarten die de groundbewegingen zichtbaar maken steeds opnieuw worden bijgesteld.
- De huidige methode waarmee wordt berekend hoe veilig een bouwwerk is laat te wensen over.
- Het is belangrijk dat er een eenduidige aanpak komt voor het veilig maken van gebouwen.
- Er zijn veel financiële consequenties waarvoor nog geen goede regeling is, zoals de compensatie van waardedaling en de meerkosten bij nieuwbouw.

De NAM en de gezamenlijke woningcorporaties hebben afgesproken om in totaal 1650 woningen te versterken. Hiervan zijn inmiddels 170 woningen aangepakt. Lefier heeft binnen deze aanpak 4 woningen versterkt en verduurzaamd (nul-op-de-meter).

De effecten van aardbevingen voor Lefier, de risico's en beheersing, schadeafhandeling en de activiteiten op het gebied van versterken en verduurzamen zijn te vinden op pagina 62.

Veiligheid

Aardbevingen hebben een grote impact op de veiligheid van woningen. Daarnaast besteedt Lefier aandacht aan diverse andere veiligheidsaspecten in woningen.

- **Asbest**

In 2016 hebben we 1.881 woningen geïnventariseerd en in 1.560 woningen risicovol asbest verwijderd. In totaal zijn nu 8.139 woningen gecontroleerd op asbest. Daarvan is bij bijna 4.000 woningen het meest risicovolle asbest verwijderd. Als proef hebben we voor een aantal woningen in Emmen een meterkastkaart ontwikkeld. Hierop kunnen bewoners zien waar zich nog asbest bevindt in de woning, belangrijk om te weten als ze bijvoorbeeld willen klussen. Als de proef slaagt, willen we dit uitrollen in het overige bezit.

- **Brandveiligheid**

In 2016 hebben we bij zeven woonzorggebouwen gecontroleerd of de brandveiligheid voldoet aan de huidige wet- en regelgeving. Drie hiervan zijn in 2016 verbeterd, zodat ze nu aan de eisen voldoen. We hebben een planning gemaakt om de komende jaren de tekortkomingen die we hebben geconstateerd in deze gebouwen aan te pakken. De meest urgente gebreken worden in 2017 opgelost.

- **Constructieveiligheid**

Naar aanleiding van incidenten met vallende galerijvloeren in Leeuwarden heeft minister Blok een onderzoeksplicht ingesteld voor galerijflats. Eventuele zwakke constructies in de galerijen moeten vóór 1 juli 2017 zijn opgespoord en opgelost. Lefier heeft 33 galerijflats geïnspecteerd. Bij 3 flats bleken maatregelen nodig. Bij één flat zijn deze al uitgevoerd en bij één andere zijn de galerijen uit voorzorg tijdelijk verstevigd in afwachting van een definitieve oplossing. Bij de derde flat wordt de versterking vóór 1 juli 2017 uitgevoerd.

- **Integrale veiligheidsinspectie**

In 2016 hebben we een inspectie voorbereid van onze panden voor jongeren en voor bedrijfsruimtes. De panden worden de komende jaren gecontroleerd op onder andere brandveiligheid, asbest en risico op koolmonoxide.

- **Legionella**

Bij onze woon-zorgcomplexen hebben we het wettelijk verplichte legionellabeheer geactualiseerd. Ook hebben we werkprocessen aangepast om het beheersen van legionella goed te borgen.

- **Veilig verwarmen**

We hebben voor veel van de verbrandingstoestellen in onze woningen een onderhouds- en storingscontract afgesloten. Zo zorgen we dat het risico op een storing of een onveilig toestel zo klein mogelijk blijft. Tegen huurders die herhaaldelijk geen gehoor geven aan een onderhoudsverzoek nemen we uit veiligheidsoverwegingen juridische stappen. Bij onjuist gebruik van zogenaamde open verbrandingstoestellen kan koolmonoxide vrijkomen. Daarom bieden we huurders die deze toestellen hebben de mogelijkheid om deze te laten vervangen door gesloten verbrandingstoestellen. In 2016 hebben we bij 231 adressen de toestellen vervangen. We hebben de overige 382 huurders geïnformeerd over de mogelijkheid tot vervanging en de noodzaak om hun verbrandingstoestellen periodiek te laten controleren en onderhouden. Ook hebben we hen een koolmonoxidemelder aangeboden.

Duurzaamheid

In het kader van Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen streeft Lefier naar verduurzaming van haar vastgoedbezit en omgevingsbewuste en toekomstbestendige nieuwbouw. Daarbij richten we ons op het energiezuinig maken van bestaande woningen en bouwen we onze grondgebonden nieuwbouwwoningen ook nul-op-de-meter, waar zowel het milieu als de bewoner baat bij hebben. Lefier doet mee met het project Stroomversnelling, een landelijk initiatief waar bestaande woningen energieneutraal worden gemaakt. De productie is in 2016 nog onvoldoende op gang gekomen. We hebben 42 woningen vanuit het traject Stroomversnelling opgeleverd waar we 148 hadden begroot. Dit wordt veroorzaakt door technische uitdagingen, financiële hobbels of gebrek aan medewerking van

bewoners. De komende jaren wordt de productie opgeschroefd. Daarnaast hebben we samenwerkingen voor warmtenetwerken in Groningen en Hoogezand ondertekend. In 2016 is Lefier gestart met het formuleren van een nieuw duurzaamheidsbeleid. In 2017 wordt dit beleidsplan afgerond.

Dagelijks onderhoud

Onze huurders kunnen rekenen op betaalbaar en kwalitatief volwaardig wonen. In elke woning zijn af en toe reparaties nodig. Sommige reparaties worden door Lefier uitgevoerd en vergoed. Voor andere reparaties is de huurder zelf verantwoordelijk. Reparatieverzoeken verhelpen we vanuit de acht gebiedsteams in ons werkgebied, met eigen vakkundige allround vaklieden en ingehuurd vakspecialistische vaklieden. In 2016 hebben we gewerkt aan optimalisatie van de manier waarop we dagelijks onderhoud uitvoeren. Het uitgangspunt daarbij is dat we de uitgaven in de hand houden en de kwaliteit van de woningen op niveau houden. Onderdeel van de optimalisatie is een systeem waarmee we doorlopend de kwaliteit van onze woningen kunnen meten.

Planmatig onderhoud

Lefier voert niet alleen reparaties uit als er een melding is, maar voert ook planmatig het noodzakelijke onderhoud uit aan de buitenkant en installaties van de woningen. Om de kwaliteit van de woningen nu en in de toekomst te waarborgen heeft Lefier in 2016 bij een groot aantal woningen planmatig onderhoud uitgevoerd. Jaarlijks voeren we een inspectie uit bij één derde van ons bezit om te beoordelen bij welke complexen de komende jaren planmatig onderhoud noodzakelijk is. In 2016 hebben we € 22 miljoen aan planmatig onderhoud besteed. Deze uitgave past binnen de normbedragen voor planmatig onderhoud en ligt in lijn met de uitgaven van de afgelopen jaren.

Klushuur

Lefier is een van de deelnemende corporaties aan het experiment Klushuur van Platform 31. In september is de eerste klushuurwoning volgens dit concept verhuurd. Lefier staat voor wonen door het bieden van (keuze)vrijheid voor huurders die graag de handen uit de mouwen steken. Voor huurders is het namelijk een kans om de woning naar eigen smaak te verbouwen en in te richten. Onder de voorwaarde dat huurders zelf hun verbouwing financieren. De investering voor het opknappen van de woning verdient de huurder terug met een structurele korting op de huurprijs. In 2017 vindt een evaluatie van Klushuur plaats en moet blijken of het een onderdeel kan worden van het reguliere verhuurproces.

Volkshuisvestelijke prestaties

Volkshuisvestelijke prestaties in 2016 Lefier (woongelegenheden)								
(woningen, onzelfstandige eenheden en eenheden in verzorgingstehuizen)	Borger-Odoorn	Emmen	Groningen	Hoogezand-Sappemeer	Slochteren	Stadskanaal	Totaal	Totaal begroot
Aantal opgeleverde koop woongelegenheden							0	13
Aantal opgeleverde huur woongelegenheden		68		15			83	79
Aantal aangekochte woongelegenheden							0	0
Aantal uitgevoerde ingrijpende		24	284				308	346

Volkshuisvestelijke prestaties in 2016 Lefier (woongelegenheden)								
(woningen, onzelfstandige eenheden en eenheden in verzorgingstehuizen)	Borger-Odoorn	Emmen	Groningen	Hoogezand-Sappemeer	Slochteren	Stadskanaal	Totaal	Totaal begroot
verbeteringen (vanaf € 20.000)								
Aantal woningen nul-op-de-meter (Stroomversnelling)		38			4		42	148
Aantal woningen toegevoegd d.m.v. transformatie							0	0
Aantal verkochte zelfstandige woongelegenheden	5	17	86	3	2	5	118	87
Aantal verkochte onzelfstandige woongelegenheden			8				8	0
Aantal Te Woon aangekocht			10				10	0
Aantal Te Woon verkocht			11				11	0
Aantal gesloopte woongelegenheden	22	46				27	95	97
Volkshuisvestelijke prestaties in 2016 Lefier (niet-woongelegenheden)								
Aantal nieuw opgeleverd			1				1	1
Aantal aangekocht							0	0
Aantal verwijderd t.g.v. transformatie							0	0
Aantal verkocht		3	48	10			61	26
Aantal gesloopt			21				21	22

Nieuwbouw

In 2016 heeft Lefier 83 sociale huurwoningen en 1 multifunctioneel centrum opgeleverd.

- 24 woningen aan de Buitenweg in Emmen
- 12 woningen in Nieuw-Weerdinge, gebied Oude Bouw
- 15 woningen aan de Popko Bielstraat in Hoogezand
- 4 woningen Stadwijck in Sappemeer
- 28 zorgwoningen aan de Panstraat in Emmen, complex voor cliënten van Promens Care
- MFC Floreshuis in Groningen

De realisatie van 13 koopwoningen aan de Bandoengstraat in Groningen is doorgeschoven naar 2017.

Woningverbetering

In 2016 heeft Lefier 350 woningen ingrijpend verbeterd (> € 20.000 per woning). Het verwachte aantal van 544 hebben we niet gehaald.

- Voor het project 'Magninstraat' in Emmen hebben we niet de vereiste 70% deelname van de bewoners behaald, waardoor dit project geen doorgang kon vinden. Huurders twijfelden of de energieprestaties en de planning zouden worden behaald. In 2017 evalueren we samen met de gemeente en huurdersorganisaties hoe we dit project opnieuw kunnen opstarten.
- Enkele verbeterprojecten hebben we doorgeschoven naar 2017 en 2018.

- Bij een aantal projecten is de omvang naar beneden bijgesteld en investeren we minder dan € 20.000 per woning.

De volgende verbeterprojecten zijn in 2016 opgeleverd:

- 38 woningen aan de Laan van het Kinholt in Emmen (Stroomversnelling)
- 24 woningen aan het Zetveld in Nieuw-Weerdinge
- 4 woningen in Siddeburen zijn aardbevingsbestendig gemaakt
- 284 meergezinswoningen in Groningen (in drie projecten)

Lefier gaat nieuwe verbeterprojecten bij voorkeur uitvoeren als een Stroomversnellingsproject, tenzij een haalbaarheidsonderzoek uitwijst dat dit technisch of financieel niet mogelijk is. Grondgebonden nieuwbouwwoningen worden nul-op-de-meter en aardbevingsbesteding waar nodig.

Sloop en herstructurering

We werken samen met onze partners aan sloop en nieuwbouw in Musselkanaal (Florawijk), Nieuw-Buinen (Nije Daip), Hoogezand (Gorecht-West) en Nieuw-Weerdinge (Oude Bouw). Daarmee zorgen we ervoor dat het woningaanbod ook in de toekomst blijft aansluiten bij de vraag. Onze sloopopgave in 2016 is conform planning verlopen.

Grondposities

Lefier heeft in het werkgebied verschillende grondposities. Het betreft hier locaties die in het verleden zijn aangekocht of vrij zijn gekomen na sloop van woningen. Het gaat om ca 50 grondposities en 27,9 hectare. Lefier is voornemens haar grondlocaties actief te beheren en niet onbenut te laten. Dit kan door deze te benutten voor projectontwikkeling, te verkopen of te ruilen. Sommige grondposities worden tijdelijk gebruikt voor andere maatschappelijke activiteiten. Het jaar 2016 heeft vooral in het teken gestaan van het beoordelen van de mogelijkheden van de locaties. Dit heeft geleid tot een beter inzicht in welke posities we willen aanhouden en welke we willen verkopen.

Verkoop

Lefier heeft in 2016 meer woningen verkocht dan begroot. Dit geldt ook voor de verkoop van niet woonegelegenheden. Belangrijkste oorzaken hiervoor zijn het besluit om het vastgoed uit de dochter NV Wonen boven Winkels te verkopen en de verkoop van 31 woningen aan de H.L. Wichersstraat aan Rijkswaterstaat ten behoeve van de aanpak van de Zuidelijke Ringweg van Groningen.

1.3 Sociaal perspectief

Lefier staat voor wonen door oog te hebben voor specifieke woon- en zorgvragen. We gaan uit van de eigen kracht van mensen en stimuleren zelfredzaamheid. Mensen die zelf ideeën voor hun buurt willen oppakken ondersteunen we waar mogelijk. Wij willen bevorderen dat mensen langer zelfstandig kunnen wonen. Dat geldt ook voor mensen met een fysieke of mentale beperking. Wij zoeken passende woonvormen en werken daarbij samen met regionale instellingen en gemeenten.

Midden in de samenleving

Lefier staat midden in de maatschappij. Krachten bundelen, kennis delen en ervaringen uitwisselen vinden wij belangrijk. Daarom werken wij samen met andere partijen, zoals gemeenten, bewonersorganisaties, onderwijs- en zorginstellingen. Zij helpen ons om onze koers te bepalen. Een volledig overzicht van onze belanghebbenden is te vinden op onze website: <http://www.lefier.nl/Over-Lefier/Midden-in-de-samenleving/Samenwerking-met-partners/>.

Leefbaarheid

In 2016 hebben we veel kunnen betekenen op het gebied van woonmaatschappelijk werk, 'Schoon, Heel en Veilig' en kleinschalige ingrepen in de woonomgeving. Daarnaast zijn we de bewonersvertegenwoordigingen blijven faciliteren.

In 2016 hebben we een visie op leefbaarheid opgesteld, die het uitgangspunt zal zijn voor onze leefbaarheidsactiviteiten in de komende jaren. We blijven in gesprek met bewoners, gemeenten en andere maatschappelijke instanties die willen investeren in sociale woonomgeving. Een bron van zorg is de toename van maatschappelijke onrust in de wijken. We zien een toename van kwetsbare bewoners waarvan een deel (ernstige) overlast veroorzaakt bij direct omwonenden. Mensen ervaren hun omgeving als minder veilig. Hoe kunnen we ervoor zorgen dat het goed wonen blijft in de wijken, ook als er steeds meer mensen, die op enige manier zorg nodig hebben, langer zelfstandig thuis blijven wonen. Verder vraagt de instroom van statushouders om extra inspanningen voor een goede integratie in de wijken en buurten. We werken aan het verminderen of oplossen van de problemen die door bovenstaande ontwikkelingen ontstaan en zijn hierover in gesprek met gemeenten en stakeholders.

Enkele voorbeelden van leefbaarheidsprojecten in 2016:

Tuindeuren en bergingen Emmer-Compasuum

De woningen aan de Spindel in Emmer-Compasuum ondergingen een grondige renovatie. De bewonerscommissie heeft voorgesteld om dan ook de achterzijde van de bergingen aan te pakken. Met de inzet van leerling-timmerlieden zijn nieuwe houten achterpoorten geplaatst en bewoners hebben de muren van de bergingen schoongemaakt. Een mooi voorbeeld hoe Lefier en bewoners samen een bijdrage kunnen leveren aan de leefbaarheid.

Dorpscoöperatie Nieuw-Dordrecht (DCND)

In 2016 zijn gesprekken gevoerd over het uitvoeren van onderhoudswerkzaamheden door de DCND. De DCND verwacht dit goedkoper, sneller en met meer maatwerk te kunnen doen, omdat een lokale organisatie wellicht beter kan aansluiten op de behoefte van de dorpsbewoners en ontwikkelingen in het dorp. In 2017 gaan we aan de hand van een concrete klus bekijken hoe dit in de praktijk kan werken.

Student Challenges

In 2016 vonden de Student Challenges plaats. Een wedstrijd tussen zes studentenhuizen in de stad Groningen, waarvan vijf van Lefier, met als doel om in hun huis energie te besparen en bewustwording te genereren. Lefier heeft een bijdrage aan dit project geleverd door de monitoringssystemen te leveren en de technische ondersteuning mogelijk te maken. Tijdens de finaleavond was het mooi om te zien dat de studenten de afgelopen periode behoorlijk wat energie hadden bespaard. De meeste studenten gaven aan om in de toekomst bewuster met energiebesparing om te gaan.

Portieken Korrewegwijk

We zien regelmatig dat bewoners afval dumpen in portieken en fietsen parkeren op plekken waar dit niet mag. In de Korrewegwijk proberen we een nieuwe, positievere manier uit om een gedragsverandering bij bewoners teweeg te brengen. In plaats van onze gebruikelijke bordje “verboden fietsen te plaatsen” hebben we duidelijk aangegeven waar de fietsen wél mogen staan. Als de resultaten positief zijn, gaan we dit ook op andere plekken toepassen.

Eén sociaal statuut voor alle huurders Lefier

In het sociaal statuut staat beschreven waar huurders recht op hebben als ze te maken krijgen met wijkvernieuwing of woningverbetering. Onderwerpen zoals het krijgen van een andere woning of vergoedingen staan hierin beschreven. Vóór de reorganisatie van eind 2014 had ieder woonbedrijf van Lefier een eigen sociaal statuut. In 2016 is een nieuw sociaal statuut voor alle huurders van Lefier ondertekend. Het nieuwe sociaal statuut is tot stand gekomen in een mooie coproductie met de huurdersorganisaties.

Wonen en zorg

De huidige trend is dat mensen zoveel mogelijk zelfstandig blijven wonen. In 2016 hebben we op een rij gezet wat ons te doen staat om te zorgen dat mensen die zorg nodig hebben in de toekomst goed kunnen wonen. Een van de uitkomsten is dat we de komende jaren het aantal nulredenwoningen gaan uitbreiden. Daarnaast zal er minder behoefte zijn aan de traditionele verzorgingshuizen. We kijken of we deze complexen kunnen aanpassen of een andere bestemming kunnen geven. Ook onderzoeken we nieuwe woonvormen waarmee we de vraag naar wonen in combinatie met zorg of begeleiding kunnen invullen.

Huisvesting bijzondere doelgroepen

Lefier verhuurt, veelal op verzoek of indicatie van een zorginstelling, woningen aan huurders die zorg of ondersteuning nodig hebben. Bijvoorbeeld vanwege een medische indicatie, of omdat ze begeleiding nodig hebben bij het wonen, of vanuit het ‘tweede kans beleid’, waarbij huurders die eerder uit hun woning gezet zijn, onder voorwaarden een nieuwe woning krijgen. In 2016 hebben we 92 woningen verhuurd aan deze groepen. Lefier werkt daarbij samen met instellingen die zorgen voor de zorg of begeleiding van de betreffende huurder.

Huisvesting statushouders

Samen met de collega-woningcorporaties verzorgt Lefier jaarlijks de huisvesting van statushouders ofwel vergunninghouders. We doen dit op verzoek van gemeenten, die een taakstelling krijgen voor het huisvesten van deze doelgroep. Lefier ziet statushouders als primaire doelgroep van beleid. We zien het als onze opdracht om statushouders te voorzien van een woning. In 2016 heeft Lefier 220 woningen verhuurd aan 450 statushouders. In de gemeenten Borger-Odoorn, Groningen en Slochteren hebben we in verhouding het grootste aandeel (ca. 13-15%) van de vrijkomende woningen verhuurd aan statushouders. In de gemeenten Emmen, Hogeveen-Sappemeer en Stadskanaal lag

dit aandeel lager (7-11%). In de gemeente Groningen hebben in verhouding het minst (3%) verhuurd aan statushouders.

Taakstelling

Omdat de toestroom van vluchtelingen naar Europa enorm is gestegen, is onze taakstelling voor 2016 in sommige gemeenten meer dan verdubbeld. Corporaties hebben aangegeven dat ze de taakstelling voor 2016 niet konden halen in de bestaande sociale huurwoningvoorraad. Vaak bleek er toch geen juiste match en zijn veel woningen weer aan reguliere woningzoekenden aangeboden. Daarom is onderzoek gestart naar alternatieve huisvesting, bijvoorbeeld in voormalige kantoorpanden en tijdelijke units. In de loop van 2016 bleek dat er voor Lefier geen haalbare alternatieven mogelijk waren.

In Emmen en Stadskanaal zijn voornamelijk gezinswoningen beschikbaar, terwijl er juist vooral vraag is naar éénpersoons woonruimte. Daarom hebben we er hier voor gekozen om drie alleenstaande statushouders in één woning onder te brengen. De bewoners hebben dan een eigen kamer en delen de keuken en badkamer. Met de gemeente Emmen heeft Lefier in de loop van 2016 aanvullende afspraken gemaakt om de achterstand in te halen. Zo heeft Lefier afgesproken om één op de drie vrijkomende woningen aan te bieden aan de gemeente voor statushouders.

In de gemeenten Groningen, Borger-Odoorn, Emmen en Hoogezand-Sappemeer hebben we circa 80% van de taakstelling gerealiseerd. In de gemeenten Slochteren en Stadskanaal ongeveer twee derde deel. De afspraken en realisatie per gemeente zijn in onderstaande tabel inzichtelijk gemaakt.

Huisvesting statushouders					
	Taakstelling gemeente in personen	Verdeelsleutel corporaties	Taakstelling Lefier in personen	Realisatie door Lefier 2016 in personen (en woningen)	Saldo realisatie taakstelling 2016 in totaal per gemeente (in personen)
Borger-Odoorn	82	Lefier 51% Woonservice 49%	42	28 (12)	11
Emmen	345	Lefier 70% Domesta 26% Woonservice 4%	242	177 (87)	60
Groningen	554	Lefier 25%	139	112 (59)	23
Hoogezand	70	Lefier 67% Steelande 33%	47	46 (25)	12
Slochteren	50	Lefier 100%	50	32 (13)	14
Stadskanaal	99	Lefier 3 woningen per maand	99	59 (24)	32

Huurincasso

In 2016 hebben we gewerkt aan het verder terugbrengen van de huurachterstanden. Uitgangspunt was daarbij om in een zo vroeg mogelijk stadium in contact te komen met huurders met betalingsproblemen. Zo voorkomen we dat schulden te hoog oplopen. Dankzij deze aanpak hebben we de huurachterstanden voor sociale huurwoningen terug gebracht naar 1,8 %. In 2015 was dit nog 2,0%. Bij de vrije sector en commerciële huur hebben we te maken met een hoger achterstandspercentage, namelijk 4,6%. Dit deel van ons bezit vraagt een specifieke aanpak van huurachterstanden. Deze ontwikkelen we in 2017. Gemiddeld betrof het huurachterstandspercentage in 2016: 2,0%.

In 2016 hebben we een nieuwe overeenkomst afgesloten met twee gerechtsdeurwaarders, waarbij zowel een persoonlijke klantbenadering, als een beperking van de kosten voor huurders en Lefier centraal staan.

In 2016 hebben we de mogelijkheden voor automatische incasso verruimd. Naast de 1e van de maand kan dit nu ook plaatsvinden op de 15e van de maand. In december 2016 hebben we een campagne gevoerd om huurders te bewegen om via automatische incasso te gaan betalen. Deze actie was zeer succesvol.

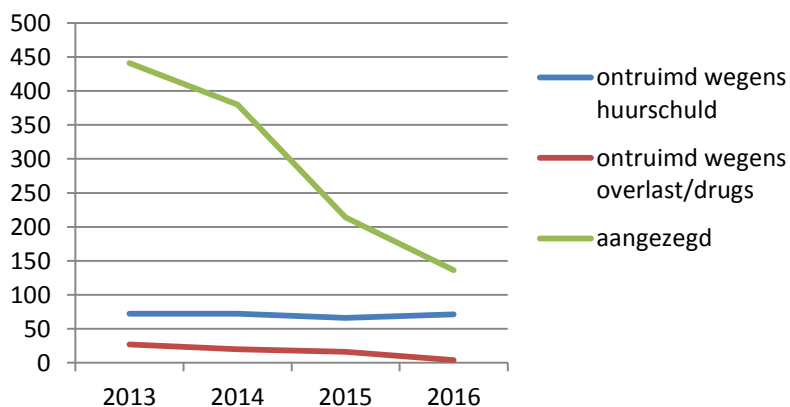
Ook besteden we aandacht aan preventie, onder andere door het aanbieden van budgettrainingen, om huurders meer grip op hun inkomsten en uitgaven te geven. In 2016 hebben we samen met Stichting Knip opnieuw een aantal gratis budgettrainingen aangeboden.

Ontruimingen

Lefier wil mensen de mogelijkheid bieden om zelfstandig hun leven vorm te geven. Helaas gaat niet iedere huurder dat goed af. Soms ontstaan huurachterstanden en/of overlast. Met de juiste begeleiding lukt het gelukkig in veel gevallen om ontruiming te voorkomen. Hiervoor werken we nauw samen met zorg- en hulpverleningsinstellingen. Bij het aantreffen van een hennepplantage proberen we direct de huurovereenkomst te ontbinden, veelal lukt dat. Als de huurder weigert de huur op te zeggen, starten we een ontruimingsprocedure.

In 2016 zijn 77 woningen ontruimd. Dat is helaas meer dan in 2015. Het aantal huurders met een huurachterstand is gedaald, maar we zien daarnaast ook meer complexe situaties, waar ondanks inspanningen om tot een oplossing te komen, een ontruiming niet te voorkomen is. In deze situaties is er altijd sprake van een complexe financiële en psychosociale problematiek. We blijven ons inspannen om het aantal ontruimingen verder terug te brengen, samen met onze sociale partners.

trend ontruimingen



Aantal ontruimingen 2016

	Borger-Odoorn	Emmen	Groningen	Hoogezand-Sappemeer	Stadskanaal	Slochteren	Totaal
Ontruimingen aangezegd vanwege huurachterstand	4	39	52	10	25	6	136
Ontruimingen vanwege huurachterstand	1	22	23	14	8	3	71
Ontruimingen vanwege overlast	0	0	3	0	1	0	4
Ontruimingen vanwege hennep/drugs	0	1	1	0	0	0	2

1.4 Economisch perspectief

Lefier staat voor wonen door ruimte te houden om te blijven investeren. We gaan zorgvuldig om met ons erfgoed -onze woningen-, zodat het bezit zijn waarde behoudt en we kunnen blijven investeren. We gaan sober en effectief om met onze bedrijfsmiddelen. Sober en doelmatig werken is zowel in het belang van onze huurders, als in het belang van een gezonde bedrijfsvoering. Alleen als wij op die manier ons werk doen, blijft de (huur)prijs die we vragen, zo betaalbaar mogelijk.

Financiële prestaties in 2016

We hebben in 2016 in financieel opzicht goed gepresteerd. Ons bezit is meer waard geworden en onze bedrijfslasten zijn verder gedaald. Het investeringsvolume blijft echter nog altijd achter op wat we zelf als ambitie hebben geformuleerd in onze portefeuille strategie. We willen de komende jaren ons vermogen maximaal maatschappelijk inzetten.

Maatschappelijk kapitaal

Lefier ziet zichzelf als rentmeester van maatschappelijk kapitaal. Lefier beheert bijna 34.000 verhuureenheden (voornamelijk sociale huurwoningen). Daarnaast heeft Lefier maatschappelijk en bedrijfsonroerendgoed, waaronder multifunctionele centra, ateliers, winkels en zorgvastgoed. Een grote verantwoordelijkheid waar Lefier zorgvuldig mee omgaat. Als we de juiste investeringsbeslissingen nemen en de kwaliteit, waarde en samenstelling van het vastgoed op peil houden, kunnen we ook maatschappelijke investeringen blijven doen.

De waarde van ons bezit

Ons vastgoed wordt gewaardeerd in verhuurde staat en conform de hiervoor geldende richtlijnen voor de jaarverslaggeving (Handboek modelmatig waarderen marktwaarde als onderdeel van de BTIV). De waarde is een resultaat van de toekomstige kasstromen uit de exploitatie, zoals een belegger naar het vastgoed zou kijken. De marktwaarde van ons vastgoed in exploitatie is het afgelopen jaar met 6% gestegen en bedraagt nu € 2,5 miljard. Dit is exclusief de waardering van grondposities en projecten in de realisatiefase.

Verlaging bedrijfslasten

De afgelopen jaren stonden in het teken van het verlagen van de netto bedrijfslasten in vier jaar tijd met 25%, te realiseren per 1 januari 2017. In 2013 bedroegen de netto bedrijfslasten nog bijna € 1.600 per vhe. Eind 2016 zijn deze tegen gelijk prijspeil en dezelfde definitie uitgekomen op € 1.277. In 2016 zijn de bedrijfslasten fors gedaald ten opzichte van het jaar ervoor (-/- 10%). Vanaf 2017 zullen we projectmatig verder werken aan het verlagen van de netto bedrijfslasten. Lefier gebruikt onder meer de Aedes benchmark hiervoor als richting.

Huuropbrengsten

De netto huuropbrengsten over 2016 komen uit op € 172,4 miljoen (2015: € 170,6 miljoen), een stijging van 1,1%. Deze stijging wordt verklaard door hogere huuropbrengsten (door betere incasso en lagere huurdering), door algemene huurverhoging bij het commerciële vastgoed (2,1%) en mutatie als gevolg van verbeteringen, sloop, verkoop en nieuwbouw. De huurverhoging voor de sociale sector was in 2016 0%. Lefier heeft er voor gekozen in 2016 geen huurverhoging door te voeren op deze portefeuille.

De huurderiving als gevolg van leegstand en oninbaarheid is gedaald in 2016. Zie nadere toelichting in paragraaf 1.3.

Verkoop

In 2016 zijn diverse woningen en bedrijfspanden verkocht (zie de tabel 'volkshuisvestelijke prestaties' op pagina 19). Daarnaast is vanuit de NV 'Wonen boven Winkels', waarin Lefier en Gemeente Groningen gezamenlijk (50/50) een belang hebben, het vastgoed verkocht en is de NV vervolgens geliquideerd. Het bedrag dat we uit verkoop hebben ontvangen komt uit op € 23,5 miljoen.

Lefier wil met het verkopen van vastgoed richting geven aan de realisatie van haar doelstellingen. Dit kan door bijvoorbeeld woningen te verkopen, zoals vrije sectorwoningen of slecht renderend bedrijfsmatig vastgoed. Naast de volkshuisvestelijke opgave is verkoop ook een middel om geld te genereren. Mede door de lage rentestand en de gunstige ontwikkeling van onze treasury ratio's hebben we het aantal te verkopen woningen voor de komende jaren naar beneden bijgesteld.

Implementatie nieuwe woningwet

Lefier heeft de implementatie van de nieuwe woningwet projectmatig opgepakt. Het project ligt op schema. De scheiding van DAEB (sociale kernvoorraad) en niet-DAEB (commerciële activiteiten) heeft van alle wijzigingen de meeste impact. Lefier kiest voor een administratieve scheiding. Het concept scheidingsvoorstel is inclusief de zienswijzen van huurders en gemeenten in december 2016 aangeleverd bij de Autoriteit Wonen. Nadat we een reactie van de autoriteit hebben ontvangen, dienen we een definitief scheidingsvoorstel in en ronden we de administratieve inrichting verder af.

Verbindingen

In 2016 heeft Lefier besloten haar verbindingenstructuur af te bouwen. Het aantal verbindingen in de juridische structuur, die in een bijlage van dit jaarverslag is opgenomen, is door diverse fusies en liquidaties teruggebracht van 14 per 1 januari 2016 (na fusie met SWS) tot 3 per 31 december 2016.

Financiën en bedrijfsvoering

Lefier heeft 2016 afgesloten met een positief resultaat van € 165,3 miljoen. Dit jaarresultaat wordt sterk beïnvloed door de waardeinstijging van ons vastgoed, ten gevolge van de aantrekkende woningmarkt en de toegenomen vraag naar beleggingen in vastgoed.

Het netto resultaat uit de exploitatie van ons vastgoed is € 82,4 miljoen positief. Dit is € 8,0 miljoen beter dan het voorgaande jaar. Dit komt onder andere doordat de huuropbrengsten met € 1,8 miljoen zijn gestegen en de lasten verhuur en beheer zijn gedaald met € 7,3 miljoen. Ook hebben we lagere kosten voor servicecontracten, overheidsbijdragen en onderhoud. Daar staat echter een hogere post overige directe operationele lasten tegenover (€ 1,8 miljoen).

De opbrengst uit verkoop van vastgoed is € 4,8 miljoen lager dan voorgaand jaar, door een lagere verkoopomzet en een hogere marktwaarde van het verkochte vastgoed.

De Interest Coverage Ratio (ICR) is in 2016 gestegen van 2,1 naar 2,3 (onze eigen norm is gelijk aan die van het WSW: 1,4). Daarmee presteren we beter dan de norm.

Voor meer informatie over de financiën verwijzen we naar het hoofdstuk 'financiën en bedrijfsvoering' in deel 2 van dit jaarverslag en de jaarrekening in deel 3.

2. Lefier en haar medewerkers

Lefier is een stichting met één bestuurder en een raad van commissarissen. Vastgoed, financiën en maatschappelijk presteren zijn in drie directies ondergebracht. De organisatie omvat acht gebiedsteams, die lokaal verantwoordelijk zijn voor onder meer verhuur en onderhoud. Ondersteunende en organisatiebrede werkzaamheden zijn gebundeld. Op die manier werken we efficiënt en tegelijk dicht bij de klant. Zo zijn we in staat onze taken voor de hele regio af te stemmen en optimaal uit te voeren.

Aantal FTE

Op 31 december 2016 had Lefier 347,4 FTE in loondienst (totaal 383 medewerkers), dit is een daling van 3,6 FTE ten opzichte van het voorgaande jaar (na fusie met SWS). Vanaf de reorganisatie (1 januari 2014) is de vaste formatie met 81,7 FTE afgenomen. Er zitten op 1 januari 2017 nog 4 medewerkers (totaal 2,9 fte) vanuit de reorganisatie in outplacementtrajecten. Zij verlaten Lefier in 2017.

Opleidingen en ontwikkeling

In 2016 hebben 295 medewerkers (ongeveer 75% van het personeelsbestand) één of meerdere opleidingen, trainingen en cursussen gevolgd. In totaal heeft Lefier hier € 565.000,- aan besteed. Dat is 3,6% van de loonsom, in 2015 was dit 4,7%. Er zijn in 2016 meer opleidingen en trainingen gevolgd dan verwacht en gebudgetteerd. Net als in 2015 was er extra behoefte aan opleidingen en trainingen omdat medewerkers vanuit de reorganisatie in een andere dan wel gewijzigde functie waren terecht gekomen.

11 medewerkers hebben een loopbaanoriëntatietraject gevolgd in het kader van duurzame inzetbaarheid. Deze trajecten worden deels vanuit de overheid gesubsidieerd.

Stage- en leerwerkplekken

Vanuit onze visie en onze maatschappelijke rol en verantwoordelijkheid stellen we ieder jaar stageplaatsen beschikbaar. In 2016 hebben we aan 35 MBO/HBO en 5 BBL leerlingen een stageplek geboden. In 2015 waren dit er in totaal 52.

Ziekteverzuim

Het ziekteverzuim was in 2016 5,2%. Ten opzichte van 2015 is dit een daling van 1,5 procentpunt (verzuimpercentage 2015 = 6,7%). Het verzuimpercentage kan worden onderverdeeld in: kort verzuim 0,88%, middellang verzuim 0,93%, lang verzuim 2,72% en extra langverzuim 0,66%. We hebben nog steeds een te hoog ziekteverzuim binnen onze organisatie ten opzichte van de landelijke norm, al zien we gelukkig dat het verzuim is gedaald ten opzicht van 2015. We hebben gedurende het jaar diverse acties ondernomen om het verzuim naar beneden te krijgen. Life coaches worden ingezet als de balans tussen werk en privé hervonden moet worden en hier externe hulp bij nodig is. Daarnaast zijn managers met een hoog verzuim binnen hun team individueel en groepsgewijs getraind. In het vierde kwartaal heeft Lefier een denkrichting rondom gezondheidsmanagement ontwikkeld die de organisatie handvatten biedt rondom verzuim en gedrag. In 2017 gaan we dit implementeren.

lefier

staat voor wonen

door te investeren

deel 2

bestuur en financiën

1. Bestuur, toezicht en medezeggenschap

1.1 Normen voor goed bestuur

Governancecode Woningcorporaties

Lefier onderschrijft de Aedescode (Aedes is de vereniging van woningcorporaties) en past bij de inrichting van de bestuurlijke organisatie de principes toe van de Governancecode Woningcorporaties. De Governancecode Woningcorporaties geeft weer hoe woningcorporaties denken over goed bestuur en toezicht en gaat hierbij onder meer in op voorbeeldgedrag, transparantie, maatschappelijke verbondenheid en goede risicobeheersing. Lefier ziet de Governancecode als een richtlijn voor verbetering van haar kwaliteiten, het afleggen van verantwoording en transparantie. Meer informatie over Corporate Governance is te vinden op de website van Lefier: <http://www.lefier.nl/Over-Lefier/Governance/>. Er hebben in 2016 geen afwijkingen van de Governancecode plaatsgevonden.

Governancekader Lefier

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

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

In 2016 is het governancekader aangepast aan de eisen van de Woningwet. De gewijzigde statuten zijn, na verkrijging van goedkeuring door de Autoriteit Wonen, in augustus 2016 vastgelegd. Tevens zijn alle reglementen aangepast en opnieuw vastgesteld en goedgekeurd.

1.2 Bestuur

Bestuursmodel

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

Reglement bestuur, reglement bestuur-directeuren

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

Raad van commissarissen

Een raad van commissarissen (RvC), die begin 2016 uit 5 en vanaf mei uit 6 personen bestond, houdt toezicht op het bestuur en op de algemene gang van zaken binnen Lefier en de met haar verbonden ondernemingen. De RvC staat tevens het bestuur met advies ter zijde (zie verder paragraaf 1.3 Toezichthouden: de raad van commissarissen).

Tegenstrijdige belangen

Elke vorm of schijn van belangenverstrengeling tussen Lefier en de bestuurder wordt vermeden. In 2016 is geen sprake geweest van tegenstrijdige belangen met betrekking tot de bestuurder, zoals bedoeld in artikel 3.7 van de Governancecode Woningcorporaties.

Samenstelling raad van bestuur Lefier gedurende 2016

Bestuurder Lefier	M/V	Zittingsperiode	Functie bij Lefier en nevenfuncties
A.J. de Boer (Lex) 27-02-1959	M	vanaf 01-11-2012, herbenoemd per 04-11-2016.	bestuurder Lefier nevenfuncties: <ul style="list-style-type: none"> • lid dagelijks bestuur De Stroomversnelling*; • lid raad van toezicht Stichting Waardebehoud Onroerend goed* • Lid raad van toezicht Patyna

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

Activiteiten bestuur

Vergaderingen en onderwerpen

- In 2016 heeft 33 keer een bestuursvergadering plaatsgevonden. De deelnemers aan dit overleg zijn de bestuurder, de bestuurssecretaris en de bestuurssecretaresse. Elke bestuursvergadering wordt vooraf gegaan door een directeurenoverleg waarin besluiten voorbereidend worden besproken. Bij het directeurenoverleg zijn, naast de bestuurder en de directeuren, ook de concern controller, de bestuurssecretaris en, facultatief, de managers P&O en Communicatie aanwezig.

44 keer heeft een gezamenlijk overleg tussen de bestuurder, de bestuurssecretaris, de concern controller en de directeuren plaatsgevonden, daarnaast is 5 keer een inhoudelijke één- of tweedaagse vergadering in aanwezigheid van directeuren en management georganiseerd.

- Naast het dagelijks besturen van Lefier, heeft de bestuurder in 2016 onder meer veel tijd besteed aan het onderwerp aardbevingen; de regionale gevolgen hiervan en de consequenties voor Lefier, de evaluatie van de reorganisatie, de doorontwikkeling van de organisatie, de deelname van Lefier binnen het project “De Stroomversnelling” en het vertegenwoordigen van Lefier binnen de overige actuele landelijke en regionale discussies.

Doelstellingen, strategie en randvoorwaarden

Met de Kaderbrief 2017 – 2026 heeft Lefier het beleid voor de komende jaren geformuleerd. De kaderbrief wordt ieder jaar in het voorjaar opgesteld en is voor ons een belangrijk document. We delen het met onze huurdersorganisaties en onze Ondernemingsraad, en het is onze inzet voor ons gemeentelijk bod en de prestatieafspraken met de gemeenten waar wij actief in zijn. De Kaderbrief is het begin van een proces dat aan het eind van het jaar leidt tot het vaststellen van een nieuwe begroting. Onderdeel van deze begroting zijn de prestatieafspraken die we met onze zes gemeenten in het najaar gaan maken. Deze Kaderbrief kan gezien worden als onderdeel van het bod van Lefier.

De Kaderbrief is voorzien van vijf bijlagen waarin we onze beleidskeuzes verder uitwerken en onderbouwen:

- Omgevingsanalyse
- Volkshuisvestelijk-maatschappelijk kader
- Portefeuillestrategie
- Doorrekening portefeuillestrategie
- Financieel meerjaren kader

De aanpak die we met onze Kaderbrief kiezen is systematisch, transparant en consistent:

- We werken vanuit een vastgesteld meerjaren strategisch plan;
- We voeren elk jaar een omgevingsanalyse uit, onderdeel daarvan is een actuele woningmarktanalyse;
- Deze vertalen we in duidelijke beleidskeuzes, die we steeds toetsen aan maximale maatschappelijke effectiviteit en financiële haalbaarheid;
- We laten aan onze belangrijkste partners (huurdersorganisaties en gemeente) duidelijk weten dat dit hét moment is om de koers van Lefier mee te bepalen;
- Deze koers werken we vervolgens uit in lokale (prestatie)afspraken;
- De keuzes vertalen we naar dorps-, wijk- en complexniveau en in gevolgens voor onze eigen organisatie;
- We herhalen dit jaarlijks, en daarbij zorgen we dat we elk jaar het proces beter doorlopen, meer ruimte voor dialoog bieden, de keuzes nog scherper maken en nog beter beargumenteren.

Ook hebben we in deze Kaderbrief inzichtelijk gemaakt welke keuzes we willen maken op gemeentelijk niveau. Dat is een onmisbare stap, omdat we daarmee heel concreet maken welke volkshuisvestelijke opgaven er zijn en welke bijdrage Lefier daaraan kan leveren. Daarbij gaan we steeds uit van:

- De gemeentelijke woonvisie en (voor zover aanwezig) het lokaal akkoord;
- De huisvestingsopgave zoals die blijkt uit objectief onderzoek (RIGO woningmarktanalyse, uitgevoerd najaar 2015 in opdracht van Lefier);
- Een gedegen inschatting van de mate waarin deze lokale opgave ook ingevuld wordt door collega-corporaties en de markt; dat verschilt sterk van gemeente tot gemeente.

De keuzes die we in deze Kaderbrief maken komen dus niet uit de lucht vallen. We werken binnen het kader van het in 2014 vastgestelde Strategisch Plan.

Het bestuur heeft na de goedkeuring van de raad van commissarissen de Kaderbrief als uitgangspunt genomen voor het uitwerken van de begroting 2017 en de meerjarenbegroting.

Permanente educatie

In het kader van de permanente educatie heeft de bestuurder 27 punten behaald in 2016.

Externe accountant

De externe accountant Pricewaterhouse Coopers Accountants N.V. is voor de periode 2014 t/m 2017 benoemd door de raad van commissarissen. De belangrijkste producten van de externe accountant zijn de controleverklaring bij de jaarrekening, de managementletter en het accountantsverslag. In 2016 heeft de externe accountant onder andere de vergadering van de raad van commissarissen waarin het finale concept van de jaarrekening besproken werd bijgewoond.

Managementletter

De externe accountant heeft de managementletter 2016 in november 2016 uitgebracht. In dit document heeft de accountant de interne beheersing in het algemeen en de IT beheersing in het bijzonder belicht. Ook de bevindingen omtrent de naleving van wet- en regelgeving zijn hierin beschreven. De managementletter is in november 2016 besproken in de auditcommissie en de raad van commissarissen.

1.3 Toezicht houden: de raad van commissarissen

In dit jaarverslag en boekjaar 2016 legt de raad van commissarissen (RvC), als onderdeel van een maatschappelijk ondernemende organisatie, publiekelijk verantwoording af over de wijze waarop hij invulling heeft gegeven aan de uitvoering van de taken, bevoegdheden en verantwoordelijkheden bij het toezicht houden op Lefier.

Taken en verantwoordelijkheden

De raad van commissarissen van Lefier houdt toezicht op het beleid van het bestuur en op de algemene gang van zaken bij de woningcorporatie en de daarmee verbonden onderneming(en). De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de raad van commissarissen zijn beschreven in het reglement van de raad van commissarissen, waarvan de meest recente versie op 25 november 2016 is vastgesteld. Het reglement van de raad van commissarissen is in te zien op de website van Lefier: <https://www.lefier.nl/Over-Lefier/Governance/Raad-van-commissarissen/>

Verslag intern toezicht

In 2016 had de raad van commissarissen zijn focus in de volgende thema's, verwerkt in het Toezicht- en Toetsingskader:

- Bestuurskwaliteit (o.a. volkshuisvestelijke visie, managementkwaliteit, voortgang organisatieontwikkeling en evaluatie van de reorganisatie en integratie SWS in Lefier organisatie).
- Maatschappelijk presteren (o.a. terugdringen huurachterstanden, vergroten betaalbaarheid, prestatieafspraken met gemeenten en huurderorganisaties, huurderstevredenheid, nieuwe visie leefbaarheid).
- Financiën en vastgoed (o.a. nieuwbouw en investeringen, portefeuillestrategie, verder verlagen van de bedrijfskosten, omgaan met risico's in de vastgoedportefeuille, het reglement financieel beheer).
- Verbinding: (o.a. huurdersvertegenwoordiging meer invloed op de te maken keuzes van Lefier geven, samenwerking en voortgang in het aardbevingsdossier).

Deskundigheid en commissies

Profiel

Lefier heeft een profielschets opgesteld voor de raad van commissarissen waarin de gewenste deskundigheid en ervaring van de toezichthouders is bepaald.

Profiel

Om de kerntaken goed te kunnen uitvoeren worden algemene en specifieke eisen gesteld aan de raad van commissarissen als collectief, aan individuele leden en aan de voorzitter.

Vereisten

De leden van de raad van commissarissen:

- onderschrijven de maatschappelijke onderneming als relevante organisatiefilosofie en bewaken binnen de visie en missie van de corporatie de invulling daarvan;
- hebben het vermogen strategische doelstellingen te beoordelen en in hun samenhang te bezien;
- kunnen maatschappelijke trends signaleren en de vertaling naar de volkshuisvesting in het bijzonder beoordelen
- hebben voldoende statuur door hun maatschappelijke positie (nu of in het recente verleden) om met persoonlijk gezag volwaardig tegenspel te kunnen bieden aan de bestuurder;
- hebben een onafhankelijk positief kritische grondhouding ten opzichte van de bestuurder;
- hebben zicht op en respect voor de onderscheiden rollen van de toezichthouders en de bestuurder;
- zijn bereid zich na benoeming snel in te werken in de complexe wereld van de volkshuisvesting en op de hoogte te blijven van de ontwikkelingen;
- voelen zich betrokken bij de maatschappelijke vraagstukken in de regio;
- gedragen zich als lid van een team, zijn bereid zich in dat team kwetsbaar op te stellen, durven binnen de raad een afwijkende mening te ventileren en zaken ter discussie te stellen;
- beschikken en onderhouden een breed netwerk dat zij ten dienste kunnen stellen van de corporatie;
- zijn kritisch met betrekking tot hun eigen functioneren en zullen dit jaarlijks evalueren;
- hebben voldoende tijd beschikbaar om serieus invulling te kunnen geven aan de functie;
- zijn bereid deel te nemen aan een commissie en in die commissie de rol van voorzitter te vervullen;
- kijken bij de samenstelling van de raad van commissarissen in eerste instantie naar de benodigde kwaliteitseisen en daarnaast naar een evenwichtige opbouw wat betreft man/vrouw verdeling en herkomst van het werkgebied.

Ten aanzien van de kennisvereisten geldt dat de raad van commissarissen als collectief moet beschikken - dus aanwezig bij minimaal één van de leden - over deskundigheid op de volgende gebieden:

1. bedrijfseconomie en financiën
2. volkshuisvesting
3. vastgoedontwikkeling en beheer
4. marketing en marktcommunicatie
5. arbeidsverhoudingen
6. samenlevingsontwikkeling
7. wet en regelgeving.

Wat betreft de ervaringsgebieden gaat het hierbij om ervaring:

- a. op het snijvlak van politiek en bedrijfsleven;
- b. met het leiden van complexe organisaties
- c. met het opereren in een eindverantwoordelijke positie.

Bij de samenstelling wordt hiermee rekening gehouden om een goede balans en voldoende complementariteit binnen de raad te bewerkstelligen. Deskundigheid van een individu op een bepaald terrein mag er overigens niet toe leiden dat deze persoon daar 'eigenaar' van wordt. Immers: alle leden zijn verantwoordelijk voor de beoordeling en toetsing van alle beleidsterreinen.

Werving en selectie

Ten gevolge van het aftreden van mevr. T. Slagman per 1 januari 2017 (conform rooster van aftreden) is in 2016 een nieuw lid van de raad van commissarissen op voordracht van de huurders geworven. De samenwerkende huurdersorganisaties hebben deze procedure ter hand genomen en de raad van commissarissen gelegenheid geboden, vanuit hun profielschets en de eisen die de wetgever aan de geschiktheid en betrouwbaarheid stelt, mee input te leveren. Werving heeft plaats gevonden middels een advertentie in landelijke en regionale dagbladen, een openbaar profiel (opgesteld door huurdersorganisaties en RvC gezamenlijk) en selectiegesprekken met in totaal zes kandidaten. Dit heeft geleid tot de voordracht van mevr. I van Gent namens de huurdersorganisaties en een instemmend besluit tot benoeming door de raad van commissarissen. Deze is voorafgegaan door de wettelijke verplichte zienswijze (geschiktheid en betrouwbaarheid) door de Autoriteit Wonen. Deze heeft middels een positieve zienswijze bevestigd dat de nieuwe commissaris voldoet aan de wettelijke eisen aan geschiktheid en betrouwbaarheid, en dat de gevolgde procedure voldoet aan eisen van wetgever en Governancecode.

Commissies

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

Commissie bestuurszaken

De commissie Bestuurszaken van de Raad van Commissarissen is belast met de voorbereiding en deels ook uitvoering van alle bestuurszaken die de raad aangaan. Het gaat daarbij om de werkgeversrol naar de bestuurder, de samenstelling en het functioneren van de Raad van Commissarissen zelf en de statuten en reglementen van de woningcorporatie waarin bestuurszaken zijn geregeld, alsmede de bestuurskwaliteit in het algemeen.

Activiteiten commissie bestuurszaken in 2016

- Voor de uitvoering van haar taken is de commissie zeven maal bijeengekomen. Hierbij is onder meer bijzondere aandacht besteed aan het toezicht- en toetsingskader van de RvC, de werving van een nieuw lid van de RvC en de herbenoeming van de bestuurder, het ontwikkelplan van de RvC, de beoordeling van de bestuurder en de (zelf-) evaluatie van de RvC.
- In mei en november 2016 heeft de commissie een zgn. artikel 24-overleg bijgewoond met de ondernemingsraad van Lefier, waarbij in mei de nadruk heeft gelegen op het bespreken van de Kaderbrief en in november op de doorontwikkeling van Lefier 2017 – 2020.
- De commissie heeft input opgehaald bij de ondernemingsraad en de interne organisatie in het kader van de beoordeling van de bestuurder.

- De commissie heeft haar bevindingen en adviezen steeds gerapporteerd aan de raad van commissarissen.

Auditcommissie

De algemene taak van de auditcommissie is het voorbereiden van de besluitvorming van de raad van commissarissen op het specifieke werkterrein van de auditcommissie, met als doel de raad van commissarissen te ondersteunen in zijn toezichhoudende taken en verantwoordelijkheden op het gebied van:

- a. externe financiële rapportage, accountantscontrole en toepassing richtlijnen voor de jaarverslaggeving;
- b. benoeming en functioneren van de externe accountant;
- c. kwaliteit en effectiviteit van interne financiële en managementrapportages, alsmede van systemen voor interne beheersing;
- d. naleving van interne procedures en van wet- en regelgeving.

Tevens worden vastgoedinvesteringsbesluiten vóór behandeling in de RvC in de auditcommissie voorbesproken.

Activiteiten auditcommissie in 2016

- De auditcommissie is zeven maal bijeengekomen en heeft haar bevindingen en adviezen steeds gerapporteerd aan de raad van commissarissen.
- Bij de vergadering in januari 2016 is onder meer aandacht geschonken aan het Treasury Jaarplan, het plan van aanpak rondom het risico management systeem en de uitkomsten van de Aedes benchmark.
- Bij de vergadering in maart 2016 is onder meer de RvC-rapportage T3-2015 besproken en is een presentatie getoond inzake het onderwerp fiscaliteiten.
- Bij de vergadering in mei 2016 is de accountant uitgenodigd om het accountantsverslag naar aanleiding van de jaarrekeningcontrole te bespreken. Ook is het breakplan derivaten besproken en is stil gestaan bij het onderwerp marktwaarde in relatie tot de jaarrekening.
- Bij de vergadering in juni 2016 is onder meer het nieuwe investeringsstatuut besproken. Ook is de RvC-rapportage T1-2016 besproken, was er aandacht voor de Kaderbrief en de splitsing inzake DAEB/niet-DAEB.
- Bij de vergadering in september is de accountant aangeschoven om een toelichting te geven op het auditplan, is onder meer het financieel beleidsplan doorgenomen en is een terugkoppeling geboden op de review inzake Treasury.
- Bij de vergadering in oktober is onder meer de RvC-rapportage T2-2016 doorgenomen, zijn een aantal investeringsbesluiten besproken en is stil gestaan bij het risicomanagement beleid.
- Bij de vergadering in november is onder meer de begroting 2017 besproken en is de accountant uitgenodigd om een toelichting te geven op de Managementletter 2016.

Commissie maatschappelijk presteren

De algemene taak van de commissie maatschappelijk presteren is als eerste namens de raad van commissarissen met de bestuurder overleg te hebben en hem te adviseren over de volgende punten:

- De vraagstukken die vallen onder Maatschappelijk rendement, zoals:
 - Huurprijsbeleid
 - Kwaliteit dienstverlening
 - Relatie met stakeholders, daaronder vallen in ieder geval de lokale overheden en de huurdersorganisaties. In het reglement van de commissie staat opgenomen dat de commissie expliciet toezicht houdt op de omgang met en de participatie en invloed van belanghebbenden. Dit is een vast onderwerp van elke bijeenkomst van de commissie Maatschappelijk Presteren.
- De verhouding tussen vastgoedsturing en maatschappelijke sturing als ook neergelegd in de volkshuisvestelijke visie van de corporatie en het strategisch volkshuisvestingsplan.

Ook worden (vastgoed)investeringsbesluiten vóór behandeling in de RvC in de commissie Maatschappelijk presteren besproken.

Activiteiten commissie maatschappelijk presteren

- De leden van deze commissie zijn in 2016 vijf maal bijeengekomen en de commissie heeft haar bevindingen en adviezen gerapporteerd aan de raad van commissarissen.
- Bij de vergadering in maart is onder meer stil gestaan bij de Kaderbrief en de prestatieafspraken. Ook is de commissie geïnformeerd over het huurbeleid en de passendheidstoets, waarbij ook gesproken is over incassobeleid en het voorkomen van huurachterstanden.
- Bij de vergadering in mei is onder meer het Jaarverslag doorgenomen. Ook is gesproken over het onderwerp Aardbevingen en is een programma voor de invulling van de werkbezoeken van de RvC opgesteld.
- Bij de vergadering in juni is onder meer aandacht geschonken aan de kaderbrief, zijn een aantal ontwikkelbesluiten besproken, is stil gestaan bij het traject rondom de werving van de huurderscommissaris en is de T1 rapportage besproken.
- Bij de vergadering in oktober is onder meer de tertiaalrapportage T2 besproken, waarbij met name de huurincasso is uitgelicht, en is daarnaast stil gestaan bij de strategische keuzes inzake het beleid van Lefier en de rol van de huurdersorganisaties daarin.
- Bij de vergadering in november is onder meer het scheidingsplan inzake DAEB/niet-DAEB doorgenomen, evenals de begroting en een aantal ontwikkelbesluiten.

Op verzoek van de commissie heeft in oktober een plenair gesprek met de voltallige RvC en de betreffende gebiedsteammanagers over de onderwerpen Leefbaarheid/sociale problematiek en Dagelijks Onderhoud plaatsgevonden.

Samenstelling raad van commissarissen

De raad van commissarissen bestond ultimo 2016 uit zes leden. Onderstaande tabel geeft de samenstelling van de RvC weer per 31 december 2016 en de taken van de leden binnen de RvC, evenals de hoofdfunctie en nevenfuncties van de toezichthouders. Jaarlijks vindt herijking plaats van de nevenfuncties en evaluatie op passendheid met de functie van RvC-lid bij Lefier.

Samenstelling raad van commissarissen per 31-12-2016			
Leden/ geboortedatum	Functie RvC en RvC-commissie	Beroep en nevenfuncties	Presentie
J. van der Moolen (Jan) (M) 19-09-1952	voorzitter commissie bestuurszaken	Beroep: Adviseur/eigenaar Van der Moolen advies <ul style="list-style-type: none"> ▪ Voorzitter RvC SSH Utrecht* ▪ Vice voorzitter RvT Zorggroep ONL* (tot 2 september 2016) ▪ Voorzitter visitatiecommissies ▪ Visitator ▪ Coördinator SOM leergang voor bestuurders van woningcorporaties 	6/7
T. Slagman-Bootsma (Tryntsje) (V) 07-03-1949	lid op voordracht van huurders- organisaties; commissie maatschappelijk presteren.	<ul style="list-style-type: none"> ▪ voorzitter bestuur Hunebed Centrum Borger ▪ voorzitter van de KNHM (Koninklijke Nederlandse Heide Maatschappij), afdeling Drenthe ▪ voorzitter klachtencommissie Refaja ziekenhuis, Stadskanaal ▪ Voorzitter Klachtencommissie Drenthe College ▪ Voorzitter stuurgroep Hunzecommissie 	7/7
H. Donkervoort	lid	Beroep: directeur ID Management advies	7/7

Samenstelling raad van commissarissen per 31-12-2016			
(Ineke) (V) 01-04-1953	op voordracht van huurders-organisaties; commissie maatschappelijk presteren lid auditcommissie van 01-01-2016 tot 10-05-2016	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Lid RvT Jeugdhulp Friesland* ▪ Lid raad van commissarissen Woonborg (tot 14-02-2016) ▪ Lid raad van toezicht Stichting Route Development Fund Groningen Airport Eelde ▪ Lid raad van commissarissen Kabelnoord ▪ Lid raad van toezicht O2G2* ▪ Voorzitter raad van toezicht RIBWGO* ▪ Lid raad van toezicht KNSB 	
E.I. van Leeuwen-Seelt (Noor) (V) 09-12-1944	Vicevoorzitter commissie bestuurszaken	Beroep: directeur NL projecten BV <ul style="list-style-type: none"> ▪ Vicevoorzitter raad van toezicht Biblionet Groningen* ▪ Vicevoorzitter raad van toezicht Interzorg Noord Nederland* ▪ Vicevoorzitter raad van toezicht De Zijlen* ▪ voorzitter bestuur MVO-stichting AssenvoorAssen (tot 01-05-2016) ▪ secretaris bestuur Stichting Kinderoncologie Groningen ▪ Lid commissie bijzondere situaties Groninger Aardbevingen 	6/7
L.T. van Bloois (Leendert)(M) 16-10-1954	lid auditcommissie	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Lid Raad van Toezicht van zorgorganisatie Triade* ▪ Lid Raad van Toezicht van het Flevo-landschap ▪ Vice-voorzitter van Woningstichting Naarden 	5/5
H.W.H.M. van Kesteren (Herman) (M) 09-06-1953	lid auditcommissie	Beroep: zelfstandig adviseur Romivo Accountancy BV <ul style="list-style-type: none"> ▪ lid raad van toezicht Fokus Wonen* ▪ lid raad van toezicht Stichting Het Groninger Landschap* ▪ lid raad van commissarissen Odyssee BV (opleidingen/cursussen) ▪ Lid raad van toezicht Taktus Verslavingszorg*. 	7/7

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

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

Rooster van aftreden

- De RvC heeft op 29 januari 2016 het voorgenomen besluit genomen om Leendert van Bloois te benoemen als lid van de raad van commissarissen van Lefier voor een termijn van 4 jaar. Over dit besluit is, conform wettelijke eisen, een zienswijze van de Autoriteit Woningcorporaties gevraagd. De Autoriteit heeft een positieve zienswijze afgegeven. Tevens is een positief advies van de LefierOR ontvangen. Hierop heeft de RvC besloten om Leendert van Bloois formeel te benoemen als lid van de raad van commissarissen van Lefier voor een termijn van 4 jaar, met ingang van 10 mei 2016.
- De RvC heeft het voorgenomen besluit genomen om de heer Herman van Kesteren te herbenoemen als lid van de RvC voor een termijn van 4 jaar, met ingang van 9 maart 2016. Over dit besluit, genomen op 27 november 2015, is, conform wettelijke eisen, een zienswijze van de Autoriteit Woningcorporaties gevraagd. De Autoriteit heeft een positieve zienswijze

afgegeven. Hierop heeft de RvC besloten om Herman van Kesteren formeel te herbenoemen als lid van de RvC van Lefier voor een termijn van 4 jaar, met ingang van 9 maart 2016.

Naam	Benoemd op	Herbenoembaar op	(Uiterste) datum van aftreden	Toelichting
Drs. J. van der Moolen (Jan), voorzitter	1-9-2014	1-9-2018	1-9-2022	Twee termijnen vier jaar
E.I. van Leeuwen-Seelt (Noor), vice voorzitter	1-1-2009, herbenoemd per 1-1-2013	Niet	1-1-2017	Twee termijnen met totale periode van 8 jaar
T. Slagman - Bootsma (Tryntsje), op voordracht van huurdersorganisaties	1-1-2009, herbenoemd per 1-1-2013	Niet	1-1-2017	Twee termijnen met totale periode van 8 jaar
H.W.H.M. van Kesteren (Herman)	9-3-2012, herbenoemd per 9-3-2016	Niet	9-3-2020	Twee termijnen vier jaar
H. Donkervoort (Ineke), op voordracht van huurdersorganisaties	17-4-2013	17-4-2017	17-4-2021	Twee termijnen vier jaar
L.T. van Bloois (Leendert)	10-5-2016	10-5-2020	10-5-2024	Twee termijnen vier jaar

Werkwijze en activiteiten raad van commissarissen

Informatie inwinnen

Om de toezichthoudende taak goed te kunnen vervullen, heeft de raad van commissarissen zich regelmatig mondeling, dan wel schriftelijk door het bestuur laten informeren over relevante ontwikkelingen en behaalde resultaten in relatie tot de beoogde doelen. De RvC heeft in het boekjaar 2016 diverse activiteiten ondernomen om bij verschillende bronnen te horen wat er speelt binnen het werkveld van Lefier.

- a) Bij het bestuur:
 - Tijdens vergaderingen heeft de RvC zich door het bestuur op de hoogte laten stellen over de gang van zaken binnen Lefier.
- b) Bij de ondernemingsraad van Lefier:
 - In mei en november hebben de leden van de commissie Bestuurszaken een overleg bijgewoond met de LefierOR.
- c) Bij de huurdersorganisaties:
 - In maart heeft de RvC een gezamenlijk overleg met de huurdersorganisaties en de bestuurder bijgewoond, waarin onder meer de Kaderbrief aan de orde is gekomen.
 - In de maanden februari-april heeft de Commissie Maatschappelijk Presteren een ronde gemaakt langs de huurdersorganisaties van Lefier.
- d) Bij de organisatie:

In oktober heeft een gesprek plaatsgevonden met gebiedsteammanagers over de onderwerpen Leefbaarheid/sociale problematiek en Dagelijks Onderhoud
- e) Bij het werkveld:
 - Diverse leden van de RvC hebben externe bijeenkomsten over het werkveld bijgewoond.
- f) Bij de gemeenten; de leden van de commissie Maatschappelijk Presteren hebben samen met de bestuurder en directeuren een bijeenkomst gehad met de wethouders uit het werkgebied van Lefier.

Vergaderingen in 2016

Reguliere vergaderingen

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

Data van de reguliere vergaderingen in aanwezigheid van het bestuur:

- 29 januari: tijdens de raadsvergadering heeft besluitvorming plaatsgevonden over een aantal ontwikkelbesluiten en het Treasury Jaarplan. Daarnaast is onder meer gesproken over het plan van aanpak inzake risicomanagement.
- 15 maart: bij deze raadsvergadering is onder meer de T3-rapportage en het voorstel inzake DAEB/niet-DAEB besproken. Ook heeft besluitvorming plaatsgevonden inzake het toetsingskader en de aangepaste Governancedocumenten
- 24 mei; bij deze raadsvergadering is de accountant aangeschoven om het accountantsverslag n.a.v. de jaarrekening toe te lichten. Ook is stil gestaan bij het onderwerp Aardbevingen en heeft onder meer besluitvorming plaatsgevonden over aangepaste statuten en breakplan derivaten. De middag stond in het teken van de bespreking van het eindrapport inzake de visitatie.
- 23 juni: bij deze raadsvergadering heeft onder meer besluitvorming plaatsgevonden over een aantal ontwikkelbesluiten, de kaderbrief en het aangepaste investeringsstatuut. Daarnaast zijn de uitkomsten inzake het proces van het risicomanagement doorgenomen.
- 2 september: bij deze raadsvergadering is het financieel beleidsplan goedgekeurd en is onder meer gesproken over het huurbeleid.
- 14 oktober: raadsvergadering waarin onder meer de RvC-rapportage T2-2016 is besproken. Ook is stil gestaan bij het onderwerp aardbevingen en is het risicomanagementbeleid goedgekeurd. Tijdens het middagprogramma heeft de RvC gesprekken gevoerd met gebiedsteammanagers over Leefbaarheid/sociale problematiek en Dagelijks Onderhoud.
- 25 november: raadsvergadering waarin onder meer besluitvorming plaats heeft gevonden over de begroting 2017. Ook is een nieuw lid van de raad van commissarissen benoemd op voordracht van de huurdersorganisaties.

Daarnaast hebben nog twee extra vergaderingen plaatsgevonden:

- 17 augustus: Deze vergadering stond in het teken van de goedkeuring van het financieel reglement
- 22 augustus: Dit betrof een bijeenkomst met directeuren en de bestuurder over de evaluatie van de organisatie en de doorontwikkeling van Lefier

Deskundigheidsbevordering raad van commissarissen

Leden van de RvC hebben diverse bijeenkomsten, scholingen, seminars en workshops bijgewoond en als raad gezamenlijk themabijeenkomsten gevolgd.

Permanente Educatie

De leden van de raad van commissarissen blijven hun kennis permanent ontwikkelen door middel van het volgen van trainingen en cursussen die gericht zijn op de ontwikkeling van competenties en/of vakkennis die relevant zijn voor commissarissen van woningcorporaties.

Conform de afspraken als vastgesteld in het landelijke PE-systeem, is het vereist dat de leden van de RvC in de jaren 2015 en 2016 tezamen minimaal 10 uren aan PE-activiteiten besteden. De RvC leden hebben in 2015/2016 de volgende PE-punten gehaald:

PE-punten:

Naam	Aantal PE-punten
Jan van der Moolen	56
Herman van Kesteren	13
Noor van Leeuwen	13
Tryntsje Slagman	16
Ineke Donkervoort	53
Leendert van Bloois	24

Besluiten raad van commissarissen in het boekjaar 2016

Hieronder is weergegeven welke besluiten zijn genomen door de raad van commissarissen in het boekjaar 2016.

Onderwerpen/besluiten	Afhandeling
Risicomanagementbeleid Lefier	Goedkeuring
Ontwikkelbesluit Meerveld	Goedkeuring
Ontwikkelbesluit Complex 105	Goedkeuring
Financieel beleidsplan	Goedkeuring
Realisatiebesluit De Houtmanstraat	Goedkeuring
Financieel reglement	Goedkeuring
Kaderbrief 2017 - 2026	Goedkeuring
Liquidatie De Monden BV	Goedkeuring
Realisatiebesluit Chrysantstraat Nieuw Buinen	Goedkeuring
Ontwikkelbesluit Badstraat Musselkanaal	Goedkeuring
Ontwikkelbesluit Hunzekade Groningen	Goedkeuring
Investeringsstatuut	Goedkeuring
Jaarverslag en Jaarrekening 2015	Goedkeuring
Initiatief-/ontwikkelbesluit Koningsakkers	Goedkeuring
Breakplan derivaten	Goedkeuring
Wijziging statuten	Goedkeuring
Meetlat BOG	Goedkeuring
Aanpassing Governancedocumenten	Goedkeuring
OB Polaris	Goedkeuring
OB Gorecht West fase 2	Goedkeuring
Verkoop Bedrijfsonroerend Goed (niet-DAEB)	Goedkeuring
Ontwikkelbesluit Duindoornflat	Goedkeuring
Ontwikkelbesluit Molukkenstraat	Goedkeuring
Aangepast OB Polaris	Goedkeuring
Fusie Lefier en SRRG	Goedkeuring
Scheidingsvoorstel DAEB/niet-DAEB	Goedkeuring
Realisatiebesluit Gorecht West fase 2	Goedkeuring
Aanscherping kader fase 2 Stroomversnelling	Goedkeuring
Begroting 2017	Goedkeuring
Verkoop ACM-locatie	Goedkeuring
Realisatiebesluit Beugelstraat Nieuw Weerdinge	Goedkeuring
Treasury Jaarplan	Goedkeuring
Voorgenomen besluit herbenoeming lid RvC	Besluit
Herbenoeming lid RvC	Besluit
Toetsingskader 2016	Besluit
Benoeming nieuw lid van de RvC (2 x)	Besluit
Herbenoeming bestuurder	Besluit

Onderwerpen/besluiten	Afhandeling
Mandaat inzake verbindingen	Besluit
Honorering RvC	Besluit
Rooster van aftreden RvC	Besluit
Ontwikkelplan RvC	Besluit

Beoordeling en bezoldiging bestuur

De raad van commissarissen is verantwoordelijk voor het toezicht op het functioneren van het bestuur van Lefier. Daaronder valt ook de jaarlijkse evaluatie en beoordeling van het functioneren van het bestuur en, indien nodig, de benoeming, schorsing en het ontslag van het bestuur. De commissie bestuurszaken vervult primair deze rol. In het kader van de beoordeling van de bestuurder haalt de commissie wisselend intern en extern feedback op de bestuurder op. In 2016 is deze feedback gevraagd aan een selectie van medewerkers van Lefier en de ondernemingsraad van Lefier.

Bezoldiging bestuur

Voor Lefier is de Wet normering topinkomens (WNT) leidend. Voor nadere toelichting op de bezoldiging van de bestuurder op grond van de WNT verwijzen we naar paragraaf 14.10.5 in de jaarrekening.

Declaraties

De bestuurder van Lefier heeft in 2016 onderstaande declaraties ingediend voor zakelijke lunches en diners:

Declaraties in 2016	A.J. de Boer
Onbelaste onkostenvergoeding inclusief btw	
Totaal	€ 360

Zelfevaluatie raad van commissarissen

Op 26 januari 2016 is het eigen functioneren van de raad van commissarissen besproken, evenals het functioneren van de individuele leden. De evaluatie vond plaats in een 'ronde tafel'-gesprek onder leiding van een externe deskundige, die tevens de voorbereiding van het gesprek voor haar rekening had genomen, aan de hand van individuele gesprekken met de leden, de bestuurder en de secretaris. De input via deze gesprekken is door de externe begeleider, in afstemming met de commissie bestuurszaken, verwerkt tot bespreekpunten voor de zelfevaluatie. De bespreking hiervan heeft in een besloten vergadering, buiten aanwezigheid van de bestuurder, plaatsgevonden en geleid tot het aanscherpen van het hierboven benoemde Toezicht- en Toetsingskader. Tijdens deze bijeenkomst is geconstateerd dat, naast de bedrijfsmatige en volkshuisvestelijke toezichtonderwerpen die onverminderd aan de orde zijn, de opgave voor 2016 met name lag in het fungeren als klankbord voor de bestuurder, daar waar het de doorontwikkeling van de organisatie en de volkshuisvestelijke opgave, met name ook ten aanzien van krimp en het aardbevingsdossier, betrof.

Onafhankelijkheid en integriteit raad van commissarissen

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

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

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

In maart 2013 is mevrouw drs. H. Donkervoort per direct benoemd als lid van de Raad van Commissarissen van Lefier. In februari 2008 was zij reeds toegetreden lid van de Raad van Commissarissen van Woonborg (tot februari 2016). In september 2014 is de heer drs. J. van der Moolen per direct benoemd tot voorzitter van de Raad van Commissarissen van Lefier. In september 2013 was hij reeds toegetreden lid van de Raad van Commissarissen van Stichting Studentenhuisvesting Utrecht. Voor SSH geldt dat deze werkzaamheden verricht binnen hetzelfde werkgebied als Lefier. Voor Woonborg geldt dat zij weliswaar niet werkzaam is binnen hetzelfde werkgebied als Lefier, maar dat Lefier en Woonborg wel een statutaire toelating in een zelfde gebied delen, alsmede dat hun werkgebied ligt in het zelfde woningmarktgebied. Omdat in beide situaties door de betreffende commissarissen is afgesproken dat zij zich zullen onthouden van stemming of beraadslaging op het moment dat onderwerpen aan de orde zijn die zowel Lefier als Woonborg respectievelijk SSH betreffen, acht de Raad van Commissarissen beiden in staat hun rol als commissaris adequaat te vervullen. Dit oordeel is bevestigd in het visitatierapport over de periode 2012-2015 dat op 30 juni 2016 gepubliceerd is.

Honorering RvC

De honorering van de RvC is gekoppeld aan de zwaarte van de functie van de afzonderlijke leden van de RvC, rekening houdend met maatschappelijke waarden en normen. De RvC-leden ontvingen in 2016 een vergoeding van bruto € 13.680 en de voorzitter bruto € 20.580. Dit is (ruim) binnen de maximale bezoldiging volgens WNT-regelgeving en het besluit honoreringen toezichthouders van de Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties.

Declaraties RvC

De leden van de raad van commissarissen hebben in 2016 de volgende declaraties ingediend voor reiskosten, parkeergelden en opleidingen:

Declaraties	J. van der Moolen	E.I. van Leeuwen	H.W. van Kesteren	L.T. van Bloois	H. Donkervoort	T. Slagman
Totaal inclusief BTW	€ 3.233	€ 232	€ 1.618	€ 3.024	€ 2.446	€ 0

Reflectie op 2016

Het jaar 2016 is een jaar geweest waarbij zowel terug als vooruit is gekeken, met als doel te bewaken dat de organisatie Lefier, en diens bestuur en directie, bij het aangaan van nieuwe uitdagingen de lessen uit het verleden niet vergeet. Belangrijke markeringspunten waren daarbij de herbenoeming van de bestuurder, Lex de Boer, de visitatie over de periode 2012-2015, de procesgang rond Kaderbrief, begroting en prestatie afspraken en de doorontwikkeling van de organisatie in de periode 2016-2020. Hiervoor is een doorontwikkelingsplan opgesteld, vanuit een tussen bestuur, directeuren en RvC gedeelde analyse. De RvC verwerkt de doelstellingen van het doorontwikkelingsplan ook in een bestuursopdracht voor de nieuwe periode. Verder moet vermeld worden dat het aardbevingsdossier een punt van grote aandacht en zorg blijft. De RvC neemt waar dat bestuur en organisatie hier zeer actief in zijn en het maximale doen om dit risico te beheersen. Echter het besef dat het beheersen van het risico zelf buiten de invloedssfeer van bestuur en RvC van de toegelaten instelling Lefier ligt, maakt dat dit dossier er één van constante zorg is.

1.4 Medezeggenschap: Lefier OR

Samenvatting

De ondernemingsraad wil zoveel mogelijk collega's bij zijn werk te betrekken door het organiseren van meedenksessies. Zo kan iedere collega (ook tijdelijke) mee kan praten. Daarnaast vindt de OR het belangrijk dat tijdelijke collega's eveneens OR-lid kunnen worden voor de duur van hun contract. Het reglement is hierop aangepast. Tegelijkertijd is het aantal zetels in de OR beperkt tot zes. Op basis van het nieuwe reglement zijn verkiezingen gehouden. Het aantal kandidaten was gelijk aan het aantal zetels. In een eerste teambijeenkomst is de OR tot de conclusie gekomen dat de eerder vastgestelde visie hetzelfde is gebleven.

Visie OR

“Het leidend principe van de OR is: ‘Medezeggenschap staat in dienst van de balans tussen welvaart en welzijn’. Met andere woorden: we zullen in onze overwegingen altijd zoeken naar een balans tussen aandacht voor het welzijn van onze collega's in relatie tot hun welvaart (namelijk werk dat een bepaald inkomen oplevert) en de continuïteit van het bedrijf (werkgelegenheid). Deze OR zet zich in om aan deze vorm van medezeggenschap bij te dragen. Als we dit willen realiseren, dan dient er extra aandacht te zijn voor het in verbinding zijn en blijven met onze collega's en de bestuurder. Om een weloverwogen besluit te kunnen nemen, dienen zowel bestuurder als onze collega's een plek te hebben in ons besluitvormingstraject.”

OR-leden

De OR bestaat uit: Annet Witvoet, Douwe Bakker, Daniël Sterkenburgh, Wilfred Schepers, Hugo Kuiper en Former Kuipers. De OR wordt gefaciliteerd door een ambtelijk secretaris, Conchita Abdoelsaboer.

Adviesaanvragen en instemmingverzoeken

In 2016 heeft de OR diverse aanvragen ontvangen: evaluatie reorganisatie, outsourcing ICT, kaderbrief, benoeming nieuw RvC-lid, huisvesting van de organisatie, flexibele schil KCC en de adviesaanvraag doorontwikkelingsplan Lefier 2017 – 2020. Onderdeel van deze laatste adviesaanvraag zijn de onderwerpen: doorontwikkelingsplan van de organisatie en strategisch P&O beleidsplan. Daarnaast zijn een aantal instemmingverzoeken ontvangen, namelijk: tijdelijke contracten zonder uitzicht op vast, aangepaste klokkenluidersregeling, ARBO beleid inclusief het plan van aanpak RI&E, gedragswijzer inclusief sanctiebeleid.

De volgende vraagstukken waren eind 2016 nog in behandeling: de adviesaanvraag doorontwikkelingsplan Lefier 2017 – 2020 inclusief aanverwante aanvragen, het ARBO beleid inclusief het plan van aanpak RI&E en de gedragswijzer inclusief sanctiebeleid. Collega's hebben in 8 van de 12 aanvragen tijdens meedenksessies input mee kunnen geven.

Strategisch personeelsplan

Lefier werkt aan een strategisch personeelsplan. Dit was voor de OR aanleiding om dit onderwerp gericht onder de aandacht te brengen van collega's. De OR is van mening dat een strategisch personeelsbeleid de basis dient te zijn van een strategisch personeel plan en heeft dit kenbaar gemaakt aan de bestuurder. De OR heeft zijn ideeën hierover met de bestuurder en met collega's gedeeld. In de loop van 2016 heeft de OR als onderdeel van de adviesaanvraag doorontwikkelingsplan Lefier 2017 – 2020, een strategisch P&O beleidsplan ontvangen.

Overlegvergaderingen OR- bestuurder

Het afgelopen jaar zijn er in totaal zes overlegvergaderingen met de bestuurder geweest. Met een delegatie van de raad van commissarissen heeft de OR twee keer om de tafel gezeten.

1.5 Medezeggenschap: huurders- en bewonersorganisaties

Huurdersorganisaties

Sinds dit jaar is de directie maatschappelijk presteren verantwoordelijk voor het bestuurlijk overleg met de huurdersorganisaties.

Lefier heeft in haar werkgebied 7 erkende gemeentelijke huurdersorganisaties die zitting hebben in het bestuurlijk overleg. Zes van de zeven huurdersorganisaties werken samen in het Noordelijk Overleg Lefier huurders (NOL). Het belangrijkste doel is om gezamenlijk advies- en instemmingsaanvragen uit te brengen. Dit jaar is het niet gelukt om de zevende huurdersorganisatie te laten aansluiten bij het NOL. Dat betekent dat zij in voorkomende gevallen een eigen zelfstandig advies blijft uitbrengen.

Algemeen punt van zorg is dat de huurdersorganisaties veel werk op hun bord hebben liggen. Naast het bestuurlijk overleg, de behandeling van adviesaanvragen en het lokale werk in de gemeenten, wordt er met de komst van de woningwet ook een groot beroep gedaan op de huurdersorganisaties bij het maken van de jaarlijkse prestatieafspraken. De toegenomen werkdruk is met de huurdersorganisaties besproken en er wordt gewerkt aan verbetervoorstellen.

Overleggen in 2016

In het verslagjaar is er vijfmaal overleg geweest met de huurdersorganisaties en zijn o.a. de volgende onderwerpen besproken:

Datum	Onderwerpen
27 januari	Omgevingsanalyse 2016, begroting 2016, legionellabeleid, huisvesting statushouders, servicekosten, plan van aanpak huurbeleid.
23 maart	Overleg met de RVC, toelichting op de kaderbrief 2016
22 juni	Aardbeving dossier, incasso, prestatieafspraken 2017, huurbeleid, jaarverslag 2015, uitkomsten visitatie, project Stroomversnelling. Woonruimteverdeling
21 september	Aanpak asbest, huurbeleid, DAEB en niet DAEB,
23 november	Begroting 2017, reactie op adviesaanvraag DAEB en niet DAEB, ondertekening sociaal statuut door bestuurder en huurdersorganisaties

Adviesaanvragen 2016

Over vijf beleidsonderwerpen hebben de huurdersorganisaties een kwalitatief advies uitgebracht: Legionellabeleid, woonruimteverdeling, huurbeleid, het scheidingsvoorstel DAEB en niet DAEB en het sociaal statuut. Daarnaast hebben de huurdersorganisaties zich actief bemoeid bij het benoemen van een nieuwe huurderscommissaris. Met ingang van januari 2017 is mevrouw Ineke van Gent lid van de raad van commissarissen op voordracht van de huurders.

1.6 Verklaring bestuur Lefier

In de statuten van Lefier is vastgelegd dat het bestuur jaarlijks een volkshuisvestingsverslag, een jaarrekening en een verslag van de werkzaamheden oplevert, die moeten voldoen aan de voorschriften die ter zake voor toegelaten instellingen van de Woningwet gelden. De raad van commissarissen (RvC) verleent de opdracht tot beoordeling van de jaarrekening van de stichting. Deze opdracht wordt gegeven aan een door de RvC aangewezen accountant. Het jaarverslag en het volkshuisvestingsverslag moeten worden vastgesteld door het bestuur en vervolgens ter goedkeuring worden voorgelegd aan de raad van commissarissen. Het bestuur stelt jaarlijks de jaarrekening op, vaststelling van de jaarrekening geschiedt door de raad van commissarissen. Vaststelling en goedkeuring door de bestuurder en de RvC vindt niet plaats tot het moment dat zij kennis hebben genomen van de bevindingen van de accountant.

Het bestuur van Lefier heeft het jaarverslag 2016 en de daarbij behorende door de accountant afgegeven goedkeurende verklaring vastgesteld. Het bestuur van Lefier verklaart dat alle middelen in het verslagjaar zijn besteed in het belang van de volkshuisvesting.

Groningen, 1 mei 2017

Lex de Boer, bestuurder

1.7 Verklaring raad van commissarissen Lefier

De leden van de raad van commissarissen van Lefier verklaren kennis te hebben genomen van het jaarverslag 2016 en de daarbij behorende door de accountant afgegeven goedkeurende verklaring. De raad van commissarissen heeft goedkeuring verleend aan het jaarverslag en heeft besloten om de jaarrekening vast te stellen.

Groningen, 1 mei 2017

J. van der Moolen (Jan) (M)

H. Donkervoort (Ineke) (V)

L.T. van Bloois (M)

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

W. van Gent (Ineke) (V)

In verband met fraudegevoeligheid zijn in deze versie van het Jaarverslag alleen de namen van de bestuurder en de raad van commissarissen opgenomen en de handtekeningen weggelaten. Een exemplaar van het integrale Jaarverslag, inclusief de handtekeningen van de bestuurder en de leden van de raad van commissarissen wordt bewaard bij Lefier en is in te zien op het kantoor van Lefier.

2. Financiën en bedrijfsvoering

2.1 Financiële risico's

Financieel beleid en financiële kaders

De financiële doelstellingen:

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

Het financieel kader van Lefier bestaat uit 3 kwantitatieve doelstellingen:

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

Tabel 1: Financial risk ratio's

Sturen op	Ratio	Norm DAEB	Norm niet-DAEB
Eigen vermogen	Solvabiliteit (op basis van <i>marktwaarde in verhuurde staat</i>)	≥ 20%	40% - 60%
Vreemd vermogen	Loan-to-value LtV (op basis van <i>bedrijfswaarde</i>)	≤ 75%	≤ 75%
Kasstromen	Interest Coverage Ratio (ICR)	1,4	1,8
	Debt Service Coverage Ratio (DSCR)	1,0	1,0
Onderpand	Dekkingsratio (op basis van <i>marktwaarde in verhuurde staat</i>)	≤ 70%	≤ 70%

De Autoriteit woningcorporaties (Aw) heeft op 31 mei 2016 het beoordelingskader scheiden DAEB/ niet-DAEB gepubliceerd. De hierin vermelde ratio's en bijbehorende onder- en bovengrenzen zullen na scheiding naar verwachting ook onderdeel uitmaken van het reguliere toezicht door de Aw en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Lefier heeft deze normstellingen in het Financieel Beleidsplan overgenomen.

Meerjarenbegroting 2017-2026

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

Voor de DAEB portefeuille voldoen alle ratio's in 2016 aan de gestelde normen. De financiële ratio's blijven in de loop van de periode op ongeveer hetzelfde niveau. Bij de niet-DAEB portefeuille starten de financiële ratio's ook op een niveau boven, respectievelijk onder de norm. Bij de niet-DAEB portefeuille zien we echter een zeer sterke verbetering van de financiële ratio's. Dit is het gevolg van

het feit dat de niet-DAEB portefeuille geen groeiambitie heeft in combinatie met een zeer positieve kasstroom. Dit is zichtbaar in het niveau van de financiële ratio's.

Tabel 2: Score op financial risk ratio's op basis van de meerjarenbegroting 2017-2026

Sturen op	Ratio's	DAEB			Niet-DAEB		
		Norm	2016/2017	2026	Norm	2016/2017	2026
Eigen vermogen	Solvabiliteit	Min 20%	48,8	44,9	Min 40%	51,9	82,5
Vreemd vermogen	LtV	Max 75%	59,7	70,7	Max 75%	52,0	16,7
Kasstroomen	ICR	Min 1,4	1,7	1,9	Min 1,8	4,7	11,5
	DSCR	Min 1,0	1,3	1,5	Min 1,0	1,0	1,4
Onderpand	Dekkingsratio	Max 70%	31,5	40,2	Max 70%	46,5	14,6

Lefier presteert maximaal met haar vermogen

Bij het opstellen van de portefeuillestrategie worden de wettelijk opgelegde financiële grenzen randvoorwaardelijk getoetst om zo de continuïteit te waarborgen. Op basis van de actuele meerjarenbegroting 2017-2026 betekent dit dat we de komende 10 jaar circa € 1 miljard hebben te besteden. Medio 2016 zijn de indicatieve bestedingsruimte en volkshuisvestelijke beklemming geïntroduceerd. In deze bestedingsruimte wordt de maximale ruimte tussen gekozen portefeuillestrategie en maximaal financiële grenzen weergegeven. Met de actuele portefeuillestrategie heeft Lefier deze bestedingsruimte maximaal ingezet in de komende 10 jaar.

Tabel 3: Investeringsopgave 2017-2026

Investerings (x € 1.000,-)	2017-2026
Nieuwbouw	291.516
Nul-op-de-meter	399.776
Verduurzaming	270.795
Veiligheid (KVGGM)	6.000
Totaal	968.087

We sturen op een maximale inzet van ons vermogen door in het 10e prognosejaar (2026) de grenzen van het financieel haalbare te hebben opgezocht. De kritische indicator die de inzet beklemd is de LtV van de DAEB portefeuille. De LtV komt in 2026 op een niveau van 70,7%. Houden we rekening met de actuele marktwaarde van de derivaten minus 200 basispunten dan komt de LtV op basis van de meerjarenbegroting net onder de normstelling van 75%.

Realiseerbaarheid waarde vastgoed in exploitatie

Per 31 december 2016 is in totaal € 1.459 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderings in het eigen vermogen begrepen (2015: € 1.313 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De overige vrije reserves bedragen ultimo 2016 € 229 miljoen (2015: € 210 miljoen) De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriele besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving. De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Lefier. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Het bestuur van Lefier heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van de herwaarderingsreserve dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de bedrijfswaarde van het bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 1.103 miljoen. Dit impliceert dat circa 65% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is.

Lefier stuurt op (meerjarige) kasstromen en is liquide

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

Interest Coverage ratio (ICR)

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

Debt Service Coverage Ratio (DSCR)

Dit kengetal geeft weer in welke mate de corporatie in staat is om voldoende kasstromen te genereren om, indien nodig, naast de verschuldigde rente ook voldoende aflossingen op het vreemd vermogen te kunnen voldoen.

Lefier is solvabel

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

Solvabiliteit

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

Loan to Value

Loan to Value meet of de schuldpositie van de corporatie in een gezonde verhouding staat tot de lange termijn “kasstromen genererende capaciteit (bedrijfswaarde)” van de vastgoedportefeuille in exploitatie. Meerjarig daalt de lening portefeuille in omvang. Dit zorgt voor een dalende LtV die voldoet aan de norm.

Oordeel Autoriteit Woningcorporaties en ministerie van I&M

Sinds 1 juli 2015 valt zowel het financiële toezicht als het toezicht op rechtmatigheid, governance en integriteit onder de verantwoordelijkheid van de Autoriteit woningcorporaties (Aw). De Aw beoordeelt Lefier en we ontvangen vervolgens jaarlijks het oordeel in de toezichtsbrief. In de laatste toezichtsbrief van 6 december 2016 is de conclusie dat de financiële beoordeling 2016 geen aanleiding geeft tot het doen van interventies. Wel is een opmerking gemaakt over bescherming van het maatschappelijk vermogen in de context van het aardbevingsrisico voor een gedeelte van ons bezit. Het ontbreken van duidelijkheid over de normen voor de aardbevingsbestendigheid maakt dat we de financiële consequenties onvoldoende in beeld hebben. De oordeelsbrief is beschikbaar via de website van de Aw (www.ilent.nl/autoriteitwoningcorporaties).

De Aw houdt namens het ministerie van Infrastructuur en Milieu (I&M) financieel toezicht op Lefier. Dit fonds, dat de financiële gezondheid van alle wooncorporaties bewaakt, voert elk jaar een bedrijfsvergelijking tussen corporaties uit. Het jaarlijkse eindrapport “Corporatie in perspectief” laat zien hoe de volkshuisvestelijke en financiële kengetallen van een corporatie zich verhouden tot die van collega-corporaties. Corporatie in Perspectief (CiP) is vanaf 2014 een uitgave van het Corporatie Benchmark Centrum (CBC) welke door Aedes, samen met het KWH, is opgericht om benchmarken in

de corporatiebranche te stimuleren. De CiP is opgebouwd uit cijfers uit de dVi, de dPi en de Aedes Benchmark.

Toekomstige ontwikkelingen rond Verhuurderheffing

De heffing wordt berekend als een percentage van de WOZ-waarde. De verhuurderheffing 2016 gaat uit van de WOZ-beschikking 2016; deze heeft in beginsel waardepeildatum 1 januari 2015. Voor de verhuurderheffing 2017 en opvolgende jaren wordt deze WOZ-waarde jaarlijks geïndexeerd met de leeg-waardestijging. De heffing wordt alleen opgenomen voor zelfstandige woongelegenheden met een huur die aan het begin van het kalenderjaar onder de liberalisatiegrens ligt. De Eerste Kamer ging 31 januari 2017 akkoord met de Wet Verhuurderheffing. Daarmee zijn de heffingsverminderingen en het tarief voor 2018 definitief. Daarmee gaat het totale tarief van de heffing omhoog. Vanaf 2018 wordt het wettelijke tarief 0,591% van de WOZ-waarde van een woning.

Tabel 4: Ontwikkeling verhuurderheffing

Ontwikkeling verhuurderheffing	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
percentage WOZ	0,381	0,449	0,491	0,543	0,591	0,591	0,592	0,592	0,593	0,597
netto-bijdrage in miljarden	1,1	1,2	1,3	1,6	1,6	1,7	1,7	1,7	1,8	1,8
maandelijks bedrag per huurwoning (x € 1,-)	40	43	47	58	58	62	62	62	65	65

Op basis van de actuele situatie is de ontwikkeling van de verhuurderheffing in lijn met de eerdere verwachtingen. Onzeker is de impact van de recente Tweede Kamerverkiezingen en wat het nieuwe kabinet beoogt met deze heffing.

2.2 Marktwaaarde en overige waarderingen vastgoed van Lefier

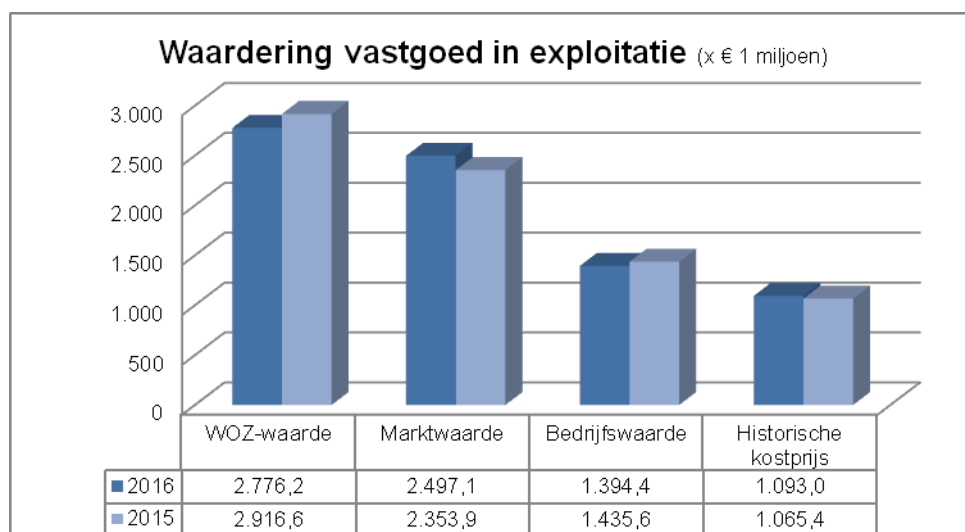
Beoordelingsmethoden vastgoed

Er zijn vier relevante methoden om vastgoed te waarderen.

1. *WOZ-waarde*: dit is de waarde die op basis van de Wet Onroerende Zaken periodiek door de lokale overheid als grondslag voor de heffing van diverse belastingen wordt bepaald. De WOZ-waarde is een maatstaf voor de leegwaarde. We hanteren het jaar van beschikking. De waardepeildatum ligt op 1 januari van het jaar ervoor en loopt daarmee twee boekjaren achter op de andere waarderingmomenten.
2. *De Marktwaaarde in verhuurde staat*. De reële waarde van het vastgoed in de huidige verhuurde staat waarvoor een belegger het zou willen kopen
3. *Bedrijfswaarde*: de bedrijfswaarde is de contante waarde van de kasstromen bij doorexpluiten. Hierbij wordt geen rekening gehouden met toekomstig beleid. Deze waarde hanteert de Aw bij de beoordeling en normstelling van de individuele corporatie, de volkshuisvestelijke exploitatiewaarde.
4. *Historische kostprijs*: de in het verleden betaalde prijs (initiële verkrijging of vervaardigingsprijs).

Daarnaast kennen we ook een leegwaarde, fiscale waarde en nieuwe volkshuisvestelijke waarde van ons vastgoed. Voor de waardering in de jaarrekening hanteert Lefier de marktwaaarde in verhuurde staat. Vanaf 2016 is deze verplicht voor de sector opgelegd in de Woningwet en verslaggevingsstandaarden.

Figuur 5: Waarderingen vastgoed in exploitatie per 31 december 2016



Lefier hanteert de marktwaarde in verhuurde staat

Lefier waardeert haar vastgoed op basis van de marktwaarde in verhuurde staat. Waarderen tegen actuele waarde leidt naar onze mening tot een goed inzicht in de reële waarde van het vastgoed (en dus ook in de vermogenspositie), en daarmee in de volkshuisvestelijke mogelijkheden van Lefier. In bovenstaand figuur zijn de vier waarderingen van het vastgoed naast elkaar gezet.

Het verschil tussen de WOZ-waarde en de marktwaarde wordt veroorzaakt door het feit dat woningen momenteel verhuurd zijn. Het verschil tussen de marktwaarde en bedrijfswaarde wordt vooral veroorzaakt doordat in de bedrijfswaarde gerekend wordt met eigen exploitatie cijfers zoals huur, beheer en onderhoud terwijl in de marktwaarde gerekend wordt met marktconforme normen. Deze werkwijze in de bedrijfswaarde is wettelijk geregeld en wordt als zodanig gevolgd.

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

Tabel 6: Waardering van het vastgoed in exploitatie ultimo jaar

Waardering vastgoed	Totaal (x € 1 miljoen)		Per woning (x € 1)	
	2016	2015	2016	2015
WOZ-waarde	2.776,2	2.916,6	89.148	92.924
Marktwaaarde	2.497,1	2.353,9	80.187	74.994
Bedrijfswaarde	1.394,4	1.435,6	44.778	45.738
Historische kostprijs	1.093,0	1.065,4	35.099	33.943

Onze vastgoedportefeuille bestaat ultimo 2016 uit de volgende onderdelen:

Marktwaaarde in verhuurde staat (x € 1 miljoen)	2016	2015
Woningportefeuille	2.364,1	2.246,8
BOG/MOG*	111,4	82,8
Parkeren	21,6	24,3
totaal	2.497,1	2.353,9

* Inclusief in 2016 overgeheveld collectief zorgvastgoed (526 OGE's)

In 2016 is de marktwaarde van de totale vastgoedportefeuille met € 143,2 miljoen toegenomen. Een toename van 6,1%. Ons Taxatie Management Systeem genereert de uitsplitsing in de factoren die een rol spelen bij de waardeverandering ten opzichte van 2015. De waardedemutatie wordt veroorzaakt door de aantrekkende woningmarkt, de toegenomen vraag naar beleggingen in vastgoed en de specifieke correcties die het gevolg zijn van woningcorporatie specifieke wetgeving (WWS/verhuurdersheffing). Het gunstigere beleggerssentiment komt tot uitdrukking in een gemiddeld lagere disconteringsvoet en exit yield.

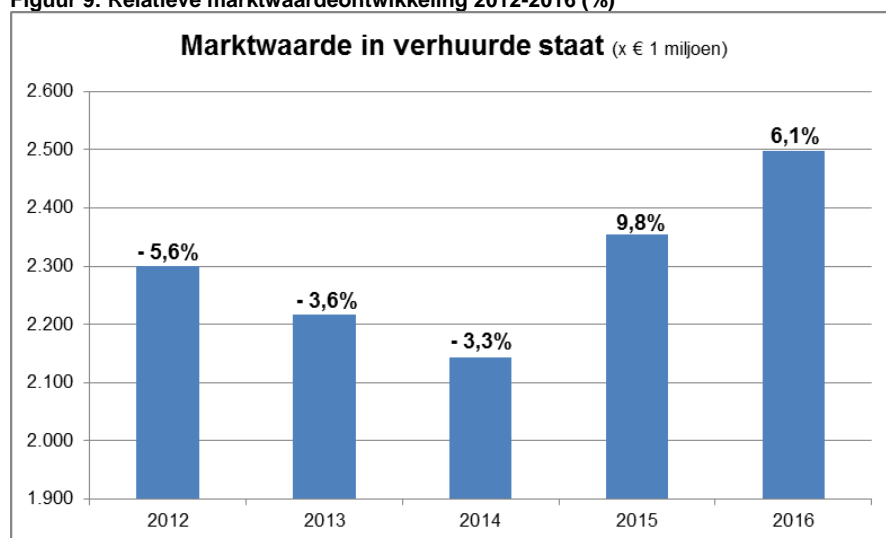
Tabel 8: Waardering woningportefeuille en gehanteerde parameters/uitgangspunten

Woningportefeuille	2016	2015
waardering (x € 1 miljoen)		
marktwaarde in verhuurde staat	2.364,1	2.246,8
leegwaarde	3.138,8	3.134,2
parameters (gemiddeld)		
IRS (risicovrije rentevoet)	0,46%	1,76%
mutatiegraad	8,80%	8,73%
disconteringsvoet	8,12%	8,75%
exit yield	7,75%	9,37%
huren (x € 1)		
markthuur / OGE	545	534
actuele huur / OGE	466	462

In onderstaande grafiek wordt zichtbaar dat de waardeontwikkeling zich heeft hersteld in de afgelopen 2 jaren. De verwachting is dat komende jaren de stijging afvlakt. Van belang is hierbij ook de ontwikkeling op de kapitaalmarkt. Bij een gematigde rentestijging zullen beleggers kiezen voor beter renderend vastgoed.

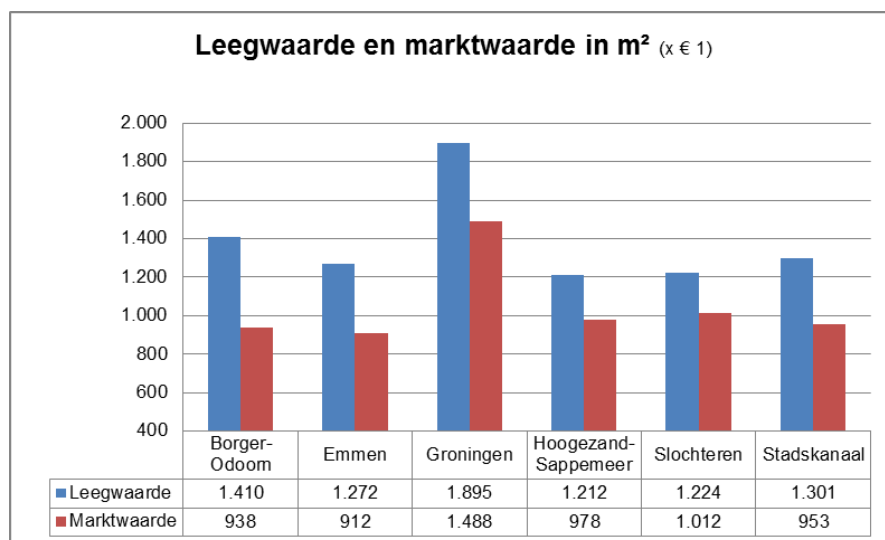
Bestaande koopwoningen in Nederland waren in 2016 6,0 procent duurder dan in 2015. Dit blijkt uit het onderzoek naar de prijsontwikkeling van bestaande particuliere koopwoningen in Nederland van het CBS en het Kadaster. De prijsontwikkeling bij Lefier past in dit beeld.

Figuur 9: Relatieve marktwaardeontwikkeling 2012-2016 (%)



In onderstaande grafiek komt de lokale marktsituatie tot uitdrukking. De stad Groningen is met haar bedrijvigheid en onderwijsinstellingen een aantrekkelijke vestigingsplaats met hierdoor momenteel een krapte. In de overige gemeentes speelt dit minder en is met name door krimp de marktwaarde lager.

Voor de gemeente Slochteren en deels Hoogezand-Sappemeer heeft de aardbevingsproblematiek ook nog een drukkende werking op de marktwaarde.



2.3 Treasury

Treasurystatuut en treasury jaarplan

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

Financiële instrumenten

Binnen het treasurybeleid van Lefier dient het gebruik van financiële instrumenten ter beperking van inherente (rente-, looptijden- en markt-) risico's. Op grond van het vigerende treasurystatuut is het gebruik van financiële instrumenten slechts toegestaan voor zover er een materieel verband met het belegde/ gefinancierde vermogen kan worden gelegd en de toepassing ervan tot een positie van de totale leningen-/beleggingenportefeuille leidt die vergelijkbaar is met een positie zonder gebruik te maken van deze instrumenten. Financiële instrumenten die zijn aangegaan ter dekking van activa en passiva worden gewaardeerd en gepresenteerd in samenhang met de desbetreffende activa en passiva (hedge accounting).

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

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de marktwaarde en de nominale waarde van de verschillende financiële instrumenten per 31 december 2016.

Tabel 8: Marktwaarde derivaten per 31 december 2016 (bedragen x € 1.000,-)

Nr.	Bank	Type	Coupon	Lefier ontvangst	Ingangs- datum	Einddatum	Volume	Break clause	Marktwaarde	
									31-12-2016	31-12-2015
1	Rabobank	Payer swap	3,3350%	3M Euribor	01-07-2011	01-07-2021	25.000	Geen	-4.322	-4.608
2	BNP Paribas	Payer swap	3,6375%	3M Euribor	07-09-2012	07-09-2062	10.000	24-05-2021	-8.990	-7.133
3	BNP Paribas	Payer swap	3,6675%	3M Euribor	03-06-2013	03-06-2063	25.000	24-11-2020	-23.292	-18.537
Totaal									-36.604	-30.278

Per 31 december 2016 is er sprake van een negatieve marktwaarde van € 36,6 miljoen. De waarde heeft zich daarmee ten opzichte van eind vorig jaar verslechterd. Lefier heeft contracten zonder CSA (Credit Support Annex) hetgeen betekent dat tussentijds niet hoeft te worden bijgestort.

Mogelijke (éénmalige) storting gaat alleen gelden indien de marktrente in 2020/2021, ten tijde van de breakclauses, lager is dan de contractrente. Indien de marktrente hoger dan de couponrente is zal Lefier de marktwaarde ontvangen.

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

Tabel 9: Overzicht gehedgde posities per 31 december 2016 (bedragen x € 1.000,-)

Nr	Geldgever	Koppeling derivaat	Type	Lefier betaald	Ingangs- datum	Einddatum	Bedrag	Spread- aanpassing	Fixatie- periode	Opslag %
250	BNG	1 Rabobank	Rollover	3M Euribor	01-07-2011	01-07-2021	25.000	01-07-2017	2Y	0,150
251	BNG	2 BNP Paribas	Rollover	3M Euribor	07-09-2012	24-05-2021	10.000	07-09-2018	2Y	0,230
252	BNG	3 BNP Paribas	Rollover	3M Euribor	03-06-2013	24-11-2020	25.000	03-06-2017	2Y	0,140
Totaal							60.000			

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

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

Tabel 10: Marktwaarde embedded derivaten per 31 december 2016 (bedragen x € 1.000,-)

Nr	Geldgever	Type	Bedrag	Ingangs- datum	Startdatum swaption	Einddatum swaption	Strike	Rente- conventie	Marktwaarde	
									31-12-2016	31-12-2015
206	ABN-AMRO	Extendible	10.000	02-07-2007	01-07-2032	01-07-2052	4,5500%	act/360	-5.040	-4.000
282	ABN-AMRO	Extendible	3.500	02-01-2008	02-01-2023	02-01-2053	4,6750%	act/360	-2.797	-2.261
Totaal									-7.837	-6.261

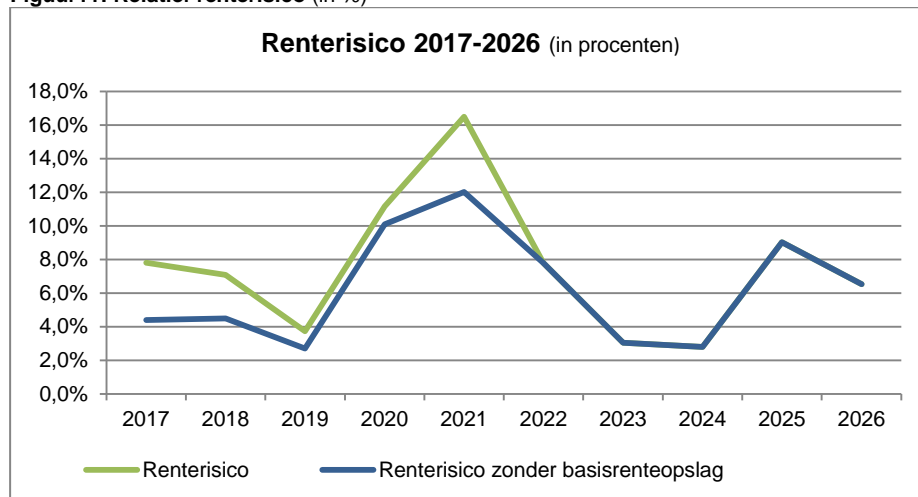
In deze extendible leningen is een recht opgenomen voor de geldgever om vanaf een specifiek vooraf overeengekomen datum te kiezen voor een vaste dan wel een variabele rente. Dit recht heeft Lefier verkocht (geschreven). Het betreft een geschreven embedded receiver swaption. Conform RJ 290 zijn de embedded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

Renterisico

Lefier hanteert de 15%-grens als indicatie voor het renterisico (voormalige richtlijn van het WSW). Per jaar mag maximaal 15% van het saldo van uitstaande leningen van het laatste verslagjaar een renteaanpassing krijgen. Daarvoor wordt het bedrag van leningen die een rente- en/of spread-aanpassing kennen en het saldo van de leningen met een bullet-aflossing die worden geherfinancierd in het betreffende jaar gesommeerd. Daarnaast telt het saldo variabel rentende leningen elk jaar mee. Het beleid is er op gericht grote pieken te voorkomen.

De spreadherziening van een “basisrente”-lening wordt beoordeeld als een gedeeltelijke herziening en wordt voor 50% meegenomen in het renterisico. De spread is echter maar een klein onderdeel van het totale renterisico. In onderstaande figuur is ook het renterisico opgenomen waarin het effect van de spreadherziening van de “basisrente”-lening is geëlimineerd.

Figuur11: Relatief renterisico (in %)



In 2020 en 2021 is er sprake van een bovengemiddeld renterisico maar nog wel steeds beneden de aanvaardbare maximale grens van 15%. Hierbij laten we de leningen met een basisrente-opslag buiten beschouwing. Het betreft hier namelijk slechts het risico van aanpassing in de spread.

Stresstest Autoriteit Woningcorporaties

Bij de stresstest wordt de rentecurve per 30 december 2016 gereduceerd met respectievelijk 100 en 200 basispunten. De negatieve rentecurve die voor een gedeelte van de rentecurve geldt wordt gehanteerd voor zowel de variabele rentepoot als de discontering van de kasstromen.

Tabel 12: Stresstest per 31 december 2016 (bedragen in duizenden euro's)

Nr.	Bank	Type	Coupon	Lefier ontvangst	Ingangsdatum	Einddatum	Volume	Marktw waarde		
								31-12-2016	- 100 bp	- 200 bp
1	Rabobank	Payer swap	3,3350%	3M Euribor	01-07-2011	01-07-2021	25.000	-4.322	-5.601	-6.955
2	BNP Paribas	Payer swap	3,6375%	3M Euribor	07-09-2012	07-09-2062	10.000	-8.990	-15.736	-25.841
3	BNP Paribas	Payer swap	3,6675%	3M Euribor	03-06-2013	03-06-2063	25.000	-23.292	-40.570	-66.589
Totaal							60.000	-36.604	-61.907	-99.385

Bovenvermelde stresstest heeft voor Lefier momenteel nog geen liquiditeitsrisico tot gevolg omdat er geen sprake is van contracten met bijstortingsverplichtingen.

2.4 Financieel resultaat 2016

Als gevolg van de wijzigingen in de wet- en regelgeving – de Woningwet, het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting en de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting – zijn er diverse wijzigingen van toepassing op de jaarverslaggeving vanaf het boekjaar 2016. Als gevolg van genoemde wijzigingen is ook Hoofdstuk 645 toegelaten instellingen volkshuisvesting van de Richtlijn voor de Jaarverslaggeving (hierna RJ 645) gewijzigd. De belangrijkste wijzigingen zijn de volgende:

- Verplichte waardering van het vastgoed in exploitatie op basis van de marktwaarde in overeenstemming met de voorschriften van het handboek Modelmatig waarden Marktwaarde (bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting).
- De winst-en-verliesrekening moet worden opgesteld volgens het functionele model. Het categorale model, zoals dat vorig jaar nog werd toegepast, is niet meer toegestaan.
- Kasstroomoverzicht moet worden opgesteld volgens de directe methode. Indirecte methode is niet meer toegestaan. Lefier heeft dit ook in 2015 reeds toegepast.
- Er moet een herwaarderingsreserve worden gevormd voor het verschil tussen de marktwaarde en de historische kostprijs
- Er zijn nieuwe standpunten geformuleerd als het gaat om het waarden van belastinglatenties in de balans. Dit heeft geleid tot andere verwerking van deze latenties. In de jaarrekening wordt dit nader toegelicht.

Deze wijzigingen zijn middels een handreiking nader toegelicht welke is uitgebracht medio februari 2017.

Voor Lefier betekent bovenstaande dat we een aantal stelselwijzigingen hebben moeten doorvoeren. We hebben een kostenverdeelstaat opgesteld als basis voor de toerekening naar de activiteiten in het functionele model. De latente belastingvordering is op basis van de nieuwe standpunten herrekend. Daarnaast is Lefier per 1 januari 2016 gefuseerd met Stichting Woningbouw Slochteren en voormalige dochterstichting SRRG. De verbindingsstructuur van Lefier is in 2016 drastisch afgebouwd van 14 verbindings naar eind 2016 nog 3. De juridische structuur is weergegeven in bijlage 2 van dit jaarverslag.

Belangrijkste financiële resultaten:

- De toelichtingen betreffen de geconsolideerde cijfers
- Het resultaat na belastingen over 2016 komt uit op € 165,3 miljoen.
- De doelstelling om de netto bedrijfslasten met 25% te laten dalen in vier jaar tijd is nagenoeg bereikt. In 2016 zijn de bedrijfslasten fors gedaald ten opzichte van het jaar ervoor (-/- 10%).
- De marktwaarde van ons vastgoed in exploitatie is het afgelopen jaar met 6% gestegen en bedraagt nu circa € 2,5 miljard. De waarde mutatie wordt veroorzaakt door de aantrekkende woningmarkt, de toegenomen vraag naar beleggingen in vastgoed en de specifieke correcties die het gevolg zijn van woningcorporatie specifieke wetgeving (WWS/verhuurdersheffing). Het gunstigere beleggerssentiment komt tot uitdrukking in een gemiddeld lagere disconteringsvoet en exit yield.
- Het netto resultaat uit de exploitatie van de vastgoedportefeuille is € 82,4 miljoen positief. Dit is € 8,0 miljoen beter dan het voorgaand jaar.
- De netto huuropbrengsten over 2016 komen uit op € 172,4 miljoen (2015: € 170,6 miljoen), een stijging van 1,1%.
- De Interest Coverage Ratio (ICR) is in 2016 gestegen van 2,1 naar 2,3 (norm: 1,4).
- De huurderiving als gevolg van leegstand en oninbaarheid is in 2016 gedaald met € 0,9 miljoen. Ook zien we een daling op de huurachterstanden (€ 0,4 miljoen)

Tabel 13: Samenvatting Winst- en Verliesrekening 2016

Samenvatting Winst-en-Verlies-rekening

	Jaarrekening 2016	Begroting	Vershil
netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	82.428	82.052	376
netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	301	0	301
netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	467	713	-246
waardeveranderingen vastgoedportefeuille	111.038	-5.741	116.779
netto resultaat overige activiteiten	327	34	293
overige organisatiekosten	-130	0	-130
kosten leefbaarheid	-4.572	-2.341	-2.231
saldo financiële baten en lasten	-31.999	-30.770	-1.229
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	157.859	43.947	113.912
belastingen	7.827	-5.567	13.394
resultaat deelnemingen	-389	0	-389
RESULTAAT NA BELASTINGEN	165.297	38.380	126.917

Het netto resultaat uit de exploitatie van de vastgoedportefeuille is € 82,4 miljoen positief. Dit is € 8,0 miljoen beter dan het voorgaand jaar en in lijn met de begroting. De belangrijkste posten welke aan de verbetering van de exploitatie van de vastgoedportefeuille hebben bijgedragen zijn:

- stijging van de huuropbrengsten met € 1,8 miljoen
- daling van de lasten verhuur en beheer van € 7,3 miljoen als uitkomst van de reorganisatie van de afgelopen jaren
- daartegenover staat een stijging van de overige directe operationele lasten van € 1,7 miljoen wat een verschuiving is op de lasten verhuur en beheer door een nieuwe manier van kostentoerekening in de winst-en-verliesrekening.
- De overige mutatie wordt verklaard door het saldo van servicecontracten, overheidsbijdragen en een licht lagere onderhoudslast.

Het netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille is in lijn met de begroting. In 2016 zijn 85 woningen en 2 parkeerplaatsen verkocht. Daarnaast zijn 13 bedrijfspanden verkocht en vanuit de NV 'Wonen boven Winkels', waarin Lefier en Gemeente Groningen gezamenlijk (50/50) een belang hebben, is het vastgoed verkocht en is de NV vervolgens geliquideerd in 2016. Tezamen met verkopen vanuit de voorraad komt de totale verkoopopbrengst vastgoedportefeuille uit op € 23,5 miljoen.

De waardeveranderingen op de vastgoedportefeuille van per saldo € 111 miljoen bestaan enerzijds uit niet-gerealiseerde waardeveranderingen van de vastgoedportefeuille door een per saldo hogere marktwaarde van de activa. Deze waardestijging leidt niet tot hogere overige vrije reserves. De toename van de marktwaarde muteert in de herwaarderingsreserve. Dit is het deel van het vermogen welke niet vrij ter beschikking staat. Anderzijds staat onder de waardeveranderingen ook de post overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille (€ 39,5 miljoen). Dit zijn de onrendabele toppen op onze vastgoedprojecten. De kostprijs van de projecten ligt hoger dan de (verwachte) marktwaarde en dit verschil boeken we bij interne besluitvorming en externe communicatie af.

Het fiscaal resultaat in 2016 valt negatiever uit dan begroot waardoor een positief effect te zien is op de post belastingen in de commerciële winst-en-verlies-rekening (circa € 13 miljoen). Dit lagere fiscaal resultaat is onder meer het effect van fiscale afwaardering van grondposities.

2.5 Risicomanagement

Inleiding

In 2016 is het proces herijking risicomanagementsysteem opgestart om in de loop van 2016 te komen tot een actualisatie van het huidige risicomanagementsysteem. Deze actualisatie bestaat uit een hernieuwde opzet, bewustwording en procesuitvoering. Het uiteindelijke doel is om risicomanagement te integreren in de prestatiesturing, waarmee het een integraal onderdeel van de bedrijfsvoering wordt. Voor Lefier is het belangrijk zicht te hebben op de risico's, de getroffen beheersmaatregelen en restrisico's. Het risicomanagementsysteem ondersteunt hierbij. Het proces wordt beschreven in het risicomanagementbeleid, dat voort komt uit de strategie en doelen, alsmede uit de risicocultuur van Lefier. Het risicomanagementbeleid is in 2016 vastgesteld en goedgekeurd door respectievelijk bestuurder en RvC.

Visie, missie en strategie

Naast het voorkomen van onacceptabele en onwenselijke incidenten en het voldoen aan wet- en regelgeving brengt risicomanagement duidelijkheid. Dit zorgt onder meer voor:

- Een heldere werkwijze voor de identificatie van risico's;
- Duidelijkheid ten aanzien van de grenzen van het nemen van risico's: wie mag welk besluit nemen ten aanzien van welk risico;
- Heldere procedures als risico's groter zijn dan eerder werd ingeschat.

Deze duidelijkheid zorgt ervoor dat Lefier goed en zorgvuldig kan besluiten, zodanig dat zij de strategische doelstellingen kan halen. Risicomanagement bij Lefier kent de volgende basisprincipes:

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

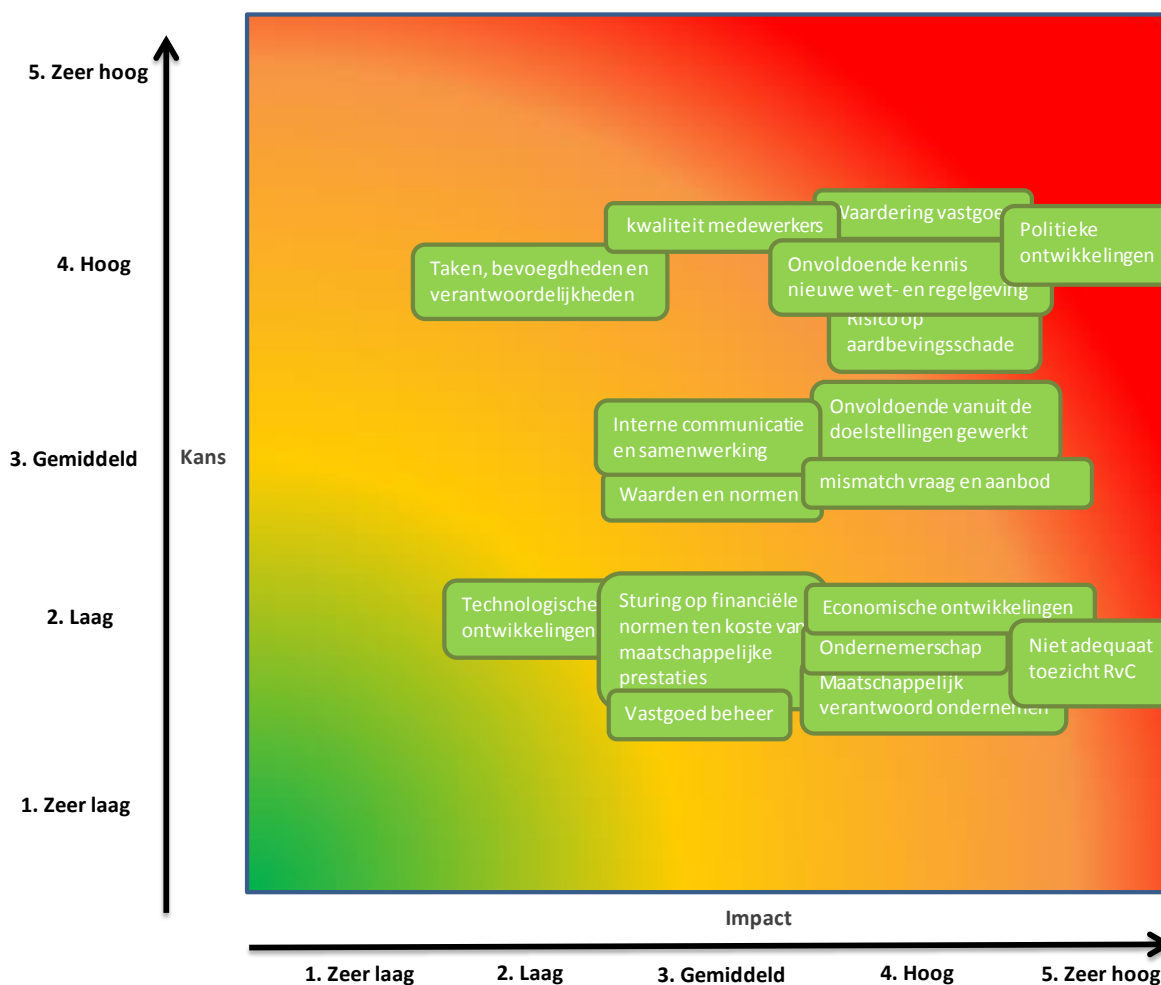
Het gedefinieerde doel van risicomanagement stelt ons in staat de doelstellingen van de organisatie als uitgangspunt voor het risicomanagement te nemen. De vier strategische thema's Rentmeesterschap, Verbinding, Betaalbaarheid en Zelfstandigheid zijn daarmee het uitgangspunt voor het risicomanagementbeleid.

Integraal risicomanagement

Lefier brengt jaarlijks de strategische risico's rondom de geformuleerde (maatschappelijke) doelstellingen in kaart. In een strategische risicokaart wordt de kans en de mogelijke impact van de verschillende geïdentificeerde risico's weergegeven. Daarbij is gekeken naar de bruto kans en impact van het risico (zie figuur).

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

Strategische bruto risicokaart – Juni 2016



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

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

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

Risicobeheersing

Lefier streeft bij het vaststellen van haar doelstellingen naar een gezond evenwicht tussen het realiseren van (maatschappelijke) prestaties en de beheersing van risico's. Maatregelen gericht op het

beheersen van risico's zijn een integraal onderdeel van onze organisatie. Processen en procedures zijn in evenwicht met de doelstellingen van onze organisatie en de daaraan gerelateerde risico's.

Lefier heeft er voor gekozen om het WSW risicobeoordelingsmodel te integreren in de toets op de beheersing van risico's. Het WSW beoordeelt alle corporaties op basis van dit risicobeoordelingsmodel en bepaalt aan de hand van deze score in hoeverre een corporatie borgbaar is. De borging is een belangrijke financieringsbron voor woningcorporaties en het wegvallen van deze borging heeft invloed op de continuïteit.

In het kader van verantwoording en beheersing van risico's vindt periodiek rapportage plaats over geïdentificeerde risico's.

Risicobereidheid

Bij het bepalen van de risicobereidheid wordt een aantal factoren in overweging genomen die een significante invloed kunnen hebben op het gedrag van Lefier. Het gaat dan om interne factoren zoals normen en waarden, het beoogde rendement en risicodragend vermogen. Maar ook om externe factoren zoals de rol van de toezichthouder, de belangen van de stakeholders van Lefier en de maatschappelijke aanvaardbaarheid van het optreden van risico's. Aan de hand van de overwegingen ten aanzien van deze factoren is de risicobereidheid uitgewerkt in ons risicomanagementbeleid.

Strategische risico's

Vanuit onze strategische risico inventarisatie en de analyse van de beheersing van deze risico's blijkt dat een aantal risico's nog buiten onze risicobereidheid vallen. In de afgelopen periode is aan deze risicogebieden aandacht besteed. Door alle afdelingen is gewerkt aan verbetering van de beheersing van de strategische risico's, hetgeen onder andere terug is te zien in de samenwerking tussen de kamers bij het plan van aanpak met betrekking tot de doorontwikkeling van Lefier. Aan de andere kant zijn er exogene factoren die van invloed zijn op onze risico's. Onder andere door de jaarlijkse omgevingsanalyse volgen we deze ontwikkelingen en bepalen we hoe we hier op kunnen en willen anticiperen. Deze omgevingsanalyse geeft ons belangrijke terugkoppeling over de beheersing van onze strategische risico's. Ook zullen we in 2017 vooruitkijken. Zijn onze strategische risico's nog voldoende actueel? Of zijn er risico's die minder strategisch blijken te zijn. Dit zal uiteindelijk resulteren in de herijking van onze strategische bruto risicokaart.

We zien vooruitgang op een aantal strategische risicogebieden. Zo kunnen we steeds beter zichtbaar maken en aantonen dat we voldoen aan wet- en regelgeving. We weten waar onze risicogebieden zitten en wie verantwoordelijk is voor de acties. We boeken vooruitgang op de risicogebieden taken, bevoegdheden en verantwoordelijkheden, interne communicatie en samenwerking en ondernemerschap. We weten steeds beter wat onze ambities zijn op deze gebieden en hoe we deze willen bereiken. We weten elkaar beter te vinden en taken, bevoegdheden en verantwoordelijkheden worden ook steeds duidelijker. Dit geeft een basis voor de verdere uitwerking van maatschappelijk ondernemer. Met het vaststellen van de gedragswijzer, klokkenluidersregeling en aanstellen van een externe vertrouwenspersoon scheppen we de goede kaders voor de normen en waarden van Lefier.

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

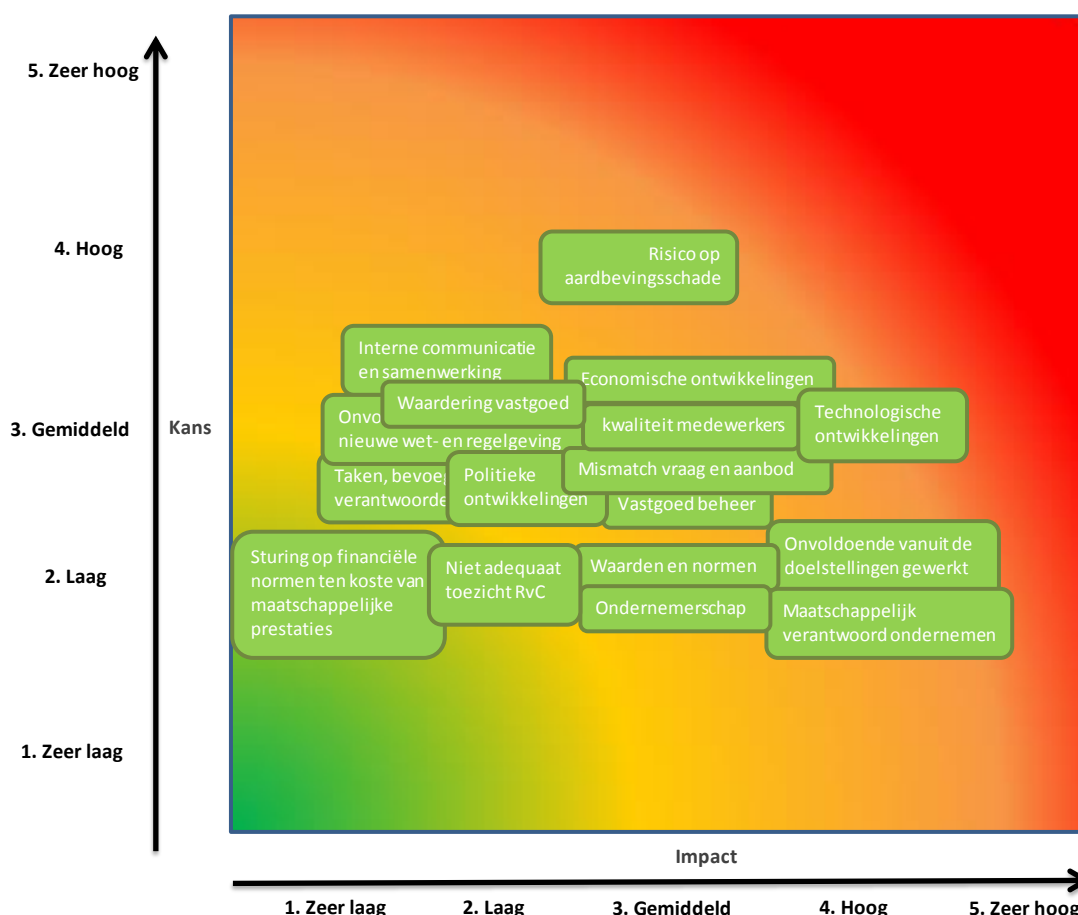
- Risico op aardbevingsschade: door de vele niet te beïnvloeden variabelen blijft dit risico lastig om te beheersen.
- Mismatch vraag en aanbod: we zien een verbetering in de beheersing van dit risico. Echter we hebben ook nog het nodige te doen, het risico beslaat diverse onderwerpen zoals opgaven in het kader van duurzaamheid en bijzondere doelgroepen, toegespitst op verschillen wijken en regio's. Aan de andere kant ontbreekt het ons nog aan heldere normen op het gebied van

prijs/kwaliteit en heeft de beheersing van dit risico een directe relatie met onze prestatie afspraken.

- Onvoldoende vanuit de doelstellingen gewerkt: In het doorontwikkelingsplan van Lefier worden een aantal ontwikkellijnen benoemd. Deze ontwikkellijnen moeten een belangrijke bijdrage leveren om onze doelstellingen te realiseren, Deze maatregel helpt ons om dit risico in de nabije toekomst te beheersen.
- Kwaliteit medewerkers: we zien hierin een positieve ontwikkeling. P&O is momenteel bezig om dit in beeld te brengen en van hieruit de acties te formuleren.
- Economische ontwikkelingen: we zien het bruto risico (vanuit de exogene factoren) toenemen, qua beheersing blijven we hier op hetzelfde niveau.
- Maatschappelijk verantwoord ondernemen: door intern meer aandacht voor dit onderwerp realiseren we ons beter welke opgave we hier nog hebben en zien we het risico toenemen.
- Technologische ontwikkelingen: Als gevolg van herdefiniëren van het bruto risico zien we dat het risico hoger is. Dit heeft met name betrekking op de risico's in de bouw, zoals de ontwikkeling van prefab/modulair bouwen.

Een samenvatting van de netto risico's ultimo 2016 is opgenomen in de netto risicokaart, zoals hieronder weergegeven. Risico's die op dit moment nog buiten onze risicobereidheid vallen accepteren we tijdelijk, wetende dat acties in gang zijn gezet om deze risico's te beheersen, zodanig dat deze binnen afzienbare tijd binnen onze risicobereidheid vallen.

Strategische netto risicokaart – Ultimo 2016



Operationele risico's

Evenals voorgaande periode blijkt uit onze operationele risico inventarisatie en de analyse van de beheersing van deze risico's dat een aantal van de risico's nog buiten onze risicobereidheid vallen. In de afgelopen periode hebben we gezorgd dat de beleidsuitgangspunten helder zijn en hebben we de processen met behulp van de proceseigenaren neergezet. Met name de werking zal moeten bijdragen aan verbetering van de beheersing, op die onderwerpen waar we nog buiten onze risicobereidheid acteren. We kunnen concluderen dat er voldoende voortgang zit in de acties.

Aardbevingen

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

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

1. Risico's en risicobeheersing

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

De risico's kunnen als volgt worden geduid:

Vastgoed

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

Bedrijfsvoering

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

Over de risico's is ook overleg gevoerd met de Autoriteit Wonen. De autoriteit volgt de ontwikkelingen in het aardbevingsgebied. Lefier informeert de autoriteit over de gevolgen voor haar portefeuilleplan.

De exploitanten van het gaswinningsgebied zijn wettelijk verplicht de schade en de kosten van het voorkomen van schade als gevolg van gaswinning te vergoeden (artikel 6:177 lid 1 en lid 4 BW, artikel 6:174 BW lid 3 BW en/of 6:162 BW in combinatie met art. 6:96 lid 1 en lid 2 onder a en b BW). Lefier gaat er vanuit dat alle kosten betreffende aardbevingen door de exploitanten vergoed worden en dwingt dit desnoods via gerechtelijke stappen af.

2. Vastgoedbezit in aardbevingsgebied

Lefier heeft bezit in het gebied waar aardbevingen optreden. In de balans is het sociaal (DAEB) en commercieel (niet-DAEB) vastgoed in exploitatie opgenomen voor respectievelijk € 2.343 miljoen en € 154 miljoen (totaal € 2.497 miljoen).

De helft van ons bezit ligt in het aardbevingsgebied zowel in aantallen als waarde.

aardbevingsgebied (x € 1.000)	aantal	marktwaarde	WOZ waarde
Groningen	12.274	881.173	958.291
Beijum	143	6.477	7.848
Lewenborg	728	61.812	61.265
Oosterhoogebrug	305	26.113	27.148
Korrewegwijk	2.656	240.385	249.644
Andere wijken in de stad	8.442	546.386	612.386
Hoogezand-Sappemeer	3.671	262.129	309.439
Slochteren	1.193	54.503	120.027
TOTAAL	17.138	1.197.805	1.387.757

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

- Alle woningen (4.864 verhuureenheden) in de gemeenten Hoogezand-Sappemeer en Slochteren zijn gebouwd bovenop het gasveld. Hier zijn veel schademeldingen. Deze woningen hebben in totaal een marktwaarde in verhuurde staat van € 347 miljoen en een WOZ waarde van € 429 miljoen
- Alle woningen in de wijken Beijum, Lewenborg en Oosterhoogebrug (1.176 verhuureenheden) zijn gebouwd bovenop het gasveld. Hier zijn veel schademeldingen. Deze woningen hebben in totaal een marktwaarde in verhuurde staat van € 94 miljoen en een WOZ waarde van € 96 miljoen
- De Korrewegwijk (2.656 verhuureenheden) is niet gebouwd op het gasveld, maar hier zijn wel veel schademeldingen. Deze woningen hebben in totaal een marktwaarde in verhuurde staat van € 240 miljoen en een WOZ waarde van € 250 miljoen.
- De andere wijken in de stad Groningen zijn niet gebouwd op het gasveld en hier zijn de schades meer incidenteel. Deze woongelegenheden hebben in totaal een marktwaarde in verhuurde staat van € 546 miljoen en een WOZ waarde van € 612 miljoen.

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

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

3. Schade aan onroerend goed

Er is een schadeprocedure voor fysieke schade aan vastgoed vastgesteld samen met de NAM/CVW. Herstel- en versterkingschade wordt door Lefier zelf afgehandeld en Lefier krijgt hiervoor een

marktconforme vergoeding. In onderstaande tabel zijn het aantal schademeldingen en de betaalde vergoeding opgenomen.

aantal schademeldingen	2014	2015	2016
totaal aantal schademeldingen	18	874	643
- waarvan geaccepteerd	8	642	442
- nog in behandeling	0	40	29
ontvangen vergoeding (x € 1.000)	29	1.402	579

4. Effecten van aardbevingen op de waarde en waardering van woningen.

Aardbevingen kunnen een effect hebben op de waarde en daarmee de waardering van het onroerend goed van Lefier. Dit kan effect hebben op de waardering in de jaarrekening en raakt zowel de marktwaarde in verhuurde staat als de bedrijfswaarde.

De rechtbank in Assen heeft in 2015 uitspraak gedaan waardoor waardedaling van onroerend goed als gevolg van aardbevingen aangemerkt kan worden als schade en daarmee in aanmerking komt voor een vergoeding van de exploitant, de NAM. De NAM is tegen deze uitspraak in beroep gegaan.

Het effect van aardbevingen op de marktwaarde is per definitie onderdeel van de marktwaarde zoals deze is opgenomen in de balans van Lefier.

Externe deskundigen (taxateurs) geven aan dat voor de stad Groningen geen vertraging waar te nemen is op in verkopen, evenmin is er een daling van leegwaarden waar te nemen. Lefier ervaart in de stad Groningen nog geen effecten op de verhuurbaarheid van onroerend goed per balansdatum. In de gemeente Hogeveen- Sappemeer is wel sprake van daling van de leegwaarde. Het aantal transacties neemt hier af en transacties vinden vooral plaats tussen lokale partijen en bewoners. Voor de toekomst verwacht Lefier een toename van het risico op waardedaling als gevolg van aardbevingen in zowel (delen van) de stad Groningen als Hogeveen- Sappemeer.

Lefier heeft in 2016 samen met de andere corporaties in het aardbevingsgebied Prof. Dr. G. de Kam (RUG) gevraagd de waardedaling te kwantificeren. Een eerste doorrekening komt uit op een waardeverlies van afgerond € 26 miljoen, 1,9% van de totale waarde van de portefeuille (op WOZ-basis) in het aardbevingsgebied.

De genoemde waardedaling is gebaseerd op een methode ontwikkeld aan de TU-Delft, waarbij de waardedaling wordt afgeleid van het aantal schademeldingen in een viercijferig postcodegebied. Deze methode is (net als andere benaderingen) niet vrij van kritiek. In 2017 gaan de gezamenlijke corporaties verder met het doen van onderzoek naar waardedaling. Hiervoor is onder meer contact gezocht met het kadaster.

Voor sociaal vastgoed gewaardeerd op basis van bedrijfswaarde c.q. de bedrijfswaarde zoals opgenomen in de toelichting bij de jaarrekening, is het effect slechts beperkt waarneembaar omdat dit vastgoed gewaardeerd is op basis van de contante waarde van de exploitatiekasstromen. Voor de daarbij gehanteerde uitgangspunten wordt verwezen naar toelichting par. 5.5.2 en 5.5.3 (waarderinggrondslagen) en par. 10.2 (toelichting op de balans) zoals opgenomen in de toelichting op de jaarrekening. Het effect van afnemende verhuurbaarheid in de toekomst c.q. dalende restwaarde aan einde levensduur door aardbevingschade is op dit moment onbekend en daarmee niet in de waardering begrepen. De gehanteerde parameters bij de bedrijfswaardebepaling zijn echter aan toenemende onzekerheden onderhevig als gevolg van de huidige ontwikkelingen.

5. Versterken, verduurzamen en eisen nieuwbouw

Lopende en in planning zijnde nieuwbouwprojecten in ons totale werkgebied Groningen en Hogeveen-Sappemeer zijn getoetst aan de vigerende praktijkrichtlijn voor aardbevingsbestendig

bouwen (NPR). Daar waar nodig zijn bij bouwprojecten direct aanpassingen aangebracht in overleg met NAM/CVW. De meerkosten zijn geclaimd bij de NAM. In de planvorming van de overige nieuwbouwprojecten zijn de eisen van de vigerende NPR toegepast en de kosten hiervoor geraamd. Meerkosten worden ingediend bij de NAM. Dit geldt ook voor de kosten die verband houden met vertraging in de planvorming en/of realisatie als gevolg van onzekerheden ten aanzien van de noodzaak tot versterken.

In 2016 heeft Lefier BAM Advies en Engineering gevraagd welke versterkingsmaatregelen op basis van de geldende NPR noodzakelijk zijn. Voor 14.800 van onze woningen in het aardbevingsgebied zijn op basis van dit onderzoek versterkingsmaatregelen nodig. De kosten hiervan bedragen op basis van een eerste schatting ca € 800 miljoen tot € 1.000 miljoen. Uitgebreide toelichting op deze post is opgenomen onder niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen.

6. Overheadkosten

Naast kosten verbonden aan schades maakt Lefier ook andere kosten verbonden aan aardbevingen. Dit betreft met name in- en externe overleguren en kosten van adviseurs. Over de periode 2014-2016 heeft Lefier hier € 799.000 aan kosten gemaakt. Deze kosten zijn begin 2017 in rekening gebracht bij de exploitanten van de gaswinning (NAM, EBN) en als vordering opgenomen in de jaarrekening 2016.

7. Gevolgen voor de jaarrekening

Als gevolg van bovenstaande omstandigheden bestaan belangrijke onzekerheden ten aanzien van de waardering van het sociaal en commercieel vastgoed per 31 december 2016. Gezien de status van de inventarisatie van de technische en economische schade aan het vastgoed, de status van de Praktijk Richtlijn voor Aardbevingsbestendig bouwen, het ontbreken van voldoende referentie-transacties (zeker bij complexgewijze verkopen die de basis vormen voor een marktwaarde waardering) en de lopende gesprekken en procedures met de NAM en overige stakeholders zijn de financiële consequenties hiervan vooralsnog niet op voldoende betrouwbare wijze te bepalen.

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

2.6 Lefier in Kerncijfers

	31-12-2016	31-12-2015
Aantal verhuureenheden in exploitatie		
Zelfstandige huurwoningen	26.578	26.035
Onzelfstandige woongelegenheden (incl. intramuraal zorgvastgoed)	3.452	4.090
subtotaal woongelegenheden	30.030	30.125
Parkeervoorzieningen	3.377	3.398
Bedrijfsmatig onroerend goed	218	251
Maatschappelijk onroerend goed	93	149
Overig bezit	159	168
subtotaal niet-woongelegenheden	3.847	3.966
Totaal	33.877	34.091
Aantal gewogen verhuureenheden	31.141	31.387
Aantal zelfstandige woningen naar huurprijsklasse		
Goedkoop tot en met € 409,92	5.473	4.601
Betaalbaar boven € 409,92 tot en met € 628,76	19.266	19.329
Duur tot huurtoeslaggrens boven € 628,76 tot en met € 710,68	1.237	1.469
Duur boven huurtoeslaggrens boven € 710,68*	602	636
Totaal	26.578	26.035
<i>* inclusief 38 niet-geliberaliseerde huurcontracten per 31-12-2016</i>		
Volkshuisvestelijke prestaties		
Aantal opgeleverde koop woongelegenheden	0	0
Aantal opgeleverde huur woongelegenheden	83	134
Aantal aangekochte woongelegenheden	0	1
Aantal uitgevoerde ingrijpende verbeteringen (vanaf € 20.000)	308	107
Aantal woningen nul-op-de-meter (Stroomversnelling)	42	97
Aantal woningen toegevoegd d.m.v. transformatie	0	22
Aantal verkochte zelfstandige woongelegenheden	137	237
Aantal verkochte onzelfstandige woongelegenheden	0	0
Aantal Te Woon	-11	11
Aantal gesloopte woongelegenheden	95	166
Verhuur		
Totale huurachterstand	3.796	4.208
Huren en vergoedingen	183.799	183.934
Totale huurachterstand in % van huren en vergoedingen	2,1%	2,3%
Totale huurderiving	2.985	3.714
Huurderiving in % van huren en vergoedingen	1,6%	2,0%
Gemiddelde netto huurprijs van de woningen (DAEB)	480	492
% van de maximale huurprijs van de woningen (DAEB)	70,5%	71,1%
Woningexploitatie per gewogen verhuureenheid		
Huren	5.535	5.435
Onderhoud, inclusief kosten eigen werkapparaat	1.440	1.474
Leefbaarheid	147	145
Beïnvloedbare bedrijfslasten*	726	901
Niet-beïnvloedbare bedrijfslasten	429	371
Verhuurderheffing	351	347
Saldo woningexploitatie / direct rendement	2.442	2.197
<i>* inclusief onttrekking reorganisatievoorziening</i>		

	31-12-2016	31-12-2015
Organisatie		
Aantal fte's ultimo in loondienst bij Lefier totaal	347,4	351,0
Gemiddeld aantal fte's in verslagjaar	350,1	362,1
Aantal VHE (gewogen) per fte		
Aantal VHE (gewogen) per fte	88,9	86,7
Personeelskosten per fte	78.153	79.424
Huisvestingskosten per fte	6.298	6.890
Bruto-bedrijfskosten per fte	109.133	122.284
Balans en resultaten		
Eigen vermogen	1.688.171	1.518.113
Voorzieningen	26.970	11.461
Balanstotaal	2.586.770	2.443.998
Huren	172.367	171.032
Vergoedingen	8.642	9.188
Vennootschapsbelasting	7.827	-1.761
Jaarresultaat	165.297	232.676
Waardering bezit in exploitatie		
Historische kostprijs	1.093.019	1.065.371
Bedrijfswaarde (per ultimo boekjaar)	1.394.431	1.435.577
Woz-waarde (peildatum 1 januari 2015)	2.776.172	2.916.597
Marktwaarde in verhuurde staat	2.497.089	2.353.850
Marktwaarde in verhuurde staat in % van de woz-waarde	90%	81%
Financiële continuïteit		
Solvabiliteit o.b.v. marktwaarde	65,3%	62,1%
Solvabiliteit o.b.v. bedrijfswaarde	39,5%	39,3%
Interest Coverage Ratio (ICR)	2,3	2,1
Eigen vermogen per gewogen verhuureenheid	54.210	48.367
Treasury		
Loan to Value o.b.v. bedrijfswaarde	58,1%	58,9%
Loan to Value o.b.v. marktwaarde	32,5%	36,0%
Leningenportefeuille o/g	804.265	846.235
Benutting kredietfaciliteit	6.349	0
Leningen per gewogen verhuureenheid (in €)	25.826	26.961
Gemiddelde rentelast leningen o/g (%)	3,56	3,57
Gemiddelde restant looptijd in jaren	17	18
Duration	8,6	9,3

lefier

staat voor wonen

door huren
betaalbaar te houden

deel 3

jaarrekening

1. Geconsolideerde balans per 31 december 2016

(na voorgestelde resultaatbestemming) (x € 1.000)

ACTIVA	Ref.	31-12-2016	1-1-2016
VASTE ACTIVA			
<i>materiële vaste activa</i>			
DAEB vastgoed in exploitatie	10.1	2.343.502	2.190.490
niet-DAEB vastgoed in exploitatie	10.1	153.587	163.360
onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	10.1	17.552	17.697
vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	10.1	21.643	24.291
onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	10.2	9.420	11.483
		2.545.704	2.407.321
<i>financiële vaste activa</i>			
deelnemingen	10.3.1	1	1
latente belastingvordering(en)	10.3.2	30.866	23.038
overige vorderingen	10.3.3	220	234
		31.087	23.273
totaal vaste activa		2.576.791	2.430.594
VLOTTENDE ACTIVA			
<i>voorraden</i>			
vastgoed bestemd voor de verkoop	10.4	1.569	1.429
vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	10.4	0	468
overige voorraden	10.4	290	381
		1.859	2.278
<i>vorderingen</i>			
huurbiteuren	10.5.1	2.559	3.028
vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	10.5.2	39	621
belastingen en premies sociale verzekeringen	10.5.3	0	30
overige vorderingen	10.5.4	288	728
overlopende activa	10.5.5	4.291	3.307
		7.177	7.714
<i>liquide middelen</i>	10.6	943	7.860
totaal vlottende activa		9.979	17.852
TOTAAL ACTIVA		2.586.770	2.448.446

PASSIVA	Ref.	31-12-2016	1-1-2016
groepsvermogen	10.7	1.688.172	1.522.565
voorzieningen			
voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	10.8.1	25.086	4.580
voorziening reorganisatiekosten	10.8.2	796	2.668
voorziening deelnemingen	10.8.3	177	3.289
overige voorzieningen	10.8.4	911	922
		26.970	11.459
langlopende schulden			
schulden/leningen overheid	10.9.1	18.132	20.897
schulden/leningen kredietinstellingen	10.9.1	750.797	798.075
verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	10.9.2	17.400	17.769
derivaten	10.9.3	7.837	6.261
overige schulden	10.9.4	214	227
		794.380	843.229
kortlopende schulden			
schulden aan overheid	10.10	1.867	1.944
schulden aan kredietinstellingen	10.10	39.818	26.448
schulden aan leveranciers	10.10	7.762	10.181
schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	10.10	0	6
belastingen en premies sociale verzekeringen	10.10	3.580	5.044
overlopende passiva	10.10	24.221	27.570
		77.248	71.193
TOTAAL PASSIVA		2.586.770	2.448.446

2. Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2016

(x € 1.000)

	ref.	2016	2015
huuropbrengsten	11.1.1	172.367	170.582
opbrengsten servicecontracten	11.1.2	8.642	8.977
lasten servicecontracten	11.1.3	-8.539	-8.859
overheidsbijdragen	11.1.4	335	54
lasten verhuur en beheeractiviteiten	11.1.5	-41.751	-49.052
lasten onderhoudsactiviteiten	11.1.6	-35.275	-35.660
overige directe operationele lasten exploitatie bezit	11.1.7	-13.351	-11.649
netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		82.428	74.393
omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	11.2	840	0
lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	11.2	-539	34
netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		301	34
verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	11.3.1	23.512	27.662
toegerekende organisatiekosten	11.3.2	-593	-1.325
boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	11.3.3	-22.452	-21.016
netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		467	5.321
overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	11.4.1	-39.526	-16.196
niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	11.4.2	152.909	207.179
niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	11.4.3	766	-983
niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	11.4.4	-3.111	81
waardeveranderingen vastgoedportefeuille		111.038	190.081
opbrengst overige activiteiten	11.5.1	1.579	1.267
kosten overige activiteiten	11.5.2	-1.252	-1.370
netto resultaat overige activiteiten		327	-103
overige organisatiekosten	11.6	-130	-130
leefbaarheid	11.7	-4.572	-4.542
waardeveranderingen van financiële vaste activa, effecten en derivaten	11.8.1	-1.641	241
andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	11.8.2	36	208
rentelasten en soortgelijke kosten	11.8.3	-30.394	-30.787
saldo financiële baten en lasten		-31.999	-30.338
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		157.860	234.717
belastingen	11.9	7.827	-1.761
resultaat deelnemingen	11.10	-389	-280
RESULTAAT NA BELASTINGEN		165.297	232.676

3. Geconsolideerd kasstroomoverzicht 2016

(directe methode) (x € 1.000)	ref.	2016	2015
operationele activiteiten			
ontvangsten van huurders	11.1.1	171.527	169.071
vergoedingen	11.1.2	8.880	9.191
overheidsontvangsten	11.1.4	0	54
ontvangsten overige	11.5.1	1.679	2.262
renteontvangsten	11.8.3	36	1.309
<i>saldo ingaande kasstromen</i>		<i>182.122</i>	<i>181.887</i>
betalingen inzake erfpacht	11.1.5	37	65
betalingen aan werknemers	11.12	27.343	29.475
betalingen aan leveranciers onderhoud	11.1.6	31.824	34.640
betalingen overige bedrijfsuitgaven	11.1.5	37.691	37.689
rente uitgaven	11.8.4	34.008	34.222
sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	11.1.5	132	77
verhuurderheffing	11.1.5	10.942	10.404
betalingen leefbaarheid externe uitgave niet investering gebonden	11.7	1.439	1.179
vennootschapsbelasting	11.9	0	-4
<i>saldo uitgaande kasstromen</i>		<i>143.416</i>	<i>147.747</i>
kasstroom uit operationele activiteiten		38.706	34.140
investeringsactiviteiten			
verkoopontvangsten bestaande huurwoningen	11.3.1	24.554	28.225
verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	11.3.1	26	0
verkoopontvangsten grond	3.3	2.754	331
(des)investeringsontvangsten overige	3.3	0	895
<i>tussentelling ingaande kasstromen MVA</i>		<i>27.334</i>	<i>29.451</i>
betalingen investering nieuwbouw	1.4	13.008	10.002
betalingen investeringen woningverbeteringen	1.1	11.649	11.481
betalingen leefbaarheid, externe uitgaven projectgebonden	1.1	288	0
betalingen aankoop, woon- en niet woongelegenheden	1.1	0	94
betalingen aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	3.1	2.254	1.609
betalingen sloop	1.4	1.511	3.206
betalingen aankoop grond	3.3	22	0
betalingen investeringen overig	1.1/1.5	3.846	5.646
betalingen externe kosten bij verkoop	11.3.2	531	1.721
<i>tussentelling uitgaande kasstromen MVA</i>		<i>33.109</i>	<i>33.759</i>
saldo in- en uitgaande kasstromen MVA		-5.775	-4.308

(directe methode) (x € 1.000)	ref.	2016	2015
ontvangsten verbindingen	2.1/7.3	1.269	0
uitgaven verbindingen	2.1/7.3	-2.859	-90
uitgaven overig	11.5.2	0	-70
<i>saldo in-en uitgaande kasstromen FVA</i>		-1.590	-160
kasstroom uit investeringsactiviteiten		-7.365	-4.468
financieringsactiviteiten			
nieuwe door WSW geborgde leningen	8.1/8.2	0	15.000
nieuwe niet door WSW geborgde leningen niet-DAEB	8.1/8.2	0	467
<i>tussentelling inkomende kasstromen</i>		0	15.467
aflossing door WSW geborgde leningen	8.1/8.2	41.499	26.624
aflossing niet door WSW geborgde leningen DAEB			
investeringen	8.1/8.2	201	313
aflossing niet door WSW geborgde leningen niet-DAEB			
investeringen	9.4	3.056	259
<i>tussentelling uitgaande kasstromen</i>		44.756	27.196
kasstroom uit financieringsactiviteiten		-44.756	-11.729
mutatie liquide middelen		-13.415	17.943
wijziging kortgeldmutaties	9.2	6.498	-14.533
liquide middelen per 1-1	5	7.860	4.450
liquide middelen per 31-12	5	943	7.860

4. Algemene toelichting

4.1 Algemeen

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

4.2 Groepsverhoudingen

Lefier staat aan het hoofd van de Lefier-groep. Indien hierna in de geconsolideerde jaarrekening wordt gesproken over Lefier wordt hiermee bedoeld Woningcorporatie Lefier en haar in de consolidatie betrokken groepsmaatschappijen.

4.3 Fusiegrondslagen

Lefier is op 1 januari 2016 door middel van een juridische fusie samengegaan met Stichting Woningbouw Slochteren (hierna: 'SWS') (fusiedatum 31 december 2015) en Stichting Restauratie Rijksmonumenten Groningen (hierna 'SRRG') (fusiedatum 29 december 2016). Bij deze fusie was Lefier de verkrijgende instelling en waren laatstgenoemde stichtingen de verdwijnende instellingen. Ten gevolge van de fusies heeft Lefier onder algemene titel het gehele vermogen van de verdwijnende instellingen verkregen. De financiële gegevens van de gefuseerde instellingen zijn verwerkt als een samensmelting van belangen. De activa en passiva van de gevoegde rechtspersonen, alsmede hun baten en lasten zijn samengevoegd alsof de fusie per 1 januari 2016 plaatsvond.

De waarderingsgrondslagen en winstbepalingsgrondslagen van SWS zijn in de jaarrekening 2015 reeds geharmoniseerd. De grondslagen van SRRG waren reeds gelijk aan die van Lefier.

De volgende bedragen aan activa en passiva zijn door elk van de fusiepartners ingebracht per 1 januari 2016 (gebaseerd op de geharmoniseerde grondslagen):

(x € 1.000)	Lefier	SWS	SRRG
materiële vaste activa	2.291.716	89.488	24.683
financiële vaste activa	43.341	1.086	0
vlottende activa	13.796	3.645	253
totaal activa	2.348.853	94.219	24.936
eigen vermogen	1.465.785	52.330	6.062
voorzieningen	11.936	1.014	0
langlopende schulden	804.735	37.863	18.874
vlottende passiva	66.397	3.012	0
totaal passiva	2.348.853	94.219	24.936

Tevens heeft er een juridische fusie van deelnemingen plaatsgevonden in 2016. Lefier Holding B.V. heeft onder algemene titel het gehele vermogen van de volgende verdwijnende vennootschappen verkregen:

	fusie per
IN Ontwikkeling B.V.	30-12-2016
SWS Holding B.V.	23-12-2016
SWS Projectontwikkeling B.V.	22-12-2016

De activa en passiva van de gevoegde rechtspersonen, alsmede hun baten en lasten zijn samengevoegd alsof de fusie per 1 januari 2016 plaatsvond. Door deze fusie is het aandeel in Vierwaarde B.V. van voormalig SWS Projectontwikkeling B.V., zijn 16,7% van het aandelenkapitaal, overgegaan naar Lefier Holding B.V. Deze laatste heeft hierdoor na de fusie een belang in Vierwaarde B.V. van 50%.

4.4 Grondslagen voor consolidatie

In de consolidatie worden opgenomen de financiële gegevens van Lefier en haar groepsmaatschappijen. Dit betreffen alle maatschappijen waarmee zij een organisatorische en economische eenheid vormt. Integraal in de consolidatie worden opgenomen deelnemingen waarin overheersende zeggenschap op het beleid kan worden uitgeoefend of waarover zij de centrale leiding heeft. Hierbij wordt tevens rekening gehouden met potentiële stemrechten die kunnen worden uitgeoefend op balansdatum. Het aandeel van derden in het groepsvermogen en in het groepsresultaat wordt afzonderlijk vermeld.

Proportioneel in de consolidatie worden opgenomen deelnemingen in entiteiten voor zover op grond van een overeenkomst tot samenwerking de zeggenschap door de participanten gezamenlijk wordt uitgeoefend. Looptijd en rechtsvorm zijn hierbij niet van belang. Waarderingsgrondslagen van groepsmaatschappijen zijn voor consolidatiedoeleinden waar nodig gewijzigd om aansluiting te krijgen bij de geldende waarderingsgrondslagen voor Lefier. Daar waar van de gegevens in totaliteit geen belangrijke invloed uitgaat op de geconsolideerde winst- en verliesrekening is van wijziging van de grondslagen afgezien.

Het belang in Vierwaarde B.V. is door de fusie van Lefier met SWS toegenomen. Lefier had voor de fusie een belang van 33,33% en SWS had een belang van 16,67%.

De in de consolidatie begrepen rechtspersonen en vennootschappen zijn:

volledig geconsolideerd	belang	vestigingsplaats	KvK-nr	liquidatie per
Lefier Holding B.V.	100%	Groningen	02091641	
De Monden B.V.	100%	Emmen	02074258	31-12-2016

proportioneel geconsolideerd	belang	vestigingsplaats	KvK-nr	liquidatie per
N.V. Wonen boven Winkels Groningen	50%	Groningen	02083406	31-12-2016
V.O.F. Tasmantoren	67%	Groningen	01133482	27-12-2016
Emmermeer Ontwikkeling B.V.	50%	Emmen	05078751	08-12-2016
Vierwaarde B.V.	50%	Groningen	02097998	

overige deelnemingen gewaardeerd op nettovermogenswaarde	belang	vestigingsplaats	KvK-nr
Woningnet B.V.	0,02%	Utrecht	30171204

Intercompany-transacties, intercompany-winsten en onderlinge vorderingen en schulden tussen groepsmaatschappijen en andere in de consolidatie opgenomen rechtspersonen worden geëlimineerd voor zover de resultaten niet door transacties met derden buiten de groep zijn gerealiseerd. Ongerealiseerde verliezen op intercompany-transacties worden ook geëlimineerd tenzij er sprake is

van een bijzondere waardevermindering. Resultaten op intercompany-transacties tussen in de consolidatie opgenomen groepsmaatschappijen worden volledig uit zowel de balanswaardering als het groepsresultaat geëlimineerd voorzover deze resultaten nog niet door een overdracht van het verkregen actief of passief aan derden buiten de groep zijn gerealiseerd.

4.5 Stelselwijzigingen

Met ingang van verslagjaar 2016 zijn de vernieuwde Richtlijn voor de Jaarverslaggeving voor woningcorporaties van kracht (RJ 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting). De wijzigingen die hieruit voortkomen zijn gebaseerd op de verplichtingen zoals deze zijn opgenomen in de Woningwet, de regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (RTIV) en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV). Het totaal aan wijzigingen op grond van de nieuwe RJ 645 zal als een stelselwijziging worden behandeld. Voor Lefier zijn de volgende wijzigingen van toepassing:

Vastgoed in exploitatie

Tot en met 2015 werd het vastgoed in exploitatie gewaardeerd op actuele waarde gebaseerd op de marktwaarde in verhuurde staat volgens RJ 2013. Vanaf 2016 vindt waardering tegen actuele waarde plaats gebaseerd op marktwaarde in verhuurde staat met inachtneming van de relevante feiten en omstandigheden van de markt en de vereisten in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde zoals deze is voorgeschreven in het RTIV artikel 14. Het effect op de vergelijkende cijfers in de balans per 31 december 2015 en de winst- en verliesrekening 2015 is niet materieel en zijn daarom niet aangepast.

Herwaarderingsreserve

De herwaarderingsreserve (het positieve verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat en de verkrijgings- of vervaardigingsprijs van het vastgoed) is met ingang van dit jaar gepresenteerd als afzonderlijke post binnen het eigen vermogen. Tot en met 2015 werd afzonderlijke opname binnen het eigen vermogen vanuit wet- en regelgeving niet toegestaan.

Latente belastingen

De latente belastingen die voortkomen vanuit het commerciële en fiscale verschil in de waardering van het vastgoed in exploitatie is in lijn met RJ 272 bepaald door rekening te houden met de verkoopverwachtingen volgens de portefeuillestrategie met een looptijd van 10 jaar. Dit in tegenstelling tot voorgaand jaar waar verondersteld werd dat er geen verschil in waardering bestond tussen beide waarderingen ten aanzien van de verkoopverwachtingen. Tevens de post Latente belastingen als geheel gewaardeerd tegen Contante waarde, gebaseerd op de gemiddelde rentevoet van de eigen lening portefeuille. Vorig jaar werden de latente belastingen nog gewaardeerd tegen nominale waarde.

Modellen voor de balans, de winst- en verliesrekening en het kasstroomoverzicht

De gewijzigde modellen voor de balans, de winst- en verliesrekening en het kasstroomoverzicht hebben geleid tot een andere presentatie.

Op basis van deze stelselwijziging is het vermogen per 1 januari 2016 herrekend. Het eigen vermogen is met een bedrag van € 4,8 mln toegenomen tot € 1.522,8 mln. De overige vrije reserves zijn gedaald van € 1.518,1 mln naar € 209,8 mln. Daarnaast is een herwaarderingsreserve gevormd van € 1.313,0 mln. De vergelijkende cijfers over het boekjaar 2015 zijn herrekend naar de nieuwe waarderingsgrondslag.

Het resultaat over 2016 op basis van de nieuwe grondslag bedraagt € 165,3 mln. Indien op de oude grondslag zou zijn gewaardeerd, dan zou het resultaat € 172,7 mln hebben bedragen.

Deze stelselwijziging is als volgt weer te geven met allocatie naar de verschillende onderdelen:

effecten 2016 geconsolideerd (x € 1.000)	eigen vermogen	resultaat	resultaat
	1-1-2016	2016	2015
voor stelselwijziging	1.518.117	172.664	232.676
onttrekking overige reserves	-1.313.030	-	-
dotatie herwaarderingsreserve	1.313.030	-	-
aanpassing latentie op waardeverschil in vastgoed	4.757	7.367-	-
na verwerking stelselwijziging	1.522.874	165.297	232.676

4.6 Schattingswijzigingen

In het kader van de bepaling van de in de toelichting opgenomen bedrijfswaarde van het vastgoed in exploitatie zijn schattingswijzigingen doorgevoerd die nader uiteengezet zijn in de toelichting (toelichting mutatie bedrijfswaarde).

4.7 Presentatiewijzigingen

In de jaarrekening van 2016 is sprake van de volgende presentatiewijzigingen:

Op grond van RJ 645 worden de modellen voor de balans, de winst- en verliesrekening en het kasstroomoverzicht gepubliceerd door het Ministerie van Binnenlandse Zaken. Deze modellen wijken af van de modellen en de indeling zoals deze tot en met 2015 gehanteerd werden. De belangrijkste verschillen zijn:

- Presentatie van het vastgoed vindt volledig plaats onder materiele vaste activa;
- De winst- en verliesrekening wordt opgesteld op basis van het functionele model;
- Presentatiewijziging van de opstelling van het kasstroomoverzicht.

Met bovenstaande presentatiewijzigingen sluit Lefier aan bij de verwerkingswijze zoals geldend onder de nieuwe RJ 645 en de vereisten vanuit de Woningwet. De vergelijkende cijfers over 2015 zijn als gevolg van deze presentatiewijzigingen dienovereenkomstig aangepast.

4.8 Schattingen

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt de directie van Lefier zich verschillende oordelen en maakt schattingen die essentieel kunnen zijn voor de in de jaarrekening opgenomen bedragen. Indien het voor het geven van het in artikel 2:362 lid 1 BW vereiste inzicht noodzakelijk is, is de aard van deze oordelen en schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen opgenomen in hoofdstuk 8 of bij de toelichting op de betreffende jaarrekeningpost.

5. Grondslagen voor waardering van activa en passiva

5.1 Regelgeving

De geconsolideerde jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met artikel 35 van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, artikel 30 en 31 van Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV) 2015, richtlijn 645 van de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving en de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ('WNT').

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

5.2 Vergelijking met voorgaand jaar

De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd ten opzichte van het voorgaande jaar, met uitzondering van de toegepaste stelselwijzigingen zoals opgenomen in paragraaf 0.

5.3 Verwerking verplichtingen

Bij de bepaling van voorzieningen wordt uitgegaan van in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen die op de balansdatum bestaan. Tot de feitelijke verplichtingen worden ook gerekend verplichtingen die kunnen worden gekwalificeerd als "intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd". Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de corporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de corporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de definitief ontwerp fase en afgeleid het aanvragen van de bouwvergunning heeft plaatsgevonden. Zie voor meer informatie 0 Voorzieningen.

5.4 Materiële vaste activa

5.4.1 Algemene uitgangspunten

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

Verkrijgings- of vervaardigingsprijs

De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van alle direct toe te rekenen uitgaven onder aftrek van afschrijvingen gedurende de geschatte toekomstige gebruiksduur. Op grond wordt niet afgeschreven.

Voor zover verkregen subsidies kwalificeren als investeringssubsidie worden deze in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

Tevens worden hierbij de rente op vreemd vermogen tijdens de bouw en direct toerekenbare interne kosten alsmede transactiekosten geactiveerd. Toerekening van rente vindt plaats in overeenstemming met paragraaf 0. Er wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen die op balansdatum worden verwacht.

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

Verwerking van groot onderhoud

Voor de toekomstige kosten van groot onderhoud en herstelkosten aan de bedrijfsgebouwen is geen voorziening voor groot onderhoud gevormd. De kosten worden rechtstreeks in het resultaat verantwoord. Voor de komende 5 jaar begroot Lefier € 112,3 miljoen aan groot onderhoud en herstelkosten voor vastgoed in exploitatie.

5.4.2 DAEB vastgoed in exploitatie & niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Typering

DAEB vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens op het moment van het afsluiten van de huurovereenkomst, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat door de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, 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.

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

Kwalificatie

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

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

Waarderingsgrondslag

Lefier waardeert haar vastgoed in exploitatie bij eerste verwerking tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Daarna vindt waardering plaats tegen de actuele waarde zijnde de reële waarde. Vastgoed in exploitatie wordt ingaande de jaarrekening 2016 op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet gewaardeerd tegen de marktwaarde verhuurde staat. De waardering tegen marktwaarde verhuurde staat vindt plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2016'). Lefier past voor het volledige bezit de full versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde toe.

Complexindeling

Overeenkomstig het Handboek modelmatig waarden marktwaarde vindt waardering op waarderingscomplexniveau plaats. Elk waarderingscomplex bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type eenheid, bouwjaar en locatie. Daarnaast is het gehele

waarderingscomplex als eenheid aan een derde partij te verkopen. Alle verhuureenheden van Lefier maken deel uit van een waarderingscomplex of vormen een afzonderlijk waarderingscomplex.

Waarderingsmethode

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

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

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

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

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

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

Lefier heeft de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2016 voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast. Onder toepassing van de full-versie heeft Lefier de voor de volgende vrijheidsgraden van het Handboek afwijkende standpunten ingenomen, rekening houdend met de specifieke omstandigheden van het bezit en/of de omgeving waarbinnen Lefier opereert.

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

De invulling van deze vrijheidsgraden is door de externe taxateur beoordeeld op aannemelijkheid.

Gehanteerde werkwijze taxaties (bij toepassing van de full versie)

Jaarlijks wordt de waardering van 1/3 deel van de woningportefeuille vastgoed in exploitatie door externe onafhankelijke taxateurs gevalideerd door middel van gevel/zicht taxatie. Tevens vindt een toets op de waardering plaats op basis van beschikbare referentietransacties. De overige 2/3 deel van de portefeuille vastgoed in exploitatie worden door middel van een aannemelijkheidsverklaring vastgesteld. Bij BOG/MOG en parkeren is sprake van een volledige validatie door externe taxateurs.

Mutatie reële waarde

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

Herwaardering

De herwaarderingsreserve wordt bepaald als het positieve verschil tussen de reële waarde en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs (zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering).

Bepaling bedrijfswaarde (ten behoeve van de toelichting)

Onder de bedrijfswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa toe te rekenen toekomstige kasstromen die kunnen worden verkregen met de uitoefening van het bedrijf. De bedrijfswaarde wordt gevormd door de contante waarde van de geprognoseerde kasstromen uit hoofde van toekomstige exploitatieopbrengsten en toekomstige exploitatielasten over de geschatte resterende looptijd van de investering.

De kasstroomprognoses zijn gebaseerd op redelijke en onderbouwde veronderstellingen die de beste schatting van de directie weergeven van de economische omstandigheden die van toepassing zullen zijn gedurende de resterende levensduur van het actief. De kasstromen zijn gebaseerd op de eind 2016 intern geformaliseerde meerjaren begroting en bestrijken een periode van 5 jaar behoudens de verwachte kosten van groot onderhoud, erfpacht en overige contracten met een werkingsduur van meer dan vijf jaar. De kosten van planmatig groot onderhoud worden gebaseerd op de in de meerjaren onderhoudsbegroting onderkende cycli per component. Voor latere jaren wordt uitgegaan van de verwachte gemiddelde groeivoeten voor inflatie, huurstijging en rente alsmede genormeerde lastenniveaus.

De bedrijfswaardeberekening is opgesteld in overeenstemming met de uitgangspunten zoals deze door de Autoriteit Wonen zijn voorgeschreven.

uitgangspunten en parameters bedrijfswaarde	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023 e.v.
reguliere huurstijging (exclusief harmonisatie)	0,20%	0,60%	1,07%	1,53%	2,00%	2,00%	2,00%
gehanteerde opslag voor niet-DAEB	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	0,00%	0,00%
stijging variabele lasten	0,60%	1,07%	1,53%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
stijging onderhoudslasten	1,70%	1,57%	2,03%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
stijging in personeelskosten	1,70%	1,57%	2,03%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
marktindex	3,20%	2,60%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
discontovoet	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%
normbedragen per gewogen verhuureenheid (bedragen x € 1,-)							
onderhoud DAEB	1.300	1.300	1.300	1.300	1.300	1.300	1.300
onderhoud Niet-DAEB	780	780	780	780	780	780	780
geharmoniseerde beïnvloedbare netto bedrijfslasten (a)*	865	815	765	715	665	665	665
niet-beïnvloedbare bedrijfslasten (b)**	335	335	335	335	335	335	335
netto bedrijfslasten (a) + (b)	1.200	1.150	1.100	1.050	1.000	1.000	1.000
leefbaarheid DAEB-woongelegenheid	126,25	126,25	126,25	126,25	126,25	126,25	126,25
verhuurderheffing in % van de WOZ-waarde							
zelfstandige woongelegenheid met een huurprijs < € 710,68	0,543%	0,591%	0,591%	0,592%	0,592%	0,593%	0,567%
saneringsheffing per woongelegenheid (bedragen x € 1,-)							
zelfstandige woongelegenheid	60	60	60	60	60	-	-
onzelfstandige woongelegenheid	30	30	30	30	30	-	-
bijdrage heffing Aw/ILT (bedragen x € 1,-)							
woongelegenheid	3,30 per woongelegenheid en 0,025 per 1.000 WOZ-waarde						

* exclusief leefbaarheidsuitgaven

** dit zijn de belastingen, verzekeringen en erfpacht, exclusief de sectorspecifieke heffingen. Deze zijn 0,346% van de WOZ-waarde.

Bij de bedrijfswaardeberekening gelden de volgende uitgangspunten:

- voor 2017 wordt rekening gehouden met een huurverhoging van 0,2% voor de sociale huurwoningen. Voor de Niet-DAEB portefeuille is rekening gehouden met een reguliere huurverhoging van 1,2%;
- voor de jaren na 2017 is rekening gehouden met een inflatoire huurverhoging, met voor de deelportefeuille Niet-DAEB een opslag van 1% gedurende de periode 2017-2021;
- een structurele huurderving van 0,9%;
- mutatiegraad van 9,7% en huurharmonisatie van gemiddeld 69% van de maximaal redelijke huur;
- jaarlijkse stijgingen van de vastgoed gerelateerde variabele lasten van 2,5%;
- De geharmoniseerde beïnvloedbare netto bedrijfslasten bedragen € 865 in 2017 en moeten geleidelijk dalen naar een niveau van € 665 per verhuureenheid in 2021;
- de onderhoudslasten, inclusief kosten eigen werkapparaat, bedragen vanaf 2017 € 1.300 per verhuureenheid. Voor de Niet-DAEB portefeuille is gerekend met een onderhouds-norm van € 780 per verhuureenheid. Een norm die in lijn ligt met de markt en welke bijvoorbeeld ook door het WSW wordt gehanteerd bij de risicobeoordeling van de Niet-DAEB vastgoedportefeuille;
- een restwaarde van € 5.000 (onzelfstandige woongelegenheden: € 2.500) op basis van geschatte grondwaarde aan het einde van de exploitatieperiode of de verwachte opbrengstwaarde bij verkoop;

- i. de periode waarover contant gemaakt wordt loopt parallel met de geschatte resterende levensduur van de complexen (variërend van 15 tot 50 jaar), de minimale levensduur is gesteld op 15 jaar tenzij vanuit planvorming een kortere levensduur gerechtvaardigd is.

Verhuurderheffing

Op grond van de huidige wet dient de verhuurderheffing voor de volledige DCF-periode te worden opgenomen. De heffing wordt berekend als een percentage van de WOZ-waarde. De verhuurderheffing 2016 gaat uit van de WOZ-beschikking 2016; deze heeft in beginsel waardepeildatum 1 januari 2015. Voor de verhuurderheffing 2017 en volgende wordt deze WOZ-waarde jaarlijks geïndexeerd met de leegwaardestijging. De heffing wordt alleen opgenomen voor zelfstandige woongelegenheden met een huur die aan het begin van het kalenderjaar onder de liberalisatiegrens ligt.

De Eerste Kamer ging 31 januari 2017 akkoord met de Wet Verhuurderheffing. Daarmee zijn de heffingsverminderingen en het tarief voor 2018 definitief. Daarmee gaat het totale tarief van de heffing omhoog. Vanaf 2018 wordt het tarief 0,591% van de WOZ-waarde van een woning, staat in de wet.

Saneringsheffing

Recent stelde WSW de prognose vast voor de saneringsheffing. Corporaties dienen voor de jaren 2017 tot en met 2021 een bedrag hiervoor op te nemen. Dit bedrag is gebaseerd op 1% van de totale jaarhuur van de woongelegenheden in het betreffende jaar. In de bedrijfs-waarde is voor deze jaren rekening gehouden met € 60,- voor een zelfstandige en € 30,- voor een onzelfstandige woongelegheden.

Bijdrageheffing Aw

De bijdrageheffing is een jaarlijks terugkerende heffing. Voor de jaren 2017 en latere jaren dienen de corporaties rekening te houden met een tarief van € 3,30 per woongelegheden en € 0,025 per € 1.000,- WOZ-waarde van de woongelegenheden in eigendom van de corporatie en haar dochtermaatschappijen.

De weging van de verhuureenheden is als volgt:

- Woongelegheden en bedrijfsruimte/winkel: 1 verhuureenheid
- Maatschappelijk vastgoed: 2 verhuureenheden
- Parkeergelegenheden en overig vastgoed: 0,2 verhuureenheden

5.4.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

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

Als financieringstransactie kwalificeren:

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

Verkopen onder voorwaarden die niet als financieringstransactie kwalificeren zijn verkooptransacties.

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

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

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

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

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

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

5.4.4. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Typering

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

Waarderingsgrondslag

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

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

5.4.5 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs, onder aftrek van lineaire afschrijvingen gedurende de verwachte toekomstige gebruiksduur en bijzondere waardeverminderingen.

Niet aan de bedrijfsuitoefening dienstbare activa worden gewaardeerd tegen de verwachte opbrengstwaarde. Voor de post onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden de volgende componenten en afschrijvingstermijnen gehanteerd:

omschrijving	methode	restwaarde	looptijd
grond		geen afschrijvingen	
casco kantoorgebouw	lineair	50% woz-waarde	25 jaar
verbetering kantoorgebouw	lineair	nihil	10 jaar
vervoermiddelen	lineair	nihil	5 jaar
kantoorinventaris	lineair	nihil	5 jaar
computers	lineair	nihil	5 jaar
(kantoor)machines	lineair	nihil	5 jaar
software	lineair	nihil	5 jaar

5.5 Financiële vaste activa

5.5.1 Deelnemingen waarin invloed van betekenis kan worden uitgeoefend

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

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

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

5.5.2 Andere deelnemingen

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

5.5.3 Latente belastingvorderingen

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

De berekening van de latente belastingvordering geschiedt tegen de op het einde van het verslagjaar geldende belastingtarieven of tegen de in komende jaren geldende tarieven, voor zover deze al bij wet zijn vastgesteld. Latente belastingvorderingen worden gewaardeerd tegen contante waarde. De gehanteerde disconteringsvoet betreft 2,67% (2015: 2,69%).

5.5.4 Derivaten

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

5.5.5 Bijzondere waardeverminderingen van financiële vaste activa

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

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

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

5.6 Voorraden

5.6.1 Vastgoed bestemd voor de verkoop

Opgeleverd vastgoed beschikbaar en bestemd voor de verkoop wordt gewaardeerd op vervaardigingsprijs of lagere opbrengstwaarde. De vervaardigingsprijs omvat alle kosten die samenhangen met de verkrijging of vervaardiging, alsmede gemaakte kosten om de voorraden op hun huidige plaats en in hun huidige staat te brengen. In de kosten van vervaardiging zijn begrepen directe loonkosten en toeslagen voor aan de productie gerelateerde indirecte vaste en variabele kosten, alsmede de in overeenstemming met paragraaf 0 toegerekende rente.

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

5.6.2. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop omvat nog niet opgeleverde en nog onverkochte woningen uit projectontwikkeling en wordt gewaardeerd op vervaardigingsprijs of lagere opbrengstwaarde. De vervaardigingsprijs omvat alle kosten die samenhangen met de verkrijging of vervaardiging, alsmede gemaakte kosten om de voorraden op hun huidige plaats en in hun huidige staat te brengen. In de kosten van vervaardiging zijn begrepen directe loonkosten en toeslagen voor aan de productie gerelateerde indirecte vaste en variabele kosten, waaronder de kosten van het bedrijfsbureau, onderhoudsafdeling en interne logistiek alsmede toegerekende rente.

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

5.6.3 Voorraden

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

5.7 Vorderingen

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie. Vorderingen worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, veelal gelijk aan de nominale waarde. Een voorziening voor oninbaarheid gebaseerd op een statische beoordeling per balansdatum wordt in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering.

5.8 Liquide middelen

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

5.9 Herwaarderingsreserve

De herwaarderingsreserve wordt bepaald op basis van het verschil tussen de historische verkrijgingsprijs en de marktwaarde in verhuurde staat op het niveau van het waarderingscomplex voor zover de marktwaarde hoger is dan de historische kostprijs. De verkrijgingsprijs is exclusief afschrijvingen en de voorziening onrendabele top.

5.10 Voorzieningen

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

Met verplichtingen van samenwerkingscombinaties in de vorm van een vennootschap onder firma wordt als gevolg van de hoofdelijke aansprakelijkheid slechts rekening gehouden indien en voor zover de financiële positie van één of meerdere partners daartoe aanleiding geeft.

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

5.10.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

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

5.10.2 Voorziening reorganisatiekosten

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

5.10.3 Voorziening deelnemingen

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

5.10.4 Overige voorzieningen

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

- *Jubilea*. Deze wordt opgenomen tegen de contante waarde van de verwachte uitkeringen gedurende het dienstverband. Bij de berekening van de voorziening wordt onder meer rekening gehouden met verwachte salarisstijgingen en de blijfkans. Als disconteringsvoet voor de contantmaking is 5% gehanteerd.
- *Voorziening garantiestelling*. Deze voorziening dient ter dekking van mogelijke aanspraken op een lening waarvoor Lefier garant staat, gewaardeerd op nominale waarde waarbij ingeschat wordt dat de contante waarde de nominale waarde benaderd.
- *Verkochte woningen*. Deze voorziening is gevormd ter dekking van mogelijke aanspraken op onderhoudsverplichtingen inzake een aantal verkochte woningen in Hoogezand.

5.11 Langlopende schulden

Langlopende schulden worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde.

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

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

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

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

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

In leningen besloten derivaten worden afgesplitst en separaat verantwoord indien er geen nauw verband bestaat tussen de economische kenmerken en risico's van het in het contract besloten derivaat en de economische kenmerken en risico's van het basiscontract. Voor de waardering en resultaatbepaling van deze embedded derivaten wordt verwezen naar paragraaf 0.

5.12 Leasing

5.12.1 Operationele leasing

Leasecontracten waarbij een groot deel van de voor- en nadelen verbonden aan de eigendom niet bij Lefier ligt, worden verantwoord als operationele leasing. Verplichtingen uit hoofde van operationele

leasing worden, rekening houdend met ontvangen vergoedingen van de lessor, op lineaire basis verwerkt in de winst-en-verliesrekening over de looptijd van het contract.

5.13 Afgeleide financiële instrumenten (derivaten)

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

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

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

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

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

6. Grondslagen voor bepaling van het resultaat

6.1 Algemeen

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

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

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

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

6.2 Bedrijfsopbrengsten

6.2.1 Opbrengstverantwoording algemeen

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

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

6.2.2 Huuropbrengsten

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor het verslagjaar 2016 bedroeg dit wettelijk toegestane maximumpercentage 2,1%. In 2016 heeft Lefier geen gebruik gemaakt van de inkomensafhankelijke huurverhoging. De huurverhoging was voor de sociale huurwoningen, inclusief onzelfstandige eenheden 0%. Voor niet-woningen was de huurverhoging 2,1% tenzij contractueel anders afgesproken.

6.2.3 Opbrengsten servicecontracten

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

6.2.4 Overheidsbijdragen

Onder deze post zijn de volgende elementen opgenomen:

- vrijval uit de egalisatierekening rijksbijdragen;
- overige overheidsbijdragen.

6.2.5 Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling

Dit betreft de opbrengsten uit verkoopprojecten. Voor onderhanden projecten, waarvan het resultaat op betrouwbare wijze kan worden bepaald, worden de projectopbrengsten en de projectkosten verwerkt als netto-omzet en kosten in de winst-en-verliesrekening naar rato van de verrichte prestaties per balansdatum (de 'Percentage of Completion'-methode, ofwel de PoC-methode).

De voortgang van de verrichte prestaties wordt bepaald op basis van de tot de balansdatum gemaakte projectkosten in verhouding tot de geschatte totale projectkosten. Als het resultaat (nog) niet op betrouwbare wijze kan worden ingeschat, dan worden de opbrengsten als netto-omzet verwerkt in de winst-en-verliesrekening tot het bedrag van de gemaakte projectkosten, dat waarschijnlijk kan worden verhaald; de projectkosten worden dan verwerkt in de winst-en-verliesrekening in de periode waarin ze zijn gemaakt. Zodra het resultaat wel op betrouwbare wijze kan worden bepaald, vindt opbrengstverantwoording plaats volgens de PoC-methode naar rato van de verrichte prestaties per balansdatum.

Het resultaat wordt bepaald als het verschil tussen de projectopbrengsten en projectkosten. Projectopbrengsten zijn de contractueel overeengekomen opbrengsten en opbrengsten uit hoofde van meer- en minderwerk, claims en vergoedingen indien en voor zover het waarschijnlijk is dat deze worden gerealiseerd en ze betrouwbaar kunnen worden bepaald. Projectkosten zijn de direct op het project betrekking hebbende kosten, die kosten die in het algemeen aan projectactiviteiten worden toegerekend en toegewezen kunnen worden aan het project en andere kosten die contractueel aan de opdrachtgever kunnen worden toegerekend.

Indien het waarschijnlijk is dat de totale projectkosten de totale projectopbrengsten overschrijden, dan worden de verwachte verliezen onmiddellijk in de winst-en-verliesrekening verwerkt. Dit verlies wordt verwerkt in de kostprijs van de omzet of indien de totale kostprijs tijdens uitvoering wordt overschreden als voorziening onrendabele top. De voorziening voor het verlies maakt onderdeel uit van de post onderhanden projecten.

De kosten die toe te rekenen zijn een de verkoop van vastgoed in ontwikkeling worden verantwoord onder de lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling.

6.2.6 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

Onder deze rubriek worden de volgende verkoopopbrengsten opgenomen

- Gerealiseerde verkopen van vastgoed in exploitatie;
- verkoopopbrengst bij levering van Vastgoed bestemd voor de verkoop.

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

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

6.3 Bedrijfslasten

6.3.1 Lastenverantwoording algemeen

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

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

- Exploitatie vastgoedportefeuille met als sub activiteiten:
 - Verhuur en beheer
 - Onderhoud
 - Dagelijks onderhoud
 - Planmatig onderhoud
 - Servicekosten
- Verkoop vastgoedportefeuille
- Leefbaarheid
- Projectontwikkeling
- Overige activiteiten
- Overige organisatiekosten

De bedrijfskosten bestaan uit de volgende onderdelen:

- Personeelskosten
 - Bruto salarissen, sociale lasten en pensioenlasten
 - Overige personeelskosten
- Overige bedrijfslasten
 - Huisvestingskosten
 - Kosten Raad van Commissarissen
 - Facilitaire kosten
 - Kosten ICT
 - Algemene kosten
 - Afschrijvingen (activa ten dienste van).

In de kostenverdeelstaat worden de 4 bedrijfsafdelingen (Bestuursteam, Financiën en Ondersteuning, Maatschappelijk Presteren en Vastgoed) en daarbinnen de functies als basis genomen voor de toerekening van de kosten. De bedrijfskosten worden per functie bepaald. De bruto salarissen, sociale lasten en pensioenlasten per functie vormen hierbij de basis. De overige bedrijfslasten worden waar mogelijk direct toegerekend aan een direct toerekenbare functie of activiteit en voor het overige deel als overhead toegerekend op basis van verdeelsleutels.

Vervolgens is per functie aan de hand van de nadere duiding in de functieomschrijving bepaald naar welke activiteit de kosten kunnen worden toegerekend. Er zijn echter ook functies die niet direct aan een activiteit kunnen worden toegerekend. De kosten van de niet direct toerekenbare functies binnen Maatschappelijk Presteren en Vastgoed worden omgeslagen over de activiteiten op basis van de reeds toegerekende directe kosten.

De staf en ondersteunende functies (met name Bestuursteam en Financiën en Ondersteuning) beschouwen we als een onafhankelijke activiteit. Deze activiteiten hebben alle corporaties, ook alleen beherende en daarmee kiezen we ervoor deze kosten niet nader toe te rekenen aan overige activiteiten. De personele lasten van deze overhead functies komen in de kostenverdeelstaat volledig bij de activiteit verhuur en beheer. Dit is in lijn met de voorschriften van de Aw waarbij echte overhead apart wordt benaderd en volgt hoe een belegger naar de activiteiten kijkt.

6.3.2 Afschrijvingen materiële vaste activa

De afschrijvingen op onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gebaseerd op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

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

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

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

Afschrijvingen worden via verdeelsleutels toegerekend aan de afzonderlijke activiteiten.

6.3.3 Lasten onderhoudsactiviteiten

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

aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet uit de balans blijvende verplichtingen.

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

6.3.4 Lonen en salarissen en sociale lasten

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

6.3.5 Pensioenlasten

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

6.3.6 Leefbaarheid

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

6.3.7 Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten

Waardevermeerderingen op effecten worden verwerkt op basis van de gerealiseerde resultaten bij verkoop.

(Bijzondere) waardeverminderingen op effecten worden rechtstreeks in de winst-en-verliesrekening verantwoord.

6.3.8 Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten

Dividend te ontvangen van niet op nettovermogenswaarde gewaardeerde deelnemingen en aandelen verantwoord onder effecten worden verantwoord zodra Lefier het recht hierop heeft verkregen.

6.3.9 Rentebaten en rentelasten

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

6.3.10 Activeren van rentelasten

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

6.4 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

6.4.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

6.4.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

6.4.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkopen onder voorwaarden

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

6.4.4 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

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

6.5 Belastingen

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

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

7 Financiële instrumenten en risicobeheersing

Binnen het treasurybeleid van Lefier dient het gebruik van financiële instrumenten ter beperking van inherente (rente-, looptijden- en markt-) risico's. Op grond van het vigerende treasurywet is het gebruik van financiële instrumenten slechts toegestaan voor zover er een materieel verband met het belegde/ gefinancierde vermogen kan worden gelegd en de toepassing ervan tot een positie van de totale leningen-/beleggingenportefeuille leidt welke vergelijkbaar is met een positie zonder gebruik te maken van deze instrumenten. Financiële instrumenten die zijn aangegaan ter dekking van activa en passiva worden gewaardeerd en gepresenteerd in samenhang met de desbetreffende activa en passiva (hedge accounting).

Prijrisico

Lefier loopt prijrisico ten aanzien van de waardeontwikkeling van de mandatory breaks in de derivaten van BNP Paribas. Een daling van 100 basispunten van de marktrente leidt bij benadering tot een negatieve marktwaarde van € 34,0 miljoen in 2020 en € 13,1 miljoen in 2021.

Valutarisico

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

Renterisico

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

Kredietrisico

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

Liquiditeitsrisico

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

indicatoren liquiditeitsrisico (x € 1.000)	31-12-2016
benutting kredietfaciliteit	6.349
nog niet benutte faciliteit	33.651
reeds vastgelegde nog op te storten leningen o/g	10.000
geborgde leningenportefeuille WSW	811.731
nog niet benutte borgingsruimte WSW*	55.289
* gebaseerd op borgingsplafond jaarschijf 2018 d.d. 1 november 2016	

In totaliteit is er per balansdatum circa € 100 miljoen aan liquiditeitsbronnen beschikbaar. De liquiditeitsratio's zijn respectievelijk voor de ICR 2,3 en de DSCR 1,5.

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

instrument is afhankelijk van of er met het afgeleide financiële instrument hedge accounting wordt toegepast of niet.

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

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

Voor een nadere toelichting op de door Lefier afgesloten derivatentransacties met bijhorende effecten op de marktwaarde en liquiditeitsrisico's wordt verwezen naar paragraaf 10.9. Lefier heeft geen direct liquiditeitsrisico uit hoofde van deze derivaten omdat er geen tussentijdse bijstortingsverplichtingen zijn overeengekomen met de banken.

Dit betekent het volgende:

- Indien de afgedekte post tegen kostprijs in de balans wordt verwerkt, wordt ook het derivaat tegen kostprijs gewaardeerd.
- Zolang de afgedekte post in de kostprijs-hedge nog niet in de balans verwerkt wordt, wordt het hedge-instrument niet geherwaardeerd. Het ineffectieve deel van de hedgerelatie wordt direct in de winst- en verliesrekening verwerkt onder de post financiële baten en lasten

Lefier past kostprijs-hedge-accounting toe voor de renteswaps die ervoor zorgen dat bepaalde variabel-rentende schulden worden omgezet in vastrentende leningen. Het ineffectieve deel van de waardeverandering van de renteswaps worden verantwoord in de winst- en verliesrekening onder de post financiële baten en lasten. In het huidige boekjaar heeft dit niet tot een resultaat geleid.

Beschikbaarheidsrisico

De maatregelen rondom de Verhuurdersheffing vanuit de landelijke overheid en de omvangrijke saneringssteun door het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (inmiddels Autoriteit Wonen) leiden tot een significante aantasting van de operationele kasstroom van woningcorporaties.

Lefier heeft haar financiële meerjarenplan zodanig aangepast op deze maatregelen dat de beschikbaarheid van faciliteiten voor financiering en herfinanciering gecontinueerd wordt. Lefier voldoet in de meerjarenplanning aan de financiële kengetallen zoals deze door toezichthouders en ander financiële stakeholders worden gehanteerd. Doordat Lefier minder afhankelijk wil zijn van een beperkt aantal financiers is Lefier doorlopend op zoek naar andere bronnen voor lange termijn financiering. Vooruitlopend op het tot stand komen van de nieuwe woningwet hanteert Lefier het eigen middelen beleid van het Waarborgfonds voor de Sociale Woningbouw. Lefier heeft daardoor de mogelijkheid om niet-DAEB investeringen en aflossingen van niet-DAEB leningen te financieren uit de positieve operationele kasstroom en de aanzienlijke kasstromen verkopen uit bestaand bezit.

Over 2016 en 2015 is om deze reden geen extra niet-DAEB financiering aangetrokken. De verwachting is dat Lefier ook in 2016 de niet-DAEB investeringen uit eigen middelen kan financieren en voor haar DAEB financiering kan volstaan met het aantrekken van WSW geborgde financiering. Voor de beschikbaarheid van financiering is de organisatie sterk afhankelijk van het blijvend functioneren van het borgingsstelsel via het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

Reële waarde van financiële instrumenten

De reële waarde is het bedrag waarvoor een actief kan worden verhandeld of een passief kan worden afgewikkeld tussen ter zake goed geïnformeerde partijen, die tot een transactie bereid en onafhankelijk van elkaar zijn. Indien niet direct een betrouwbare reële waarde is aan te wijzen, wordt

de reële waarde benaderd door deze af te leiden uit de reële waarde van bestanddelen of van een soortgelijk financieel instrument, of met behulp van waarderingmodellen en waarderingstechnieken. Hierbij wordt gebruikgemaakt van recente gelijksoortige 'at arm's length'-transacties, en van netto contante waardemethodes waarbij rekening wordt gehouden met specifieke omstandigheden.

8 Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling

Het management dient daartoe bepaalde veronderstellingen en schattingen te maken die van invloed zijn op de waardering van activa en verplichtingen, op de resultaatbepaling en de rapportage van voorwaardelijke activa en verplichtingen.

8.1 Waardering vaste activa

8.1.1 Materiële vaste activa, reële waarde

De uitgangspunten welke bij de bepaling van de reële waarde van de op actuele waarde gewaardeerde DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zijn gehanteerd zijn uiteengezet in paragraaf 0.

8.1.2 Timing en verwerking van onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructurering

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 de corporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de corporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de definitief ontwerp fase en afgeleid het aanvragen van de bouwvergunning heeft plaatsgevonden.

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

8.1.3 Effecten aardbevingsrisico op waardering

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

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

1. Risico's en risicobeheersing

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

De risico's kunnen als volgt worden geduid:

Vastgoed

- Risico op afnemende leegwaarde en/of vertraagde verkopen door verandering van het sentiment in de markt ten aanzien van de woonbaarheid van de omgeving. Dit in aanvulling op de demografische ontwikkelingen in de regio (waarde schade);
- Risico op de lagere kasstroom door leegstand vanwege onverhuurbaarheid en/of afnemende vraag en/of vertraagde oplevering van nieuwbouw projecten en daardoor latere start van huurinkomsten (exploitatieschade);

- Risico van directe fysieke schade aan het vastgoed (herstelschade); Risico van verplichtingen tot versterking van het bezit om deze aardbevingsbestendig te maken, dit in lijn met de Nederlandse Praktijk Richtlijn voor Aardbevingsbestendig bouwen (versterkingsschade);
- Risico van hogere bouwkosten voor nieuwbouw projecten waar geen extra baten tegenover staan (bouwschade).

Bedrijfsvoering

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

Over de risico's is ook overleg gevoerd met de Autoriteit Wonen. De autoriteit volgt de ontwikkelingen in het aardbevingsgebied. Lefier informeert de autoriteit over de gevolgen voor haar portefeuilleplan.

De exploitanten van het gaswinningsgebied zijn wettelijk verplicht de schade en de kosten van het voorkomen van schade als gevolg van gaswinning te vergoeden (artikel 6:177 lid 1 en lid 4 BW, artikel 6:174 BW lid 3 BW en/of 6:162 BW in combinatie met art. 6:96 lid 1 en lid 2 onder a en b BW). Lefier gaat er vanuit dat alle kosten betreffende aardbevingen door de exploitanten vergoed worden en dwingt dit desnoods via gerechtelijke stappen af.

2. Vastgoedbezit in aardbevingsgebied

Lefier heeft bezit in het gebied waar aardbevingen optreden. In de balans is het sociaal (DAEB) en commercieel (niet-DAEB) vastgoed in exploitatie opgenomen voor respectievelijk € 2.343 miljoen en € 154 miljoen (totaal € 2.497 miljoen).

De helft van ons bezit ligt in het aardbevingsgebied, zowel in aantallen als waarde.

aardbevingsgebied (x € 1.000)	aantal	marktwaarde	WOZ waarde
Groningen	12.274	881.173	958.291
Beijum	143	6.477	7.848
Lewenborg	728	61.812	61.265
Oosterhoogebrug	305	26.113	27.148
Korrewegwijk	2.656	240.385	249.644
Andere wijken in de stad	8.442	546.386	612.386
Hoogezand-Sappemeer	3.671	262.129	309.439
Slochteren	1.193	54.503	120.027
TOTAAL	17.138	1.197.805	1.387.757

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

- Alle woningen (4.864 verhuureenheden) in de gemeenten Hoogezand-Sappemeer en Slochteren zijn gebouwd bovenop het gasveld. Hier zijn veel schademeldingen. Deze woningen hebben in totaal een marktwaarde in verhuurde staat van € 347 miljoen en een WOZ waarde van € 429 miljoen

- Alle woningen in de wijken Beijum, Lewenborg en Oosterhoogebrug (1.176 verhuureenheden) zijn gebouwd bovenop het gasveld. Hier zijn veel schademeldingen. Deze woningen hebben in totaal een marktwaarde in verhuurde staat van € 94 miljoen en een WOZ waarde van € 96 miljoen
- De Korrewegwijk (2.656 verhuureenheden) is niet gebouwd op het gasveld, maar hier zijn wel veel schademeldingen. Deze woningen hebben in totaal een marktwaarde in verhuurde staat van € 240 miljoen en een WOZ waarde van € 250 miljoen.
- De andere wijken in de stad Groningen zijn niet gebouwd op het gasveld en hier zijn de schades meer incidenteel. Deze woongelegenheden hebben in totaal een marktwaarde in verhuurde staat van € 546 miljoen en een WOZ waarde van € 612 miljoen.

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

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

3. Schade aan onroerend goed

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

aantal schademeldingen	2014	2015	2016
totaal aantal schademeldingen	18	874	643
- waarvan geaccepteerd	8	642	442
- nog in behandeling	0	40	29
ontvangen vergoeding (x € 1.000)	29	1.402	579

4. Effecten van aardbevingen op de waarde en waardering van woningen.

Aardbevingen kunnen een effect hebben op de waarde en daarmee de waardering van het onroerend goed van Lefier. Dit kan effect hebben op de waardering in de jaarrekening en raakt zowel de marktwaarde in verhuurde staat als de bedrijfswaarde.

De rechtbank in Assen heeft in 2015 uitspraak gedaan waardoor waardedaling van onroerend goed als gevolg van aardbevingen aangemerkt kan worden als schade en daarmee in aanmerking komt voor een vergoeding van de exploitant, de NAM. De NAM is tegen deze uitspraak in beroep gegaan.

Het effect van aardbevingen op de marktwaarde is per definitie onderdeel van de marktwaarde zoals deze is opgenomen in de balans van Lefier.

Externe deskundigen (taxateurs) geven aan dat voor de stad Groningen geen vertraging waar te nemen is in verkopen, evenmin is er een daling van leegwaarden waar te nemen. Lefier ervaart in de stad Groningen nog geen effecten op de verhuurbaarheid van onroerend goed per balansdatum. In de gemeente Hoogezand- Sappemeer is wel sprake van daling van de leegwaarde. Het aantal transacties is afgenomen en transacties vinden vooral plaats tussen lokale partijen en bewoners. Voor de toekomst verwacht Lefier een toename van het risico op waardedaling als gevolg van aardbevingen in zowel (delen van) de stad Groningen als Hoogezand- Sappemeer.

Lefier heeft in 2016 samen met de andere corporaties in het aardbevingsgebied Prof. Dr. G. de Kam (RUG) gevraagd de waardedaling te kwantificeren. Een eerste doorrekening komt uit op een

waardeverlies van afgerond € 26 miljoen, 1,9% van de totale waarde van de portefeuille (op WOZ-basis) in het aardbevingsgebied.

De genoemde waardedaling is gebaseerd op een methode ontwikkeld aan de TU-Delft, waarbij de waardedaling wordt afgeleid van het aantal schademeldingen in een viercijferig postcodegebied. Deze methode is (net als andere benaderingen) niet vrij van kritiek. In 2017 gaan de gezamenlijke corporaties verder met het doen van onderzoek naar waardedaling. Hiervoor is onder meer contact gezocht met het kadaster.

Voor sociaal vastgoed gewaardeerd op basis van bedrijfswaarde c.q. de bedrijfswaarde zoals opgenomen in de toelichting bij de jaarrekening, is het effect slechts beperkt waarneembaar omdat dit vastgoed gewaardeerd is op basis van de contante waarde van de exploitatiekasstromen. Voor de daarbij gehanteerde uitgangsposities wordt verwezen naar toelichting par. 5.5.2 en 5.5.3 (waarderinggrondslagen) en par. 10.2 (toelichting op de balans) zoals opgenomen in de toelichting op de jaarrekening. Het effect van afnemende verhuurbaarheid in de toekomst c.q. dalende restwaarde aan einde levensduur door aardbevings schade is op dit moment onbekend en daarmee niet in de waardering begrepen. De gehanteerde parameters bij de bedrijfswaardebepaling zijn echter aan toenemende onzekerheden onderhevig als gevolg van de huidige ontwikkelingen.

5. Versterken, verduurzamen en eisen nieuwbouw

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

In 2016 heeft Lefier BAM Advies en Engineering gevraagd welke versterkingsmaatregelen op basis van de geldende NPR noodzakelijk zijn. Voor 14.800 van onze woningen in het aardbevingsgebied zijn op basis van dit onderzoek versterkingsmaatregelen nodig. De kosten hiervan bedragen op basis van een eerste schatting ca € 800 miljoen tot € 1.000 miljoen. Uitgebreide toelichting op deze post is opgenomen onder niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen.

6. Overheadkosten

Naast kosten verbonden aan schades maakt Lefier ook andere kosten verbonden aan aardbevingen. Dit betreft met name in- en externe overleguren en kosten van adviseurs. Over de periode 2014-2016 heeft Lefier hier € 799.000 aan kosten gemaakt. Deze kosten zijn begin 2017 in rekening gebracht bij de exploitanten van de gaswinning (NAM, EBN) en als vordering opgenomen in de jaarrekening 2016.

7. Gevolgen voor de jaarrekening

Als gevolg van bovenstaande omstandigheden bestaan belangrijke onzekerheden ten aanzien van de waardering van het sociaal en commercieel vastgoed per 31 december 2016. Gezien de status van de inventarisatie van de technische en economische schade aan het vastgoed, de status van de Praktijk Richtlijn voor Aardbevingsbestendig bouwen, het ontbreken van voldoende referentie-transacties (zeker bij complexgewijze verkopen die de basis vormen voor een marktwaarde waardering) en de lopende gesprekken en procedures met de NAM en overige stakeholders zijn de financiële consequenties hiervan vooralsnog niet op voldoende betrouwbare wijze te bepalen.

Lefier heeft tevens beoordeeld of zij financieel in staat is om de gevolgen van de aardbeving schade (timing verschil tussen uitgaande kasstromen als gevolg van schade herstel en beperking en extra kosten in haar bedrijfsvoering én te ontvangen vergoedingen) op te vangen en de toekomstige

bedrijfsvoering te kunnen continueren. Naar de mening van het bestuur, met de kennis ten tijde van het opstellen van het jaarrekening is er geen aanleiding om te veronderstellen dat Lefier hier niet toe in staat zou zijn. Een mogelijke lagere waardering van het vastgoed heeft geen effect op de leningsvoorwaarden, de financiering is geborgd bij het waarborgfonds waarbij per balansdatum aan de criteria van het waarborgfonds (zijnde rentedekking, Debt-Service-Coverage-Ratio en Loan-to-value) wordt voldaan. Deze situatie leidt niet tot directe opeisbaarheid van de financiering. Lefier schat dit risico ten aanzien van de continuïteit op dit moment nog als laag in.

8.2 Verwerking fiscaliteit

Met betrekking tot de vennootschapsbelasting heeft Lefier een fiscale strategie gekozen en fiscale planning opgesteld die deels nog niet bekrachtigd is door de fiscus. Hierdoor is het mogelijk dat gekozen standpunten door de fiscus niet worden overgenomen en daarmee de gepresenteerde acute belastinglast over 2016 en 2015 en belastinglatenties zoals opgenomen in deze jaarrekening zullen afwijken.

Lefier volgt in haar fiscale strategie en fiscale planning de binnen de sector gangbare standpunten die naar de mening van bestuur en belastingadviseurs pleitbaar zijn.

9. Kasstroomoverzicht

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

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

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

10 Toelichting op de geconsolideerde balans

(x € 1.000)

10.1 Materiële vaste activa vastgoed voor exploitatie

De mutaties in de vastgoedbeleggingen zijn in het navolgende schema samengevat:

	DAEB vastgoed in exploitatie	niet-DAEB vastgoed in exploitatie	onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie	totaal
stand per 1 januari 2015	1.995.797	147.549	18.581	34.856	2.196.783
mutaties 2015					
investeringen	5.262	12	0	26.121	31.395
desinvesteringen	-12.756	-8.022	-271	-275	-21.324
herwaardering	181.965	23.821	-613	148	205.321
waardeverminderingen	0	0	0	-16.238	-16.238
terugneming van waardeverminderingen	0	0	0	0	0
overboekingen	20.222	0	0	-20.222	0
subsidies	0	0	0	-99	-99
totaal mutaties 2015	194.693	15.811	-884	-10.565	199.055
stand per 1 januari 2016	2.190.490	163.360	17.697	24.291	2.395.838
mutaties 2016					
investeringen	18.484	303	0	30.465	49.252
desinvesteringen	-14.869	-13.438	-1.398	5.498	-24.207
herwaardering	149.397	3.362	1.245	-27.670	126.333
waardeverminderingen	0	0	0	-20.268	-20.268
terugneming van waardeverminderingen	0	0	0	9.305	9.305
overboekingen	0	0	8	341	350
subsidies	0	0	0	-320	-320
totaal mutaties 2016	153.012	-9.773	-145	-2.648	140.445
stand per 31 december 2016	2.343.502	153.587	17.552	21.643	2.536.284

In de posten sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie zijn 30.030 woningen, 3.377 garages en 470 overige eenheden opgenomen. De geschatte waarde gebaseerd op de WOZ beschikkingen van 2016 met peildatum 1 januari 2015 van deze eenheden bedraagt € 2.776 miljoen.

De bedrijfswaarde van het vastgoed in exploitatie gebaseerd op de WSW parameters bedraagt per 31 december 2016 € 1.394.431 (2015: € 1.414.167) en is daarmee 1,4% lager dan voorgaand jaar. Voor de deelportefeuilles DAEB en Niet-DAEB bedraagt de bedrijfswaarde respectievelijk € 1.202.215 en € 192.216. Deze bedrijfswaarde is gebaseerd op de uitgangspunten zoals beschreven in paragraaf 0 van deze jaarrekening.

In het boekjaar werd terzake van onroerende zaken in ontwikkeling een bedrag ad € 2,3 miljoen aan bouwrente geactiveerd. Hierbij werd een gemiddelde rentevoet gehanteerd van 3,55%.

In de post Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden zijn in totaal 128 verhuureenheden opgenomen. Hiervan zijn alle 128 verhuureenheden verkocht met een terugkoopplicht. Gebruik wordt gemaakt van contractvormen die de goedkeuring van de Minister hebben.

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

Verzekering & zekerheden

De materiële vaste activa zijn verzekerd tegen aanschaf- c.q. voortbrengingskosten. Lefier betaalt hiervoor jaarlijks een vast bedrag (jaarlijks geïndexeerd) per eenheid.

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

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

Per balansdatum waren verplichtingen aangegaan met betrekking tot opgeleverd vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie voor een bedrag van € 0,7 miljoen.

10.2 Materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie

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

	kantoor- gebouwen	inventaris	ICT	vervoer- middelen	onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie
stand per 1 januari 2016					
verkrijgingsprijzen	20.729	2.373	9.225	751	33.078
cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-14.565	-2.219	-4.167	-644	-21.595
boekwaarde	6.164	154	5.058	107	11.482
mutaties 2016					
investeringen	27	0	894	0	921
desinvesteringen	-1.415	-1.871	-1.022	-272	-4.580
afschrijvingen	-1.072	-101	-1.728	-83	-2.984
afschrijvingen desinvesteringen	1.415	1.871	1.022	272	4.580
totaal mutaties 2016	-1.045	-101	-834	-83	-2.063
stand per 31 december 2016					
verkrijgingsprijzen	19.341	502	9.097	479	29.420
cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-14.222	-449	-4.873	-455	-20.001
boekwaarde	5.119	53	4.224	23	9.420

Alle vaste activa zijn juridisch en economisch in vrije eigendom van de stichting. De kantoorgebouwen zijn verzekerd tegen herbouwwaarde. Er zijn op deze panden geen hypothecaire zekerheden afgegeven.

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

Per balansdatum zijn geen verplichtingen aangegaan met betrekking tot materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie.

10.3 Financiële vaste activa

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

	deelnemingen	latente belasting- vordering	derivaten	totaal
stand per 1 januari 2016	1	23.039	234	23.273
mutaties 2016				
mutaties 2016	0	-4.648	-14	-4.662
acute belastingen	0	12.476	0	12.476
totaal mutaties 2016	0	7.828	-14	7.814
stand per 31 december 2016	1	30.866	220	31.087
Inbegrepen in de stand per 31 december 2016 zijn:				
- bedragen met een looptijd korter dan één jaar		7.439	14	7.453

10.3.1 Deelnemingen

De deelnemingen betreffen:

	aandeel	resultaat boekjaar	eigen vermogen 31-12-2016
Woningnet N.V.	0,02%	0	1
Totaal overige deelnemingen		0	1

10.3.2 Latente belastingvorderingen

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

	31-12-2016	31-12-2015
	opgenomen onder financiële vaste activa	
verrekenbare tijdelijke verschillen		
- onroerende zaken bestemd voor verkoop	968	2.261
- onroerende zaken VoV	162	158
- onroerende zaken in ontwikkeling	2.328	4.050
- onroerende zaken ten dienste van de exploitatie	344	344
- onderhanden werk	102	99

- voorzieningen	400	840
- leningen	2.014	2.152
- derivaten	723	549
compensabele verliezen	23.825	12.585
	30.866	23.038

De onder financiële vaste activa opgenomen latenties zijn gewaardeerd tegen contante waarde. De op contante waarde gewaardeerde latenties zijn berekend tegen 2,7% (2015: 2,7%) en hebben een gemiddelde looptijd van 5 jaar. De nominale waarde van deze latenties bedraagt circa € 111,1 miljoen. De post heeft met name betrekking op langlopende leningen, compensabele verliezen en op woningen bestemd voor verkoop in overeenstemming met de intern opgestelde portefeuille strategie.

Naar verwachting zal de latentie over het vastgoed niet tot afwikkeling komen binnen een afzienbare termijn. De contante waarde is daarmee op nihil gewaardeerd in de balans.

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

10.3.3 Overige vorderingen

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

10.4 Voorraden

	31-12-2016	1-1-2016
vastgoed bestemd voor de verkoop	1.569	1.429
vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	0	468
overige voorraden	290	381
	1.859	2.278

Op de post vastgoed bestemd voor de verkoop heeft in 2016 geen afwaardering naar lagere opbrengstwaarde plaatsgevonden.

Het aantal woningen bestemd voor de verkoop bedraagt 4 (2015: 5). Deze woningen zullen naar verwachting binnen 1 jaar verkocht zijn. De verwachte opbrengstwaarde van deze woningen bedraagt € 815.000 en de boekwaarde € 686.000. Daarnaast bestaat deze post uit 2 BOG panden en diverse onverkochte parkeerplaatsen.

10.5 Vorderingen

	31-12-2016	1-1-2016
huurdebiteuren	2.559	3.028
vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	39	621
belastingen en premies sociale verzekeringen	0	30
overige vorderingen	288	728
overlopende activa	4.291	3.307
	7.177	7.714

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

10.5.1 Huurdebiteuren

	31-12-2016	1-1-2016
huurdebiteuren	3.796	4.207
af: voorziening dubieuze debiteuren	-1.237	-1.179
	2.559	3.028

10.5.2 Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen

	31-12-2016	1-1-2016
N.V. Wonen boven Winkels Groningen	0	111
IN Ontwikkeling B.V.	0	100
V.O.F. Tasmantoren	0	200
De Monden B.V.	0	110
Emmermeer Ontwikkeling B.V.	0	100
Vierwaarde B.V.	39	0
	39	621

Over het gemiddeld saldo van deze rekening courantverhoudingen wordt geen rente berekend. Omtrent betalingstermijnen en zekerheden is niets overeengekomen.

10.5.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen

	31-12-2016	1-1-2016
omzetbelasting	0	4
vennootschapsbelasting	0	2
pro rata teruggaaf btw	0	24
	0	30

10.5.4 Overige vorderingen

	31-12-2016	1-1-2016
overige vorderingen	288	728
	288	728

Onder de overige vorderingen zijn geen posten opgenomen met een resterende looptijd langer dan een jaar.

10.5.5 Overlopende activa

	31-12-2016	1-1-2016
door te berekenen bedragen	1.020	459
voortuitbetaalde interest	1.072	860
overige	2.199	1.988
	4.291	3.307

Onder de overige overlopende activa is een vordering opgenomen op de NAM inzake de door Lefier gemaakte overheadkosten, zoals juridische kosten en eigen uren, over de periode 2014 tot en met 2016. Gezamenlijk met de andere corporaties in het aardbevingsgebied is een vergoeding van deze kosten vanuit een zogenaamde paraplu claim inmiddels gevorderd op de NAM. De hoogte van deze post bedraagt voor Lefier € 0,8 miljoen. Op basis van artikelen in het Burgerlijk Wetboek (artikel 6:177 lid 1 en lid 4 BW, artikel 6:174 BW lid 3 BW en/of 6:162 BW in combinatie met art. 6:96 lid 1 en lid 2 onder a en b BW) is de exploitant van het gaswinningsgebied wettelijk verplicht de schade en de kosten van het voorkomen van schade als gevolg van gaswinning te vergoeden.

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

10.6 Liquide middelen

	31-12-2016	1-1-2016
ING-bank	699	5.046
Rabobank	244	2.814
	943	7.860

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

10.7 Groepsvermogen

10.7.1 Eigen vermogen

Het eigen vermogen wordt in de toelichting op de balans in de enkelvoudige jaarrekening nader toegelicht.

10.8 Voorzieningen

Het verloop van de voorzieningen is als volgt:

	stand per 1 januari 2016	dotaties	onttrekkingen	vrijval	stand per 31 december 2016
voorziening onrendabele investering en herstructurering	4.580	40.562	-14.112	-5.944	25.086
voorziening reorganisatiekosten	2.668	0	-1.749	-123	796
voorziening deelnemingen	3.289	180	-3.292	0	177
overige voorzieningen	922	100	-86	-25	911
	11.459	40.842	-19.239	-6.092	26.970

Van de voorzieningen is een bedrag van € 9,2 miljoen als langlopend (langer dan een jaar) aan te merken. Hiervan heeft naar verwachting een bedrag van € 0,5 miljoen een looptijd langer dan 5 jaar.

10.8.1 Voorziening onrendabele investering en herstructurering

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

Nieuwbouw

- De Houtmanstraat, Hoogezand
- Gorecht West Ter Laan (fase 2), Hoogezand
- Chrysantstraat, Nieuw Buinen

Verbeteringen

- Complex 105 (216 woningen in wijk Paddepoel), Groningen
- Beugelstraat 1e fase Stroomversnelling, Nieuw Weerdinge

Verder hebben we op diverse grondexploitaties een voorziening onrendabele top getroffen. De belangrijkste betreffen: Gorecht West te Hoogezand, Oude Bouw te Nieuw-Weerdinge, Project

Bloemenbuurt te Musselkanaal, H.L. Wichersstraat te Groningen, Prins Hendriklaan te Stadskanaal en project Akelei te Nieuw Buinen.

10.8.2 Voorziening reorganisatiekosten

De voorziening reorganisatiekosten betreft de kosten die direct samenhangen met de in gang gezette reorganisaties. De vorming van de reorganisatievoorziening vindt plaats op het moment dat er een gedetailleerd plan voor de reorganisatie is geformaliseerd en de gerechtvaardigde verwachting is gewekt bij de betrokkenen dat de reorganisatie zal plaatsvinden.

10.8.3 Voorziening deelnemingen

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

10.8.4 Overige voorzieningen

Onder overige voorzieningen zijn de volgende voorzieningen opgenomen:

	31-12-2016	1-1-2016
jubilea	452	438
onderhoudscontract	0	3
DIGH garantstelling	459	481
	911	922

DIGH garantstelling

Lefier staat borg voor een bedrag van € 458.920 betreffende een lening van de BNG verstrekt aan Stichting Dutch International Guarantees for Housing. De geldnemer gebruikt de middelen voor het realiseren van huisvesting in San Carlos in Nicaragua. De borg is per 31 december 2016 volledig voorzien.

10.9 Langlopende schulden

	stand per 31 december 2016	aflossings- verplichting 2017	resterende looptijd > 1 jaar	resterende looptijd > 5 jaar
schulden/leningen overheid	19.999	1.867	18.131	14.504
schulden/leningen kredietinstellingen	784.266	33.469	750.797	585.512
verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken				
verkocht onder voorwaarden	17.400	0	17.400	17.400
derivaten	7.837	0	7.837	7.837
overige schulden	214	0	214	214
	829.716	35.336	794.379	625.467

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

De marktwaarde van de leningenportefeuille bedraagt € 1.134.139 (nominaal: € 804.265). De marktwaarde is gebaseerd op de yieldcurve per 30 december 2016.

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

	aflosbaar over 2 jaar	aflosbaar over 3 jaar	aflosbaar over 4 jaar	aflosbaar over 5 jaar
schulden/leningen overheid	1.903	1.654	963	975
schulden/leningen kredietinstellingen	32.723	18.241	71.557	76.233
	34.626	19.895	72.520	77.208

10.9.1 Schulden/leningen overheid en kredietinstellingen

De mutaties in 2016 van de schulden/leningen overheid en kredietinstellingen kunnen als volgt worden toegelicht:

	schulden/ leningen overheid	schulden/ leningen krediet- instellingen	totaal
stand per 1 januari (lang- en kortlopend)	22.194	824.040	846.235
			0
bij: nieuwe leningen	0		0
af: reguliere aflossingen	-1.909	-5.914	-7.822
af: eindaflossingen	-287	-23.860	-24.147
af: mutatie lening variabele hoofdsom	0	-10.000	-10.000
stand per 31 december (lang- en kortlopend)	19.999	784.266	804.265
waarvan opgenomen onder schulden op korte termijn	1.867	33.469	35.336
waarvan opgenomen onder schulden op lange termijn	18.132	750.797	768.929

Schulden/leningen overheid

Hieronder zijn leningen opgenomen welke zijn verstrekt door de gemeenten Groningen, Emmen, Hoogezand-Sappemeer en Slochteren.

De schulden/leningen overheid hebben de volgende kenmerken:

	2016	2015
<i>vastrentende leningen</i>		
restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum (x € 1.000)	19.999	22.194
gemiddelde rente	3,66%	3,80%
gemiddelde looptijd in jaren	12	12
duration	4,0	4,1

Schulden/leningen kredietinstellingen

Hieronder zijn begrepen leningen van verschillende kredietinstellingen. Deze leningen hebben de volgende kenmerken:

	2016	2015
<i>vastrentende leningen</i>		
restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum (x € 1.000)	709.266	739.040
gemiddelde rente	3,95%	3,98%
gemiddelde looptijd in jaren	19	19
duration	9,7	9,8

<i>leningen met variabele rente</i>		
restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum (x € 1.000)	75.000	85.000
gemiddelde rente	-0,12%	0,13%
gemiddelde looptijd in jaren	5	6
duration	0,1	0,2

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

nr	bank	type	coupon	lefier ontvangt	ingangs- datum	eind- datum	volume	break clause	marktwaaarde 31-12-2016	1-1-2016	
1	Rabobank	payer swap	3,3350%	3M Euribor	1-7-2011	1-7-2021	25.000	geen	-4.322	-4.608	
2	BNP Paribas	payer swap	3,6375%	3M Euribor	7-9-2012	7-9-2062	10.000	24-5-2021	-8.990	-7.133	
3	BNP Paribas	payer swap	3,6675%	3M Euribor	3-6-2013	3-6-2063	25.000	24-11-2020	-23.292	-18.537	
									60.000	-36.604	-30.278

De payer swaps in de portefeuille worden gewaardeerd op basis van de rentecurve per 30 december 2016, de laatste werkdag van 2016. De kasstromen van de vaste en variabele poot van de derivaten wordt gediscoteerd op basis van de zero-rentecurve per 30 december 2016. Aangezien de vaste rentecoupon van de renteswaps hoger is dan de actuele rentecurve is de marktwaaarde van de derivaten negatief. De kasstromen van de renteswaps worden bepaald op basis van de modaliteiten van de renteswaps, waarbij rekening wordt gehouden met de betaalfrequentie, de rentecoupon en de rentebasis.

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

Na het effect van swaps is de gemiddelde rente op de variabel rentende leningen 3,68%.

Van de leningen overheid en kredietinstellingen is een totaalbedrag van € 801,7 miljoen opgenomen waarvoor WSW borging is verkregen. Daarnaast kan er nog € 10 miljoen worden opgenomen uit een door het WSW geborgde lening, een zogenaamde lening met een variabele hoofdsom.

Onder de leningen zijn voor een bedrag van € 107,5 miljoen (2015: € 107,5 miljoen) aan zogenaamde basisrenteleningen opgenomen. Op deze leningen wordt een vaste basisrente betaald van gemiddeld 3,37%. De credit spread die op deze leningen wordt betaald wordt periodiek herzien. Voor de huidige leningen is de gemiddelde credit spread 0,18%.

Het vervalschema van de credit spread herzieningen is hieronder weergegeven:

nr	geldgever	type	bedrag	ingangs- datum	eind- datum	spread- aanpassing	basis- rente	opslag %	totaal
239	Nederlandse Waterschapsbank	BAS	15.000	1-9-2009	1-9-2059	1-9-2017	3,695	0,160	3,855
244	Nederlandse Waterschapsbank	BAS	25.000	1-7-2011	1-7-2061	1-7-2021	3,290	0,000	3,290
245	Nederlandse Waterschapsbank	BAS	25.000	29-6-2012	1-7-2058	1-7-2018	3,210	0,130	3,340
246	Bank Nederlandse Gemeenten	BAS	25.000	6-9-2012	7-9-2057	7-9-2017	3,230	0,120	3,350
249	Nederlandse Waterschapsbank	BAS	17.500	2-11-2012	2-11-2062	2-11-2021	3,610	0,600	4,210
			107.500						

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

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

De belangrijkste kenmerken van deze leningen en de embedded derivaten alsmede de reële waardes zijn weergegeven in paragraaf 0.

10.9.2 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	2016	2015
<i>1 januari</i>		
terugkoopverplichtingen ontstaan bij overdracht	17.784	19.366
verminderingen/vermeerderingen na overdracht	-105	-1.152
	17.679	18.214
<i>mutaties</i>		
bij: verplichting ontstaan bij nieuwe overdrachten	0	0
af: teruggekochte onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-965	-1.582
opwaarderingen	686	1.047
afwaarderingen	0	0
	-279	-535
<i>31 december</i>		
terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	16.819	17.784
verminderingen/vermeerderingen na overdracht	581	-105
	17.400	17.679

10.9.3 Derivaten

	2016	2015
1 januari	6.261	6.530
herwaardering	1.576	-269
31 december	7.837	6.261

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

Marktwaaarde embedded derivaten per 31 december 2016:

nr	geldgever	type	bedrag	ingangs- datum	startdatum swaption	einddatum swaption	rente- strike	rente- conventie	marktwaarde 31-12-2016	marktwaarde 1-1-2016
206	ABN-AMRO	extendible	10.000	2-7-2007	1-7-2023	1-7-2052	4,55%	act/360	- 5.040	- 4.000
282	ABN-AMRO	extendible	3.500	2-1-2008	2-1-2053	2-1-2053	4,68%	act/360	- 2.797	- 2.261
									- 7.837	- 6.261

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

De duration van de gehele portefeuille (inclusief het effect van de renteswaps) bedraagt 9,8 jaar (2015: 10,0).

10.9.4 Overige schulden

	2016	2015
saldo per 1 januari	227	225
toevoegingen	33	129
aflossingen	-46	-127
saldo per 31 december	214	227

De waarborgsommen worden uit hoofde van huurovereenkomsten van huurders ontvangen en dienen als eerste zekerheid voor de voldoening van eventueel verschuldigde achterstallige huur en mutatiekosten. De waarborgsommen inclusief rente worden bij beëindiging van de huurovereenkomst verrekend. De reële waarde van de waarborgsommen bedraagt € 214.000.

10.10 Kortlopende schulden

	31-12-2016	1-1-2016
schulden aan kredietinstellingen	39.818	26.448
schulden aan overheid	1.867	1.944
schulden aan leveranciers	7.762	10.181
belastingen en premies sociale verzekeringen	3.580	5.044
schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	0	6
overlopende passiva	24.221	27.570
	77.248	71.193

Lefier heeft per 31 december 2016 bij de ING Bank N.V. een kredietfaciliteit ter grootte van € 40 miljoen. Op balansdatum is € 6,349 miljoen benut van deze faciliteit. Onder de schulden aan kredietinstellingen zijn tevens toegelicht de aflossingsverplichtingen op leningen binnen 1 jaar na afloop van het boekjaar. Voor het in deze post opgenomen kortlopende deel van langlopende schulden verwijzen wij naar de toelichting op de langlopende schulden.

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

10.11 Niet uit de balans blijvende rechten en verplichtingen

10.11.1 Investerings- en onderhoudsverplichtingen

Er zijn niet in de balans opgenomen verplichtingen voor projecten (nieuwbouw, verbeteringen en/of groot onderhoud) tot een bedrag van € 3,8 miljoen (2015: € 18,7 miljoen). Deze verplichtingen komen naar verwachting tot afwikkeling in een periode van 1 jaar ná balansdatum.

10.11.2 Heffing saneringsfonds

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

10.11.3 WSW Obligo

Uit hoofde van het borgingsstelsel heeft Lefier een obligo verplichting jegens het WSW van 3,85% van de restschuld van de door Lefier opgenomen, door het WSW geborgde leningen. Ultimo 2016 bedraagt dit obligo € 31,0 miljoen (2015: € 30,9 miljoen). Indien het WSW dit obligo zou opeisen dient Lefier het bedrag binnen 30 dagen aan het WSW over te maken. Lefier verwacht indien noodzakelijk aan deze verplichting te kunnen voldoen door het nog niet benutte deel van het bestaande financierings-krediet aan te spreken, en zo nodig een aanvullende lening aan te trekken binnen het aanwezige faciliteringsvolume.

10.11.4 Borgstelling

Lefier staat borg voor een bedrag van circa € 0,46 miljoen betreffende een lening van de BNG verstrekt aan Stichting Dutch International Guarantees for Housing. De geldnemer gebruikt de middelen voor het realiseren van huisvesting in San Carlos in Nicaragua. De borg is per 31 december 2016 volledig voorzien.

10.11.5 Ketenaansprakelijkheid

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

10.11.6 Toezicht belemmerende bepalingen

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

Tabel: stresstest marktwaarde per mandatory breakdatum

nr	bank	type	coupon	Lefier ontvangt	ingangs- datum	break clause	volume	marktwaarde op break clause		
								actueel	-100 bp	-200 bp
2	BNP Paribas	payer swap	3,6375%	3M Euribor	7-9-2012	24-5-2021	10.000	-7.434	-13.048	-21.148
3	BNP Paribas	payer swap	3,6675%	3M Euribor	3-6-2013	24-11-2020	25.000	-19.325	-34.006	-55.382
								-26.759	-47.054	-76.530

Op basis van de rentecurve per 30 december 2016 bedraagt de marktwaarde per datum van de mandatory breakclausules in 2020/2021 in totaal € 26,8 miljoen negatief.

10.11.7 Stroomversnelling

Vier bouwbedrijven en zes woningcorporaties, waaronder Lefier, hebben op 20 juni 2013 de samenwerkingsovereenkomst (SOK) Stroomversnelling gesloten. Doel van het project is het energieneutraal maken van huurwoningen. In de SOK is opgenomen dat Lefier ruim 1.600 woningen energieneutraal gaat maken. De uitvoering van de Stroomversnelling vindt plaats in drie fasen. Lefier is in de SOK alleen verplichtingen voor fase 1 (154 woningen) en fase 2 (1.480 woningen) aangegaan. De bijbehorende verplichting bedraagt circa € 124 miljoen. De woningcorporaties staan gezamenlijk garant voor de uitvoering van het totale programma in fase 1 (1.000 woningen) en fase 2 (10.000 woningen).

Fase 1 voor Lefier is nu gedeeltelijk gerealiseerd en geëvalueerd. Op basis van de evaluatie van de eerste fase, waarbij op onderdelen was voldaan aan het kader, is nu begonnen met de tweede fase van de Stroomversnelling. Lefier verwerkt voor fase 1 en fase 2 de verplichtingen per project in haar administratie wanneer deze daadwerkelijk worden aangegaan.

10.11.8 Versterking van woningen als gevolg van risico op aardbevingen

Lefier heeft op basis van het Burgerlijk Wetboek (art 6:174 BW, verantwoordelijkheid van de eigenaar van een opstal) en de woningwet (art 1a, lid 1, algemene zorgplicht eigenaar bouwwerk) de verplichting om te zorgen dat het door haar verhuurde vastgoed veilig is. Deze veiligheid kan mogelijk in het geding komen door het risico op aardbevingen in een deel van ons werkgebied (zie ook Hoofdstuk 8 van de jaarrekening). Door het uitvoeren van versterkingsmaatregelen kan dit risico naar verwachting worden weggenomen. Lefier heeft BAM opdracht gegevens te inventariseren welke maatregelen en de daarbij bijbehorende kosten op dit moment, met de huidige kennis (op basis van de Nationale Praktijkrichtlijn Aardbevingen, NPR9998) noodzakelijk zijn om de veiligheid te kunnen garanderen.

Op basis van dit onderzoek komt BAM tot de conclusie dat op basis van de huidige situatie het overgrote deel van de woningen van Lefier binnen het in de NPR gedefinieerde aardbevingsgebied in meer of mindere mate verstevigd dienen te worden.

De hiermee gepaard gaande kosten worden geschat op € 800 tot 1.000 miljoen. Uit het rapport van de BAM blijkt dat van de ca 17.000 woningen in het gebied er 14.800 versterkt dienen te worden. Voor 6.400 woningen is een berekening gemaakt van de kosten. Deze berekening komt uit op € 512 miljoen (met een bandbreedte, plus of min van 12,5%. Voor de overige 8.400 woningen is deze berekening, door de grote diversiteit aan woningen nog niet gemaakt. Wel is duidelijk dat voor 4.600 woningen uit deze groep eenzelfde soort versterking (langsversterking) nodig is als voor de groep waarvoor de berekening reeds gemaakt is. Voor de resterende woningen zijn minder ingrijpende versterkingen noodzakelijk.

Op basis van het Burgerlijk Wetboek (in het bijzonder art 6:184 BW (mijnbouwwet), vergoeding voor kosten voor het voorkomen van schade) dient de exploitant van het gaswinningsgebied (dit zijn de

NAM en EBN) de kosten voor de schade en het voorkomen daarvan te vergoeden. Lefier gaat er dan ook vanuit dat de kosten voor het noodzakelijk versterken van haar woningen vanwege het aardbevingsrisico kunnen worden verhaald op de exploitanten.

Nadere toelichting

BAM heeft in haar onderzoek om tot de conclusie te komen een methode gebruikt waarbij het vastgoed in 10 groepen is verdeeld. De basis voor deze verdeling zijn hoofdzakelijk geometrische eigenschappen van de gebouwen en de gevoeligheid voor aardbevingen. Per groep is middels literatuuronderzoek en op basis van ervaring bepaald wat de aardbevingsbestendigheid van de gebouwen is, waarbij rekening gehouden is met verschillen in seismische belasting (locatie). Op basis van dit onderzoek zijn per groep versterkingsmaatregelen geformuleerd. Deze zijn per locatie voor alle gebouwen in de groep gelijk. Hiermee treedt soms overschatting van de benodigde maatregelen op en soms onderschatting. Gemiddeld ontstaat volgens het rapport echter een afgewogen beeld voor die groep.

De gekozen opzet kent echter ook beperkingen. Als gevolg van de korte doorlooptijd en de zeer grote groep gebouwen is het praktisch onmogelijk ieder gebouw afzonderlijk te beschouwen, laat staan een gedetailleerde uitspraak te doen voor één gebouw. Er zijn in principe dus geen individuele gebouwen geanalyseerd of getoetst. Dit heeft als gevolg dat geen informatie over individuele objecten beschikbaar is ten aanzien van het huidige veiligheidsniveau, noodzaak tot versterken of specifieke versterkingsmaatregelen. Ten aanzien van de resultaten ontstaat een bandbreedte omdat een redelijke spreiding in de groepen aanwezig is. Tot slot zijn de resultaten afhankelijk van NPR9998 en de rekenmethode waarmee versterkingen worden bepaald. Wanneer in de toekomst de NPR zou wijzigen, of wanneer een nauwkeurigere rekenmethode ter bepaling van de versterkingsmaatregelen zou worden gebruikt, zullen ook de uitkomsten van deze analyse wijzigen.

Daarbij is sprake van een voorwaardelijke toekomstige verplichting aan de huidige en toekomstige huurders van het sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie tot uitbetaling van een bedrag als vergoeding van de materiële en immateriële schade. Het is waarschijnlijk dat voor de afwikkeling van deze verplichting sprake zal zijn van een uitstroom van middelen. Deze verplichting aan de huurders wegens geleden materiële en immateriële schade en de daaraan gerelateerde mogelijke ingediende claim is waarschijnlijk.

Op basis van de mijnbouwwet is het de verwachting dat eveneens economische voordelen naar de stichting zullen vloeien samenhangend met de aardbevingsschade. De omvang en toekenning van deze nog in te dienen claim wegens geleden schade kan echter nog onvoldoende betrouwbaar worden geschat.

De omvang van het te vorderen en te betalen bedrag kan vooralsnog niet met voldoende betrouwbaarheid worden vastgesteld vanwege bovenstaand genoemde onzekerheden. Eveneens is het moment van de uitstroom en instroom van de middelen nog onzeker. Zodoende is deze opgenomen in de niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen.

10.11.9 Leveringsverplichting ACM

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

10.11.10 Vierwaarde

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

10.12 Verbonden partijen

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

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

11 Toelichting op de geconsolideerde winst- en verliesrekening

(x € 1.000)

11.1 Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

11.1.1 Huuropbrengsten

	2016	2015
woningen en woongebouwen	167.900	167.239
onroerende zaken niet zijnde woongebouwen	7.977	7.719
	175.877	174.958
af: huurderving wegens leegstand	-2.852	-3.436
af: huurderving wegens oninbaarheid	-658	-940
	172.367	170.582

De huuropbrengsten zijn gewijzigd als gevolg van:

- verhoging van de huren wegens algemene huurverhoging en wegens woningverbetering tot een bedrag van € 1,2 miljoen.
- het in exploitatie komen van nieuwe woningen en woongebouwen of van aangekochte woningen (€ 0,4 miljoen).
- Verlaging als gevolg van minder woningen in beheer door verkoop en sloop (-/- € 0,8 miljoen)
- Verhoging van de huren als gevolg van huurharmonisatie en overige mutaties (€ 0,1 miljoen).

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

	2016	2015
gemeente Borger-Odoorn	7.827	8.187
gemeente Emmen	60.025	60.391
gemeente Groningen	55.850	53.714
gemeente Haren	67	65
gemeente Hoogezand-Sappemeer	6.751	6.868
gemeente Slochteren	25.226	25.600
gemeente Stadskanaal	20.124	20.126
gemeente Ten Boer	7	7
	175.877	174.958

11.1.2 Opbrengsten servicecontracten

	2016	2015
overige goederen, leveringen en diensten	8.880	9.475
af: vergoedingsderving wegens leegstand	-133	-279
af: vergoedingsderving wegens oninbaarheid	-105	-219
	8.642	8.977

11.1.3 Lasten servicecontracten

	2016	2015
stookkosten	-2.486	-2.679
kosten elektra	-1.662	-2.294
waterverbruik	-781	-792
schoonmaken	-1.336	-1.364
service onderhoud	-611	-23
groenvoorziening	-271	-277
diversen	-1.392	-1.431
	-8.539	-8.859

11.1.4 Overheidsbijdragen

	2016	2015
vrijval equalisatierekening bws-subsidie	0	48
ontvangen Brim-subsidie	324	0
overige overheidsbijdragen	11	6
	335	54

11.1.5 Lasten verhuur en beheeractiviteiten

	2016	2015
toegerekende lasten verhuur	-20.857	-25.677
toegerekende lasten onderhoud	-9.574	-10.607
verhuurderheffing	-10.942	-10.885
overige lasten verhuur en beheeractiviteiten	-378	-1.883
	-41.751	-49.052

11.1.6 Lasten onderhoudsactiviteiten

	2016	2015
onderhoudslasten (cyclisch)	-20.371	-22.106
onderhoudslasten (niet-cyclisch)	-14.904	-13.554
	-35.275	-35.660

De onderhoudsuitgaven zijn te verdelen in:

	2016	2015
planmatig onderhoud (inclusief contractonderhoud)	-21.432	-22.780
klachtenonderhoud	-8.762	-8.712
mutatieonderhoud	-5.081	-4.168
	-35.275	-35.660

11.1.7 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2016	2015
gemeentelijke heffingen	-10.399	-10.282
verzekeringskosten	-805	-904
overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-2.147	-463
	-13.351	-11.649

11.2 Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

	2016	2015
omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	840	0
af: lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-539	34
	301	34

11.3 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

11.3.1 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

	2016	2015
voormalige huurwoningen	14.612	26.073
verkoopopbrengst vov	1.860	881
bedrijfsruimtes	7.004	667
overig	36	41
	23.512	27.662

11.3.2 Toegerekende organisatiekosten

	2016	2015
lonen en salarissen verkoopafdeling	-226	-481
overige indirecte kosten	-367	-844
	-593	-1.325

11.3.3 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

	2016	2015
boekwaarde huurwoningen	-12.635	-19.786
boekwaarde vov	-1.502	-768
boekwaarde bedrijfsruimtes	-8.111	-238
boekwaarde overig	-204	-224
	-22.452	-21.016

11.4 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

11.4.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2016	2015
verwerking onrendabele top op huurprojecten	-15.653	-7.785
terugname van eerder verantwoorde onrendabele toppen	4.544	3.268
overige waardeveranderingen	-28.417	-11.679
	-39.526	-16.196

De overige waarde veranderingen betreft het per saldo verlieslatende deel van contracten afgesloten ten behoeve van de ontwikkeling van nieuwbouw huurwoningen en verbeteringen, ook wel onrendabele top genaamd. De waardeveranderingen in 2016 betreffen het onrendabele deel voor de volgende projecten:

Nieuwbouw

- De Houtmanstraat, Hoogezand
- Gorecht West Ter Laan (fase 2), Hoogezand
- Chrysantstraat, Nieuw Buinen

Verbeteringen

- Complex 105 (216 woningen in wijk Paddepoel), Groningen
- Beugelstraat 1e fase Stroomversnelling, Nieuw Weerdinge

Verder hebben we op diverse grondexploitaties een voorziening ORT getroffen. De belangrijkste betreffen: Gorecht West te Hoogezand, Oude Bouw te Nieuw-Weerdinge, Project Bloemenbuurt te Musselkanaal, H.L. Wichersstraat te Groningen, Prins Hendriklaan te Stadskanaal en project Akelei te Nieuw Buinen.

11.4.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2016	2015
vastgoedbeleggingen in exploitatie	152.909	207.179
	152.909	207.179

De mutatie niet-gerealiseerde waardeveranderingen sluit aan bij de herwaardering van het vastgoed in exploitatie zoals deze in paragraaf 0 staat toegelicht.

11.4.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

	2016	2015
ongerealiseerd op basis van herwaardering	1.246	-222
waardesprong verkoop onder voorwaarden	-489	-712
gerealiseerd bij terugkoop	9	-49
	766	-983

11.4.4 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

	2016	2015
niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	-3.111	81

Het betreft hier de afwaardering van grondposities welke bestemd zijn voor verkoop.

11.5 Netto resultaat overige activiteiten

11.5.1 Opbrengst overige activiteiten

	2016	2015
opbrengsten overige activiteiten	1.572	1.168
overige baten	7	99
	1.579	1.267

11.5.2 Kosten overige activiteiten

	2016	2015
toegerekende organisatiekosten	-757	-788
toegerekende kosten leveringen en werken voor derden	-65	-6
overige kosten	-430	-576
	-1.252	-1.370

De overige activiteiten betreft met name de extra werkzaamheden rond aardbevingen waartegenover ook een opbrengst geboekt staat. Verder staan de ontvangen inschrijfgelden hieronder verantwoord.

11.6 Overige organisatiekosten

	2016	2015
kosten raad van commissarissen	-130	-130

11.7 Leefbaarheid

	2016	2015
vastgoedgerelateerde leefbaarheid	-2.686	-2.206
mensgerelateerde leefbaarheid	-1.886	-2.336
	-4.572	-4.542

11.8 Saldo financiële baten en lasten

11.8.1 Waardeveranderingen van financiële vaste activa, effecten en derivaten

	2016	2015
waardeverandering embedded derivaten	-1.655	255
financiële vaste activa derivaten	14	-14
	-1.641	241

11.8.2 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2016	2015
rente op vorderingen	36	208
	36	208

11.8.3 Rentelasten en soortgelijke kosten

	2016	2015
rente langlopende schulden:		
- leningen overheid	-763	-322
- leningen kredietinstellingen **	-31.226	-32.262
rente kortlopende schulden		
- kredietinstellingen	-293	-164
- overige schulden	-378	-184
af: geactiveerde rente	2.266	2.145
	-30.394	-30.787

De gemiddelde rentevoet welke is gehanteerd bij de geactiveerde rente bedraagt 3,55%.

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

	2016	2015
- rentelasten van leningen met een vaste rente	-28.943	-29.927
- rentelasten van leningen met een variabele rente	-24	-224
- rentelasten / (baten) van rentederivaten met een effectieve hedge relatie	-2.259	-2.111
	-31.226	-32.262

11.9 Belastingen

De belastingen kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2016	2015
acute belastingen	12.475	-3.964
schattingwijzigingen met betrekking tot voorgaande jaren	0	2.480
mutatie latente belastingen	-4.648	-277
	7.827	-1.761

De acute belastinglast is als volgt bepaald:

	2016
resultaat voor belastingen volgens de geconsolideerde jaarrekening	157.859
verschillen met fiscaal resultaat	
waardeverandering vastgoedportefeuille	113.285
verschil resultaat projectontwikkeling	12.771
resultaat fiscale herwaardering	49.278
verschil op fiscale afschrijving op vastgoed	15.442
afschrijving op embedded derivaten	1.641
lager fiscaal resultaat op verkoop bestaand bezit	15.161
dotatie vrijval van voorzieningen	-1.872
diversen	2.053
	207.759
belastbaar bedrag voor verliescompensatie	-49.900
fiscale verliescompensatie	0
verschuldigd winstbedrag	0

Het wettelijke nominale belastingtarief bedraagt 25%. De lagere effectieve belastingdruk ad 8,2% wordt veroorzaakt door het benutten van fiscale verliescompensatie, door fiscale afschrijving van grondposities, verschil in waardering van activa in exploitatie en projecten en fiscaal vrijgestelde winstbestanddelen.

11.10 Resultaat deelnemingen

	2016	2015
SRRG (nettovermogenswaarde)	-1	-1
N.V. Wonen boven Winkels Groningen (nettovermogenswaarde)	26	-307
SWS Holding B.V. (nettovermogenswaarde)	1.000	0
Lefier Holding B.V. (nettovermogenswaarde)	-1.675	0
IN Ontwikkeling B.V. (nettovermogenswaarde)	0	0
V.O.F. Tasmantoren (nettovermogenswaarde)	-202	0
De Monden B.V. (nettovermogenswaarde)	520	0
Emmermeer Ontwikkeling B.V. (nettovermogenswaarde)	-57	0
Woningnet N.V.	0	0
Pandgarant B.V. (nettovermogenswaarde)	0	28
	-389	-280

11.11 Afschrijvingen materiële vaste activa

	2016	2015
afschrijving onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.984	3.180

11.12 Lonen en salarissen

	2016	2015
lonen en salarissen	20.148	21.371
sociale lasten	2.739	2.705
pensioenpremies	2.595	2.949
overige personeelskosten	1.880	2.302
	27.362	29.327

11.13 Gemiddeld aantal werknemers

Gedurende het jaar 2016 had Lefier gemiddeld 350,1 FTE in dienst (2015: 363,2 FTE). Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam (2015: 0).

11.14 Accountantshonoraria

In het boekjaar zijn de volgende bedragen aan accountantshonoraria ten laste van het resultaat gebracht:

	2016	2015
controle van de jaarrekening (inclusief dVi-verantwoordingen)	320	317
andere controlewerkzaamheden	18	28
fiscale advisering	0	35
	338	380

Bovenstaande honoraria betreffen de werkzaamheden die bij Lefier en de in de consolidatie betrokken maatschappijen zijn uitgevoerd door accountantsorganisaties en onafhankelijke accountants zoals bedoeld in artikel 1, lid 1 Wta (Wet toezicht accountantsorganisaties) en de in rekening gebrachte honoraria van het gehele netwerk waartoe de accountantsorganisatie behoort. Deze honoraria hebben betrekking op het onderzoek van de jaarrekening over het boekjaar 2016, ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende het boekjaar zijn verricht.

11.15 Gebeurtenissen na balansdatum

Er zijn geen gebeurtenissen na balansdatum geweest welke hier vermeld dienen te worden.

Enkelvoudige jaarrekening

12 Enkelvoudige balans per 31 december 2016
(na voorgestelde resultaatbestemming) (x € 1.000)

ACTIVA	Ref.	31-12-2016	1-1-2016
VASTE ACTIVA			
<i>materiële vaste activa</i>			
DAEB vastgoed in exploitatie	14.2.4	2.343.502	2.189.958
niet-DAEB vastgoed in exploitatie	14.2.4	153.587	162.459
onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	14.2.4	17.552	17.697
vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	14.2.4	21.643	24.291
onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	10.2	9.420	11.483
		2.545.704	2.405.888
<i>financiële vaste activa</i>			
deelnemingen	14.2.5	1	1.667
latente belastingvordering(en)	10.3.2	30.866	23.038
overige vorderingen	10.3.3	220	234
		31.087	24.939
totaal vaste activa		2.576.791	2.430.827
VLOTTENDE ACTIVA			
<i>voorraden</i>			
vastgoed bestemd voor de verkoop	10.4	1.569	1.429
vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	10.4	0	0
overige voorraden	10.4	290	381
		1.859	1.810
<i>vorderingen</i>			
huurdebiteuren	14.2.6	2.559	3.028
vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	14.2.6	588	2.434
belastingen en premies sociale verzekeringen	14.2.6	0	24
overige vorderingen	14.2.6	288	484
overlopende activa	14.2.6	4.291	2.984
		7.726	8.954
<i>liquide middelen</i>	14.2.7	244	6.931
totaal vlottende activa		9.829	17.695
TOTAAL ACTIVA		2.586.620	2.448.522

PASSIVA	Ref.	31-12-2016	1-1-2016
eigen vermogen	14.2.8	1.688.171	1.522.874
voorzieningen			
voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	14.2.9	25.086	4.580
voorziening reorganisatiekosten	14.2.9	796	2.668
voorziening deelnemingen	14.2.9	27	4.781
overige voorzieningen	14.2.9	911	922
		26.820	12.951
langlopende schulden			
schulden/leningen overheid	10.9.1	18.131	20.268
schulden/leningen kredietinstellingen	10.9.1	750.797	798.075
verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	10.9.2	17.401	17.769
derivaten	10.9.3	7.837	6.261
overige schulden	10.9.4	214	225
		794.380	842.598
kortlopende schulden			
schulden aan overheid	10.10	1.867	1.926
schulden aan kredietinstellingen	10.10	39.818	25.914
schulden aan leveranciers	10.10	7.763	9.684
schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	10.10	0	229
belastingen en premies sociale verzekeringen	10.10	3.580	5.044
overlopende passiva	10.10	24.221	27.302
		77.249	70.099
TOTAAL PASSIVA		2.586.620	2.448.522

13 Enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2016

(x € 1.000)

	ref.	2016	2015
huuropbrengsten	14.3.1	172.345	170.466
opbrengsten servicecontracten	14.3.2	8.642	8.955
lasten servicecontracten	14.3.3	-8.539	-8.840
overheidsbijdragen		335	54
lasten verhuur en beheeractiviteiten	14.3.4	-41.893	-48.908
lasten onderhoudsactiviteiten	14.3.5	-35.272	-35.655
overige directe operationele lasten exploitatie bezit	14.3.6	-13.346	-11.966
netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		82.272	74.106
omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	14.4	270	0
lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	11.2	0	0
netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		270	0
verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	14.5.1	22.069	27.663
toegerekende organisatiekosten	14.5.2	-576	-1.325
boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	14.5.3	-20.994	-21.016
netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		499	5.322
overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	14.6.1	-39.526	-15.577
niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	11.4.2	152.909	207.179
niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	11.4.3	766	-983
niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	11.4.4	-3.111	-8
waardeveranderingen vastgoedportefeuille		111.038	190.611
opbrengst overige activiteiten	14.7.1	1.579	1.595
kosten overige activiteiten	14.7.2	-1.252	-919
netto resultaat overige activiteiten		327	676
overige organisatiekosten	11.6	-130	-130
leefbaarheid	11.7	-4.572	-4.542
waardeveranderingen van financiële vaste activa, effecten en derivaten	14.8.1	-1.641	241
andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	11.8.2	36	292
rentelasten en soortgelijke kosten	14.8.2	-30.390	-31.323
saldo financiële baten en lasten		-31.995	-30.790
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		157.709	235.253
belastingen	11.9	7.827	-1.761
resultaat deelnemingen	14.9	-239	-816
RESULTAAT NA BELASTINGEN		165.297	232.676

14 Toelichting op de enkelvoudige balans per 31 december 2016 en winst- en verliesrekening over 2016

bedragen x € 1.000

14.1 Algemene toelichting

Voor de algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening, stelselwijzigingen, schattingswijzigingen, de grondslagen voor de waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat, alsmede voor de toelichting op de onderscheiden activa en passiva en de resultaten wordt verwezen naar de toelichting op de geconsolideerde jaarrekening, voor zover hierna niets anders wordt vermeld.

14.1.1 Stelselwijzigingen

Lefier heeft in haar enkelvoudige jaarrekening met dezelfde stelsel- en schattingswijzigingen en presentatiewijzigingen te maken als in de geconsolideerde jaarrekening (zie paragrafen 0 tot en met 0). In onderstaande paragrafen worden de financiële consequenties voor de enkelvoudige jaarrekening uiteengezet.

14.1.2 Toelichting op de enkelvoudige balans

In de toelichting worden alleen de jaarrekeningposten die afwijken van de geconsolideerde jaarrekening weergegeven.

14.1.3 Fiscale eenheid

Lefier is voor de VPB een fiscale eenheid met de deelneming Lefier Holding B.V. en De Monden B.V. (geliquideerd per 31-12-2016) en kan hoofdelijk aansprakelijk worden gesteld voor belastingschulden van de fiscale eenheid als geheel. Het fiscaal resultaat wordt per entiteit berekend waarna afrekening plaats vindt via rekening-courant.

14.2 Grondslagen van waardering en bepaling van het resultaat

De grondslagen van waardering en van resultaatbepaling voor de vennootschappelijke jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening zijn gelijk voor zover in dit hoofdstuk geen andere grondslagen zijn vermeld.

Voor de grondslagen van de waardering van activa en passiva en voor de bepaling van het resultaat wordt verwezen naar de hoofdstukken 0 tot en met 0 opgenomen toelichting op de geconsolideerde balans en winst-en-verliesrekening.

14.2.1 Deelnemingen in groepsmaatschappijen en resultaat deelnemingen in groepsmaatschappijen

Deelnemingen waarin invloed van betekenis kan worden uitgeoefend worden gewaardeerd volgens de vermogensmutatiemethode (nettovermogenswaarde). Wanneer 20% of meer van de stemrechten uitgebracht kan worden, wordt er van uitgegaan dat er invloed van betekenis is.

De nettovermogenswaarde wordt berekend volgens de grondslagen die gelden voor deze jaarrekening; voor deelnemingen waarvan onvoldoende gegevens beschikbaar zijn voor aanpassing aan deze grondslagen, wordt uitgegaan van de waarderingsgrondslagen van de betreffende deelneming.

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

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

14.2.2 Vorderingen en schulden op groepsmaatschappijen

Vorderingen en schulden op groepsmaatschappijen worden initieel gewaardeerd tegen de reële waarde van het verstrekte respectievelijk ontvangen bedrag, gewoonlijk de nominale waarde, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen. Vervolgens vindt waardering plaats tegen geamortiseerde kostprijs waarbij rekening wordt gehouden met een eventuele bijzondere waardevermindering.

14.2.3 Voorzieningen

De grondslagen voor de voorzieningen zijn gelijk aan die van de geconsolideerde balans met uitzondering van de voorziening deelnemingen. In de enkelvoudige balans is een voorziening gevormd voor het bedrag van de te verwachten betalingen voor rekening van Lefier ten behoeve van de deelnemingen, welke onderdeel is van de overige voorzieningen.

14.2.4 Materiële vast activa vastgoed in exploitatie

De mutaties in de vastgoedbeleggingen zijn in het navolgende schema samengevat:

	DAEB vastgoed in exploitatie	niet-DAEB vastgoed in exploitatie	onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie	totaal
stand per 1 januari 2016	2.189.958	162.459	17.697	24.291	2.394.405
mutaties 2016					
investeringen	18.484	303	0	30.465	49.252
desinvesteringen	-14.337	-12.537	-1.398	5.498	-22.774
herwaardering	149.397	3.362	1.245	-27.670	126.333
waardeverminderingen	0	0	0	-20.268	-20.268
terugneming van waardeverminderingen	0	0	0	9.305	9.305
overboekingen	0	0	8	341	350
subsidies	0	0	0	-320	-320
totaal mutaties 2016	153.544	-8.872	-145	-2.648	141.879
stand per 31 december 2016	2.343.502	153.587	17.552	21.643	2.536.284

14.2.5 Deelnemingen

Het verloop van de deelnemingen is als volgt:

	deelnemingen
stand per 1 januari 2016	1.667
mutaties 2016	
investeringen	1.203
resultaat deelnemingen	-1.528
desinvesteringen	-1.169
waardeverminderingen	-172
totaal mutaties 2016	-1.666
stand per 31 december 2016	1

De deelneming betreft:

	aandeel	resultaat boekjaar	eigen vermogen 31-12-2016
Woningnet N.V.	0,02%	0	1
Lefier Holding B.V.	100%	-1.521	-27
Totaal overige deelnemingen		0	1

Voor het negatieve eigen vermogen van Lefier Holding B.V. is een voorziening gevormd.

14.2.6 Vorderingen

	31-12-2016	1-1-2016
huurdebiteuren	2.559	3.028
vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	588	2.434
belastingen en premies sociale verzekeringen	0	24
overige vorderingen	288	484
overlopende activa	4.291	2.983
	7.726	8.953

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

Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen:

	31-12-2016	1-1-2016
N.V. Wonen boven Winkels Groningen	0	223
Lefier Holding B.V.	549	1.452
IN Ontwikkeling B.V.	0	389
V.O.F. Tasmantoren	0	260
De Monden B.V.	0	110
Vierwaarde B.V.	39	0
	588	2.434

Over het gemiddeld saldo van deze rekening courantverhoudingen wordt geen rente berekend. Omtrent betalingstermijnen en zekerheden is niets overeengekomen.

14.2.7 Liquide middelen

	31-12-2016	1-1-2016
ING-bank	0	4127
Rabobank	244	2.804
	244	6.931

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

14.2.8 Eigen vermogen

Overige reserves

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

	2016
<i>stand per 31 december 2015</i>	1.518.117
gevolgen stelselwijziging	-1.308.273
<i>stand per 1 januari</i>	209.844
uit resultaatbestemming	165.297
toevoeging aan herwaarderingsreserve	-146.040
<i>stand per 31 december</i>	229.101

De gevolgen van de stelselwijziging staan nader toelicht in paragraaf 0

De resultaatbestemming is vooruitlopend op en onder voorbehoud van de goedkeuring door de Raad van Commissarissen reeds in de jaarrekening verwerkt. Het gehele resultaat is aan de overige reserves toegevoegd.

Herwaarderingsreserve

Het verloop van de herwaarderingsreserve is als volgt:

	2016
<i>stand per 1 januari</i>	1.313.030
realisatie door verkoop	-7.348
realisatie door sloop	-5.547
ongerealiseerde herwaardering boekjaar	158.935
overige mutaties	
<i>stand per 31 december</i>	1.459.070

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

14.2.9 Voorzieningen

Het verloop van de voorzieningen is als volgt:

	1 januari		31 december		
	2016	dotaties	onttrekkingen	vrijval	2016
voorziening onrendabele investering en herstructurering	4.580	40.562	-14.112	-5.944	25.086
voorziening reorganisatiekosten	2.668	0	-1.749	-123	796
voorziening deelnemingen	4.781	0	0	-4.754	27
overige voorzieningen	922	100	-86	-25	911
	12.951	40.662	-15.947	-10.846	26.820

Van de voorzieningen is een bedrag van € 9,2 miljoen als langlopend (langer dan een jaar) aan te merken. Hiervan heeft naar verwachting een bedrag van € 0,5 mln een looptijd langer dan 5 jaar.

14.2.10 Niet uit de balans blijvende rechten en verplichtingen

Voor de niet uit de balans blijvende rechten en verplichtingen verwijzen naar paragraaf 0

14.3 Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

14.3.1 Huuropbrengsten

	2016	2015
woningen en woongebouwen	167.878	167.123
onroerende zaken niet zijnde woongebouwen	7.977	7.719
	175.855	174.842
af: huurderwing wegens leegstand	-2.852	-3.436
af: huurderwing wegen oninbaarheid	-658	-940
	172.345	170.466

14.3.2 Opbrengsten servicecontracten

	2016	2015
overige goederen, leveringen en diensten	8.880	9.452
af: vergoedingsderwing wegen leegstand	-133	-278
af: vergoedingsderwing wegen oninbaarheid	-105	-219
	8.642	8.955

14.3.3 Lasten servicecontracten

	2016	2015
stookkosten	-2.486	-2.679
kosten elektra	-1.662	-2.274
waterverbruik	-781	-792
schoonmaken	-1.336	-1.364
service onderhoud	-611	-23
groenvoorziening	-271	-277
diversen	-1.392	-1.431
	-8.539	-8.840

14.3.4 Lasten verhuur en beheeractiviteiten

	2016	2015
toegerekende lasten verhuur	-20.857	-25.676
toegerekende lasten onderhoud	-9.574	-10.607
verhuurderheffing	-10.942	-10.885
overige lasten verhuur en beheeractiviteiten	-520	-1.740
	-41.893	-48.908

14.3.5 Lasten onderhoudsactiviteiten

	2016	2015
onderhoudslasten (cyclisch)	-20.368	-22.101
onderhoudslasten (niet-cyclisch)	-14.904	-13.554
	-35.272	-35.655

De onderhoudsuitgaven zijn te verdelen in:

	2016	2015
planmatig onderhoud (inclusief contractonderhoud)	-21.432	-22.780
klachtenonderhoud	-8.759	-8.707
mutatieonderhoud	-5.081	-4.168
	-35.272	-35.655

14.3.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2016	2015
gemeentelijke heffingen	-10.399	-10.274
bijdrage saneringsheffing	0	0
verzekeringskosten	-805	-901
overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-2.142	-791
	-13.346	-11.966

14.4 Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

	2016	2015
omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	270	0
	270	0

14.5 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

14.5.1 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

	2016	2015
voormalige huurwoningen	13.169	26.073
verkoopopbrengst vov	1.860	881
bedrijfsruimtes	7.004	667
overig	36	41
	22.069	27.662

14.5.2 Toegerekende organisatiekosten

	2016	2015
lonen en salarissen verkoopafdeling	-209	-480
overige indirecte kosten	-367	-845
	-576	-1.325

14.5.3 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

	2016	2015
boekwaarde huurwoningen	-11.177	-19.786
boekwaarde vov	-1.502	-768
boekwaarde bedrijfsruimtes	-8.111	-238
boekwaarde overig	-204	-224
	-20.994	-21.016

14.6 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

14.6.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2016	2015
verwerking onrendabele toppen op huurprojecten	-15.653	-7.785
terugname van eerder verantwoorde onrendabele toppen	4.544	3.268
overige waardeveranderingen	-28.417	-11.060
	-39.526	-15.577

14.7 Netto resultaat overige activiteiten

14.7.1 Opbrengst overige activiteiten

	2016	2015
opbrengsten overige activiteiten	1.572	1.496
overige baten	7	99
	1.579	1.595

14.7.2 Kosten overige activiteiten

	2016	2015
toegerekende organisatiekosten	-757	-788
toegerekende kosten leveringen en werken voor derden	-65	-6
overige kosten	-430	-125
	-1.252	-919

14.8 Saldo financiële baten en lasten

14.8.1 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2016	2015
rente op vorderingen	36	292
	36	292

14.8.2 Rentelasten en soortgelijke kosten

	2016	2015
rente langlopende schulden:		
- leningen overheid	-759	-861
- leningen kredietinstellingen **	-31.226	-32.262
rente kortlopende schulden		
- kredietinstellingen	-293	-164
- overige schulden	-378	-181
af: geactiveerde rente	2.266	2.145
	-30.390	-31.323

De gemiddelde rentevoet welke is gehanteerd bij de geactiveerde rente bedraagt 3,55%.

14.9 Resultaat deelnemingen

	2016	2015
SRRG (nettovermogenswaarde)	-1	0
N.V. Wonen boven Winkels Groningen (nettovermogenswaarde)	3	-166
SWS Holding B.V. (nettovermogenswaarde)	1.000	0
Lefier Holding B.V. (nettovermogenswaarde)	-1.521	-8
IN Ontwikkeling B.V. (nettovermogenswaarde)	0	-3
V.O.F. Tasmantoren (nettovermogenswaarde)	-184	235
De Monden B.V. (nettovermogenswaarde)	517	-942
Emmermeer Ontwikkeling B.V. (nettovermogenswaarde)	-53	40
Woningnet N.V.	0	0
Pandgarant B.V. (nettovermogenswaarde)	0	28
	-239	-816

14.10 Overige informatie

14.10.1 Werknemers

Gedurende het jaar 2016 had Lefier gemiddeld 350,1 FTE in dienst (2015: 363,2 FTE). Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam (2015: 0).

14.10.2 Gebeurtenissen na balansdatum

Er zijn geen gebeurtenissen na balansdatum geweest welke hier vermeld dienen te worden.

14.10.3 Bestuurder

De bezoldiging (zogenaamde werkgeverslasten/totale loonkosten) van de Bestuurder in 2016 is € 179.803 (2015: inclusief bestuurder SWS: € 346.244) inclusief sociale lasten, pensioenpremie en vakantietoeslag. Het totaalbedrag kan als volgt worden gespecificeerd:

	2016	2015
beloning	149.152	279.988
belastbare onkostenvergoeding	350	350
sociale lasten	9.539	18.744
beloningen betaalbaar op termijn	20.762	47.161
	179.803	346.244

14.10.4 Commissarissen

Ter zake van bezoldiging van commissarissen is in 2016 € 113.134 (2015: inclusief 4 RvC leden SWS: € 122.775) ten laste van het resultaat gebracht. De bezoldiging van de Raad van Commissarissen (hierna 'RvC') kan als volgt worden gespecificeerd:

	2016	2015
beloning	84.015	95.500
belastbare onkostenvergoeding	4.670	3.478
onbelaste vergoeding	4.173	2.363
sociale lasten	923	3.137
BTW	19.353	18.019
	113.134	122.497

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

De WNT2, ingegaan per 1 januari 2015, kent leden en voorzitters van een RvC een hogere maximale vergoeding toe. Aan deze verruiming is door het bestuur van de Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties een grens gesteld. De RvC onderschrijft dit voorstel van de VTW en heeft deze grenzen meegenomen in het besluit honorering 2016, zoals dat op 3 december 2015 is genomen. De volgende maxima zijn van toepassing:

	voorzitter	lid
toepasselijk WNT-maximum	26.850	17.900
bindende beroepsregel VTW	23.493	15.662
honorering 2015	18.500	12.500
honorering 2016	20.580	13.680

14.10.5 WNT-verantwoording 2016 Stichting Lefier

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

Het bezoldigingsmaximum in 2016 voor Stichting Lefier is € 179.000. Dit geldt naar rato van de duur en/of omvang van het dienstverband. Het individuele WNT-maximum voor de leden van de RvC bedraagt voor de voorzitter 15% en voor de overige leden 10% van het bezoldigingsmaximum, berekend naar rato van de duur van het dienstverband.

Op 1 januari 2016 heeft de juridische fusie van Stichting Lefier met Stichting Woningbouw Slochteren plaatsgevonden. Als gevolg hiervan is de WNT-verantwoording uitgebreid: de bestuurder en de leden van de RvC van SWS zijn voor de vergelijkende cijfers 2015 opgenomen in de verantwoording. Zij hebben in 2016 geen bezoldiging verkregen aangezien geen arbeid is verricht.

1. Bezoldiging topfunctionarissen
 - a. Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking.

(bedragen x € 1)	A.J. de Boer		D.E. Woortman (SWS)
	2016	2015	2015
functiegegevens	bestuurder	bestuurder	algemeen directeur- bestuurder
aanvang en einde functievervulling	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12
omvang dienstverband (in fte)	1,0	1,0	1,0
gewezen topfunctionaris	nee	nee	nee
(fictieve) dienstbetrekking	ja	ja	ja
individueel WNT-maximum (klasse H), SWS (B)	179.000	203.400	93.000
beloning (inclusief bijtelling leaseauto)	153.704	160.189	130.858
belastbare onkostenvergoedingen	350	350	-
beloningen betaalbaar op termijn	20.762	24.487	22.674
totaal bezoldiging	174.816	185.026	153.532
verplichting motivering indien overschrijding	n.v.t.	n.v.t.	zie (1)

(1) overgangsrecht van de WNT

Naast de reguliere beloning heeft de bestuurder de beschikking over een leaseauto. Hij heeft geen aanvullende variabele beloningen of bonussen ontvangen.

- b. Leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking kalendermaand 1-12

Niet van toepassing dit boekjaar.

c. Toezichthoudende topfunctionarissen

bedragen x € 1	J. van der Moolen	E.I. van Leeuwen	T. Slagman- Bootsma	M.M. van Akkeren	H.W. van Kesteren	H. Donkervoort	L.T. van Bloois
functiegegevens	voorzitter	lid	lid	-	lid	lid	lid
aanvang en einde functievervulling in 2016	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	-	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	12/5-31- 12
individueel WNT-maximum (klasse H)	26.850	17.900	17.900	0	17.900	17.900	11.476
beloning (2)	20.580	13.680	13.680	0	13.680	13.680	8.715
belastbare onkostenvergoedingen	1.418	101	-	0	783	954	1.414
totaal bezoldiging	21.998	13.781	13.680	0	14.463	14.634	10.129
verplichte motivering indien overschrijding	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
gegevens 2015							
aanvang en einde functievervulling in 2015	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	-
beloning	18.500	12.500	12.500	12.500	12.500	12.500	0
belastbare onkostenvergoedingen	1.397	244	0	605	295	273	0
beloningen betaalbaar op termijn	0	0	0	0	0	0	0
totaal bezoldiging 2015	19.897	12.744	12.500	13.105	12.795	12.773	0

Toezichthoudende topfunctionarissen SWS per 31 december 2015:

bedragen x € 1	F. Mollema	R.R. Bouwman	R.H.L. Broens	R. Veen
functiegegevens	voorzitter	lid	lid	lid
aanvang en einde functievervulling in 2015	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
individueel WNT-maximum (klasse H)	13.950	9.300	9.300	9.300
beloning (2)	4.000	3.500	3.500	3.500
belastbare onkostenvergoedingen	254	176	235	0
beloningen betaalbaar op termijn	0	0	0	0
Totaal bezoldiging SWS 2015	4.254	3.676	3.735	3.500

(2) Beloningsbedragen voor de commissarissen zijn exclusief BTW.

- Uitkeringen wegens beëindiging dienstverband aan topfunctionarissen met of zonder dienstbetrekking

Dit boekjaar zijn geen uitkeringen wegens beëindiging dienstverband aan topfunctionarissen met of zonder dienstbetrekking gedaan.

bedragen x € 1		(SWS) D.E. Woortman 2015
functie(s) gedurende dienstverband		algemeen directeur- bestuurder
omvang dienstverband (in fte)		1
echte dienstbetrekking		ja
individueel WNT-maximum ontslaguitkering		75.000
jaar waarin dienstverband is beëindigd		2015
totaal overeengekomen uitkeringen wegens beëindiging dienstverband		75.000
uitkeringen wegens beëindiging dienstverband		75.000
waarvan betaald in 2015		75.000
motivering indien overschrijding		n.v.t.

3. Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

a. Bezoldiging en/of ontslaguitkering niet-topfunctionarissen

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen die in 2016 een bezoldiging boven het individuele WNT-maximum hebben ontvangen. Er is in 2016 aan één overige functionaris een ontslaguitkering betaald die op grond van de WNT dient te worden vermeld.

bedragen x € 1		geen functie (mobiliteitstraject)
aanvang en einde functievervulling in 2016		1/1 - 31/10
omvang dienstverband (in fte)		1
WNT-drempelbedrag bezoldiging		0
beloning		0
belastbare onkostenvergoedingen		0
beloningen betaalbaar op termijn		0
totaal bezoldiging		0
toepasselijk WNT-maximum (klasse H)		n.v.t.
verplichte motivering		n.v.t.
WNT-drempelbedrag ontslaguitkering		75.000
totaal overeengekomen uitkeringen wegens beëindiging dienstverband		129.134
waarvan betaald in 2016		129.134
verplichte motivering		reorganisatie, uitkering of sociaal plan
voorgaande functie		teammanager dagelijks onderhoud

Groningen, 1 mei 2017
Stichting Lefier

Bestuurder:

A.J. (Lex) de Boer

De Raad van Commissarissen:

J. van der Moolen (Jan) (M)

H. Donkervoort (Ineke) (V)

L.T. van Bloois (M)

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

W. van Gent (Ineke) (V)

In verband met fraudegevoeligheid zijn in deze versie van het Jaarverslag alleen de namen van de bestuurder en de raad van commissarissen opgenomen en de handtekeningen weggelaten. Een exemplaar van het integrale Jaarverslag, inclusief de handtekeningen van de bestuurder en de leden van de raad van commissarissen wordt bewaard bij Lefier en is in te zien op het kantoor van Lefier.

Overige gegevens

15 Statutaire resultaatbestemming

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

16 Controleverklaring van de onafhankelijk accountant

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



Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

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

Verklaring over de jaarrekening 2016

Ons oordeel

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarrapport opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Lefier op 31 december 2016 en van het resultaat over 2016 in overeenstemming met artikel 35 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, artikel 14 en 15 van de regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, Richtlijn 645 'Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting' van de Nederlandse Raad voor de Jaarverslaggeving (RJ 645) en de bepalingen bij en krachtens de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT).

Wat we hebben gecontroleerd

Wij hebben de in dit jaarrapport opgenomen jaarrekening 2016 van Stichting Lefier te Groningen ('de stichting') gecontroleerd. De jaarrekening omvat de geconsolideerde jaarrekening van Stichting Lefier en haar dochtermaatschappijen (samen: 'de Groep') en de enkelvoudige jaarrekening. De jaarrekening bestaat uit:

- de geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2016;
- de geconsolideerde en enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2016; en
- de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige toelichtingen.

Het stelsel voor financiële verslaggeving dat is gebruikt voor het opmaken van de jaarrekening is artikel 35 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, artikel 14 en 15 van de regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, de bepalingen van en krachtens de WNT en RJ 645.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden, rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting en de Regeling Controleprotocol WNT 2016 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de paragraaf 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Ref.: e0401004

PricewaterhouseCoopers Accountants N.V., Thomas R. Malthusstraat 5, 1066 JR Amsterdam, Postbus 90357, 1006 BJ Amsterdam

T: 088 792 00 20, F: 088 792 96 40, www.pwc.nl

'PwC' is het merk waaronder PricewaterhouseCoopers Accountants N.V. (KvK 34180285), PricewaterhouseCoopers Belegadviseurs N.V. (KvK 34180284), PricewaterhouseCoopers Advisory N.V. (KvK 34180287), PricewaterhouseCoopers Compliance Services B.V. (KvK 51414406), PricewaterhouseCoopers Pensioens, Actuarial & Insurance Services B.V. (KvK 54226366), PricewaterhouseCoopers B.V. (KvK 34180289) en andere vennootschappen handelen en diensten verlenen. Op deze diensten zijn algemene voorwaarden van toepassing, waarin onder meer aansprakelijkheidsvoorwaarden zijn opgenomen. Op leveringen aan deze vennootschappen zijn algemene inkoopvoorwaarden van toepassing. Op www.pwc.nl treft u meer informatie over deze vennootschappen, waaronder deze algemene (inkoop)voorwaarden die ook zijn gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel te Amsterdam.



Onafhankelijkheid

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

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

Verklaring over de in het jaarrapport opgenomen andere informatie

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

- het bestuursverslag;
- de 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 35 en 36 van de Woningwet en RJ 645 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 uit rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten Instellingen volkshuisvesting en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 35 en 36 van de Woningwet en RJ 645.

Verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening en de accountantscontrole

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

Het bestuur is verantwoordelijk voor:

- het opmaken en het getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, artikel 14 en 15 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, RJ 645 en de bepalingen van en krachtens de WNT; en voor



- een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van het genoemde verslaggevingsstelsel 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 bedrijfsactiviteiten kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

De raad van commissarissen is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de toegelaten instelling.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel.

Ons controleoordeel beoogt een redelijke mate van zekerheid te geven dat de jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat. Een redelijke mate van zekerheid is een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle afwijkingen ontdekken.

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

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

Amsterdam, 1 mei 2017
PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.

Origineel getekend door drs. H.C. Wüst RA



Bijlage bij onze controleverklaring over de jaarrekening 2016 van Stichting Lefier

In aanvulling op wat is vermeld in onze controleverklaring hebben wij in deze bijlage onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening nader uiteengezet en toegelicht wat een controle inhoudt.

De verantwoordelijkheden van de accountant voor de controle van de jaarrekening

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel-kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de regeling toegelaten Instellingen volkshuisvesting, de Regeling Controleprotocol WNT 2016, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze doelstelling is om een redelijke mate van zekerheid te verkrijgen dat de jaarrekening vrij van materiële afwijkingen als gevolg van fouten of fraude is. Onze controle bestond onder andere uit:

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

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

Stichting Lefier – Ref.: e0401004

Pagina 4 van 4

bijlagen

1. Visie Lefier
2. Het bezit van Lefier
3. juridische structuur Lefier
4. maatschappelijke prestaties per gemeente
5. adressen Lefier

bijlage 1. Visie Lefier

Waar staat onze corporatie voor en hoe kijken we vanuit dit perspectief naar de klant.



Rentmeesterschap

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

Verbinding

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

Betaalbaarheid

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

Zelfstandigheid

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

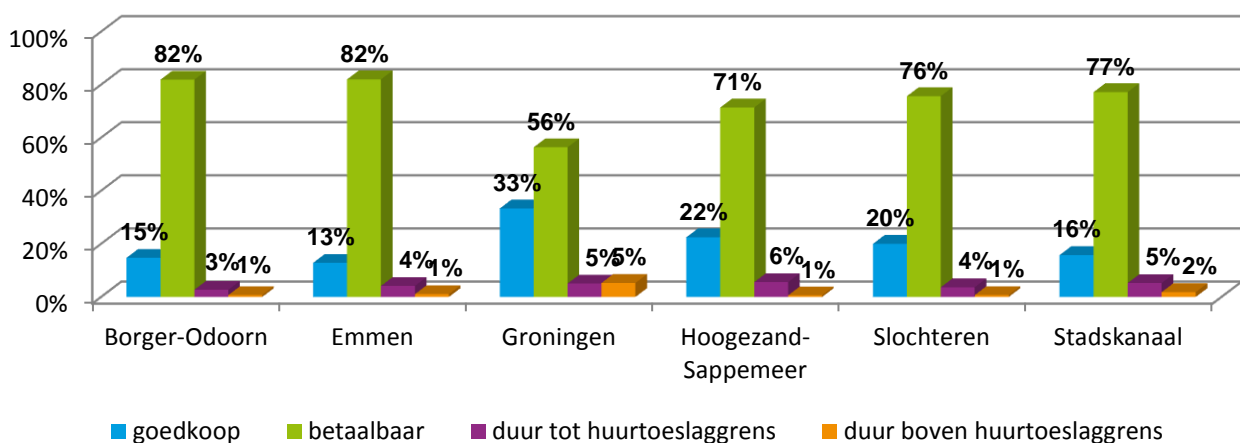
bijlage 2. Bezit van Lefier

Bezit Lefier op 31-12-2016	
	31-12-2016
Aantal verhuureenheden in exploitatie	
Zelfstandige woningen	26.578
Onzelfstandige woningen	3.452
Subtotaal woongelegenheden	30.030
Parkeervoorzieningen	3.377
Bedrijfsruimten/winkels	218
Maatschappelijk vastgoed	93
Overig bezit	159
Subtotaal niet woongelegenheden	3.847
Totaal	33.877

Woningen Lefier naar prijsklasse							
	Borger-Odoorn	Emmen	Groningen	Hoogezand-Sappemeer	Slochteren	Stadskanaal	Totaal
Goedkoop	170	1.222	2.475	746	225	635	5.473
Betaalbaar	944	7.803	4.188	2.370	851	3.110	19.266
Duur tot huurtoeslaggrens	31	394	376	185	41	210	1.237
Duur boven huurtoeslaggrens	8	100	392	20	8	74	602
Totaal	1.153	9.519	7.431	3.321	1.125	4.029	26.578

De aantallen in Groningen zijn alle woningen inclusief de zelfstandige studenten eenheden.

Percentage woningen Lefier naar prijsklasse



Woningen Lefier naar bouwperiode

	Borger-Odoorn	Emmen	Groningen	Hoogezand-Sappemeer	Slochteren	Stadskanaal	Totaal
tot 1945	6	114	1.158	19	5	77	1.379
1945-1959	277	1.869	1.392	594	148	486	4.766
1960-1969	336	2.234	1.577	814	217	1.346	6.524
1970-1979	136	1.955	914	440	319	514	4.278
1980-1989	227	1.528	789	460	158	670	3.832
1990-1999	30	763	457	241	100	182	1.773
2000-2009	101	665	331	578	176	511	2.362
2010 en later	40	391	813	175	2	243	1.664
Totaal	1.153	9.521	7.431	3.321	1.125	4.029	26.578

De aantallen in Groningen zijn alle woningen inclusief de zelfstandige studenten eenheden.

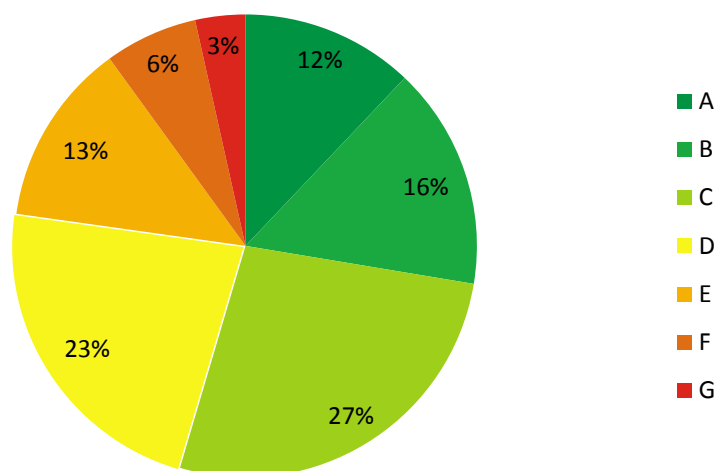
Energie labels woningen Lefier

Energie label	Energie index	Borger-Odoorn	Emmen	Groningen	Hoogezand-Sappemeer	Slochteren	Stadskanaal	Totaal
A ++	≤ 0,60	47	28	48	0	0	22	145
A+	0,61 - 0,80	0	17	30	22	0	0	69
A	0,81 - 1,20	75	860	1.076	372	177	435	2.995
B	1,21 - 1,40	128	1.733	987	637	114	534	4.133
C	1,41 - 1,80	362	2.439	2.110	943	278	1.029	7.161
D	1,81 - 2,10	246	2.308	1.606	971	217	672	6.020
E	2,11 - 2,40	123	1.048	1.012	307	184	725	3.399
F	2,40 - 2,70	86	613	401	57	90	479	1.726
G	> 2,71	86	473	161	12	65	133	930
Totaal	-	1.153	9.519	7.431	3.321	1.125	4.029	26.578

De aantallen in Groningen zijn alle woningen inclusief de zelfstandige studenten eenheden. (exclusief kamers)

NB – niet alle 26.578 woningen zijn voorzien van Energie Index, omdat op basis van wet- en regelgeving dit niet nodig is of omdat bijvoorbeeld het oppervlak te klein is.

Percentage energielabels woningen Lefier



Bijlage 3. Juridische structuur Lefier

Verbindingen

Lefier werkt ook via deelname in andere bedrijven en organisaties. De woningwet stelt grenzen aan de financiering en aansturing van deze verbindingen. In 2016 heeft Lefier besloten haar verbindingenstructuur af te bouwen. De juridische structuur is door diverse fusies en liquidaties teruggebracht van 14 per 1 januari 2016 (na fusie met SWS) tot 3 per 31 december 2016. Hieronder staat een overzicht van de juridische structuur van Lefier, zowel per 1 januari 2016 na de fusie met SWS als ultimo 2016.

De volgende verbindingen zijn in 2016 geliquideerd en uitgeschreven bij het handelsregister in verband met staking van de activiteiten:

- V.O.F. Pleiaden
- CV Hoogezand 4
- N.V. Wonen boven winkels
- De Monden B.V.
- Emmermeer ontwikkeling B.V.
- V.O.F. IN Ter Steege
- V.O.F. Tasmantoren

SRRG is per 1 januari 2016 gefuseerd met Stichting Lefier.

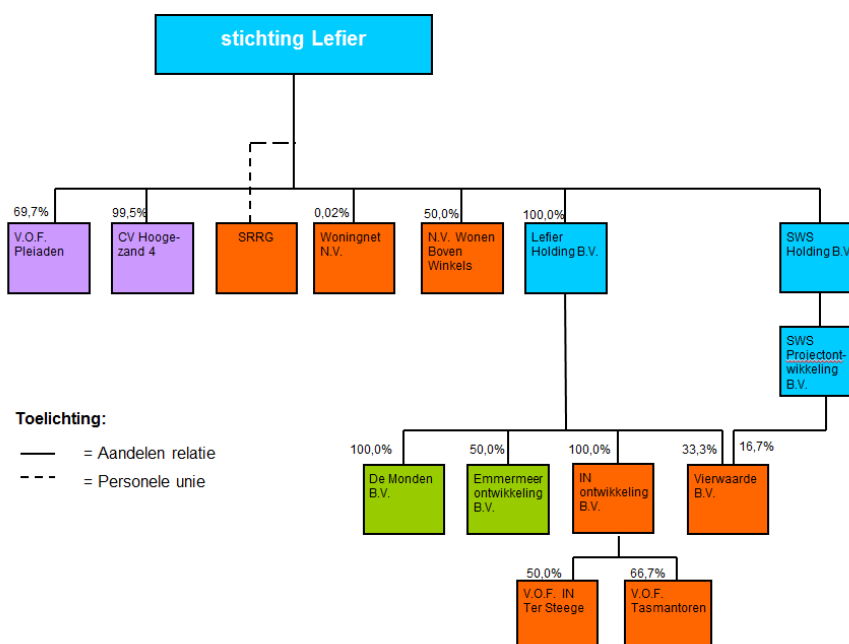
Binnen de Holding structuur is een fusie doorgevoerd waarbij Lefier Holding B.V. als verkrijgende onderneming onder algemene titel per 1 januari 2016 het gehele vermogen van de volgende verdwijnende ondernemingen heeft verkregen:

- SWS Holding B.V.
- SWS Projectontwikkeling B.V.
- IN ontwikkeling B.V.

Door deze fusie is het belang van Lefier Holding B.V. in Vierwaarde B.V. toegenomen van 33% tot 50%.

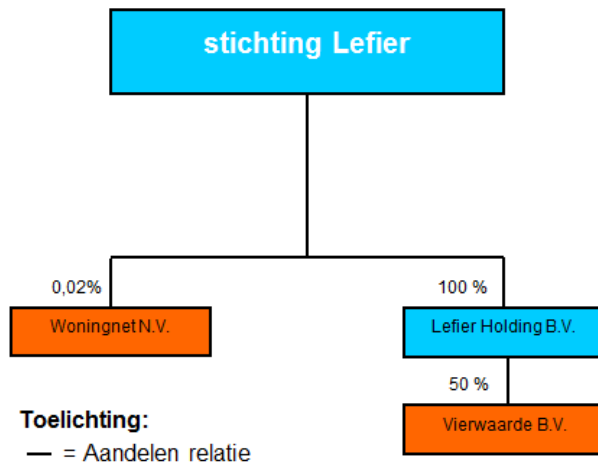
Oude situatie voor afbouw juridische structuur:

Overzicht juridische structuur per 1 januari 2016



Nieuwe situatie:

Overzicht juridische structuur per 1 januari 2017



Bijlage 4. Maatschappelijke prestaties per gemeente

Realisatie maatschappelijke bijdrage per gemeente

In 2016 heeft Lefier in totaal circa € 82,5 miljoen uitgegeven aan maatschappelijke prestaties. Op het vlak van betaalbaarheid worden de huren ten opzichte van de markt voor onze doelgroep extra laag gehouden. In onderstaande tabel een overzicht van de maatschappelijke bestedingen.

Tabel 1: Maatschappelijke prestaties (x € 1.000)

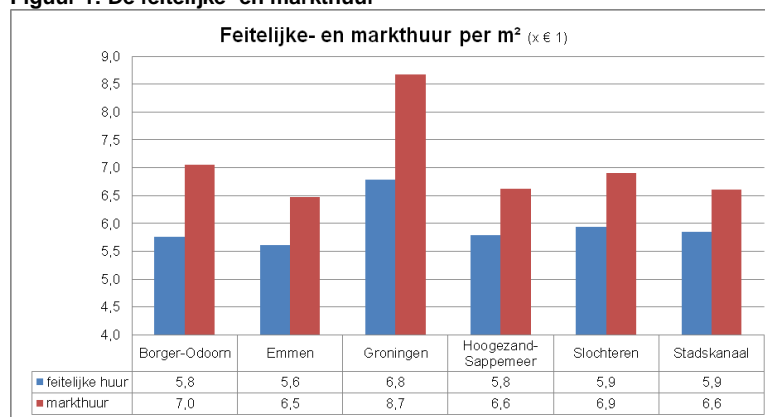
Nieuwbouw	14.960	18,1%
Woningverbetering	9.519	11,5%
Nul-op-meter	4.648	5,6%
Planmatig onderhoud	21.432	26,0%
Leefbaarheid	4.573	5,5%
Huurkorting	27.409	33,3%
Totaal	82.540	100,0%

Huurkorting

Een belangrijk deel van het maatschappelijk budget is besteed aan huurkorting. Ten behoeve van de betaalbaarheid van de huurwoningen voor de doelgroepen van beleid, is minder huur gevraagd dan in de markt mogelijk was geweest. Deze huurkorting bedraagt op jaarbasis circa € 27,4 miljoen. Dit is een korting van 15,5% van de markthuur. In de gemeente Groningen is deze korting met 21,7% het hoogst, in Stadskanaal met 11,5% het laagst.

Voor een goede vergelijking zijn in onderstaand figuur per gemeente de m²-prijzen in beeld gebracht.

Figuur 1: De feitelijke- en markthuur



Kwaliteit en Beschikbaarheid

In 2016 is € 35,6 miljoen geïnvesteerd in de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad. We hebben 308 ingrijpende woningverbeteringen uitgevoerd en 42 nul-op-meter woningen opgeleverd. Daarnaast hebben we gepland onderhoud (zoals schilderwerk, installatieonderhoud en vervangen van kozijnen) uitgevoerd aan onze woningen.

In 2016 hebben we 83 nieuwe woningen opgeleverd en 1 wijkcentrum. Daarnaast hebben we 350 woningen ingrijpend verbeterd. Hier staat een totale investering tegenover van € 29,1 miljoen.

Overzicht maatschappelijke bestedingen per gemeente

Bedragen in duizenden euro's	Borger-Odoorn	Emmen	Groningen	Hoogezand-Sappemeer	Slochteren	Stadskanaal	Totaal
Betaalbaarheid							
Huurkorting (markthuurlus minus actuele huur)	1.518	8.461	10.685	2.668	1.020	3.055	27.409
Kwaliteit (= verbetering en onderhoud)							
Woningverbetering	-	1.536	7.983	-	-	-	9.519
Nul-op-meter	4.542	-	-	-	106	-	4.648
Planmatig onderhoud	782	6.664	9.424	1.525	496	2.541	21.432
Saldo	5.324	8.200	17.407	1.525	602	2.541	35.599
Beschikbaarheid (= nieuwbouw)							
Eengezinswoning	-	5.637	-	1.955	-	-	7.592
Nultredenwoning	-	3.530	-	370	-	-	3.900
Maatschappelijk vastgoed	-	-	3.468	-	-	-	3.468
Saldo	-	9.167	3.468	2.325	-	-	14.960
Leefbaarheid							
Aanleg en onderhoud kleinschalige infrastructuur	-	74	49	41	-	7	171
Schoon, heel en veilig	-	154	248	84	-	219	705
Woonmaatschappelijk w erk	84	85	40	355	-	21	585
Toegerekende organisatiekosten	121	1.021	1.063	362	122	422	3.112
Saldo	206	1.334	1.400	842	122	669	4.573
Ontruimingen							
Oorzaak huurachterstand	1	22	23	14	8	3	71
Oorzaak overlast	-	-	3	-	1	-	4
Oorzaak hennep/drugs	-	1	1	-	-	-	2
Huisvesting statushouders							
In personen	28	177	112	46	32	59	454
In beschikbaar gestelde woningen	12	87	59	25	13	24	220
Volkshuisvestelijke prestaties							
Aantal opgeleverde huurwoningooggelegenheden	-	64	-	19	-	-	83
Aantal opgeleverd niet-woningooggelegenheden	-	-	1	-	-	-	1
Aantal uitgevoerde ingrijpende verbeteringen	24	-	284	-	-	-	308
Aantal nul-op-de-meter w oningen	38	-	-	-	4	-	42
Aantal verkochte zelfstandige w oningen	5	17	86	3	2	5	118
Aantal verkochte onzelfstandige w oningen	-	-	8	-	-	-	8
Aantal verkocht niet-woningooggelegenheden	-	3	48	10	-	-	61
Aantal gesloopt	38	46	22	-	-	11	117

In 2016 opgeleverde projecten

Project	Omschrijving	Gemeente	Datum oplevering	Aantal	(Extra) huur	Energie label	Vastgoedtype	Investering
110050	Floreshuis	Groningen	24-09-2016	1	15.825	A	Wijkcentrum	3.468
120014	Popko Bielstraat	Hoogezand-Sappemeer	27-05-2016	15	610	A	Eengezinswoning	1.955
120020	Uitbreiding Stadw ijk	Hoogezand-Sappemeer	15-01-2016	4	-	A	Nultredenwoning	370
130027	Buitenw eg	Emmen	08-07-2016	24	672	A	Eengezinswoning	3.792
130028	Panstraat	Emmen	15-07-2016	28	546	A	Nultredenwoning	3.530
130066	Oude Bouw III	Emmen	04-11-2016	6	628	A	Eengezinswoning	917
150001	Oude Bouw II fase 1B	Emmen	01-10-2016	6	628	A	Eengezinswoning	928
210041	Capomoflats fase 1	Groningen	27-06-2016	184	-	C	Nultredenwoning	4.445
210044	Hora Siccamingel	Groningen	01-07-2016	56	-	A (9) B (39) C (8)	Meergezinswoning	1.928
210046	Javalaan	Groningen	01-05-2016	44	-	B (28) C (16)	Meergezinswoning	1.609
250003	Zetveld	Borger-Odoorn	16-12-2016	24	-	A	Eengezinswoning	1.536
230017	Laan van het Kinholt	Borger-Odoorn	22-12-2016	38	-	A	Eengezinswoning	4.542
250017	Koningsakkers	Slochteren	19-11-2016	4	-	A	Eengezinswoning	106
TOTAAL				434				29.127

bijlage 5. Adressen Lefier

Lefier

Adres

Gedempte Zuiderdiep 22, 9711 HG Groningen

Postadres

Postbus 7104, 9701 JC Groningen

Contactgegevens

Telefoon: 088 - 20 33 000

E-mail: info@lefi.nl

Website

www.lefi.nl

Kantoren in de regio:

Lefier Emmen

Hooggoorns 16, 7812 AM Emmen

Lefier Hoogezand

Beukenlaan 3, 9603 DA Hoogezand

Lefier Stadskanaal

Beneluxlaan 64, 9501 CT Stadskanaal

Lefier Groningen

Gedempte Zuiderdiep 22, 9711 HG Groningen