



Jaarverslag 2024



Inhoudsopgave

Voorwoord		3
1	Onze omgeving	4
1.1	Aedes Benchmark	4
1.2	Een nieuwe koers voor Padua	6
1.3	Het goede gesprek	7
2	Onze doelen en resultaten in 2024 - in het kort	8
3	Onze bewoners	10
3.1	Leefbaarheid	10
3.2	Wonen en zorg	11
3.3	Betrekken van bewoners bij beleid en beheer	12
3.4	Woonruimteverdeling: verschillende doelgroepen bediend	14
3.5	Betaalbaarheid van het wonen	18
4	Onze woningen	21
4.1	Gedifferentieerde woningvoorraad	21
4.2	Kwaliteit van het bezit	23
4.3	Onderhoud	23
4.4	Nieuwbouw	24
4.5	Duurzaamheid	24
5	Onze financiën	26
5.1	Financiële continuïteit	26
5.2	Jaarresultaat, commercieel en fiscaal en vermogenspositie	26
5.3	Marktwaaarde en beleidswaarde	27
5.4	Treasury	28
5.5	Risico's	29
6	Onze partners	33
6.1	Corporaties	33
6.2	Gemeente Noordwijk	33
6.3	Zorg- en welzijnsorganisaties	34
7	Onze organisatie	36
7.1	Ondernemingsraad (OR)	39
7.2	Automatisering	39
8	Verslag van de raad van commissarissen	41
8.1	Inleiding	41
8.2	Over besturen en toezicht houden	41
8.3	Verslag vanuit toezichthoudende rol	44
8.4	Verslag vanuit de werkgeversrol	46
8.5	Verslag vanuit klankbordfunctie	47
8.6	Samenstelling en functioneren	47
8.7	Bezoldiging	50
8.8	Tot slot	51
9	Jaarrekening 2024	52

Voorwoord

2024 was wederom een jaar van extremen: zowel in weer en klimaat als in de maatschappelijke en politieke dialoog. Voor- en tegenstanders op vrijwel alle thema's lijken steeds harder te roepen om hun gelijk, wat leidt tot verhitte debatten en demonstraties. Ook binnen kringen waar men eenheid zou mogen verwachten (de overheid of de coalitie), blijkt die er in 2024 niet altijd te zijn. Met de verkiezing van president Trump heeft Amerika gekozen voor extreme daadkracht. De effecten hiervan zijn zowel in Amerika als in de rest van de wereld voelbaar. In Europa zou dit kunnen leiden tot meer samenhang en -werking, in elk geval op het gebied van veiligheid.

In Nederland is het eerste kabinet Schoof aangetreden en hoewel daadkracht ook hier in woord de boven- toon voert, leidt dat nog niet altijd tot oplossingen voor de vele problemen in ons land. Met name het stik- stofdossier hangt samen met veel van de problemen en de (voor sommige pijnlijke) keuzes die hierin worden gemaakt zullen bepalend zijn voor de oplossingsmogelijkheden.

Bij Padua was 2024 een jaar van serieus hard werken, maar dat harde werk leidde ook tot prachtige resul- taten. We maakten een nieuw Koersplan en deden met inbreng van de buitenwereld en onze directe om- geving. We voegden maar liefst 74 gloednieuwe, duurzame en betaalbare woningen toe aan onze voorraad.

Voor het eerst sinds 2018 haalden we de hoogst mogelijke score van vier keer A in de Aedes Benchmark. We voerden intensieve gesprekken over integriteit en leerden elkaar in een goed gesprek beter kennen. Ook gingen we over naar de cloud; met een nieuwe ICT-partner maakten we de overstap naar Microsoft 365 en wendden aan een nieuwe manier van werken. Ook voor het dagelijks onderhoud vonden we nieuwe partners om de samenwerking mee aan te gaan en door te ontwikkelen. Ons project aan de Koninginneweg kreeg de goedkeuring van de gemeenteraad en een verklaring van geen bedenkingen. Ons financiële re- sultaat exclusief waardeveranderingen voor belastingen over 2024 bedraagt € 6,1 miljoen positief ten op- zichte van een begroot resultaat van € 6 miljoen positief.

De mooie resultaten van 2024 zijn een fijne bevestiging van onze inzet. Ik ben dan ook heel trots op alle collega's, die echt extra moeite hebben gedaan om dit waar te maken. Met ons nieuwe Koersplan in de hand blijven we werken aan woongeluk voor iedereen die ons nodig heeft. Komend jaar leggen we hiervoor een stevig fundament. Met een deels nieuw MT optimaliseren we verder, zowel in processen als in onze dienstverlening. Dit doen we op geheel eigen grensverleggende wijze, dicht bij onze huurders en in samen- werking met elkaar.

Anneke Allewijn
Directeur-bestuurder

Visie (tot 2025)

Padua biedt woningen aan mensen met een laag of middeninkomen. Daarnaast zijn we er voor huurders die een steuntje in de rug kunnen gebruiken. Met onze huurders zoeken we slimme en praktische oplos- singen om hun gewilde woongeluk te realiseren. Met lef zoeken we naar wat we samen met onze partners kunnen bereiken, waarbij we de grens opzoeken als dat nodig is. Ruimte voor het onverwachte is ons vertrekpunt; de vraag die we nu nog niet kennen. Wij gaan de uitdaging aan!

Missie en visie (vanaf 2025)

Bij Padua is iedereen welkom. Als lokaal gewortelde, laagdrempelige, zelfstandige en financieel gezonde woningcorporatie zetten we ons steeds in voor woongeluk in de brede zin, primair in Noordwijkerhout en De Zilk. We bouwen en beheren betaalbare woningen, met aandacht voor leefbaarheid en klimaat. Samen met bewoners en partners verwezenlijken we onze ambities.

1. Onze omgeving

Ook in 2024 domineerden de conflicten en de klimatologische excessen het nieuws. Polarisatie lijkt verder toe te nemen. Ook de politiek was het afgelopen jaar vaak onderwerp van gesprek. Donald Trump werd opnieuw gekozen tot president van de Verenigde Staten. Zijn verkiezing geeft nieuwe impulsen aan de conflicten in de wereld. In Syrië kwam na veertien jaar een einde aan het conflict, met een onzekere toekomst als gevolg. Ondanks een bestand tussen Hamas en Israël lijkt vrede hier nog ver weg. De toekomst voor de Palestijnen, en of deze ligt in Gaza, is onduidelijk. De strijd tussen Rusland en Oekraïne houdt aan maar er zijn tekenen van vredesonderhandelingen, onder leiding van Amerika. Ook Europa is niet immuun voor een conflict. Nieuwe NAVO-baas Rutte riep tijdens zijn eerste speech al op tot het mentaal voorbereiden op een oorlog.

In Nederland trad medio 2024 het kabinet Schoof aan: een coalitie van PVV, BBB, NSC en VVD. Dit nieuwe kabinet maakte een aantal radicale keuzes ten opzichte van eerder beleid. Zo is er tot doel gesteld het strengste asielbeleid ooit uit te rollen en wordt er fors bezuinigd op onderwijs. Het beleid voor wonen dat is ingezet door minister de Jonge wordt voortgezet door minister Keijzer. Het kabinet houdt vast aan het doel van 100.000 woningen per jaar en aan de wet Versterken regie volkshuisvesting. Tijdens de woontop in december zijn deze afspraken benadrukt en zijn bovendien nieuwe nationale prestatieafspraken getekend. Het accent ligt nog meer dan eerst op het vergroten van het aanbod, maar ook op leefbaarheid en op de kwaliteit van de bestaande voorraad.. In april 2025 blijkt dat de coalitie zich (mogelijk) niet gehouden voelt aan de afspraken over de huurontwikkeling. De aangekondigde huurbevriezing beperkt de mogelijkheden van corporaties en daarmee ook die voor huurders en woningzoekenden.

Binnen de corporatiesector ging het gesprek in het afgelopen jaar met name over solidariteit en hoe dat vorm te geven. De corporaties zijn solidair aan elkaar maar in de praktijk lukt het niet altijd ook invulling te geven aan die solidariteit. We hebben nu afgesproken eerst in het eigen werkgebied, dan in de regio, en dan buiten de regio te kijken als zich vraagstukken voordoen. Daarna kan eventueel een beroep worden gedaan op de sector als geheel. Belangrijk instrument in deze dialoog is het duurzaam prestatiemodel, dat ook is opgenomen in de Nationale prestatieafspraken. Dit model geeft inzicht in de middelen, maar ook in de opgave van de corporatie, zowel de instandhoudingsopgave als de verbeter- en nieuwbouw opgave. Het model is beschikbaar op sectorniveau en komt ook beschikbaar voor de regio. Naast solidariteit is er veel gesproken over de huuraanpassing 2025. Door de grote loonstijging in 2024 steeg ook de grondslag voor de huuraanpassing. In overleg met het ministerie is besloten om de jaarlijkse huuraanpassing te beperken tot maximaal 4,5% huursomstijging. Dit was binnen de sector ook een onderwerp waarover verschillend werd gedacht.

In Noordwijk is er wel een wisseling geweest in het college van B&W maar de wethouder Wonen, Martijn Kortleven, zit stevig op zijn plek. In 2024 hebben we de samenwerking met de gemeente aangehaald. Met name bij het project Koninginneweg hebben we de gemeente hard nodig en dat heeft gelukkig ook geleid tot een mooi resultaat: eind 2024 kon de gemeente de verklaring van geen bedenkingen afgeven.

1.1. Aedes Benchmark

Ook dit jaar heeft Padua weer meegedaan aan de Aedes Benchmark. Dit instrument stelt corporaties in staat zich onderling te vergelijken. De scores op de prestatievelden worden afgezet tegen de scores van de andere corporaties. A-scores zijn bovengemiddeld, B-scores zijn gemiddeld en C-scores zijn ondergemiddeld. Bij het onderdeel Huurdersoordeel is een score hoger dan 8 een A, tussen de 7 en 8 een B en onder de 7 een C.

Padua hoort in 2024 bij de Benchmarktoppers: corporaties die op alle vier de prestatievelden die gepubliceerd worden een A scoren. Padua behaalde deze score eerder in 2018 maar daarna lukte het met name niet op het onderdeel huurdersoordeel. Dat dit in 2024 anders is ligt niet zozeer aan onze inspanningen voor het verbeteren van de score bij vertrokken huurders, maar vooral aan de nieuwe huurders die ook tevreden zijn. Mogelijk heeft de kwaliteit van de nieuwbouw hier ook mee te maken.

Resultaten Aedes Benchmark	Label	Sector	2024	2023
Prestatieveld Huurdersoordeel	A		A	B
Nieuwe huurders	A	7,8	8,0	7,7
Huurders met reparatieverzoek	A	7,9	8,1	8,0
Vertrokken huurders	C	7,4	6,8	6,0
Prestatieveld Bedrijfslasten	A		A	A
Geharmoniseerde beïnvloedbare netto bedrijfslasten	A	€ 1.018	€ 951	€ 816
Prestatieveld Onderhoud & verbetering	A		A	A
Geharmoniseerde instandhoudingskosten in 2021		€ 4.301	€ 3.669	€ 4.101
Instandhoudingskosten vijfjarig gemiddeld		€ 3.622	€ 2.963	€ 2.628
Instandhoudingskosten referentiewaarde vijfjarig gemiddelde			€ 3.191	€ 2.922
Instandhoudingskostenindex vijfjarig	B		93	90
Technische woningkwaliteit (EP2) kWh/m ²		176,8	149,7	155,3
Technische woningkwaliteit referentiewaarde kWh/m ²			157,4	167,0
Technische woningkwaliteitsindex	A		95	93
Ervaren woningkwaliteit		6,9	7,5	7,5
Ervaren woningkwaliteit referentiewaarde			7,1	7,1
Ervaren woningkwaliteitsindex	A		105	105
Prestatieveld Duurzaamheid	A		A	A
Energetische prestatie (EP2) / Energie-Index	A	176,8	149,7	155,3
CO2-uitstoot warmtevraag per m ²	A	16,6	14,1	15,7
Isolatieprestatie	A	35,2	32,5	35,0
Prestatieveld Beschikbaarheid & betaalbaarheid				
Ontwikkeling totale voorraad (DAEB)		0,4%	1,1%	4,0%
Ontwikkeling voorraad tot hoge aftoppingsgrens (DAEB)		1,5%	0,3%	-2,8%
Aandeel tot aftoppingsgrens binnen vrijkomend aanbod		81,8%	69,2%	83,0%
Deelscore Beschikbaarheid	C		C	A
Huurprijs (DAEB)		€ 577	€ 619	€ 620
Verhouding huur / maximaal toegestane huur (DAEB)		62,5%	60,2%	66,4%
Verandering huurprijs t.o.v. afgelopen jaar (DAEB)		-0,1%	-0,3%	3,5%
Deelscore Betaalbaarheid	C		C	C
Toewijz. aan huishoud. met inkomen < huurtoeslaggrens		71,9%	65,8%	82,3%
Match voorraad en doelgroep passend toewijzen (DAEB)		82,7%	83,7%	79,5%
Deelscore Huisvesten doelgroep	B		B	A
Prestatieveld Nieuwbouw				
Aantal nieuwbouwwoningen			22	
Gemiddelde stichtingskosten totaal			€ 242.073	
Prestatieveld Leefbaarheid				
Score veilig gevoel in de buurt		7,4	8,0	7,9
Score overlast in de buurt		6,9	7,6	7,3
Score schone en nette buurt		6,4	7,1	7,1
Score inzet corporatie voor een prettige en veilige buurt		6,0	6,4	7,0

Het prestatieveld nieuwbouw is nieuw in 2024 en daarmee nog niet heel veelzeggend. Bij het prestatieveld Betaalbaarheid zien we dat Padua met een C lager dan gemiddeld presteert, hoewel onze woningen een gunstiger prijs-kwaliteit verhouding (relatief) hebben dan gemiddeld in Nederland, liggen de huurprijzen hoger dan gemiddeld (absoluut), wat tot deze C leidt.

Afgelopen jaar hadden we relatief veel verhuringen boven de aftoppingsgrenzen (ook door de nieuwbouw) en daarmee ook relatief minder toewijzingen aan de primaire doelgroep; leidend tot respectievelijk een C en een B voor beschikbaarheid en het huisvesten van de doelgroep.

1.2. Een nieuwe koers voor Padua

In 2023 actualiseerden we ons ondernemingsplan 'van wanten weten'. In 2023 en 2024 gaven we extra aandacht aan:

- de nieuwbouw en het creëren en pakken van kansen om woningen toe te voegen;
- de balans in de voorraadontwikkeling en in het aanbod met de 80-20 verdeling tussen Daeb en niet-Daeb en sturen op minimaal 80% van het vrijkomend aanbod in het sociale segment;
- het voorbereiden van de woningen op een warmtenet;
- de leefbaarheid: van een reactieve inzet naar een proactieve inzet;
- de dienstverlening.

Maar in 2024 gingen we ook aan de slag met een nieuw Koersplan voor Padua. Waar we in het verleden kozen voor een ondernemingsplan met een vaste looptijd, kozen we dit keer voor een koersplan dat vooral vertelt wie we zijn, waar we voor staan, en waar we aan werken.

Werken aan woongeluk voor iedereen die ons nodig heeft

Onze uitgangspositie, wie we zijn, is niet veranderd: Padua biedt ruim 2.000 huurwoningen aan mensen met een (relatief) bescheiden inkomen, in Noordwijkerhout en De Zilk. We zijn een zelfstandige en financieel gezonde woningcorporatie en als kleine corporatie is een uitstekende dienstverlening onze legitimatie. We willen dat onze bewoners en bezoekers zich welkom voelen, en werken hier voortdurend aan. Onze grote kracht is onze laagdrempeligheid en lokale wortels. Waar mogelijk geven we bewoners regie en keuzevrijheid, om zo hun woongeluk te verwezenlijken. De opgaven waar we voor staan zijn groot en niet realiseerbaar zonder een nauwe en stevige samenwerking met onze netwerkpartners. Padua vindt het belangrijk om een betrokken, betrouwbare en makkelijk bereikbare partner te zijn, die goed zicht heeft op wat er speelt bij de bewoners.

Onze doelen en ambities: meer woongeluk

1. Iedereen een eigen ruimte om te wonen

We willen dat iedereen een eigen ruimte heeft om te wonen of hulp krijgt om dit te vinden. Woongeluk voor iedereen, eventueel met ondersteuning op maat. Het niet hebben van een eigen plek werkt verlamdend op mensen en neemt perspectief weg of je nu zorg nodig hebt, of bijvoorbeeld statushouder bent, economisch dakloos, alleenstaande ouder of een jongere. Dit gaat ten koste van ontwikkeling, kansen en gezondheid. We zien hierin een rol voor onszelf en gaan ons hiervoor inzetten. Met deze ambitie dragen we bij aan kansengelijkheid op de woningmarkt en aan inclusie en participatie van iedereen (SDG 10 en 11.1).

2. Veilige en betaalbare huisvesting en fijne woongebieden

Een eigen ruimte om te wonen biedt pas perspectief als deze betaalbaar, veilig en gezond is, in een fijne buurt. We werken aan goed onderhouden, gezonde en duurzame woningen. We zorgen ervoor dat onze woningen betaalbaar zijn voor iedereen die dat nodig heeft. Door ontmoeting en saamhorigheid te faciliteren, dragen we bij aan veerkrachtige buurten. Hierbij werken we nauw samen met onze partners in het sociaal domein en in de zorg. Met deze ambitie dragen we bij aan duurzame steden en gemeenschappen (SDG 11).

3. Verkleinen van onze impact op het klimaat

We dragen bij aan het tegengaan van klimaatverandering door onze impact op het klimaat te verkleinen. Hiertoe werken we naar een woningvoorraad die in 2050 CO₂- en grondstoffenneutraal is. Met deze ambitie dragen we bij aan het bestrijden van de klimaatverandering en de impact daarvan (SDG 13).

Onze kernwaarden

Grensverleggend -	We zoeken de grenzen op om het goede te kunnen doen voor bewoners en woningzoekenden als dat nodig is.
Inclusief -	We zijn er voor iedereen en verwelkomen en behandelen iedereen op een open en respectvolle manier.
Dichtbij -	We zijn lokaal geworteld en kennen onze bewoners en woningen. Laagdrempelig en toegankelijk zijn we benaderbaar en we zijn zichtbaar aanwezig in de buurten en wijken waar onze huurders wonen.
Samen -	We werken samen met onze bewoners en partners aan onze ambities. In de samenwerking versterken we elkaar.

1.3. Het goede gesprek

In 2024 kreeg integriteit veel aandacht binnen Padua. Als gevolg van een incident in het begin van het jaar is er onderzoek gedaan naar de geleefde werkelijkheid binnen Padua. De afdrank van de geleefde werkelijkheid is, dat de persoonlijke normen regelmatig voorgaan op de organisatienormen en dat de organisatienormen niet in alle gevallen helder zijn.

De aanpak was vervolgens tweeledig: enerzijds inzet op het verhelderen van de organisatienormen door de introductie van een nieuwe integriteitscode en gedragsregels, anderzijds met elkaar leren om in gesprek te gaan over de normen en het grijze gebied, waar de normen onduidelijk zijn. Voor dit laatste gingen we met zijn allen op training. We leerden elkaar beter kennen, maar ook te benoemen wanneer we een andere mening hebben, of wanneer de onderstroom de inhoud van een gesprek frustreert. Het waren intensieve en leerzame sessies, die een vervolg krijgen in 2025. Bij onze nieuwe integriteitscode hoort een lijst van voorbeelden, die we steeds aanvullen.

2. Onze doelen en resultaten in 2024 – in het kort

In onderstaande tabel doen we verslag van de voorgenomen doelen uit ons jaarplan voor 2024. Deze zijn gerubriceerd per doel uit ons ondernemingsplan 'Van wanten weten'.

Referentie	Doel	Activiteit 2024
OP ¹ 3.1	Groei van de voorraad met 700 woningen tot 2030	74 sociale huurwoningen opgeleverd en verhuurd: 56 op Landgoed in den Houte en 18 in De Zilk
		Start bouw van nog eens 31 woningen op Landgoed in den Houte (oplevering in 2025)
		Overeenkomst voor 17 woningen Viaductweg/Ireneschoollocatie: samen met Sophiascholen een aannemer geselecteerd
		Vorbereidingen plannen Heilige Hart Kerk in de Zilk lopen moeizaam maar er is voortgang: overeenstemming over het plan
		Plan Molenweg kwam eind 2024 in een stroomversnelling onderdruk van provincie en gemeente: er wordt weer aan gewerkt.
		De locatie zeestroom ligt nog altijd braak: in de overleggen met de gemeente boeken we langzaam vooruitgang
		Aan het project Koninginneweg is hard gewerkt en alles lijkt op schema te liggen voor start bouw voor de zomer van 2025.
OP 3.2	Toekomstbestendig en meer divers woningaanbod naar product en prijs	- Begin 2025 wordt de laatste hand gelegd aan het PvE voor nieuwbouw en dan kan deze in gebruik worden genomen bij nieuwbouwprojecten. - Uitwerken van beleid voor aanbod vrijesectorwoningen: De invoering van de 'Wet betaalbare huur' per 1 juli 2024 beïnvloedt de uitwerking van het beleid voor aanbod vrije sectorwoningen. In de regio wordt verkend hoe de toewijzing van middenhuurwoningen vorm krijgt. - Creëren van gevarieerder aanbod bij twee seniorencomplexen. Dit is in 2024 nog niet opgepakt. - Implementatie vastgoedmonitor Sonar is uitgesteld; oplevering volgt in 2025. - Voorstel woningdelen: dit project is in Q3 gestart i.s.m. Stek en de gemeente. Dit kwam moeizaam op gang.
		Ook in 2024 is de doorstroommakelaar actief geweest, gefaciliteerd door Stek, de gemeente en Padua. Dit krijgt een vervolg in 2025.
OP 3.3	Passend woonaanbod voor minder zelfredzame bewoners	Bij de verhuringen van de nieuwbouwwoningen is lokaal maatwerk ingezet; in goed overleg met gemeente en Stek.
		Het onderzoeken of recreatiezaal Clemenshof breder kan worden ingezet is in Q4 gestart met een uitvraag onder verschillende zorg- en welzijnspartijen. Daar zijn enkele enthousiaste reacties op gekomen. In 2025 gaan we met hen en huurders in gesprek en brengen we dit een stap verder.
OP 3.4	Benaderbare en bereikbare organisatie	Het proces nieuwe huurder is deels geoptimaliseerd en gedigitaliseerd. Voor proces vertrokken huurder is een onderzoek verricht, o.a. door middel van diepte-interviews met voormalig huurders. Hier gaan we in 2025 mee aan de slag. Ons nieuwe koersplan geeft richting om in 2025 onze algemene dienstverlening te verbeteren.
		Het klachtenmanagement kreeg minder directe aandacht in 2024 dan we ons hadden voorgenomen. Door de casuïstiek breder in de organisatie te bespreken was er indirect juist veel aandacht voor klachtenmanagement. Dit krijgt een vervolg in 2025.
OP 4.1	Toekomstbestendig en betaalbaar woningaanbod	Uitfaseren E, F en G-labels voor 2028, oplevering tot en met 2027.
OP 4.2	Leefbare buurten	Tijdens twee wijkscouwen in De Zilk en de Victorwijk hebben we, samen met huurders, HBNZ, de gemeente, welzijn Noordwijk en politie, de wijken bekeken en verbeteringen besproken en uitgezet.
		Organiseren activiteit burendag: op burendag hebben we de opening van de Campus gevierd. Normaal gesproken drinken we ook met andere complexen koffie, maar dat hebben we op een andere dag gedaan.
		Haalbaarheidsonderzoek Duin en Dal is nog niet af: er ligt een concept klaar waar we in 2025 mee verder kunnen.
		De leefbaarheidsprijsvraag bij de Akelei is volledig uitgevoerd. Bij de andere twee complexen kregen we helaas geen toestemming van de gemeente. We zijn in gesprek met bewoners over een andere invulling.
OP 4.3	Integrale gebiedsontwikkeling	Sloop/nieuwbouw Koninginneweg loopt
OP 4.4	Langer zelfstandig thuis	De vraag naar de behoefte aan ontmoetingsruimtes / zorgsteunpunten is in 2024 uitgezet bij verschillende zorg- en welzijnsinstellingen.

¹ OP=ondernemingsplan 2021-2024: van wanten weten

		Het beleid algemene ruimtes is met succes geïmplementeerd. Door op voorhand goed en persoonlijk met bewoners in gesprek te gaan is de overgang vrij soepel verlopen en zijn de algemene ruimten en verkeersruimten vrijwel leeg. Komende jaren hebben we aandacht voor het terugbrengen van de sfeer.
OP 5.1	Professionele organisatie vanuit onze kernwaarden	Toegangsbeleid (autorisaties) actualiseren: multi factor authenticatie in 2024 ingevoerd. Het beleid wordt in 2025 beschreven. Aan het introductieprogramma voor nieuwe medewerkers is gewerkt, maar bij gebrek aan nieuwe medewerkers brengen we dit pas in 2025 in praktijk.
OP 5.2	Goede samenwerking in het netwerk	De directeur-bestuurder is lid van het DB van HRW en het AB van Aedes. Twee collega's namen deel aan denktanks van HRW. Gemeenteraadsleden zijn uitgenodigd voor een rondrit langs projecten van Stek en Padua maar hier was weinig animo voor. In 2025 doen we een nieuwe poging. Met netwerkpartners op het vlak van leefbaarheid en schulden is de relatie en samenwerking versterkt.
OP 5.3	Betrekken van belanghouders	De belanghoudersbijeenkomst stond in het teken van het nieuwe koersplan van Padua en vond plaats kort voor de zomer.
OP 5.4	Efficiënt en digitaal	Het proces afrekenen servicekosten is gedigitaliseerd. Nieuw contract voor hosting infrastructuur in 2024 afgesloten en geïmplementeerd. Verbeteren (stuur- en verantwoordings) informatie: implementeren en uitbreiden applicatie Sonar (rapportagetool): onder druk van andere werkzaamheden waaronder de overgang naar Office 365 is de implementatie van Sonar tijdelijk stopgezet, om dit weer op te pakken in 2025. Implementatie Office 365 vond plaats in oktober. Het intranet, met de naam Paco (Padua Connect) is live gegaan in het derde trimester. Het is nog niet gelukt om huurcontacten via ValidSign te ondertekenen.

3. Onze bewoners

Als kleine woningcorporatie staan we dicht bij onze huurders en werken we voortdurend aan een dienstverlening waarbij iedereen zich welkom voelt. Onze kracht ligt in onze laagdrempeligheid en sterke lokale betrokkenheid. We kennen onze huurders en begrijpen hun behoeften, waardoor we snel en flexibel kunnen inspelen op wat nodig is. Daarbij streven we ernaar bewoners zoveel mogelijk regie en keuzevrijheid te geven, zodat zij invloed hebben op hun woongeluk. In dit hoofdstuk staan we achtereenvolgens stil bij leefbaarheid, wonen en zorg, het betrekken van de bewoners bij onze dienstverlening, de woonruimteverdeling en de betaalbaarheid van het wonen.

3.1. Leefbaarheid

Noordwijkerhout en De Zilk zijn twee sterke kernen waar mensen over het algemeen fijn samenwonen. Er is een rijk verenigingsleven en generaties na elkaar groeien hier op. Mensen kennen elkaar goed, de gemeenschap is hecht, de bereidheid om iets voor elkaar te doen is groot en men kijkt naar elkaar om. De keerzijde van dit is dat de gemeenschap soms ook als gesloten wordt ervaren door mensen van buitenaf.

De fysieke leefbaarheid in de Zilk en Noordwijkerhout is bijzonder goed. Het bezit staat er goed bij en de leefomgeving van bewoners is goed op orde. De kernen kennen geen kwetsbare wijken, slechts enkele complexen waar wat meer kwetsbare bewoners bij elkaar wonen. De fysieke leefbaarheid verbergt echter de meer onzichtbare problematiek die al jaren langzaam toeneemt. En ook al is dit niet zo hard als op andere plekken in het land, het is zaak om te blijven investeren in de leefbaarheid om dit op een goed niveau te houden. En dat hebben we gedaan in 2024.

Leefbaarheidsbudget

In 2024 bedroeg het budget € 115.000, in werkelijkheid is € 128.000 besteed. Net als in 2023 hebben we een deel van het budget gebruikt voor een tijdelijke leefbaarheidsconsulent. In 2024 hebben we middels een project de primaire processen en de basis op orde gebracht, het team geëquipeerd om de processen en maatwerk goed tot uitvoering te kunnen brengen en de samenwerking met netwerkpartners in de wijk verbeterd. Ter afronding zijn we samen de wijk ingegaan en hebben we twee complexen bezocht. Onze bevindingen hebben ertoe geleid dat we in 2025 een leefbaarheidsproject starten. Hiernaast zijn we met bewoners van een ander complex in gesprek gegaan aan de hand van een bewonersonderzoek. Bij zo'n tien huishoudens hebben we informatie opgehaald over hun woonbeleving. Dit nemen we mee in het haalbaarheidsonderzoek dat daar gaande is.

Dit project heeft geresulteerd in een sterk verbeterde kijk op onze mogelijkheden en werkwijze op leefbaarheid. Het heeft nu veel meer prioriteit gekregen, mede doordat we beter weten wat ons hierin te doen staat en pakken problemen zowel preventief als reactief aan. Daarnaast werken we nauwer samen met partners om onze wijken en buurten leefbaar te houden.

Zorgoverleg & netwerk

In 2024 hebben we de relatie met onze partners op zorg en veiligheid verstevigd door regelmatig met elkaar gesprekken te voeren en nauwer samen te werken om casuïstiek op te lossen. Zo hebben we nauwer 4samengewerkt met de Politie, Voor Ieder 1, De Binnenvest en Openbare Orde en Veiligheid van de gemeente Noordwijk. In deze gesprekken delen we met elkaar wat we zien gebeuren in de gemeente, casuïstiek en hoe we gemakkelijker kunnen samenwerken. In één overlastgeval bleek de overlast met name door de logee van de huurder veroorzaakt te zijn. Samen met de politie hebben we de huurder overtuigd om de logee toegang tot de woning te ontfagen. Toen de logee zich bleek op te houden in de omgeving hebben we beurtelings geïnspecteerd. De logee is uiteindelijk naar de daklozenopvang gegaan.

Net als in 2023 hebben we in 2024 elke zes weken een overleg gehad in het kader van zorg, veiligheid en overlast met alle partners. Doordat tijdens dit overleg veel partijen aan tafel zitten kunnen we hier casuïstiek bespreken en maken we afspraken over wie welke actie onderneemt. De meldingen kunnen zowel gedaan worden door instanties als door bezorgde buurtbewoners of familieleden.

In april is als pilot van de gemeente Noordwijk een wijk-GGD'er gestart. Zij werkt als verbindingsofficier in het netwerk van veiligheid en zorg bij de aanpak van onbegrepen gedrag. Zij werkt breed samen met verschillende partners aan een aanpak en regelt de hulp die nodig is.

Als wij zorgen hebben over een bewoner kunnen wij samen met de wijk-GGD'er erop af om erger te voorkomen en zij kan in een vroege fase samen met (zorg)ketenpartners bepalen welke aanpak en zorg nodig is. In het tweede tertaal hebben we de samenwerking met de wijk-GGD'er verder uitgebouwd. Wij zijn erg tevreden over deze laagdrempelige aanpak en de samenwerking.

Wijkschouw

In april hebben wij de eerste wijkschouw van 2024 gehouden in de Victorwijk. Hierbij waren naast Padua ook de gemeente, HBNZ en een aantal huurders uit de wijk aanwezig. Tijdens deze wijkschouw hebben wij een wandeling door de wijk gemaakt. Er werd een aantal aandachtspunten vanuit de huurders genoemd, zoals omgevallen schuttingen en tegels die omhoogstaken. Dit gaf aanleiding om met elkaar in gesprek te gaan over welk gedrag en welke uitstraling wij als verhuurder acceptabel vinden en welke niet. Hierover verschillen de normen, ook bij onze huurders. Dit is iets wat eerst intern opgelost dient te worden voordat we dit naar de huurders unaniem kunnen uitdragen.

De volgende wijkschouw vond plaats in oktober in De Zilk, omgeving Beukenlaan. Het was een goed bezochte wijkschouw waarbij wederom huurders, HBNZ en de politie aanwezig waren, maar ook de gemeente en Welzijn Noordwijk. De verkeersveiligheid was een breed aandachtspunt. Daarnaast kwam duidelijk naar voren dat onze aanwezigheid in de wijken met eengezinswoningen in de Zilk harder nodig is, aangezien we al lopende enkele woningen signaleerde waar sprake was van vervuiling en/of verwaarlozing. In 2025 gaan we dit beter oppakken.

3.2. Wonen en zorg

De 'Visie op wonen, welzijn en zorg' is door en voor de gemeente Noordwijk vastgesteld in september 2023. De visie geeft aan wat de gemeente in samenwerking met ketenpartners wil doen. De uitwerking van deze visie in de vorm van een uitvoeringsprogramma van de visie op Wonen, Zorg en Welzijn is in 2024 niet van de grond gekomen. Wel heeft de gemeente een bureau ingehuurd om in een wijk gericht aan de slag te gaan.

De betrokken zorgorganisaties, welzijn Noordwijk en Stek en Padua hebben aangegeven graag gezamenlijk (via een stuurgroep) als opdrachtgever te fungeren voor het bureau en voor de verdere uitwerking van de visie. Dit krijgt verder vorm in 2025. In 2025 zetten we in op samenwerking en gezamenlijke verantwoordelijkheid bij de verdere uitwerking.

3.3. Betrekken van bewoners bij beleid en beheer

Belangrijk onderdeel van ons werk is het betrekken van bewoners. In 2024 hebben we ondermeer ingezet op de oprichting van een bewonerscommissie. Dit is helaas nog niet gelukt, maar we blijven ons hiervoor inzetten.

Klachtencommissie Wonen

Klachten van bewoners worden door de Klachtencommissie Wonen behandeld. Dit is een klachtencommissie die wij samen met collega-corporaties Woonstichting Stek en MeerWonen hebben opgericht. De samenstelling en de werkwijze van de klachtencommissie staan beschreven in een reglement. Huurders kunnen bij de Klachtencommissie Wonen terecht met klachten over hun verhuurder. De commissie oordeelt vervolgens of een klacht gegrond is, geeft de huurder een schriftelijke reactie en adviseert over de eventueel te nemen maatregelen. In 2024 zijn er vier klachten over Padua binnengekomen bij de Klachtencommissie Wonen; deze zijn echter niet in behandeling genomen omdat deze nog niet waren voorgelegd aan de directeur-bestuurder van Padua.

Huurcommissie

De huurcommissie is een onpartijdige en onafhankelijke geschillenbeslechter voor huurders en verhuurders. Als er onenigheid is over bijvoorbeeld de huurprijs, onderhoud of servicekosten kunnen huurders en verhuurders de huurcommissie inschakelen. De uitspraak, die is beoordeeld aan de hand van wet- en regelgeving, is bindend voor beide partijen. Vijf huurders hebben in 2024 een klacht ingediend bij de huurcommissie, vier inzake onderhoud en één gerelateerd aan leefbaarheid. Deze laatste is niet ontvankelijk verklaard, omdat het voorschot van de leges niet is betaald door de huurder. Verder is één zaak niet gegrond verklaard, één zaak is ingetrokken en twee zaken zijn nog in onderzoek. Deze vier zaken betreffen een verzoek van huurverlaging op grond van onderhoudsgebreken.

Bewonerscommunicatie

Ook dit jaar hebben we met onze huurders gecommuniceerd via de Facebookpagina: Wijkbeheerder Padua. Wekelijks deelt de wijkbeheerder, samen met zijn collega's, nieuwsitems en is er ook een prijsvraag 'Raad waar Bas staat'.

Uit een korte evaluatie hebben we de conclusie getrokken dat de posts worden gewaardeerd en in een behoefte voorzien. De reacties zijn overwegend positief. Het aantal volgers is in het afgelopen jaar nog met ongeveer 35% gestegen tot bijna 300.

In 2024 hebben we ook de nieuwsbrief 'Post van Padua' nieuw leven ingeblazen. Alle huurders van wie het e-mailadres bij ons bekend is, hebben de nieuwsbrief het afgelopen jaar drie keer ontvangen. Nieuw is de rubriek 'Over de drempel' waar we een kort interview hebben met een huurder. Verder was er onder meer aandacht voor de nieuwe doorstroomadviseur, de huurverhoging, algemene ruimtes, voorrang voor huurders bij koopwoningen en de oplevering van nieuwbouw. In 2025 gaan we hiermee door en ontvangen huurders de nieuwsbrief een keer per kwartaal.

3.3.1. KWH-huurlabel

Bij Padua streven we ernaar om onze huurders een prettige woonervaring te bieden. Om te begrijpen wat goed gaat en waar verbeteringen nodig zijn, verzamelen we regelmatig feedback. Onafhankelijke metingen van KWH helpen ons om een helder beeld te krijgen van de tevredenheid onder onze bewoners. Minstens één keer per jaar nodigen we huurders uit om hun mening te geven over onze dienstverlening. Wanneer we signaleren dat iemand minder tevreden is, kijken we dieper naar de achterliggende oorzaken. Op basis van deze inzichten passen we waar nodig onze werkwijze aan, zodat we blijven werken aan een fijne woonomgeving voor iedereen.

In onderstaande tabel zijn de onderdelen benoemd.

Onderdeel	Padua norm	Nederland 2024	Padua 2024	Padua 2023
Algemene waardering	7,5	7,1	7,0	7,3
Nieuwe huurders	8,0	7,8	7,7	8,0
Vertrokken huurders	8,0	7,9	7,0	7,7
Reparaties	8,0	8,3	8,2	8,1
Onderhoud	8,0	7,4	6,2	7,6
Gemiddeld	7,9	7,70	7,22	7,74

De 6,2 bij onderhoud is gebaseerd op ongeveer veertig verstuurd en negen retour ontvangen enquêtes, naar aanleiding van verricht schilderwerk bij een drietal complexen. Twee van deze respondenten waren zeer ontevreden en dit drukt het cijfer. Voor de toekomst nemen we ons voor om meer enquêtes te versturen om zodoende een hogere respons en daarmee een representatiever beeld te vormen.

KWH werkt nauw samen met Aedes bij het samenstellen van de Aedes-benchmark (zie hoofdstuk 1). De Aedes Benchmark heeft een ander meetjaar dan KWH en helaas zien we dat de cijfers teruglopen. Huurders waarderen ons om de snelheid van de dienstverlening, onze klantvriendelijkheid en deskundigheid. Tegelijkertijd zijn huurders ook kritisch op onze communicatie, bereikbaarheid, het nakomen van afspraken en de opvolging.

Om de dienstverlening, voor met name de vertrokken huurders, te verbeteren, zijn in 2024 meerdere onderzoeken en verbeterlagen gemaakt. Zo is er gericht onderzoek gedaan naar de dienstverlening met betrekking tot de vertrekkende huurder bij Padua. Aan de hand van de vergelijking met beter scorende woningcorporaties en interviews met huurders van Padua werden een aantal zaken duidelijk. Het leveren van maatwerk en het duidelijk herhalen van de belangrijkste informatie voor het huuropzeggingsproces is van essentieel belang. Ook verwachten huurders een beter overnamebeleid en meer coulance bij lange woonduur. In 2025 gaan we de inzichten implementeren, nieuw beleid en kaders ontwikkelen en het proces verder optimaliseren.

3.3.2. Huurdersbelangen HBNZ

HBNZ bestond in 2024 uit de volgende personen:

Sjaak Geerlings	voorzitter en penningmeester
Joke van der Leek	secretaris
Jan Roos	lid
Chris Romijn	lid
Olga Verdiesen	(aspirant) lid
Riet van der Ploeg	(aspirant) lid

In het begin van 2024 is er naarstig gezocht naar nieuwe leden voor de HBNZ. Padua heeft hiervoor de ondersteuning van het bureau de Nieuwe Wind aangeboden. Deze campagne heeft 2 nieuwe aspirant-leden opgeleverd. Aan het einde van 2024 zijn deze leden als volwaardige leden aan de HBNZ toegevoegd. In 2024 heeft Sjaak Geerlings aangegeven te willen stoppen met het voorzitterschap wegens gezondheidsproblemen. Hierop is er een campagne gestart, ook met ondersteuning van de Nieuwe Wind, om een nieuwe voorzitter te werven. Er is een profiel voor de functie opgesteld. Onder alle huurders is er een flyer verspreid. De campagne heeft één kandidaat voor de functie opgeleverd. Na een tweede gesprek heeft de HBNZ besloten om deze kandidaat geen aanbod te doen. Chris Romijn, één van de huidige leden, heeft daarop aangegeven om het voorzitterschap te gaan waarnemen op tijdelijke basis.

In 2024 zijn bij de bestuurlijke overleggen met HBNZ de volgende onderwerpen aan de orde geweest:

- De bemensing van HBNZ;
- Bewonerscommissies;
- Algemene huurvoorwaarden en huurcontract
- Prestatieafspraken 2024;
- Organisatieontwikkelingen;
- Huurverhoging 2024. Het voorstel dat we hierover hebben opgesteld is voorgelegd aan HBNZ om hierover een advies uit te brengen.
- Het koersplan
- Nieuwe SVB
- Normen en waarden Padua
- Huishoudelijk reglement HBNZ

Bewonerscommissies

In 2024 was er nog geen officiële bewonerscommissie. Wel zijn er twee in het voorbereidend proces en daar zijn we erg blij mee. We ondersteunen de bewoners daar waar nodig bij de oprichting. Het stappenplan dat in 2023 is opgericht helpt daarbij. Daarnaast zijn er vijf actieve bewonersgroepen die leuke activiteiten organiseren. Met deze groepen hebben wij ook een of twee keer jaar overleg. Met enkele groepen hebben we structureel overleg over de complexen en hier halen we actief punten ter verbetering op.

3.4. Woonruimteverdeling: verschillende doelgroepen bediend

Betaalbare woonruimte is schaars, en ook in Noordwijkerhout en de Zilk is de vraag naar woningen in 2024 wederom toegenomen. Steeds meer mensen zijn aangewezen op de sociale woningmarkt. De toewijzing van beschikbare huurwoningen gebeurt volgens de afspraken in de regionale huisvestingsregels, de huisvestingsverordening. Om dit proces zo eerlijk en inzichtelijk mogelijk te maken, werken we met een centraal systeem, Huren in Holland Rijnland, waarin woningzoekenden zich kunnen inschrijven en reageren op beschikbare huurwoningen. Daarnaast hebben we afspraken over welke doelgroepen direct een beroep kunnen doen op een sociale huurwoning. Dit gaat buiten het systeem om.

Huuropzeggingen en verhuringen

In 2024 hebben we 146 sociale huurwoningen verhuurd, inclusief 73 nieuwbouwwoningen en 2 tijdelijke intermediaire verhuur aan de Binnenvest. Daarnaast hebben we achttien vrije sector woningen verhuurd. In totaal hebben we 110 huuropzeggingen ontvangen van sociale en vrije sector woningen die weer zijn of worden verhuurd en drie woningen met de bestemming verkoop.

De Daeb woningen zijn als volgt verhuurd:

Prijssegment	Aantal verhuringen in 2024	In %
Tot de kwaliteitskortingsgrens € 454,47	3	2%
Tot en met € 650,43	83	57%
Tot en met € 697,07	8	5%
Tot en met € 879,66	52	36%
Totaal sociaal verhuurd	146	100,%

Van de totaal 164 woningen (146 sociaal en 18 vrije sector) zijn er 149 verantwoord op Huren in Holland Rijnland (HiHR). De twee woningen die aan Stichting De Binnenvest ter beschikking zijn gesteld, één complex dat verhuurd is aan Het Raamwerk en negen woningen Koninginneweg / Beatrixstraat zijn niet verantwoord vanwege tijdelijke verhuur en/of intermediaire verhuur.

De nieuwe huurders van de 149, op Huren in Holland Rijnland verantwoorde, woningen komen uit de volgende gemeenten:

Noordwijk	117
Leiden	8
Hillegom	5
Teylingen	4
Katwijk	3
Oegstgeest	3
Alphen a/d Rijn	1
Kaag en Brasem	1
Lisse	1
Voorschoten	1
Buiten de regio	5

Van de verhuurde woningen is 100% passend toegewezen. Er zijn geen woningen met een huur boven de aftoppingsgrenzen verhuurd aan woningzoekenden met een inkomen onder de huurtoeslaggrenzen.

Hiernaast hebben we acht tijdelijke contracten afgesloten in het kader van de leegstandswet voor woningen in de Beatrixstraat en de Koninginneweg. De achttien vrijesectorwoningen zijn eveneens via HiHR aangeboden.

Rechtstreekse bemiddeling & urgenties

Naast de contingentenregeling en statushouders zijn er geen woningen rechtstreeks toegewezen. We hebben in 2024 dus geen gebruik gemaakt van de 5% vrije ruimte om toe te wijzen aan mensen met een heel specifieke persoonlijke situatie. We hebben namens woningzoekenden dertien urgentie-aanvragen ingediend, waarvan er vijf zijn toegekend en acht afgewezen.

Van de vijf die zijn toegekend heeft één aanvrager een woning in Leiden geaccepteerd, één een woning in Sassenheim, één een woning van Padua in Noordwijkerhout, één heeft geen gebruik gemaakt van de urgentie en een woning van Het Raamwerk geaccepteerd en één aanvrager moet nog een woning krijgen.

Verhuringen middeninkomens

Corporaties zijn verplicht ten minste 92,5% van de vrijkomende sociale huurwoningen toe te wijzen aan eenpersoonshuishoudens met een inkomen t/m € 47.699 en meerpersoonshuishoudens met een inkomen t/m € 52.671 (prijsspeil 2024). Corporaties mogen 7,5% vrij toewijzen. In 2024 hebben we één woning toegewezen aan een kandidaat waarvan het inkomen tussen de € 44.035 en € 69.190 lag i.v.m. stadsvernieuwingsurgentie.

Vrijesector huurwoningen met een huurprijs van meer dan € 879,66 worden ook aangeboden op Huren in Holland Rijnland. Padua kiest ervoor het inkomen voor de vrijesectorwoningen te maximeren op € 65.129 (eenpersoonshuishouden) en € 86.838 (meerpersoonshuishouden) in 2024. Kandidaten kunnen te allen tijde reageren en hoeven niet geregistreerd te staan als woningzoekende. Toewijzing gebeurt op basis van reactietijdstip. Huurders van een sociale huurwoning van Padua hebben voorrang. In 2024 zijn twee huurders vanuit een sociale huurwoning van Padua verhuisd naar een vrijesectorwoning van Padua. En drie huurders van een vrijesectorwoning zijn verhuisd naar een andere vrijesectorwoning van Padua.

Lokaal maatwerk

Ook in 2024 hebben we lokaal maatwerk ingezet voor woningen met een huur tot de kwaliteitskortingsgrens en nieuwbouw. In 2024 zijn 42 woningen toegewezen via lokaal maatwerk, waarvan 35 nieuwbouw. De woningen met een huur tot de kwaliteitskortingsgrens worden aangeboden aan kandidaten met een uitkering of starters tot en met 28 jaar. De laatste groep betaalt de huurprijs tot de eerste aftoppingsgrens of 80% van de maximale huur wanneer dit bedrag lager uitkomt.

Toewijzen onder lokaal maatwerk is bestemd voor kandidaten die minimaal twee jaar ingeschreven staan in de gemeente Noordwijk. Twee woningen zijn toegewezen onder lokaal maatwerk met een huurprijs tot de kwaliteitskortingsgrens (€ 454,47).

Nieuwbouw

In 2024 zijn we verder gegaan met de werkzaamheden voor wat betreft het sloop/nieuwbouwproject aan de Koninginneweg. Hier worden achttien eengezinswoningen en het oude kantoorpand van Padua gesloopt en er komen 45 woningen voor terug.

Dit jaar hebben we de bewoners begeleid naar een andere woning. Dit is voor alle bewoners gelukt. De zittende bewoners konden zelf met een stadsvernieuwingsurgentie met voorrang op woningen reageren. Sommigen hebben we direct een woning toegewezen. Alle bewoners zijn naar een vaste, nieuwe woning verhuisd en hebben geen gebruik gemaakt van een wisselwoning.

Twee huishoudens zijn naar het nieuwe complex op het Bavo-terrein verhuisd. De laatste bewoners zullen begin 2025 de sleutel inleveren.

De woningen zijn na het vertrek van de bewoners tijdelijk verhuurd tot het moment van slopen, de laatste tijdelijke bewoners zullen begin 2025 vertrekken. Hiervoor zijn wij een samenwerking aangegaan met Alvast bv. Zij zoeken een tijdelijke huurder en zijn het eerste aanspreekpunt voor hen.

In 2024 hebben wij vier nieuwbouwprojecten opgeleverd, drie op het Bavo-terrein (56 woningen) en één in De Zilk (achttien woningen). We hebben in alle projecten voorrang gegeven aan huurders van Padua en Stek die graag wilden doorstromen naar een andere woning. Ook hebben we via lokaal maatwerk voorrang gegeven aan startende jongeren onder de 28 jaar die niet eerder zelfstandig hebben gewoond. Hieronder een overzicht van de toewijzingen aan doorstromers van Padua en Stek en starters uit gemeente Noordwijk van boven en onder de 28 jaar:

Project	Aantal woningen	Aantal doorstromers Padua	Aantal starters uit Noordwijk tot 28	Aantal starters uit Noordwijk vanaf 28
Bavo 20	20 eengezinswoningen	8	4	8
Bavo 11	11 eengezinswoningen	11	-	-
Vogelenveld II	18 appartementen	4	11	3
Langehorst II	25 appartementen	15	5	5

Bij het project Vogelenveld II in De Zilk zijn twee woningen toegewezen aan cliënten van de Binnenvest en één aan een statushouder. Bij project Langehorst II zijn twee woningen toegewezen aan stadsvernieuwingsurgenten vanuit de Koninginneweg/Beatrixstraat, één aan een cliënt van de Binnenvest en twee aan statushouders.

Doorstroomadviseur

Ook in 2024 is de doorstroomadviseur ingezet. Dit is een samenwerking tussen de gemeente Noordwijk, Stek en Padua. Per 1 maart 2024 stopte de doorstroomadviseur die de dienst heeft opgezet in de gemeente Noordwijk. Vanaf die datum is de functie ingevuld door een woonconsulent van Stek. De doorstroomadviseur helpt de doorstroming binnen de sociale huurwoningen op gang te brengen zodat er meer senioren passend wonen. De doorstroomadviseur organiseert één keer per maand, samen met Welzijn Noordwijk, een spreekuur in een lunchroom in Noordwijkerhout. Inwoners uit de gemeente Noordwijk kunnen ook een afspraak met haar maken.

De doorstroomadviseur richt zich onder andere op:

- Het matchen van vraag en aanbod;
- Het bieden van financieel maatwerk in bijzondere gevallen om de doorstroming mogelijk te maken;
- Het helpen en ontzorgen van huurders/senioren die vanuit een sociale huurwoning bij Padua of Stek willen verhuizen.

Het aanstellen van de doorstroomadviseur is een van de prestatieafspraken uit de Meerjarenaafspraken gemeente Noordwijk 2022 – 2025. In 2025 wordt deze afspraak weer geëvalueerd.

Statushouders

De taakstelling voor de gemeente Noordwijk in 2024 was 90 personen, dit aantal wordt gelijk verdeeld over Stek en Padua. We hadden in 2023 een achterstand van veertien personen. In totaal hadden we dus een taakstelling van 59 personen (45 + 14 personen). In 2024 heeft Padua 51 statushouders gehuisvest. Hiermee komen we voor 2024 uit op een tekort aantal geplaatste personen van acht.

Voor het huisvesten van de 51 personen zijn twintig woningen in Noordwijkerhout en De Zilk ingezet, vijftien appartementen en vijf eengezinswoningen. Bij twee nieuwbouwcomplexen hebben we drie woningen toegewezen aan statushouders.

De taakstelling voor 2024 was iets lager dan in 2023, maar door de achterstand van veertien was in totaal een erg grote opgave. Daarnaast neemt het aantal eenpersoonshuishoudens enorm toe en de behandeltermijnen voor de aanvragen van gezinshereniging duren steeds langer. Padua heeft verhoudingsgewijs meer eengezinswoningen dan appartementen en vraag en aanbod loopt niet synchroon. In 2024 hebben we nog een enkele keer een groot gezin kunnen koppelen vanuit een andere gemeente. Echter, aan het einde van het jaar hebben we een grote woning regulier moeten verhuren omdat er geen gezin op de wachtlijst stond. In 2025 werken we nauw samen met de gemeente, Stek en Vluchtelingenwerk om een oplossing te vinden voor dit probleem.

Bijzondere doelgroepen/contingent woningen

Ieder jaar stellen alle corporaties binnen Holland Rijnland een percentage van hun sociale huurwoningen beschikbaar voor de uitstroom van intramurale cliënten van toegelaten instellingen. In 2024 had Padua een opgave van acht woningen. We hebben in 2024 echter negen woningen toegewezen aan deze doelgroep binnen de contingentregeling: zeven woningen aan Stichting De Binnenvest, één woning aan Silhouet Coaching en één woning aan GGZ Rivierduinen. Hiernaast hebben we nog een aanvraag uit 2023 gehuisvest.

De vijf woningen aan de Binnenvest hebben wij op eigen initiatief toegewezen. Binnen twee nieuwbouwcomplexen hebben we drie woningen toegewezen aan deze doelgroep. Daarnaast hebben we twee woningen uit de verkoopvijver voor een periode van een jaar direct beschikbaar gesteld aan de Binnenvest om hun cliënten te huisvesten die nog bezig zijn met herstel en niet opgevangen kunnen worden in de Nieuwe Energie in Leiden (daklozenopvang).

Dit gaat dus met name om vrouwen en kinderen. Deze woningen mogen meegeteld worden binnen de contingentregeling.

Jaar	Openstaand	Aanvragen	Contract getekend	Nog open
2023	-	3	1	2
2024		4	9	0

We hebben voor de resterende vier plekken geen aanvragen ontvangen vanuit de instellingen. Deze komen te vervallen. Net als vorig jaar zien we dat het aantal aanvragen nog steeds achterloopt op het aantal beschikbare plekken. De redenen zijn nog steeds hetzelfde en hebben onder andere te maken met complexere problematiek van cliënten en onbekendheid van de contingentregeling bij zorgpersoneel.

3.5. Betaalbaarheid van het wonen

Wet betaalbare huur

Per 1 juli 2024 is de wet betaalbare huur van kracht. Deze wet heeft ook gevolgen voor Padua (gehad).

Nieuwe categorie huurwoningen toegevoegd

Hadden we voorheen alleen sociale huur en vrije sector huur, deze wet zorgt voor een derde categorie: de middenhuur. Het doel van de wet is om de rechtspositie van huurders te versterken. Hiervoor zijn aangepaste en uitgebreidere regels gemaakt voor de sociale huur en voor de middenhuur woningen.

- Sociale huurwoningen worden nu huurwoningen tot de Daeb huurprijsgrens genoemd (met een huur tot € 879,66, prijspeil 2024)
- Middenhuur woningen hebben tussen de 143 en de 186 WWS-punten met een huur tot € 1.157,95
- De vrije sector woningen hebben meer dan 186 punten en zijn duurder dan € 1.157,95

Huurders in het middensegment hebben nu ook toegang tot de Huurcommissie voor geschillen over onder meer de huurprijs, servicekosten of het onderhoud aan de woning.

Woningwaardering moet worden meegegeven

Alle verhuurders zijn sinds 1 januari 2025 verplicht om bij nieuwe huurcontracten een woningwaardering te geven waaruit blijkt hoeveel punten de woning vertegenwoordigt en welke maximale huur hierbij hoort.

Puntentelling gewijzigd

Met de komst van de wet betaalbare huur is de puntentelling gemoderniseerd. Er is heel wat veranderd ten opzichte van de vorige woningwaardering. Hierbij moet worden gedacht aan andere wegingen voor energielabels, voor de tuinen van onze woningen, sanitair en parkeervoorzieningen. In 2024 zijn alle aanpassingen verwerkt in ons systeem. Onze huurwoningen vertegenwoordigen nu circa 23.000 punten meer dan in de oude waardering, dit is een stijging van 6 procent.

Betaalbaarheid

Betaalbaarheid is een van de belangrijkste prestatievelden van een woningcorporatie. Onderstaande tabel geeft inzicht in de prijssegmentering van onze woningvoorraad.

Tabel huurklasse (inclusief vrije sector) per 31 december 2024

Huurprijs 2024	Duiding prijs	2024		2023	
< € 454,47	Goedkoop	31	2%	53	3%
€ 454,48 - € 650,43	Betaalbaar I	1.023	49%	1.127	56%
€ 650,44 - € 697,07	Betaalbaar II	215	10%	200	10%
€ 697,08 - € 879,66	Duur	569	28%	381	19%
> € 879,66 *	Vrije sector	223	11%	246	12%
Totaal		2.061	100%	2.007	100%

* Van deze 223 woningen zijn 163 woningen vrijesectorwoningen (niet-Daeb). De overige 60 woningen zijn sociale huurwoningen waarvan de huurprijs (door inkomensafhankelijke huurverhoging) boven de Daeb huurgrens van € 879,66 is uitgestegen.

Huurverhoging

In 2024 hebben we een huuraanpassing doorgevoerd van 5,3% voor sociale huurwoningen. Alle huurprijzen van de sociale huurwoningen werden afgetopt op 80% van de maximale huurprijs. Huurprijzen van huishoudens die geen inkomensafhankelijke huurverhoging kregen werden niet verhoogd boven de Daeb-huurgrens.

De maximale huurstijging voor vrije sectorwoningen was gebaseerd op de grondslag van de inflatieontwikkeling en kwam uit op 5,5% (4,5% + 1%). Padua heeft deze huren met 5,3% verhoogd waarbij is aangesloten bij de huurverhoging van de sociale huurwoningen. Huren worden afgetopt op 90% van de maximale huur.

Ook is er een inkomensafhankelijke huurverhoging doorgevoerd van € 70 voor huurders met een hoog (midden) inkomen tot een maximum van 80% van de maximale huurprijs. Dit gold voor éénpersoonshuishoudens met een inkomen van € 62.191 en hoger en meerpersoonshuishoudens met een inkomen gelijk of hoger dan € 82.921. Er zijn 233 huurders die een inkomensafhankelijke huurverhoging hebben ontvangen.

Het serviceabonnement hebben wij per 1 juli verhoogd naar € 5,55 (was € 5,28).

We hebben gelijk na het versturen van de aanzegging veel reacties van huurders ontvangen over de forse verhoging. Na uitleg hoe de huurverhoging tot stand komt gingen de meeste huurders hiermee akkoord. Er zijn uiteindelijk geen bezwaren ingediend bij de Huurcommissie ingediend in verband met de huurverhoging.

Servicekosten

De servicekosten rekenen we jaarlijks in alle complexen af en stellen we zo nodig bij. In 2024 zijn er geen grote werkzaamheden uitgevoerd aan onze complexen die van invloed zijn op de servicekosten.

Wel kregen we te maken met een hoge afrekening servicekosten door de stijging van de energiekosten. De voorschotten waren hier niet goed op aangepast, waardoor huurders van sommige complexen een fors bedrag moesten bijbetalen. Logischerwijs viel dit zwaar voor sommige huurders en daarom hebben we er alles aan gedaan om huurders hier goed bij te helpen.

Zo hebben we een hele dag ons kantoor opengesteld voor huurders zodat deze terecht konden met al hun vragen en zorgen. Ook hebben we het voor alle huurders mogelijk gemaakt om een betalingsregeling af te sluiten voor twaalf maanden.

Om in het vervolg beter in te kunnen spelen op de eventuele stijgingen hebben we de samenwerking verbeterd met onze leverancier en zullen we het proces in 2025 aanpassen.

Huurachterstanden en ontruiming

Huurachterstand	2024		2023	
Zittende huurders	€ 76.957	0,43%	€ 67.506	0,42%
Vertrokken huurders	€ 15.916		€ 27.392	
Als oninbaar afgeboekt	€ 23.234		€ 17.554	

In 2024 hebben we een transitie gemaakt van regulier incasseren naar meer sociaal incasseren. Centraal hierin staan het aangaan van een dialoog, aandacht voor de situatie achter het probleem, het vinden van haalbare betalingsregelingen en het bevorderen van een goede en respectvolle relatie tussen ons en de klant. Daarnaast kunnen we huurders attenderen op of doorverwijzen naar externe hulpverleners, afhankelijk van de situatie van de huurder. We hebben betere contacten opgebouwd met deze hulpverleners zodat we huurders ook warm kunnen overdragen.

Deze methode begint de vruchten af te werpen. Dat is niet zozeer te zien in de cijfers, die altijd al betrekkelijk laag waren. Maar wel in de zaken zelf. Zo hebben we, op een enkele huurder na, met iedereen contact over de achterstand en gaan we veel sneller over tot het treffen van betalingsregelingen zodat de zaken niet uit de hand lopen. Ook hebben we beter zicht op de groep huurders die vaker achterstanden oplopen en weer inhalen en weten we beter op deze omstandigheden in te spelen. In totaal hebben 90 huurders een betalingsregeling afgesloten. Dit hoge aantal komt mede door de hoge afrekening van de servicekosten. In 2024 zijn veertien betalingsregelingen geëindigd die in 2023 zijn afgesloten.

Maandelijks sturen wij een overzicht van onze huurders met een huurachterstand naar Vroegsignalering (ISD). Zij proberen ook met onze huurders in contact te komen en hulp te bieden. Elke maand zijn dit zo'n vijftig huurders en vaak zijn dit dezelfde huurders.

Wij hebben in 2024 in totaal drie nieuwe vorderingen uit handen gegeven aan de deurwaarder, waarvan één al is opgelost in 2024. Van deze drie zaken betrof het één huidige huurder en twee vertrokken huurders. Daarnaast hebben we nog elf zaken lopen van voorgaande jaren, waarvan zeven huidige huurders en vier vertrokken huurders.

Ons beleid is er nog steeds op gericht om ontruiming te voorkomen en ook proberen we te voorkomen dat we zaken door moeten sturen naar de deurwaarder. In 2024 is één vrijesector woning ontruimd, doordat de huurder een (te) hoge huurachterstand had opgelopen en afspraken met ons en andere hulppartijen met betrekking tot deze huurachterstand niet nakwam.

4. Onze woningen

Onze woningen zijn het belangrijkste middel dat we onze bewoners en woningzoekenden te bieden hebben. We willen meer woningen, en onze bestaande voorraad goed en gezond houden, én verduurzamen. In dit hoofdstuk gaan we achtereenvolgens in op de woningvoorraad, de kwaliteit van het bezit, onderhoud, nieuwbouw en duurzaamheid.

4.1. Gedifferentieerde woningvoorraad

De gemeente Noordwijk bestaat uit de kernen Noordwijk aan Zee, Noordwijk-Binnen, Noordwijkerhout en De Zilk. Padua richt zich op Noordwijkerhout en De Zilk. Om al onze doelgroepen te kunnen huisvesten hebben wij een gedifferentieerd woningbezit.

Type verhuureenheid	2024	Daeb	Niet-Daeb	2023	Daeb	Niet-Daeb
Woningen zelfstandig	2.061	1.680	381	2.007	1.625	382
Woningen onzelfstandig	6	6	-	6	6	-
Bedrijfsruimten	5	-	5	5	-	5
Maatschappelijk o.g.	2	2	-	3	3	-
Garages	112	-	112	114	-	114
Parkeerplaatsen	56	-	56	56	-	56
Totaal	2.242	1.688	554	2.191	1.634	557

Ons bezit bestaat uit 2.242 verhuureenheden in exploitatie (2023: 2.191). In 2024 zijn achttien woningen aan de Beatrixstraat en de Koninginneweg uit exploitatie genomen en kwamen twee woningen vrij die wij in 2025 verkopen. Deze woningen zijn opgenomen in de voorraad vastgoed bestemd voor verkoop, één Daeb en één niet-Daeb woning. Onze verkoopvijver bestaat uit 154 woningen. Hiernaast hebben wij nog een terugkoopverplichting op zestien VoV-woningen. Tot en met 31 december 2024 zijn 61 van de oorspronkelijke 77 VoV-woningen teruggekocht. Als we een dergelijke woning terugkopen, verkopen we deze op de vrije markt.

In 2024 zijn 56 sociale huurwoningen opgeleverd op Landgoed in den Houte in Noordwijkerhout en achttien in De Zilk: een totaal van 74 woningen. Het is lang geleden dat Padua een dergelijk aantal in één jaar realiseerde. Het past goed bij onze doelstelling om de beschikbaarheid te vergroten. In de afgelopen vijf jaar (2020 t/m 2024) heeft Padua 204 nieuwbouwwoningen toegevoegd (Landgoed in den Houte: 121; 't Zilt: 38 en Boe-bol-boe/Schippersvaartweg: 45).

Woningvoorraad en Strategisch Voorraad Beleid (SVB)

De verkoopvijver van Padua is herzien in 2023. In 2024 stelde Padua het herijkte strategisch voorraad beleid vast. Kaders bij de herijking zijn:

- **Nieuwbouw:** In de periode van 2020 tot 2030 willen we 450 DAEB-woningen toevoegen aan ons bezit. Voor ruim 100 woningen moet nog naar aanvullende locaties worden gezocht. We grijpen kansen voor toevoegen van niet-DAEB woningen.
- **Typologie:** Toevoegen van eengezinswoningen tot 80 m², appartementen met en zonder lift tot 70 m² voor één- en tweepersoonshuishoudens, appartementen met lift groter dan 70 m² toevoegen met name voor senioren. In de Woonstandaard: PMC twee en drie voor grondgebonden woningen en PMC zeven en acht voor appartementen.
- **Huurprijsegmentatie:** Minimaal 80% van ons woningbezit wordt sociaal verhuurd. De huurprijsegmentatie voor het vrijkomend sociale huur woningaanbod:
 - 65% heeft een huurprijs tot de eerste aftoppingsgrens;
 - 10% heeft een huurprijs tot de tweede aftoppingsgrens;
 - 25% heeft een huurprijs boven de tweede aftoppingsgrens tot de Daeb-huurgrens.

De eerdere uitgangspunten in het portefeuillebeleid zijn grotendeels overeind gebleven. Vooral met betrekking tot het huurbeleid is een aantal keuzes gemaakt om te borgen dat we voor iedere nieuwe huurder een goede prijs-kwaliteit verhouding kunnen bieden en voldoende aanbod in de verschillende prijssegmenten.

De belangrijkste wijzigingen zijn:

- De kwaliteit van de nieuwbouw die we toevoegen is hoog en gezien de lage energielasten die deze woningen met zich meebrengen is het gerechtvaardigd dat deze sociale huurwoningen in principe in de categorie duur tot de Daeb-huurgrens worden verhuurd;
- Niet-Daeb-woningen worden bij nieuwe verhuring ingezet voor de middeninkomens. Hierbij hanteren we de volgende inkomensgrenzen: éénpersoonshuishoudens tussen de € 47.699 en € 65.129, meerpersoonshuishoudens tussen de € 52.671 en € 86.838 (prijsspeil 2024);
- De eengezinswoningen met minimaal drie slaapkamers gaan we voortaan met voorrang toewijzen naar gezinsgrootte:
 - Kleiner of gelijk aan 80 m² bestemd voor alle huishoudenssamenstellingen;
 - Groter dan 80 m², kleiner of gelijk aan 85 m² voorrang voor minimaal twee personen;
 - Groter dan 85 m², voorrang voor drie of meer personen.
- Huurbeleidskeuzes:
 - We hanteren per sociale huurwoning twee huurprijzen: de mutatiehuur en de streefhuur. De mutatiehuur is gekoppeld aan een aftoppingsgrens (of de Daeb huurgrens) en ligt lager (of op) de streefhuur.
 - Streefhuren: 80% van de maximale WWS huur voor sociale huurwoningen en 90% van de maximale WWS huur voor vrijesectorwoningen. We toppen niet af op de aftoppingsgrenzen bij de huurverhoging.
 - Als de mogelijkheid zich voordoet om te differentiëren in een huurverhoging dan krijgen huurders waar een kloof zit tussen de huidige huur die ze betalen en de streefhuur een grotere huurverhoging dan huurders met een huur rond of boven de streefhuur.
 - Bij de mutatie van een woning trekken we de huurprijs op of verlagen we deze naar de streefhuurprijs of we brengen deze op het niveau van de aftoppingsgrens.

Hoewel de huidige huurprijssegmentatie behoorlijk in lijn is met de wensportefeuille zoals geformuleerd in de portefeuillestrategie, verwachten we vooral in het segment tussen de tweede aftoppingsgrens en de Daeb-huurgrens nieuwbouw toe te voegen. Om op de gewenste huurprijssegmentatie uit te komen na de toevoegen aan en onttrekkingen uit de voorraad, passen we nu de huurprijzen bij mutatie aan.

Initieel wilden we 75 woningen overhevelen van de niet-Daeb naar de Daeb-tak. Later hebben we dit besluit, mede vanwege de financiële impact, weer teruggedraaid.

Voorraadontwikkeling Padua 2025 e.v.	Huurprijssegmentatie per 31-12-24		Wensportefeuille 2030 inclusief nieuwbouw		Huurprijzen bij mutatie	
	Aantal	Perc.	Aantal	Perc.	Aantal	Perc.
Goedkoop	31	2%	192	11%	192	12%
Tot eerste aftoppingsgrens	1.023	53%	980	59%	951	62%
Tot tweede aftoppingsgrens	215	11%	174	10%	174	11%
Tot Daeb huurgrens	569	30%	334	20%	232	15%
Boven Daeb huurgrens, met sociaal contract	78	4%				
	1.916	100%	1.680	100%	1.549	100%
Vrije sector	145		393		358	
Verkoop			130		154	
Totaal	2.061		2.203		2.061	

4.2. Kwaliteit van het bezit

Het bezit van Padua staat er over het algemeen goed bij. In de Aedes benchmark over 2023 scoren we op het onderdeel Onderhoud en Verbetering een A, waarmee Padua tot de goed scorende corporaties hoort. Ook de ervaren woonkwaliteit is bij Padua een A.

In 2024 heeft Padua geen conditiemetingen uitgevoerd. Conditie meting is een objectieve en uniforme beoordeling van de fysieke kwaliteit van bouw- en installatiedelen met een waardering van één tot en met zes waarbij één staat voor nieuwbouwkwaliteit en twee voor goede conditie. Normaal meet Padua jaarlijks de conditie van een kwart van haar bezit. De afgelopen jaren lagen de conditiescores hoog (tussen één en twee). Toch heeft Padua ook wel zorgen over de kwaliteit van het bezit en over de leveranciers die deze meten. Zo werden we dit jaar verrast door een bolstaande buitengevel in één van onze complexen.

Dit is uiteraard aangepakt maar verder onderzoek naar oorzaak en structurele oplossing voor het gehele complex is wel noodzakelijk. In 2025 zullen we de conditiescore voor een derde van het bezit opnemen.

Ook lieten we in 2024 een risico inventarisatie uitvoeren ten aanzien van brandoverslag. Dit naar aanleiding van een casus eind 2023, waarbij bleek dat er een onvermoed risico was. In het betreffend complex zijn direct maatregelen uitgevoerd. Daarnaast is opdracht gegeven voor een inventarisatie van al het woningbezit van voor 1992. Uit de rapportage blijkt dat op diverse plekken risico's bestaan. Nu we deze in beeld hebben gaan we deze ook aanpakken. In 2025 hebben we € 500.000 in de begroting opgenomen om hiermee te beginnen.

4.3. Onderhoud

Onderhoudssoort	Begroting	Resultaat	Verschil €	Verschil %
Reparatieonderhoud	1.463	1.613	-150	10,3%
Mutatieonderhoud	1.086	1.248	-162	14,9%
Contractonderhoud	494	497	-3	0,6%
Planmatig onderhoud	830	542	288	-34,7%
Totaal onderhoud	3.873	3.900	-27	0,7%

Net als in 2023 is er zowel bij het reparatie- als het mutatieonderhoud sprake van een overschrijding van de begroting; in dit geval met respectievelijk € 150.000 en € 162.000. Het aantal reparaties lag in 2024 fors hoger dan eerdere verwacht (3.185 reparaties ten opzichte van 2.652). De vele regen met lekkages en vochtproblemen tot gevolg speelden ons het afgelopen jaar parten. De gemiddelde kosten per reparatie lagen wel lager dan begroot (€ 506 ten opzichte van € 552). Het aantal mutaties was conform de verwachting alleen lagen de mutatiekosten fors hoger. We hadden te maken met veel huurders die lang hadden gewoond, waardoor de gemiddelde kosten per mutatie zijn opgelopen tot boven € 10.000.

De gemiddelde mutatiekosten zijn tevens sterk beïnvloed door de kosten die voor veertien eenheden aan de Campus zijn gemaakt alvorens deze eenheden te verhuren aan het Raamwerk. Verminderen we de totale mutatiekosten met deze kosten (€ 268.000) dan komt het gemiddelde iets onder de € 9.000 uit.

Sinds 2023 werkt Padua met het Vestwal prijzenboek voor dagelijks onderhoud (mutatie- en reparatieonderhoud). Eind 2023 gaven de samenwerkende aannemers aan niet met deze prijzen uit de voeten te kunnen. Sinds april 2024 werken we met nieuwe aannemers voor dagelijks onderhoud. Beide aannemers zijn bekend in de regio, werken voor verschillende corporaties en met het Vestwal prijzenboek. Zij kunnen ook digitaal factureren. De samenwerking bekrachtigen en optimaliseren we in 2025.

De uitgaven voor planmatig onderhoud zijn achterbleven bij de begroting. Door een hoge werkdruk op de afdeling is een aantal werkzaamheden niet uitgevoerd en doorgeschoven naar 2025.

4.4. Nieuwbouw

Naast de oplevering van 31 grondgebonden woningen op Landgoed in den Houte, 25 huurappartementen op datzelfde landgoed en nog eens achttien huurappartementen in De Zilk, kwamen we een turnkey aankoop van nog eens zeven grondgebonden woningen en 24 appartementen op Landgoed in den Houte overeen. De bouw hiervan is inmiddels gestart. Alle woningen zijn gasloos en worden sociaal verhuurd.

Voor de locatie Viaductweg lopen we voorbereidingen voorspoedig. Padua gaat hier zeventien appartementen zonder lift realiseren, waarvan vier in de vrije sector. De grond is inmiddels aangekocht. Samen met de Sophiastichting is een aannemer geselecteerd. In bouwteam wordt toegewerkt naar de aannemingsovereenkomst. We hopen in 2025 met de bouw te starten.

Voor de locatie Heilige Hartkerk zijn we nog steeds gegadigde voor de sociale en middenhuur. In 2024 is het plan verschillende keren van opzet gewijzigd. We hopen dat er nu snel overeenstemming bereikt kan worden.

De locatie Molenweg is eind van 2024 in een stroomversnelling gekomen. Het is de bedoeling dat er in 2025 een plan ter inzage ligt. Hiervoor moeten de betrokken partijen hard aan de slag, maar er lijkt energie op het plan te zitten.

Padua is nog altijd met de gemeente in gesprek over de locatie Zeestroom.

Op en aan onze eigen herstructureringslocatie aan de Koninginneweg is hard gewerkt in 2024. Eind van het jaar heeft de gemeenteraad de verklaring van geen bedenkingen afgegeven. De vaste bewoners zijn allemaal verhuisd. In 2025 starten we met de sloop en zodra de vergunning rond is, ook met de bouw van de 45 woningen, waarvan er negen zullen worden verkocht.

4.5. Duurzaamheid

Onze woningen staan op dit moment op gemiddeld label A (EP2-norm: 144,24, 2023: 153,19). Wel moet worden meegenomen dat niet alle woningen volgens de NTA8800 zijn ingemeten. In 2025 en 2026 moeten veel van onze woningen opnieuw en dan volgens deze nieuwe regelgeving worden ingemeten. De verwachting is wel dat we gemiddeld op label A uit blijven komen.

Label	EP 2 norm	Won. in expl. 2024	In %	Won. in expl. 2023	In %
A++++	< 0	4	0,2%	4	0,2%
A+++	0,01 – 50,00	201	9,8%	127	6,3%
A++	50,01 – 75,00	16	0,8%	15	0,7%
A+	75,01 – 105,00	248	12,0%	217	10,8%
A	105,01 – 160,00	714	34,7%	710	35,5%
B	160,01 – 190,00	459	22,3%	455	22,8%
C	190,01 – 250,00	324	15,7%	362	18,0%
D	250,01 – 290,00	56	2,7%	57	2,8%
E	290,01 – 335,00	29	1,4%	43	2,1%
F	335,01 – 380,00	5	0,2%	5	0,2%
G	> 380,00	5	0,2%	12	0,6%
Totaal		2.061	100,0%	2.007	100,0%

In 2024 tekenden we samen met de gemeenten Hillegom, Lisse, Noordwijk en Teylingen, Aardwarmte Rijnland en Stek een intentieovereenkomst voor het warmtenet in de regio. We onderzoeken of het mogelijk is om een warmtenet aan te leggen in de Bollenstreek. Het warmtenet wordt gevoed door aardwarmte. De impact van een warmtenet op inwoners en bedrijven is groot en daarom onderzoeken we of het haalbaar, betaalbaar, betrouwbaar en duurzaam is.

Randvoorwaarden voor Padua zijn leveringszekerheid en betaalbaarheid, zowel voor de huurders als de verhuurder. De hoop was om eind 2024 een samenwerkingsovereenkomst te sluiten maar dat bleek te optimistisch. De verkenning gaat voort in 2025. Padua heeft alvast wel in haar meerjarenbegroting rekening gehouden met de toekomstige aansluiting van onze woningen op een warmtenet.

5. Onze financiën

5.1. Financiële continuïteit

Om onze maatschappelijke doelstellingen waar te maken moeten we zorgen voor financiële continuïteit. We beschikken over voldoende eigen vermogen om de financiële continuïteit te waarborgen. Onze financiële positie is vooralsnog gezond. Wij sturen op (toekomstige) kasstromen om de continuïteit naar de toekomst toe te borgen. Het WSW-kasstroom-model is daarvoor leidend. Onze opgave vereist dat we toegang houden tot de kapitaalmarkt om de investeringen te kunnen financieren. Jaarlijks wordt bij het opstellen van de begroting gekeken naar het behouden van deze financiële continuïteit in de komende jaren. We maken scenario berekeningen en gevoeligheidsanalyses om te kijken of we moeten bijsturen op de ambities of op het beleid.

Wij hebben overeenkomstig de vereisten de dPi 2024 afgerond, hieruit kan onder meer worden afgeleid dat de verwachte kasstromen in 2025 (en volgende jaren) toereikend zijn om aan de verwachte verplichtingen te kunnen voldoen.

Uit de hierboven genoemde scenarioberekeningen blijkt wel dat de duurzaamheid van het verdienmodel onder druk komt te staan, bijvoorbeeld als gevolg van extra nieuwbouwactiviteiten, rentestijgingen, beperking van huurinkomsten, beperking van de renteaftrek (ATAD) en de gevolgen van de Nationale Prestatie Afspraken.

Voorjaarsnota: besluit tot huurbefrozing

In april 2025 is in de Voorjaarsnota aangekondigd dat per 1 juli 2025 en per 1 juli 2026 een bevrozing van de huren in de gereguleerde huursector zal gelden. Het betreft een politieke afspraak die op het moment van opmaken van deze jaarrekening nog niet is vastgelegd in wet- en regelgeving.

Deze maatregel heeft met name impact op de ICR van de Daeb-tak die hierdoor onder de norm van 1,4 uitkomt in 2026 en in een aantal daar opvolgende jaren. Op het moment van schrijven wordt onderzoek gedaan naar maatregelen om dit te voorkomen.

Zie ook: Gebeurtenissen na balansdatum op blz. 85.

5.2. Jaarresultaat, commercieel en fiscaal en vermogenspositie

De belangrijkste afwijkingen ten opzichte van de begroting zijn:

Begroting t.o.v. werkelijkheid (x € 1.000)	Begroting	Resultaat	Vershil
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	8.524	8.407	-117
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	988	931	-57
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	19.702	32.905	13.203
Overige organisatiekosten	523	465	58
Kosten omtrent leefbaarheid	317	305	12
Saldo financiële baten en lasten	-2.708	-2.470	238
Vennootschapsbelasting	-1.594	-1.384	210
Totaal	24.072	37.619	13.547

De begroting over 2024 bedraagt € 24,1 miljoen. Het werkelijke commerciële resultaat van € 37,6 miljoen positief levert een positief resultaat ten opzichte van de begroting op van € 13,5 miljoen. Zoals uit bovenstaande tabel blijkt is dit verschil vrijwel geheel toe te schrijven aan de post Waardeveranderingen vastgoedportefeuille, een gevolg van de stijging van de marktwaarde met 12% over het gehele bezit.

Het resultaat over 2024 heeft een positief effect op onze vermogensontwikkeling en versterkt hiermee het solvabiliteits- en continuïteitsoordeel van de Aw. Dit geldt tevens voor onze kredietwaardigheid voor het WSW.

Fiscaal resultaat

Het belangrijkste verschil tussen het commerciële en het fiscale resultaat betreft de post waardeveranderingen. Het verschil in resultaat voor belastingen van € 33,3 miljoen bestaat voor € 32,9 miljoen uit waardeveranderingen. Zie ook de fiscale positie op pagina 91/92.

Vermogenspositie

Per ultimo 2024 bedraagt het eigen vermogen € 402,2 miljoen (2023: € 364,6 miljoen). Dit bedrag bestaat uit:

- Herwaarderingsreserve € 297,0 miljoen;
- Overige reserves € 105,2 miljoen.

5.3. Marktwaaarde en beleidswaaarde

De marktwaaarde en de beleidswaaarde worden bepaald op basis van de uitgangspunten zoals die zijn opgenomen in het Handboek modelmatig waarderen marktwaaarde 2024.

De totale waarde van de woningportefeuille is met € 51,8 miljoen gestegen naar een waarde van € 482,9 miljoen. (2023: € 431,1 miljoen). Dit betreft - inclusief verkopen sloop en nieuwbouw - een waardestijging van 12%.

Het waarderingskader voor woningcorporaties is in 2022 geëvalueerd. De voornaamste uitkomst was een aantal verbetervoorstellen voor de beleidswaaarde. Op dit moment wordt de beleidswaaarde afgeleid van de marktwaaarde. Dit is in 2024 voor het eerst losgelaten. De beleidswaaarde 2.0 kent nog steeds componenten van de oude methodiek maar kent ook enkele wijzigingen. Zo is bijvoorbeeld de disconteringsvoet gewijzigd (Daeb: 4,17 en niet-Daeb: 4,7) (2024 Daeb: 5,82 en niet-Daeb 6,27) en is deze gelijkgesteld voor alle woningcorporaties. De beleidswaaarde is met € 85 miljoen gestegen naar een waarde van € 250,3 miljoen.

De beleidswaaarde bedraagt 51,8% van de marktwaaarde, het verschil bestaat uit het toepassen van lagere huren en hogere onderhouds- en beheernormen en het feit dat we in de beleidswaaarde kiezen voor door-exploiteren en niet uitponden.

In dit jaarverslag vermelden wij de beleidswaaarde in de toelichting van de jaarrekening. De beleidswaaarde vormt een onderdeel van het 'Verticaal toezicht' model van de Aw en WSW. Het normenkader in 2024 is opgenomen in de onderstaande tabel:

Normenkader ratio's Aw / WSW	TI	Daeb	Niet-Daeb
Rente dekkingsgraad (ICR)	> 1,4	> 1,4	> 1,8
Loan to value beleidswaaarde (LTV)	< 70%	< 70%	< 70%
Solvabiliteit beleidswaaarde	> 30%	> 30%	> 30%
Dekkingsratio	< 70%	< 70%	< 70%
Onderpandratio WSW	< 70%		

Ratio's Padua	2024			2023		
	Daeb	Niet-Daeb	TI	Daeb	Niet-Daeb	TI
Rente dekkingsgraad (ICR)	2,53	7,91	2,84	1,96	7,37	2,67
Loan to value beleidswaaarde (LTV)	40,9%	16,9%	33,1%	51,3%	28,9%	44,7%
Solvabiliteit beleidswaaarde	65,2%	82,7%	64,6%	55,1%	72,2%	54,5%
Dekkingsratio	23,0%	12,9%	20,8%	21,5%	15,3%	20,0%
Onderpandratio WSW			47,8%			41,1%

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

Wij passen hiervoor het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2024 toe in combinatie met de Taxatie Management Systeem software van Ortec.

Bij de bepaling van de beleidswaarde is de (bij mutatie van de woning te realiseren) markthuur aangepast naar de streefhuur rekening houdend met de aftoppingsgrenzen zoals deze zijn opgenomen in het strategisch voorraad beleid, met wettelijke bepalingen zoals passend toewijzen, maximale huurverhoging en huursom, prestatieafspraken en afspraken met HBNZ over huursomstijging.

Onderhoudskosten

Hier wordt gerekend met het langjarige beleidsonderhoud (zestig jaar) waarmee ook het hanteren van het minimum van markt- of beleidsonderhoud niet meer van toepassing is.

Beheerkosten

Omdat de beleidsnorm voor onderhoud inclusief technisch beheer is, dient voor de beheerkosten conform beleid alleen rekening te worden gehouden met de kosten van administratief beheer.

WOZ-waarde

Onze verhuureenheden zijn € 712 (2023: € 644) miljoen waard op basis van de WOZ-waardering per 1 januari 2024. Hiermee is de marktwaarde in verhuurde staat 67,8% (2023: 66,9%) afgezet tegen de WOZ-waardering.

5.4. Treasury

Op het gebied van treasury maken wij gebruik van adviseurs van Thésor, zij beheren met ons de leningenportefeuille. Twee keer per jaar komt de treasurycommissie, bestaande uit de adviseurs van Thésor, de directeur-bestuurder, de businesscontroller, de manager Bedrijfsvoering en de seniormedewerker Financiën bijeen. Wij blijven zelf verantwoordelijk voor ons eigen beleid, maar volgen de adviezen zo veel mogelijk. De verantwoordelijkheden en bevoegdheden zijn, als uitwerking van het Reglement Financieel beleid en beheer, in het treasurystatuut vastgelegd.

In het treasurystatuut staan de hoofdlijnen van het treasurybeleid:

- Het beheersen van rente- en rendementsrisico's die samenhangen met de financieringsbeleggingen en het liquiditeitsbeheer;
- Het waarborgen van een efficiënte, blijvende toegang tot de geld- en kapitaalmarkt teneinde voldoende financiële middelen voor de bedrijfsactiviteiten op korte en lange termijn te garanderen;
- Het realiseren, binnen de kaders van het treasurystatuut, van een zo hoog mogelijk rendement op het eigen vermogen door:
 - Het realiseren van efficiënt betalingsverkeer;
 - Een optimaal rendement op liquide en belegde middelen;
 - Een zo laag mogelijke vermogenskostenvoet van het vreemd vermogen.

Dit laatste punt onder de voorwaarde dat het tegenpartijrisico begrensd is tot een bedrag van maximaal € 5 miljoen. Het treasurystatuut is het kader waarbinnen wij uitvoering geven aan de treasury. Als het gaat om de verantwoordelijkheden, ook voor wat betreft de treasury activiteiten, dan gelden onverminderd onze vigerende statuten.

Financieringsbehoefte

Een deel van onze financieringsbehoefte wordt naast onze operationele kasstroom gedekt door de verkoop van bestaand bezit en teruggekocht VOV-bezit, zodat er niet of slechts bij een grote investeringsopgave extern dient te worden gefinancierd.

Financieringen

Het opgenomen deel van de roll-over lening stond per 31 december 2024 op een bedrag van € 1 miljoen (20%). In februari is een fixe-lening van € 6 miljoen (tien jaar, 3,15%) aangetrokken. In oktober is de roll-over van € 5 miljoen afgelost bij de BNG en is een nieuwe roll-over voor hetzelfde bedrag afgesloten bij de NWB en is een fixe-lening aangetrokken bij de BNG voor € 5 miljoen (zes jaar, 2,468%). In november is een fixe-lening van € 5 miljoen afgelost en is een nieuwe fixe-lening voor € 5 miljoen (33 jaar, 2,957%) aange-trokken bij de BNG.

Beleggingen

Alle financiële middelen die wij tot onze beschikking hebben, besteden we binnen de corporatie. Dit is een uitgangspunt in ons treasury statuut. Wij hebben in beginsel geen beleggingsvraagstuk. Daarvoor zorgen de beschikbaarheid en de mogelijkheden van de kredietfaciliteit en de roll-over leningen met variabele hoofdsom. Tijdelijk overtollige geldmiddelen worden zo veel mogelijk op boeterente vrije spaarrekeningen geplaatst bij binnen de regels van het statuut passende banken. Deze geldmiddelen zijn dagelijks opvraagbaar.

Liquiditeit

Per 31 december 2024 was onze liquiditeitspositie als volgt:

Vlottende activa	€ 3,3 miljoen
Kortlopende schulden	- 5,0 miljoen
Saldotekort werkkapitaal	€ 1,7 miljoen

Schommelingen in de liquiditeitspositie vangen we op met een week roll-over lening met een variabele hoofdsom (minimum € 1 miljoen, maximum € 5 miljoen).

Om met name investeringen in nieuwbouw en verduurzaming te kunnen betalen terwijl we de huren laag houden dienen wij, naast het positieve saldo van de operationele kasstroom en eventuele verkoopopbrengsten, een gedeelte te financieren. Uit de prognose blijkt dat onze liquiditeitspositie de komende jaren is geborgd.

5.5. Risico's

Wij zijn een maatschappelijke organisatie die op een beheerste wijze risico's neemt om onze doelstellingen te realiseren. Tegelijkertijd denken we ook in kansen benutten, en niet alléén in risico's vermijden. We maken gebruik van het 'three lines' model. De risicobeheersing is – mede daardoor – steeds meer een opgave die wordt ingebed in de hele organisatie. We zorgen ervoor dat we een veilige signaleringsmarge hanteren ten opzichte van de door het WSW/Aw gehanteerde normering uit het beoordelingskader. Zo borgen we een maximale uitvoering van onze kerntaken binnen wat financieel mogelijk is.

We onderscheiden onze risico's in:

- Operationele risico's;
- Strategische risico's;
- Externe risico's.

Hiernaast beoordelen we ook frauderisico's en governance- en compliance risico's.

Bij elk type risico hoort een passende manier van risicobereidheid en passende beheersmaatregelen. Zo blijven we kansen benutten en vermijden we onverantwoorde risico's. Daarin hebben we ook aandacht voor het aan elkaar koppelen van leefwereld en systeemwereld. We beschrijven processen en maken plannen, maar we houden goed in de gaten of het ook ondersteunend is aan de leefwereld. Daarnaast is geïnvesteerd in het verder optimaliseren van de implementatie vanuit de privacywet (AVG).

Eind 2024 is een audit uitgevoerd om te kijken welke maatregelen we nog extra kunnen treffen om onze organisatie nog meer AVG 'proof' te krijgen. We realiseren ons dat dit een doorlopend proces is. Daarom organiseren we jaarlijks een steekproef door onze externe privacy security officer.

PDCA-cyclus

Ook in 2024 zijn in de administratie maandafsluitingen uitgevoerd. Dit maakte het mogelijk om effectief per maand financiële en ook niet financiële gegevens aan het MT te rapporteren. Deze maandrapportage faciliteert het MT in het sneller bijsturen op ontwikkelingen. Hiernaast wordt naast de cijfers ook een kwalitatieve analyse opgesteld om de afdelingen verder te faciliteren in het tijdig treffen van beheersmaatregelen.

Hiernaast kennen we de tertaalrapportage, hierin lichten we toe waar we mee bezig zijn ten opzichte van onze voornemens en worden de cijfers uitgebreider dan in de maandrapportage toegelicht. Deze rapportage wordt naast het MT ook ter bespreking en informatie aan de AC en de RvC aangeboden.

Prijrisico's

Wij hebben geen beleggingen of (substantiële) voorraden die aan grote prijsrisico's onderhevig zijn. Ons prijsrisico rust op de waarde van het onroerend goed en dan met name op dat deel dat wij gelabeld hebben als zijnde bestemd voor verkoop. Het afgelopen jaar hebben wij zes bestaande woningen verkocht (alle zes uit voorraad) en één voormalige VOV-woning teruggekocht en weer verkocht (één uit voorraad). De vraagprijzen komen tot stand door taxatie van een onafhankelijke makelaar. Een andere makelaar begeleidt het verkoopproces.

Kredietrisico

Dit betreft het risico dat financiële instellingen niet aan hun contractuele verplichtingen aan ons kunnen voldoen. Wij maken enkel gebruik van kredietwaardige partijen en hebben procedures opgesteld om de kredietwaardigheid vast te stellen (rating) en de omvang van het kredietrisico bij elke partij te beperken.

Hiernaast hebben we te maken met ongeveer gelijkblijvende huurachterstanden. Voor oninbare huren was een voorziening getroffen voor een bedrag van € 15.000. Om het bedrag aan huurachterstanden zo laag mogelijk te houden zoeken we samenwerking en afstemming met andere lokale partijen (vroegsignalering) en zoeken we ook het contact met de huurders om te kijken naar de individuele situatie (paragraaf 3.4).

Het mislopen van inkomsten als gevolg van het niet verhuren van woningen (huurderving) was dit jaar hoog als gevolg van de ingrijpende verbouwing van de aan het Raamwerk verhuurde veertien woningen aan de Campus en de doorstroming na het – veelal gelijktijdig – opleveren van de 74 nieuwbouwwoningen 0,97% (2023: 0,67%).

Liquiditeitsrisico's/kasstroomrisico's

Naast de regelmatige stroom van huurinkomsten hebben wij met een roll-over lening van € 5 miljoen voldoende liquiditeit om aan onze verplichtingen op korte termijn te voldoen. We sturen actief op het saldo op de bankrekeningen in combinatie met de roll-over lening, om zodoende het beste resultaat te krijgen zonder in liquiditeitsproblemen te komen.

Projectrisico's

Ten aanzien van nieuwbouwprojecten kennen we een gemengd risicoprofiel, zowel (niet te beïnvloeden) externe risico's als operationele risico's. Hiernaast is projectontwikkeling een strategisch risico. In de besluitvorming brengen we per fase de risico's in beeld. We wegen af of en hoe we doorgaan naar de volgende fase. Risico's die aan de orde kunnen komen betreffen onder andere stijging van bouwkosten en vertraging in de planning. Per fasedocument brengen we mogelijke risico's in beeld en beschrijven we de beheersmaatregelen indien van toepassing. Deze beheersmaatregelen betreffen voornamelijk de risico's die we ook echt kunnen beïnvloeden. We zien bij projecten de risico's in het kader van de klimaatverandering toenemen. We staan meer stil bij bijvoorbeeld hittestress en de gevolgen van overvloedige regenval, en hoe we deze risico's kunnen beheersen door keuzes te maken in het bouwproces.

Renterisico (prijs- en kasstroomrisico's)

Wij lopen renteprijs- en rentekasstroomrisico's over de liquide middelen en rentedragende langlopende en kortlopende schulden (waaronder schulden aan banken). Voor vastrentende langlopende leningen lopen we het risico dat de reële waarde van de leningen daalt respectievelijk stijgt als gevolg van veranderingen in de marktrente (i.c. prijsrisico). Voor deze schulden worden geen financiële derivaten als gevolg van veranderingen in de marktrente afgesloten.

Imagoschade

Om risico's op dit vlak te beheersen is externe expertise ingehuurd. We zetten structureel in op communicatie over onze prestaties en samenwerking met onze belanghouders. Verder zijn we goed verankerd in ons werkgebied en onderhouden we waardevolle contacten met al onze belanghouders waardoor snel geschakeld kan worden over zaken die dreigen mis te gaan. Op deze manier kunnen we risico's snel en adequaat mitigeren. In samenwerking met het bedrijf dat ons ondersteunt bij calamiteiten proberen we ons te scholen op ons handelen mocht er een acute calamiteit op dit gebied zijn.

Frauderisico

Als onderdeel van het risicomanagement, besteden we binnen ons integriteitsbeleid veel aandacht aan het risico op frauduleus handelen. In 2024 heeft de Aw een handreiking uitgebracht om corporaties bewuster te maken op dit vlak. We hebben de handreiking benut om onze eigen frauderisicoanalyse te verbeteren. Belangrijke risico's op het gebied van frauduleus handelen binnen onze organisatie zijn:

- Het aangaan van ongewenste en onrechtmatige juridische verplichtingen en aansprakelijkheden als gevolg van corruptie (zoals bij aanbestedingen en verhuur);
- Het bewust verkrijgen van ongeoorloofde gunsten zoals steekpenningen in ruil voor zakelijke waarden of wederdiensten;
- Management override of controls/misbruik van positie met het oog op (persoonlijk) financieel gewin.

Jaarlijks maken we een inventarisatie van de fraude risico's en schatten het effect daarvan in. Bij de analyse van de oorzaken van de frauderisico's staat de fraudedriehoek centraal. De kans op fraude neemt toe, als sprake is van een of meerdere van de elementen gelegenheid, rationalisatie en druk (motivatie). Onze frauderisicoanalyse is vanaf 2023 verschoven van de traditionele benadering vanuit de fraudedriehoek naar een meer proactieve aanpak.

Het accent ligt op het analyseren van kritische processen, met aandacht voor externe voorbeelden en een focus op vier gevoelige processen: aanbesteding en uitvoering van onderhoud, toewijzing van woningen, verkoop van woningen en het opvoeren van crediteuren en uitvoeren van betalingen.

De organisatie erkent het belang van zowel harde als zachte controles en een open cultuur om fraude te bestrijden. De fraudeanalyse gaat gepaard met een fraude responsplan, dat handvatten biedt voor acties bij vermoedens van fraude. Het plan is gekoppeld aan ons calamiteitenplan. De analyse richt zich op vier cruciale processen en beoordeelt risico's op basis van potentiële financiële impact, beheersmaatregelen en trekt conclusies.

Sinds dit jaar heeft ook de recente ontwikkeling op het gebied van AI een plek gekregen in de frauderisico-analyse. AI is zowel een kans als een bedreiging. Een kans door snel zaken inzichtelijk te kunnen krijgen en bronnen te verzamelen, maar ook een bedreiging doordat het gebruikt kan worden om fraude te plegen doordat fraudeurs zich meer en beter kunnen voordoen als andere personen. Dit maakt het nog belangrijker om geen workarounds in betalingen te accepteren maar vast te houden aan processen.

De risico's en beheersmaatregelen voor elk proces worden gedetailleerd beschreven, inclusief aanbevelingen voor verbeteringen. Er wordt specifieke aandacht besteed aan de processen van aanbesteding en inkoop van onderhoud, waarbij de risico's in kaart worden gebracht en beheersmaatregelen worden voorgesteld. Ook wordt er door de organisatie gekeken naar prestatielevering. Wordt de afgesproken opdracht ook uitgevoerd?

We voeren op verschillende manieren checks en balances uit om dit risico te verkleinen, zoals het uitvoeren van steekproefsgewijze controles. Ook de onderzoeken en vragenlijsten uit hoofde van klanttevredenheid op bijvoorbeeld reparatieonderzoek geven inzicht in de uitgevoerde werkzaamheden in combinatie met de beoordeling van de huurder.

Binnen fraudegevoelige processen zijn verschillende maatregelen genomen om de kans op fraude te verkleinen, zoals functiescheiding, autorisatieprocedures en steekproefsgewijze controles. We accepteren geen workarounds in betalingen, maar volgen het proces. Ook hebben we het risico op management override beoordeeld, de conclusie is dat de kans hierop als uitermate klein wordt beoordeeld. We onderkennen het hebben van een fraude responsplan. Deze aanpak is gekoppeld aan ons calamiteitenplan.

Governance & Compliance risico's

Wij hebben ons verbonden aan de Governancecode voor Woningcorporaties. We vinden het belangrijk om te constateren dat deze code niet alleen van toepassing is op bestuur en commissarissen, maar op al onze medewerkers. We willen een bepaald gedrag en een organisatiecultuur die bij de code past. De code komt tot uiting in allerlei documenten (statuten, reglementen, procedures, protocollen en beleid) die de basis vormen voor Padua.

Verder hebben we te maken met een breed spectrum van wet- en regelgeving. Het toepassen van bestaande en nieuwe regelgeving is een uitdaging, we monitoren constant wijzigingen. Met regelmaat actualiseren we onze statuten en reglementen intern, zo blijven we up to date en werken we volledig in lijn met wet- en regelgeving.

Control

Door middel van maand- en tertiaalrapportages is de planning en control cyclus gewaarborgd. Tevens sturen we vanuit ons ondernemingsplan, jaarplan, afdelingsplannen en individuele plannen op de daadwerkelijke implementatie van vastgesteld beleid en de daadwerkelijke uitvoering via eigenaarschap van voorgenomen ambities. Dit jaar hebben we verdere verbeteringen aangebracht in dit proces van plannen, begroten en verantwoorden. De treasurycommissie, inclusief de externe treasury-adviseur, overlegt tweemaal per jaar en houdt zodoende een vinger aan de pols bij het sturen op kasstromen.

Onze businesscontroller hanteert een werkplan voor het gehele jaar, tot stand gekomen mede in overleg met de Auditcommissie. Zij overlegt het werkplan control en de interne beoordeling van de businessrisks aan de RvC en bespreekt onder meer de risico's en beheersmaatregelen met de voorzitter van de RvC.

6. Onze partners

Om aan het woongeluk van onze huurders bij te dragen werken we samen met onze huurders én met de gemeente Noordwijk, zorg- en welzijnsorganisaties, politie, aannemers, ontwikkelaars en andere corporaties. Ieder partij met haar eigen rol en eigen verantwoordelijkheid, maar vanuit een gezamenlijk doel. Wij zetten in op samenwerking om zo meer toegevoegde waarde te realiseren.

6.1. Corporaties

Stek

Onze collega-corporatie in de gemeente Noordwijk is Stek. In 2024 hebben we weer samen aan tafel gezeten voor de prestatieafspraken. Ook stemmen we lokaal maatwerk met elkaar af. We geven elkaars huurders voorrang bij nieuwbouw. Stek heeft in 2024 een woonconsulent naar voren geschoven om de functie van doorstroomadviseur over te nemen.

Holland Rijnland Wonen (HRW)

HRW is de samenwerking van veertien corporaties in de regio Holland Rijnland en Padua maakt hiervan deel uit. Als koepelorganisatie in HRW verantwoordelijk voor de uitvoering van de woonruimteverdeling. Ook adviseert HRW de aangesloten corporaties en stimuleert en faciliteert in de onderlinge samenwerking. In 2024 heeft HRW een Koersplan opgesteld. Sinds januari 2024 is onze directeur-bestuurder ook lid van het dagelijks bestuur van HRW.

Aedes

Wij zijn aangesloten bij Aedes, de landelijke vereniging van woningcorporaties. Afgelopen jaar waren belangrijke thema's die op de agenda stonden de solidariteit en de Nieuwe Nationale prestatieafspraken. Ook werd een nieuwe voorzitter gezocht en gevonden. Sinds juni 2024 is onze directeur-bestuurder lid van het algemeen bestuur van Aedes.

Bestuurlijke netwerken

Onze directeur-bestuurder is lid van de Nederlandse Vereniging Bestuurders Woningcorporaties (NVBW). Het NVBW komt periodiek per jaar bijeen om informatie uit te wisselen. Doel van de stichting is om professioneel bestuur te faciliteren. Tevens biedt de stichting juridische hulp indien nodig. Ook organiseert de NVBW bijeenkomsten om de kennis van de diverse onderwerpen bij de bestuurders op peil te houden of te brengen.

Het MKW is een platform voor middelgrote en kleine corporaties om de stem van kleinere corporaties richting Aedes en overheidsinstanties te bundelen. Ook hiervan is Padua lid.

De directeur-bestuurder is tevens lid van het netwerk Directeurencontact kleinere corporaties Zuid-Holland. In de kring organiseren bestuurders kennissessies voor elkaar. Aedes ondersteunt dit.

Ook is de directeur-bestuurder vanaf 2024 lid van een collegiale intervisie groep die twee keer per jaar bijeenkomt. De leden zijn alle bestuurders van woningcorporaties uit verschillende delen van het land.

6.2. Gemeente Noordwijk

De samenwerking met de gemeente Noordwijk blijft van groot belang voor ons en voor onze huurders. Met het grote woningtekort hebben we elkaar hard nodig om te komen tot een toekomstbestendig woonbeleid. In 2024 hebben we vorm gegeven aan de samenwerking met de nieuwe wethouder die belast is met de portefeuille Wonen.

Ambtelijk vindt er regelmatig overleg plaats, over de projecten, over de kansen op specifieke locaties maar ook aan de ingestelde bouwtafel en het overleg wonen. Ook bestuurlijk vonden er in 2024 overleggen plaats over wonen en projecten.

In 2024 hebben we samen met de gemeente Noordwijk, Stek, de HBNZ en SHN weer uitvoering gegeven aan de prestatieafspraken die we het jaar daarvoor met elkaar hadden gemaakt. Hierop terugkijkend springen de volgende zaken in het oog:

- Om ons doel te bereiken voor beschikbaarheid: volle inzet voor meer nieuwbouw, hebben we afspraken gemaakt voor het houden van circa zes gezamenlijke bouwtafels per jaar. In 2024 is de bouwtafel heel goed gaan functioneren. Alle mogelijke problemen bij projecten en kansen die zich hier voordoen worden besproken en concrete afspraken worden gemaakt. Alleen aan de afspraken voor middenhuur is (nog) geen invulling gegeven;
- Duurzaamheid en gezamenlijk optrekken hierin. In 2023 is de energietafel van start gegaan om hierin tot resultaten te komen. Deze tafel heeft ook in 2024 nog niet veel opgeleverd. Wel nemen zijn de gesprekken over het warmtenet geïntensiveerd;
- De parkeernorm voor nieuwbouw bij sociale huur is door de gemeente verlaagd.

We hebben met de gemeente Noordwijk, Stek, SHN en HBNZ meerjaren prestatieafspraken gemaakt voor de periode 2022-2025. Hierdoor konden we voor het laatste jaar volstaan met het maken van afspraken voor de jaarschijf 2025. Vaste momenten van overleg voor de prestatieafspraken waren in 2024:

- Maart: evalueren jaarschijf 2023;
- Juli: monitoren voortgang jaarschijf 2024;
- Oktober: voorbereiden jaarschijf 2025;
- Half december: vaststellen en ondertekenen jaarschijf volgend jaar.

Overige gespreksonderwerpen in 2024 waren:

- Beter benutten bestaande voorraad;
- Werken met een anterieure overeenkomst bij nieuwbouw;
- Geactualiseerde uitvoeringsprogramma woonvisie;
- Taakstelling statushouders;
- Uitsfaseren E, F en G labels.

6.3. Zorg- en welzijnsorganisaties

Woonzorgvisie

In 2023 hebben we de woonzorgvisie van de gemeente mede ondertekend. In 2024 is het niet gelukt te komen tot een gezamenlijk uitvoeringsprogramma. Wel is er een stuurgroep opgericht met de gemeente, Welzijn Noordwijk, zorgpartijen en de corporaties. Hiervan uit wordt de verdere uitwerking vormgegeven. Er is een pilotwijk aangewezen om de eerste initiatieven te ontwikkelen en uit te rollen.

Campus, het Raamwerk

In mei 2024 hebben we dertien woningen en één gemeenschappelijke ruimte aan de Campus in Noordwijk-kerhout aan het Raamwerk verhuurd. De samenwerking tussen Raamwerk en Padua breidt zich hiermee uit.

Het pand aan de Campus werd tot medio 2023 gebruikt door en voor cliënten van Philadelphia. Met de oplevering van nieuwe woonfaciliteiten in Voorhout heeft Philadelphia de locatie aan de Campus verlaten. Dit deel van het gebouw is speciaal gebouwd voor de verhuring aan een zorgdoelgroep en we wilden deze doelgroep graag blijven bedienen op deze locatie. Ons aanbod past bij dat wat Raamwerk zoekt.

Samen hebben de partijen gekozen voor het toevoegen van één woning. Het complex bestaat daarmee uit dertien zelfstandige eenheden, maar er zijn ook gemeenschappelijke ruimten, een gezamenlijke keuken en een heerlijk dakterras. Raamwerk huurt het complex als geheel van Padua en verhuurt de individuele woningen aan haar cliënten.

De Binnenvest

In 2024 hebben we de samenwerking met De Binnenvest uitgebreid. We werkten al met elkaar samen binnen de Contingentregeling en via deze regeling hebben wij cliënten van De Binnenvest gehuisvest. In het kader van onze nieuwe koers hebben we dit uitgebreid. Zo hebben we twee woningen tijdelijk beschikbaar gesteld om hun cliënten te huisvesten die nog bezig zijn met herstel en niet opgevangen kunnen worden in de Nieuwe Energie in Leiden (daklozenopvang). Ook hebben we drie nieuwbouwwoningen toegewezen aan cliënten van De Binnenvest. Deze zijn meegenomen in de contingentregeling, maar waren boven op de opgave die we voor 2024 hadden afgesproken.

7. Onze organisatie

Inrichting organisatie

Onze organisatie bestaat uit de volgende teams: Staf, Vastgoed, Wonen en Bedrijfsvoering. De managers vormen samen met de directeur-bestuurder het managementteam (MT). Zij worden ondersteund door de managementassistent. De businesscontroller is aanwezig bij vergaderingen van het MT en de RvC. De RvC en de directeur-bestuurder worden ondersteund door de bestuursadviseur. Per 31 december 2024 ziet de bezetting er als volgt uit.

Afdeling	Aantal	Fte's Mannen	Fte's vrouwen	Fte's totaal
Bestuur	1	-	1,00	1,00
Staf	3	-	2,17	2,17
Staf inhuur, controller	1		0,44	0,44
Bedrijfsvoering	6	1,00	4,00	5,00
Bedrijfsvoering, inhuur ICT	2	0,11	0,11	0,22
Vastgoed	10	6,55	2,00	8,55
Wonen	7	2,00	3,94	5,94
Totaal	30	9,66	13,66	23,32

Personele opbouw

We hanteren het instrument van strategische personeelsplanning om in beeld te brengen welke kennis en expertise we (op termijn) nodig hebben om onze opgaven te realiseren en wat dit betekent voor de formatie. Dat leggen we dan vast in de begroting. We sturen hierbij waar mogelijk op verjonging van het personeelsbestand op natuurlijke momenten.

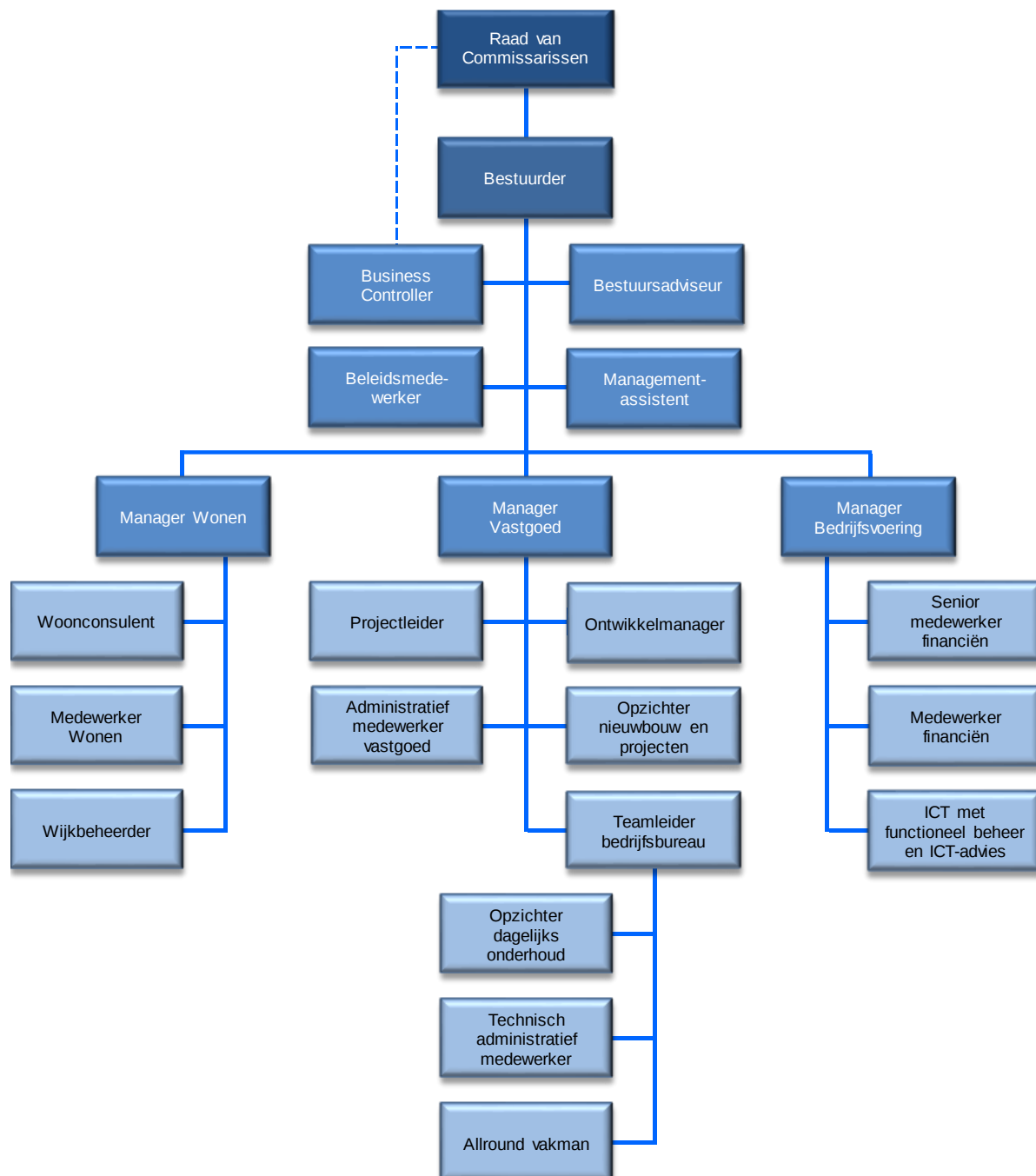
Halverwege 2024 namen we afscheid van de teamleider bedrijfsbureau. Daarnaast heeft de manager Vastgoed gekozen voor een andere rol binnen Padua. De definitieve invulling van deze twee functies hebben we uitgesteld om eerst een onderzoek uit te kunnen laten voeren naar het leuker en efficiënter werken op de afdeling vastgoed. Met de resultaten van dit onderzoek zijn we aan het eind van het jaar gestart met de werving van een nieuwe manager Vastgoed. Op 1 maart is de vacature vervuld door een interne kandidaat.

In de tweede helft van het jaar hebben we voorgesorteerd op het aanstaande pensioen van de manager bedrijfsvoering, door te starten met de werving van een opvolger. Hierin zijn we geslaagd en de nieuwe manager bedrijfsvoering start op 1 februari 2025.

Tijdens de vlootshow hebben we ook stilgestaan bij de rol van onze eigen servicedienst. Dit mede vanwege de aanstaande pensionering van een van de vaklieden. We hebben besloten om door te gaan op de eerder ingezette lijn van een vakploeg die we inzetten voor klussen op basis van het serviceabonnement en kleine reparaties. Dat maakt ook dat we de vacature die in 2025 ontstaat door de pensionering niet in gaan vullen. De huidige omvang van de vakploeg is voldoende.

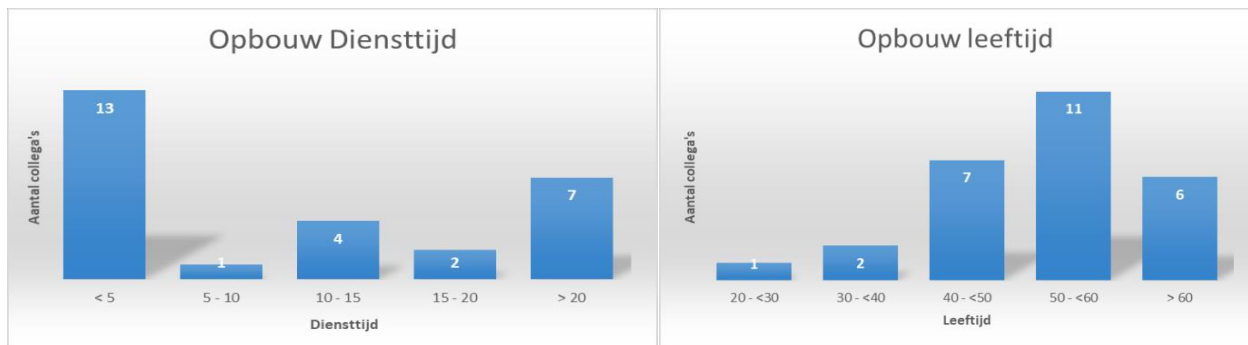
In de organisatiestructuur zijn enkele wijzigingen doorgevoerd. Vanaf 1 januari 2024 valt ICT weer onder Bedrijfsvoering en wordt de managementassistent aangestuurd door de directeur-bestuurder. Aan de afdeling vastgoed is een ontwikkelmanager toegevoegd.

Organogram per 1 januari 2025



De formatie bedraagt 22,7 fte (per 31 december 2024; inclusief de directeur-bestuurder). Op 31 december 2024 hadden we 27 medewerkers in dienst, waarmee 22,7 fte ingevuld was, 0,66 fte is ingehuurd bij Staf (businesscontroller) en Bedrijfsvoering (ICT), dit is verdeeld over drie personen.

De verhouding vrouw/man in onze organisatie bedroeg 17 om 10. De gemiddelde diensttijd bedroeg 11,5 jaar en de gemiddelde leeftijd 50,8 jaar.



Inlenen van personeel

Om specifieke expertise in huis te halen zijn enkele medewerkers tijdelijk ingehuurd. Het gaat hierbij om de inhuur op het gebied van ICT en control.

Verzuim en arbobeleid

Helaas kregen we in de loop van 2024 te maken met twee langdurig zieke collega's. Gelukkig was één collega aan het eind van jaar weer volledig aan het werk en we verwachten dat de andere collega begin 2025 weer volledig aan het werk zal zijn. Het totaal ziekteverzuim was met 4,27% iets lager dan in 2023 (4,47%). Het kort verzuim lag daarentegen met 1,07% iets hoger dan het jaar ervoor (0,92%). Het middel-lang verzuim daalde met ruim 0,5% naar 0,18% (2023: 0,72%), het lang verzuim steeg licht naar 3,02% (2023: 2,83%). De meldingsfrequentie per medewerker was 1,15.

De impact van het ziekteverzuim, zeker omdat dit zich op één afdeling concentreerde, leidde wel tot enkele knelpunten in het werk. We hebben enkele tijdelijke collega's toegevoegd aan de organisatie om de dienstverlening en het werk door te kunnen laten gaan.

Om te zorgen voor vitale medewerkers hechten we als werkgever waarde aan een moderne en proactieve Arbodienst met een gedegen en verantwoord advies voor het voorkomen van lang verzuim, een vlotte werkhervatting en een goede begeleiding bij het reïntegratieproces van de individuele medewerker. In de loop van 2025 evalueren we met leidinggevenden en medewerkers de samenwerking met ArboConcern.

In 2024 hebben we een risico inventarisatie en evaluatie (RI&E) uit laten voeren door een extern bureau en deze onafhankelijk laten toetsen. Uit dit onderzoek kwamen geen grote knelpunten naar voren. Op basis van deze RI&E hebben we een plan van aanpak opgesteld en daarbij ook een prioritering opgesteld. In 2025 gaan we hiermee aan de slag.

Duurzame inzetbaarheid

Om te zorgen dat medewerkers optimaal invulling kunnen geven aan hun functie en zichzelf ontwikkelen, zetten we veel in op ontwikkeling. Medewerkers krijgen hiervoor jaarlijks minimaal twaalf uur ter beschikking en naast functiegerichte opleidingen, is er ook een loopbaanontwikkelingsbudget beschikbaar voor alle medewerkers. Gezien de snelheid van veranderingen in de maatschappij en de mogelijkheden van ICT vragen we hier in onze gesprekscyclus ook aandacht voor bij onze medewerkers. In 2024 is € 86.488 besteed aan opleidingen, vakcursussen en seminars. Dat is ruim 75% van het hiervoor gereserveerde budget.

Een continu proces betreft het actueel houden van onze personeelsgids. Er zijn in dit verslagjaar dan ook nieuwe personeelsregelingen toegevoegd of gemoderniseerd. Zo introduceren we, in overleg met de OR, met ingang van 2025 een vitaliteitsregeling in plaats van de stoelmassage die eerder aangeboden werd.

Vertrouwenspersoon en integriteit

Padua heeft een externe vertrouwenspersoon. Naar aanleiding van een incident is deze aanwezig geweest bij de personeelsbijeenkomst die speciaal daarvoor georganiseerd is. Dit heeft verder niet geleid tot signalen vanuit de vertrouwenspersoon naar Padua. De contactgegevens van de vertrouwenspersoon zijn voor alle collega's eenvoudig te vinden op het intranet Paco, dat sinds oktober 2024 bestaat.

Naar aanleiding van het incident hebben alle collega's de training 'Het goede gesprek' gevolgd. In deze training is stilgestaan bij de geleefde werkelijkheid, persoonlijke normen versus organisatienormen, assertief gedrag, gesprekken voeren en omgaan met weerstand. Daarnaast is besloten om de gedragscode aan te passen door deze duidelijker te maken. Begin 2025 worden de nieuwe gedragsregels en integriteitscode van kracht.

7.1. Ondernemingsraad (OR)

Sinds december 2018 hebben wij een ondernemingsraad (OR). In de OR hebben drie leden zitting. In dit verslagjaar zijn verkiezingen uitgeschreven, aangezien van één OR lid de termijn was verstreken. Dit leverde geen kandidaten op, waarmee het zittende lid automatisch is herbenoemd.

Hierdoor had de OR ook gedurende 2024 weer een volledige bezetting. In 2024 zijn vier reguliere overlegvergaderingen geweest. De volgende onderwerpen zijn onder meer besproken:

- Nieuwe cao Woondiensten;
- Eindejaarsuitkering;
- Koersplan Padua;
- Individueel Keuzebudget (voorheen woondiensten cafetariasysteem);
- Vitaliteitsbudget;
- Onderzoek vastgoed;
- Onderzoek integriteit;
- Risico inventarisatie en evaluatie;
- Werkdruk;
- Training 'het goede gesprek'
- OR verkiezing;
- Inschaling/loongebouw;
- Jaarplan en begroting;
- Integriteitscode en gedragsregels.

De directeur-bestuurder en OR spreken elkaar over zaken die verplicht zijn vanuit de WOR maar vooral en juist ook over wat simpelweg speelt in de organisatie. De agenda wordt ruimhartig opgesteld. Het opstellen van de agenda gebeurt in samenspraak tussen de voorzitter van de OR en de directeur-bestuurder. Naast de reguliere overleggen zijn ook tussentijdse overleggen geweest voor updates en informeel bijpraten. In het afgelopen jaar heeft de OR een achterbanbijeenkomst georganiseerd.

7.2. Automatisering

Dit jaar zijn er naast de gebruikelijke optimalisaties, inclusief updates en releases, weer een aantal projecten uitgevoerd die hieronder kort worden toegelicht.

Informatisering en automatisering algemeen

Stuurgroep

In 2024 hadden we verschillende grote ICT-projecten gepland. Om dit alles in goede banen te leiden en de afstemming en samenwerking te borgen is een stuurgroep ICT geïntroduceerd, bestaande uit de managers, de ICT-collega's en de directeur-bestuurder. De manager Bedrijfsvoering is voorzitter van de stuurgroep.

Vernieuwen hosting-contract

In 2023 is het contract met Previder voor een jaar verlengd. Dat jaar hebben we gebruikt om een request for proposal bij andere partijen op te vragen, offertes beoordeeld, gesprekken te houden en zijn we tot een keuze gekomen. In maart 2024 is met de voorkeurskandidaat (Mostware) een contract getekend.

Na het voorbereiden in het eerste tertaal van de overgang naar Mostware, is in het tweede tertaal de uitvoering gestart. In juni heeft eerst de Exchangemigratie naar Exchange Online plaatsgevonden. Hierna is

eind juni een Lift & Shift gedaan. Hiermee zijn alle zaken overgezet naar Mostware en is het contract met Previder beëindigd.

Informatisering en automatisering overig

Security

In het afgelopen jaar hebben wij een phishingmailtest uitgevoerd onder onze medewerkers. Deze test had als doel onze medewerkers te trainen in het herkennen van phishingmails. De resultaten lieten zien dat 100% van de medewerkers de verdachte mails herkenden. Een prachtig resultaat.

Audits

Tweemaal per jaar vinden interne audits plaats. Hierbij wordt controle gedaan op wijzigingen in autorisaties. De audits zijn in maart en september uitgevoerd. Verschillen die gevonden zijn waren verklaarbaar.

Functionele updates

In 2024 hebben we opnieuw functionele updates uitgevoerd. Waar we in voorgaande jaren doorgaans drie functionele updates doorvoerden, hebben we dit jaar gekozen om twee geplande updates te combineren en in één keer te implementeren. Dit zorgde ervoor dat de wijzigingen met betrekking tot de Wet Betaalbare Huur op tijd doorgevoerd konden worden.

Efficiënt en Digitaal (Ondernemingsplan 5.4)

Mareon Factuur

Eind 2023 ontvingen wij bericht van Aareon dat Kofax het partnership met Aareon eenzijdig heeft opgezegd. Mareon Factuur was al in de ICT-planning opgenomen, alleen in een later stadium (2025). Dit is nu door de opzegging van Kofax naar voren gehaald. Begin januari 2024 is de implementatie van Mareon Factuur, met medewerking van de afdeling Bedrijfsvoering, succesvol verlopen.

Digitale ondertekening huurovereenkomst en eerste verhuurnota

POM heeft de mogelijkheid om de eerste verhuurnota digitaal en voorzien van een betaallink bij de huurder aan te leveren. Aangezien vanuit Wonen de wens was om het verhuurmutatieproces te digitaliseren is dit in januari van 2024 opgepakt en uitgerold.

Tevens is er gekeken naar de huurovereenkomsten om deze digitaal door huurders te kunnen laten tekenen. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van ValidSign. Middels deze tooling ontvangen huurders het huurcontract, kunnen ze het digitaal ondertekenen en ontvangt Padua bericht zodra de ondertekening is voltooid.

Implementatie Microsoft 365

Tijdens de voorbereidingen voor de overgang naar Mostware, is er ook een start gemaakt met de voorbereidingen van de overgang naar Microsoft 365. Er is een key-usergroep samengesteld met collega's van de diverse afdelingen. Samen met hen is er een landschapsontwerp gemaakt, een opruimoffensief gestart en afgerond, een communicatieplan opgesteld, en zijn vele lijsten gemaakt ten behoeve van het overzetten van de bestanden naar Teams.

Tevens zijn de voorbereidingen opgestart om een intranet in te richten. Op 30 september 2024 is Padua succesvol live gegaan met het werken met Microsoft 365.

Sonar

In het afgelopen jaar hebben we de standaardrapportages (Sonar) van Aareon verder uitgebreid om de informatievoorziening te optimaliseren. Met deze uitbreiding hebben we nieuwe dashboards en rapportages tot onze beschikking. In 2025 zullen de rapportages verder worden gevalideerd om te waarborgen dat de data betrouwbaar en correct worden weergegeven. Deze validatiefase is een belangrijke stap in de optimalisatie van onze rapportagestructuur. Het draagt bij aan verhoogde datakwaliteit en sluit aan bij onze strategie om processen te digitaliseren en te optimaliseren.

8. Verslag van de Raad van Commissarissen (RvC)

8.1. Inleiding

De RvC blikt terug op een succesvol jaar. Er werden maar liefst 74 woningen opgeleverd en de inspanningen om de dienstverlening te verbeteren hebben effect gehad; Padua behaalde de hoogste score van vier A's in de Aedes benchmark. Ons bestaande bezit staat er verhoudingsgewijs goed voor en dat gaf in 2024 opnieuw ruimte voor het nemen van een aantal investeringsbesluiten die in de komende jaren tot de bouw van nog eens 48 woningen zullen leiden.

De druk op de woningmarkt blijft echter onverminderd groot en is ook in Noordwijkerhout en De Zilk voelbaar. Alle reden om naast de voorgenomen investeringen te blijven zoeken naar mogelijkheden voor het realiseren van extra woningen. Met het aflopen van het ondernemingsplan 'Van wanten weten' ontstond ruimte voor een nieuw Koersplan dat enerzijds richting geeft en anderzijds voldoende ruimte laat om creatief, wendbaar en met lef te kunnen inspelen op nieuwe kansen.

De RvC wordt buiten de formele vergaderingen en ontmoetingen met de huurderbelangenorganisatie en de OR door het bestuur ook uitgenodigd voor de meer informele momenten in Noordijkerhout en de Zilk. Door het bijwonen van een oplevering of sleuteloeverdracht werd ook in 2024 de betrokkenheid van de RvC bij de lokale gemeenschap versterkt. Nabijheid is ook in het nieuwe koersplan een belangrijke kernwaarde. Het verheugt de RvC dat de huurdersbelangenorganisatie in 2024 weer op sterkte is gekomen. Mede door de inzet van de HBNZ weet Padua haar huurders te bereiken.

Om nieuwe woningen en woonconcepten te kunnen ontwikkelen heeft Padua de hulp nodig van de gemeente Noordwijk en haar maatschappelijke partners uit welzijn en zorg. De RvC constateert dat bestuur en werkorganisatie zich maximaal inspannen om de relatie met haar partners nog verder te verbeteren. Alleen samen kunnen we immers onze ambities waarmaken om extra woningen te realiseren en voldoende kansen te creëren voor iedereen die ons nodig heeft.

De RvC dankt de directeur-bestuurder en medewerkers voor de inzet in 2024 en kijkt met vertrouwen uit naar 2025. Met het Koersplan 2025+ als basis bouwt Padua verder aan woongeluk voor iedereen die ons nodig heeft.

8.2. Over besturen en toezicht houden

8.2.1. Onze visie op toezicht en toetsing

Toezichthouder, werkgever, adviseur/klankbord

De RvC en de directeur-bestuurder hebben ieder een eigen rol, afspraken hierover zijn vastgelegd in de gezamenlijke Visie op besturen en toezichthouden. Vanuit hun verschillende rollen hebben ze wel een gezamenlijk doel: ervoor zorgen dat Padua de juiste dingen doet. Het afgelopen jaar is met het opstellen van het nieuwe Koersplan 2025+ opnieuw stilgestaan bij de koers van Padua en welke focus de organisatie heeft bij haar activiteiten.

De RvC van Padua houdt toezicht op het functioneren van de directeur-bestuurder en op de algemene gang van zaken binnen Padua. De RvC adviseert de directeur-bestuurder eveneens gevraagd en ongevraagd, is verantwoordelijk voor de benoeming (en eventuele schorsing of ontslag) van de directeur-bestuurder en stelt haar beoordeling en arbeidsvoorwaarden vast. Daarnaast is de RvC verantwoordelijk voor de benoeming van de accountant en geeft de RvC de accountant opdracht voor de controle van de jaarstukken.

De directeur-bestuurder is verantwoordelijk voor het goed functioneren en presteren van de organisatie en de interne en externe verantwoording daarover. Het managementteam adviseert de directeur-bestuurder hierbij en bereidt de besluitvorming voor.

Legitimatie

De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de RvC zijn vastgelegd in wet- en regelgeving en in de statuten. De werkwijze van de RvC wordt helder uiteengezet in het Reglement Raad van Commissarissen, waarin ook de instelling van afzonderlijke commissies – de Auditcommissie (AC) en de Remuneratiecommissie (RC) – wordt beschreven. Deze commissies opereren met eigen, aanvullende reglementen en verstrekken advies aan de RvC binnen hun specifieke taakgebieden. Niettemin draagt de RvC de eindverantwoordelijkheid voor alle besluitvorming.

Toezichtkader

De RvC maakt gebruik van een extern en intern toezichtkader. Het extern toezichtkader wordt gevormd door wet- en regelgeving vanuit de woningwet woningcorporaties, en vanuit de sectorinstituten zoals het WSW (Waarborgfonds Sociale Woningbouw) en de Aw (Autoriteit woningcorporaties), Aedes (branchevereniging van woningcorporaties) en de VTW (Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties). Het intern toezichtkader is door de RvC en directeur-bestuurder opgesteld. In de visie op bestuur en toezicht staat omschreven hoe de RvC zijn toezichthoudende taak goed kan vervullen. Het toezichtkader is te vinden op de website van Padua.

Voor de directeur-bestuurder is dit kaderstellend om te besturen en voor de raad van commissarissen bepalend om toezicht te houden. In de visie op bestuur en toezicht is vastgelegd dat er gehandeld wordt op basis van vertrouwen tussen commissaris en directeur-bestuurder.

De toezichthoudende activiteiten van de RvC vloeien voort uit maatschappelijke betrokkenheid, waarbij de RvC verantwoordelijk is voor verantwoording aan zowel interne als externe belanghebbenden.

8.2.2. Governance en governancecode

Governancecode Woningcorporaties

Als lid van Aedes en de VTW conformeren Padua en de RvC zich aan de Governancecode Woningcorporaties. Deze is opgesteld door Aedes en de Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties (VTW). De code is gebouwd rond vijf principes die het fundament vormen voor goed gedrag in, goed bestuur van en goed toezicht op woningcorporaties. De principes betreffen achtereenvolgens het belang van (toekomstige) huurders of bewoners, de verantwoordingsplicht van bestuur en RvC met betrekking tot behaalde resultaten, de criteria voor geschiktheid van bestuur en RvC, de dialoog met (toekomstige) bewoners, de gemeente en andere belanghebbende partijen en het beheersen van de risico's verbonden aan de activiteiten.

Deze vijf principes zijn nader uitgewerkt in bepalingen. Er zijn twee soorten bepalingen: 'pas toe' en 'pas toe of leg uit'. Afwijking van bepalingen met de verplichting tot 'pas toe' is niet mogelijk. Voor een beperkt deel van de bepalingen geldt dat afwijken mogelijk is, als dit tot een beter resultaat leidt. De corporatie moet dan wel onderbouwen en actief verantwoorden ('leg uit') waarom zij afwijkt van de bepalingen en waarom dat tot een beter resultaat leidt.

Naast de Governancecode is in 2023 door de VTW en Aedes een handreiking Opnieuw beoordelen vastgoedbezit opgesteld. Deze handreiking is binnen de Raad van Commissarissen besproken, waarbij is vastgesteld dat geen van de commissarissen van Padua vastgoedbezit heeft dat verhuurd wordt. Ook de directeur-bestuurder heeft geen vastgoedbezit dat verhuurd wordt. In 2024 is de Governancecode geëvalueerd en geactualiseerd. Deze hernieuwde code geldt vanaf 1 januari 2025.

Padua voldoet in 2024 volledig aan de Governancecode Woningcorporaties; er is niet afgeweken van de bepalingen.

8.2.3. Commissies en vergadering

Raad van commissarissen

De RvC vergaderde in 2024 vijfmaal plenair met de directeur-bestuurder. De vergaderingen vonden plaats in aanwezigheid van de businesscontroller en de bestuursadviseur. Voorafgaand aan deze vergaderingen vond een vooroverleg plaats waaraan alleen de RvC-leden deelnamen. Daarnaast zijn er twee strategiebijeenkomsten van de RvC georganiseerd en heeft de RvC haar jaarlijkse zelfevaluatie gehouden. Bovendien heeft de voltallige RvC eenmaal vergaderd met het bestuur van HBNZ en eenmaal met de ondernemingsraad (OR) van Padua.

De belangrijkste besluiten in 2024:

- De benoeming van mw. C.J. Schippers met ingang van 16 mei 2024 tot voorzitter van de RvC van Padua voor een termijn van vier jaar.
- Het vaststellen van het jaarverslag en de jaarrekening over 2023. Het verlenen van decharge aan de directeur-bestuurder voor het gevoerde financiële beleid en beheer over 2023
- Goedkeuring voor het investeringsvoorstel voor 31 woningen op Landgoed in de Houte waarvan 24 appartementen en zeven eengezinswoningen.
- Goedkeuring van het bod 2025, wat de basis vormt voor de prestatieafspraken.
- Goedkeuring voor het investeringsvoorstel Ireneschoollocatie voor de realisatie van zeventien appartementen.
- Goedkeuring van de financiële normen voor investeringen.
- Goedkeuring van het controleplan.
- Goedkeuring van het jaarplan en de begroting 2025.
- Goedkeuring van het Koersplan 2025+.
- Vaststelling van de omvang van de RvC op vijf leden.
- Het aanwijzen van E.J. Verdegaal als vicevoorzitter van de RvC met ingang van 1 januari 2025.
- De samenstelling van de remuneratiecommissie te bepalen op C.F. van Bergenhenegouwen (voorzitter) en C.J. Schippers (lid).
- Starten met de werving & selectie van een nieuwe commissaris op voordracht van de huurdersorganisatie.

Auditcommissie

De Auditcommissie (AC) bestond in 2024 uit Erik-Jan Verdegaal (voorzitter) en Gertjan Giele. De AC kwam vier keer bijeen om onder andere te spreken over de managementletter, de begroting, de resultaten, de financieringsstrategie, de investeringsvoorstellen, het risicomanagement, het calamiteitenplan, de jaarrekening, het werkplan van de businesscontroller en de tertaalrapportages. Het advies of de reflecties van de AC zijn aan de RvC voorgelegd via de notulen van de AC en een mondelinge toelichting. In het bijbehorende oplegmemorandum is de impact van en wijzigingen na de AC-vergadering van betreffende onderwerpen opgenomen.

De directeur-bestuurder, de businesscontroller, manager Bedrijfsvoering en de bestuursadviseur waren bij de besprekingen van de AC aanwezig. Bij de bespreking van de accountantscontrole op de jaarrekening waren de accountants van BDO aanwezig. Bij de bespreking van de managementletter waren de nieuwe accountants van Verstegen aanwezig.

Remuneratiecommissie

De Remuneratiecommissie (RC) werd tot 15 mei 2024 gevormd door Conny Heemskerk (voorzitter) en Ron Nulkes (lid). In deze samenstelling is de RC eenmaal bij elkaar gekomen. Na het eindigen van de termijn van Ron Nulkes bestond de RC vanaf 16 mei uit Conny Heemskerk en Cornelia van Bergenhenegouwen. In deze samenstelling is de RC tweemaal bij elkaar gekomen, in aanwezigheid van de directeur-bestuurder.

Besproken onderwerpen zijn onder meer de voorbereiding van de zelfevaluatie en de opvolging van de afspraken die hier gemaakt zijn, de bezoldiging van de RvC-leden en de directeur-bestuurder en het klankborden op de organisatieontwikkeling en arbeidsmarkt. Terugkoppeling uit de RC-vergaderingen aan de RvC vond plaats in de opvolgende RvC-vergadering of in het vooroverleg daarvan.

8.3. Verslag vanuit toezichthoudende rol

De RvC oefent zijn toezichthoudende rol uit tijdens, onder meer de reguliere vergaderingen, besprekingen van de Auditcommissie, de Remuneratiecommissie en door individuele gesprekken van de voorzitter van de RvC met de directeur-bestuurder. Daarnaast voert de RvC en/of de afzonderlijke leden, in afwezigheid van de directeur-bestuurder, gesprekken met stakeholders waaronder de accountant, de businesscontroller, HBNZ en de OR. Om dit zorgvuldig te laten verlopen, werkt de RvC met een vooraf vastgestelde jaaragenda.

8.3.1. Toezicht op volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties

Prestatieafspraken en bieding

Op basis van de meerjarige prestatieafspraken 2022 - 2025, zijn ook voor 2025 weer nieuwe afspraken gemaakt. Vooral de inzet en garanties van de gemeente op nieuwbouwinspanningen (uitbreiding beschikbaarheid door nieuwe locaties, versnelling en adequate besluitvorming) en betere benutting van bestaande huurwoningen zijn belangrijk voor Padua. In de vergadering van juni heeft de RvC, in het kader van de prestatieafspraken met de gemeente en de huurdersorganisatie, de bieding voor het jaar 2025 goedgekeurd.

Ontwikkelingen in vastgoed

In 2024 heeft de RvC twee investeringsbesluiten goedgekeurd. Hiermee verwachten we in 2025 nog eens 48 woningen in aanbouw te nemen, hiervan zijn er reeds 31 in aanbouw. De in eerdere jaren goedgekeurde investeringsbesluiten kwamen dit jaar deels tot oplevering. In totaal zijn 74 woningen opgeleverd in Noordwijkerhout en De Zilk. Een voor Padua ongekend hoog aantal in de afgelopen jaren.

Klachtenbehandeling

Het jaarverslag van de Klachtencommissie Wonen (KCW) over 2023 is aan de orde geweest in de RvC-vergadering van april. Er zijn in 2023 twee klachten over Padua in behandeling genomen waarin de klachtencommissie heeft bemiddeld. Hierna is de klacht afgerond. Ook zijn twee klachten niet door de klachtencommissie in behandeling genomen, door het niet volgen van de juiste procedure of omdat deze ongegrond is verklaard.

Aedes Benchmark

In november zijn de resultaten van de Aedes Benchmark voorgelegd aan de RvC. Met het ondernemingsplan is ingezet op de verbetering van de dienstverlening. De inspanningen van Padua om te verbeteren op het onderdeel dienstverlening (en daarmee de score op huurdersoordeel) hebben effect gehad. Padua is een van de zes corporaties in Nederland die de hoogste score van 4 A's hebben behaald. Een resultaat waar de RvC trots op is. In het MT zijn nog wel verbeterpunten benoemd, met name ten aanzien van de score voor vertrekkende huurder.

8.3.2. Toezicht op strategie

Omdat 2024 het laatste jaar was van het ondernemingsplan Van wanten weten, is in 2024 gewerkt aan het opstellen van een nieuw Koersplan 2025+. De organisatie heeft gekozen voor een beknopter plan met focus en zonder einddatum, om meer wendbaar te zijn ten opzichte van een omgeving die steeds verandert. De RvC heeft veel waardering voor het proces waarin medewerkers, HBNZ, stakeholders en de RvC betrokken zijn. De 'toets van toekomstbestendigheid' in het najaar was een mooie afronding van dit proces. In de vergadering van november heeft de raad het nieuwe Koersplan 2025+ Werken aan woongeluk voor iedereen die ons nodig heeft, goedgekeurd.

In 2024 veranderde de frequentie waarin de directeur-bestuurder verantwoording aflegt aan de RvC over de voortgang van de actiepunten uit het ondernemingsplan, de uitvoering van de prestatieafspraken en de bedrijfsvoering van kwartaalrapportages in tertaalrapportages. De rapportages worden voorafgaand aan agendering in de RvC, eerst besproken in de Auditcommissie. Het werken met tertaalrapportages is geëvalueerd en besloten is om in 2025 door te gaan met de tertaalrapportages.

Ook in 2024 heeft de RvC twee strategiesessies gehouden. De eerste was op 15 maart over het thema 'Investerings op projectniveau'. Bij deze sessie waren ook de MT-leden van Padua aanwezig. De sessie werd begeleid door een expert van Finance Ideas. Op 22 oktober was er een sessie over 'solidariteit in de corporatiesector'. Tijdens deze sessie vertelde de directeur-bestuurder van Sint Joseph uit Almelo, die hiermee te maken heeft, over haar ervaringen.

Stakeholderdialoog

De RvC spant zich in voor een actieve dialoog met de stakeholders van Padua. Een goed voorbeeld hiervan is het gesprek met het voltallige College van B&W van de gemeente Noordwijk op 26 maart 2024. Het gesprek ging onder andere over de nieuwe raadsagenda, nieuwbouw, flexwoningen, duurzaamheid, wonen en zorg en de samenwerking tussen de gemeente en Padua in Noordwijkerhout en De Zilk.

Op 5 juni organiseerde Padua een bijeenkomst voor haar stakeholders. De opkomst was groot en gaf een goed beeld van de vele partijen waar Padua mee samenwerkt op het gebied van wonen, zorg en welzijn. De bijeenkomst stond in het teken van de nieuwe koers van Padua en aan de hand van stellingen werd het gesprek gevoerd over wat de ambities en doelen van Padua zouden moeten zijn. Een vertegenwoordiging van de RvC was hierbij aanwezig.

Op 16 april en 15 oktober organiseerde Holland Rijnland Wonen bijeenkomsten voor de RvC's van de aangesloten corporaties. In april ging het over de regionale versnellingstafel. In oktober ging het over het nieuwe Koersplan van HRW en solidariteit tussen corporaties. Aan beide bijeenkomsten heeft een afvaardiging van de RvC deelgenomen.

Ten slotte was een delegatie van de RvC aanwezig bij de achterbanbijeenkomst van HBNZ op 12 november in De Zilk.

8.3.3. Toezicht op financiële prestaties

De Auditcommissie (AC) heeft een belangrijke adviesrol naar de RvC voor het toezicht op de financiële prestaties. Investeringsvoorstellen, jaarrekening, begroting en bijvoorbeeld het werkplan van de controller worden eerst besproken met de AC voordat ze in de RvC worden geagendeerd. Daarnaast fungeert de AC ook als klankbord voor de directeur-bestuurder ten aanzien van financiële prestaties, risicomanagement en treasury.

In de vergadering van 8 april heeft de AC gesproken over de kaders voor flexwoningen, het jaarverslag 2023 en het werkplan van de controller.

Op 10 juni heeft de AC de eerste tertaalrapportage van 2024 besproken, evenals het investeringsvoorstel Bavo voor de bouw van 31 woningen en de initiatieffase Viaductweg voor de bouw van zeventien woningen op de locatie van de voormalige Ireneschool.

Het investeringsvoorstel Viaductweg, de leidraad van de Aw, financiële normen voor investeringen en de opdracht aan de accountant voor de interimcontrole zijn besproken in de vergadering van 23 september.

Tijdens de vergadering van de AC van 4 november is uitgebreid stilgestaan bij de begroting 2025 en de tweede tertaalrapportage. De managementletter van de accountant, de eerste van Verstegen voor Padua, werd pas na de vergadering afgerond. Op 24 november werd de Managementletter ter behandeling voorgelegd tijdens de RvC-vergadering in aanwezigheid van de accountant. Het controleproces resulteerde in een positieve beoordeling met enkele kleine verbeterpunten, die direct waar mogelijk zijn geïmplementeerd.

In tegenstelling tot andere jaren is de jaarrekening door de AC niet besproken in aanwezigheid van de accountant. Dit had te maken met de aanpassingen in het proces door de late aanpassing van het handboek marktwaardering en het feit dat de accountantsorganisaties nog in overleg waren met de Aw over het verstrekken van een goedkeurende verklaring vanwege de aanpassing van de waarderingsgrondslag. Tijdens de RvC-vergadering van 22 april zijn de jaarrekening 2023 en het accountantsverslag in aanwezigheid van BDO behandeld. Na bespreking heeft de RvC de jaarstukken over 2023 goedgekeurd en heeft de directeur-bestuurder decharge gekregen voor het gevoerde financiële beleid en beheer gedurende 2023.

8.3.4. Toezicht op risicobeheersing

De RvC houdt op verschillende manieren toezicht op de beoordeling en beheersing van risico's. In de tertaalrapportages die in de Auditcommissie en RvC worden besproken, is risicobeheersing een vast onderdeel. Daarnaast zijn afzonderlijke producten, zoals het werkplan control en de interne beoordeling van de businessrisks van de controller aan de AC en de RvC voorgelegd. De voorzitter van de RvC heeft onafhankelijk van de directeur-bestuurder met de controller een gesprek gevoerd over onder meer de risico's en beheersmaatregelen.

8.3.5. Opdrachtgeverschap accountant

De RvC heeft de samenwerking met BDO als goed ervaren. In 2023 is op basis van een selectietraject gekozen voor Verstegen accountants als controlerend accountant met ingang van boekjaar 2024. De managementletter was de eerste rapportage van de nieuwe accountant aan de RvC. Als raad en organisatie zien we aandachtspunten, maar zijn we ook tevreden over het functioneren van de accountant.

8.4. Verslag vanuit de werkgeversrol

Namens de RvC heeft de remuneratiecommissie op 23 februari 2024 het beoordelingskader besproken met de directeur-bestuurder. Vervolgens is dit, na bespreking met de voltallige RvC in de vergadering van 22 april, vastgesteld. Het is een van de manieren waarop de RvC invulling geeft aan haar verantwoordelijkheid voor de werkgeversrol. De remuneratiecommissie (RC) heeft op dit gebied een belangrijke adviesrol naar de RvC. De RvC is erg tevreden met de wijze waarop Anneke Allewijn haar rol als directeur-bestuurder invult en heeft waardering voor de wijze waarop zij zich inzet voor de volkshuisvesting door lid te zijn van het dagelijks bestuur van de regio Holland Rijnland Wonen en het Aedes-bestuur.

Bezoldiging directeur-bestuurder

De WNT is op Padua van toepassing. De corporatie valt in bezoldigingsklasse D met een bezoldigingsmaximum voor de directeur-bestuurder van € 146.000. De bezoldiging van directeur-bestuurder Anneke Allewijn, bedraagt over het jaar 2024 € 135.397. Dit valt binnen het bezoldigingsmaximum. Aan de directeur-bestuurder zijn geen persoonlijke leningen, garanties en dergelijke verstrekt. In het afgelopen jaar is er geen sprake geweest van tegenstrijdige belangen, dan wel transacties waarin tegenstrijdige belangen zouden kunnen spelen met betrekking tot de directeur-bestuurder.

Nevenfunctie(s)

De directeur-bestuurder is onbezoldigd lid van het bestuur van Holland-Rijnland Wonen en de directeur-bestuurder is lid van het dagelijks bestuur van Aedes. Hiervoor ontvangt Padua een onkostenvergoeding.

Permanente educatie (PE)

Bestuurders moeten in het kader van permanente educatie minimaal 108 PE-punten halen over de laatste 3 jaar. Bij een gelijke verdeling leidt dit tot een jaarlijkse PE-norm van 36. Dit komt overeen met 36 uur scholing per jaar door een geaccrediteerde opleider. Door de norm voor drie jaar is het mogelijk om een overschot uit de twee voorgaande jaren in te zetten in het huidige jaar. De directeur-bestuurder heeft in het verslagjaar onder andere trainingen gevolgd op het gebied van boardroom dynamics, financiën en intervisie. Op de volgende bladzijde staat het door de directeur-bestuurder behaalde aantal PE-punten; zij heeft ruimschoots aan de PE-norm voldaan.

Naam	PE-norm 2024	PE-behaald 2024	PE-behaald 2022-2024	PE-norm 2022-2024	Voldaan
A. Allewijn-Bakker	36	71	234	108	Ja

Overleg Ondernemingsraad

De RvC houdt voeling met de organisatie door jaarlijkse gesprekken met de OR, waarin de ontwikkelingen in de organisatie worden besproken en het jaarprogramma van de OR is doorgenomen. Daarnaast is aandacht besteed aan de uitkomsten van het medewerkersonderzoek dat eind 2023 is uitgevoerd, het nieuwe Koersplan 2025+ en de werkdruk in de organisatie.

8.5. Verslag vanuit klankbordfunctie

De raad van commissarissen staat de directeur-bestuurder met advies terzijde. Deze advies- en klankbordfunctie van de RvC komt naar voren bij te bespreken en informatieve agendaonderwerpen. De RvC geeft de directeur-bestuurder gevraagd en ongevraagd advies over Padua. Dit gebeurt altijd met respect voor de bestuurlijke verantwoordelijkheid van de directeur-bestuurder. Ook buiten vergaderingen om wordt gebruik gemaakt van de klankbordfunctie van de RvC, onder meer door het overleg tussen de directeur-bestuurder en de voorzitter van de RvC dat eens per maand plaatsvindt.

8.6. Samenstelling en functioneren

8.6.1. Samenstelling

Profielschetsen

In het kader van de evenwichtige samenstelling heeft de RvC een profielschets opgesteld *Profiel en competenties van de Raad van Commissarissen*. Deze profielschets is in 2023 geactualiseerd en dient als leidraad voor de selectie en samenstelling van de RvC. De raad streeft naar een gemengde en gebalanceerde samenstelling. Dit geldt voor de verschillende deskundigheden binnen de RvC, maar ook voor zaken als geslacht, leeftijd, lokale verbinding en afkomst. De profielschets is gepubliceerd op de website van Padua.

De statuten bepalen dat de RvC bestaat uit vijf leden, waarvan twee commissarissen op voordracht van de huurdersorganisatie. Bij de overige commissarissen heeft de Ondernemingsraad (OR) adviesrecht.

Start nieuwe voorzitter RvC

Hanneke Schippers is per 16 mei toegetreden tot de Raad van Commissarissen als voorzitter. Haar inwerkprogramma omvatte kennismaking met de organisatie, partners in de zorg, het woningbezit van Padua, de bouw, het sociaal-maatschappelijke veld, collega-woningcorporaties, de gemeente Noordwijk en de Stichting Huurdersbelangen Noordwijkerhout en De Zilk (HBNZ).

Omvang van de RvC

Vanwege het komende einde van de tweede termijn van Conny Heemskerk, heeft de RvC gesproken over de samenstelling en in het bijzonder de gewenste omvang van de RvC. De komende jaren kiest de raad ervoor om vanwege diversiteit, robuustheid en kwetsbaarheid de grootte van de RvC te continueren op vijf leden. Begin 2025 zal daarom, in overleg met HBNZ, gestart worden met de werving van een nieuwe commissaris op voordracht van de huurdersorganisatie.

Personele samenstelling

Conform het in 2023 voorgenomen besluit, is de heer Verdegaal in 2024, na een positieve zienswijze van de Aw, herbenoemd. In 2024 maakten de onderstaande personen deel uit van de RvC.

Naam	Geb. jaar	Functie(s)	In functie sinds	Aftredend op	Herbenoembaar
Dhr. R.C. Nulkes	1957	Voorzitter RvC Lid RC	16-05-2016	15-05-2024	Nee
Mw. C.H.B. Heemskerk	1965	Vicevoorzitter Voorzitter RC	01-01-2017	31-12-2024	Nee
Dhr. E.J.H.C. Verdegaal	1970	Lid RvC Voorzitter AC	01-03-2020	29-02-2028	Nee
Dhr. G.J.M. Giele	1960	Lid RvC Lid AC	01-01-2022	31-12-2025	Ja
Mw. C.F. van Bergenhe-negouwen	1969	Lid RvC Lid RC miv 16-05-2024	12-01-2023	11-01-2027	Ja
Mw. C.J. Schippers	1965	Voorzitter RvC	16-05-2024	15-05-2028	Ja

Hoofd- en nevenfuncties commissarissen

In de raad is lokale binding aanwezig, zowel door leden die in de regio wonen als leden die er zijn opgegroeid. Daarnaast zijn er verschillende expertisevelden en typen ervaring in de raad vertegenwoordigd.

Ron Nulkes

- Eigenaar Nulkes Business Consulting
- Lid van de NATO Industrial Advisory Group;
- Lid van de Commission Expert Group on policies and programmes relevant to EU Space, Defence and Aeronautics Industry;
- Voorzitter van de Advisory Board voor de Master Compliance and Integrity in International Military Trade (CIIMT) aan de Nederlandse Defensieacademie;
- Programmamanager Algemene Beveiligingseisen Rijksoverheid Opdrachten.

Ron Nulkes was tot het einde van zijn zittingstermijn op 15 mei 2024 voorzitter. Zijn deskundigheidsprofielen waren Juridische Zaken en Governance.

Conny Heemskerk

- Zelfstandig adviseur wonen, zorg en welzijn bij Heemskerk Alliantiemanagement (hoofdfunctie);
- Adviseur aanjaagteam Wonen Welzijn en Zorg voor ouderen, werkgebied MRA en Flevoland bij RvO Nederland;
- Voorzitter Raad van Commissarissen bij Kennemer Wonen;
- Visitator bij Raeflex;
- Programmamanager VTW Academie (sinds september 2024, voorheen ook verbonden als docent).

Conny Heemskerk is commissaris op voordracht van de huurders. Haar deskundigheidsprofielen zijn Volks-huisvesting, Wonen en Zorg, Leefbaarheid en Governance.

Erik-Jan Verdegaal

- Eigenaar E.J. Verdegaal Financial Management;
- CFO bij Blendwell Food Group (hoofdfunctie t/m april 2024);
- CFO bij Koppert (hoofdfunctie vanaf mei 2024).

De deskundigheidsprofielen van Erik-Jan Verdegaal zijn Financiën, Controle en Juridische Zaken.

Gertjan Giele

- Programmamanager Woningbouw bij Dienst Stedelijke Ontwikkeling, Gemeente Den Haag (hoofd-functie).

De deskundigheidsprofielen van Gertjan Giele zijn Volkshuisvesting, Vastgoedontwikkeling en Duurzaamheid.

Cornelie van Bergenhenegouwen

- Hogeschooldocent Faculteit Management & Organisatie Haagse Hogeschool (hoofd-functie);
- Eigenaar Met van Bergenhenegouwen;
- Eigenaar Cornelia Francisca B.V.;
- Lid bestuur Stichting Klachten en Geschillen Zorgverzekeringen (SKGZ);
- Lid Raad van Toezicht Stichting Calibris advies.

Cornelie van Bergenhenegouwen is commissaris op voordracht van de huurders. Haar deskundigheidsprofielen zijn Governance en Marktstrategie en innovatie.

Hanneke Schippers

- Directeur Ruimte en Economie gemeente Delft;
- Lid Raad van Toezicht Social Impact Hub Delft (t/m oktober 2024).

De deskundigheidsprofielen van Hanneke Schippers zijn Governance en Volkshuisvesting

8.6.2.Functioneren

Integriteit en onafhankelijkheid

Elk lid van de RvC conformeert zich aan de integriteitscode van Padua, waarmee de toezegging wordt gedaan om zowel in het verleden als in de toekomst integer te handelen en te voldoen aan de geldende wet- en regelgeving en bedrijfsregels. Bij de (her)benoeming van nieuwe commissarissen wordt een fit en propertest uitgevoerd door de Aw.

Eventuele (mogelijke) tegenstrijdigheden in belangen worden door commissarissen onmiddellijk gemeld aan de voorzitter van de RvC en aan de overige leden. In het verslagjaar 2024 zijn de wijzigingen in de (neven)functies van de leden zorgvuldig besproken. Hierbij is vastgesteld dat er geen sprake is van tegenstrijdige belangen, omdat deze zich niet richten op bredere vraagstukken die volkshuisvesting betreffen. Ook heeft de RvC gesproken over het bezit van vastgoed bij Commissarissen bij woningcorporaties en geconstateerd dat daar bij Padua geen sprake van is.

De samenstelling van de RvC waarborgt dat de leden onafhankelijk en kritisch kunnen opereren ten opzichte van elkaar, het bestuur en welk deelbelang dan ook. Geen van de RvC-leden bekleedt nevenfuncties die in strijd zijn met het belang van Padua. Daarmee is onafhankelijke oordeelsvorming goed geborgd.

Voor uitgebreidere informatie verwijzen wij u naar de 'Governance'-pagina op de website van Padua.

De RvC hecht grote waarde aan zijn aanspreekbaarheid en nodigt eenieder uit om contact op te nemen indien daar aanleiding toe is. De contactgegevens van de RvC zijn beschikbaar op onze website: ws-padua.nl/contact. Daarnaast zoeken de RvC-leden proactief de belanghouders op, zoals blijkt uit hun aanwezigheid bij de belanghoudersbijeenkomst op 5 juni en de achterbanbijeenkomst van HBNZ op 12 november.

De leden van de RvC zijn tevens lid van de VTW, waar zij informatie ontvangen via nieuwsbrieven, vaktijdschriften en brochures.

Zelfevaluatie

Op 1 november heeft de jaarlijkse zelfevaluatie van de Raad van Commissarissen (RvC) plaatsgevonden, ditmaal onder leiding van de leden van de remuneratiecommissie. Tijdens de zelfevaluatie is extra aandacht geweest voor introvisie, het goede gesprek voeren met een onderzoekende houding en het meenemen van inzichten vanuit 'de theorie van dynamische oordeelsvorming'. Vooraf heeft elk RvC-lid, evenals de directeur-bestuurder, de digitale vragenlijst van Board Research ingevuld.

Op basis van de ingevulde vragenlijst hebben de leden van de RvC het rapport ontvangen. De rapportage van de RvC is met alle aanwezigen gedeeld. De rapportage vormt de basis voor het gesprek over het functioneren van de leden van de RvC individueel, de RvC als geheel en de audit- en remuneratiecommissie. De RvC ziet vooral ruimte voor verbetering op het punt van het agenderen van strategische vragen door de RvC, reflectie van de leden op de RvC en commissievergaderingen en meer aandacht voor gevolgde opleidingen. Hierover zijn concrete afspraken gemaakt.

Permanente educatie (PE)

Iedere commissaris dient jaarlijks minimaal 5 PE-punten te behalen. Deze scholing is gericht op de ontwikkeling van competenties en/of vakkennis en beroepsvaardigheden die relevant zijn voor de corporatiecommissaris. Het is mogelijk om een overschot uit het voorafgaande jaar in te zetten in het huidige jaar. Van deze mogelijkheid maakte dhr. Giele gebruik.

Alle RvC leden hebben voldaan aan de VTW-norm. In de onderstaande tabel zijn de behaalde PE-punten opgenomen.

Naam	PE-norm 2024	Behaald 2024	PE-saldo 2023	Voldaan
R.C. Nulkes	2	2	0	Ja
C.H.B. Heemskerk	5	16	5	Ja
E.J.H.C. Verdegaal	5	6	3	Ja
G.J.M. Giele	5	4	5	Ja
C.F. van Bergenhenegouwen	5	8	1	Ja
C.J. Schippers	3	3	-	Ja

8.7. Bezoldiging

De bezoldiging voor commissarissen over verslagjaar 2024 is in lijn met de VTW-beroepsregel bezoldiging 2024. De RvC van Padua onderschrijft de uitgangspunten die in de beroepsregel worden gehanteerd, waaronder de gepaste terughoudendheid die een RvC van een woningcorporatie dient te betrachten bij het vaststellen van de hoogte van zijn eigen bezoldiging. Soberheid en doelmatigheid zijn gepast vanwege de maatschappelijke taak van de corporatie. De maximale bezoldiging die de beroepsregeling van de VTW hanteert, ligt daarom duidelijk onder de maximale bezoldiging die op basis van de Wet normering topinkomens (WNT) wordt voorgeschreven.

In 2024 voldoet de bezoldiging van alle leden van de RvC aan de wettelijke regels en normstelling. Volgens RvC-besluit van 22 januari 2024 bedroeg de bezoldiging conform de VTW-norm voor de voorzitter € 17.520 en voor de leden € 11.680 op jaarbasis. De over 2024 aan de commissarissen uitgekeerde vergoedingen zijn opgenomen in de toelichting op de jaarrekening, onder de WNT-verantwoording op pagina 104.

Naast de bezoldiging stelt Padua middelen ter beschikking voor activiteiten op het gebied van professionalisering en deskundigheidsbevordering (permanente educatie), evaluatie en onbelaste kosten die de individuele commissaris, uit hoofde van zijn/haar functie bij Padua maakt. De corporatie voldoet ook de kosten voor de aansprakelijkheids- en rechtsbijstandsverzekering die zij heeft afgesloten voor de commissarissen in verband met het uitoefenen van de functie.

8.8. Tot slot

De Raad van Commissarissen heeft kennisgenomen van het verslag van de directeur-bestuurder over het boekjaar 2024 en de bijbehorende jaarrekening. Tevens heeft de RvC met instemming kennisgenomen van de over de jaarrekening en het bestuursverslag uitgebrachte verklaring van Verstegen accountants B.V. De middelen van Padua zijn uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting besteed. Activiteiten hebben uitsluitend plaatsgevonden ten behoeve van de volkshuisvesting en de leefbaarheid, in overeenstemming met de statuten van de stichting.

De Raad van Commissarissen van Padua kan zich met genoemde stukken verenigen en stelt de jaarrekening 2024 en het bestuursverslag 2024 vast.

Hanneke Schippers (voorzitter)
Erik-Jan Verdegaal (vicevoorzitter)
Gertjan Giele
Cornelie van Bergenhenegouwen

9. Jaarrekening 2024

Inhoudsopgave

Balans per 31 december 2024	53
Winst- en verliesrekening over 2024	55
Kasstroomoverzicht over 2024	56
Grondslagen van waardering en resultaatbepaling in de jaarrekening 2024	58
Toelichting op de balans per 31 december 2024	70
Financiële instrumenten	82
Niet in de balans opgenomen regelingen en verplichtingen per 31 december 2024	84
Gebeurtenissen na balansdatum	85
Toelichting op de Winst- en Verliesrekening over 2024	86
Overige informatie	96

Balans per 31 december 2024

(Voor resultaatbestemming) (x € 1.000)

ACTIVA	2024	2023
Vaste activa		
1. Immateriële vaste activa	320	271
2. Vastgoedbeleggingen		
2.1 Daeb vastgoed in exploitatie	376.299	332.185
2.2 Niet-Daeb vastgoed in exploitatie	106.632	98.928
2.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	4.885	4.683
2.4 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.411	5.701
Totaal van vastgoedbeleggingen	489.227	441.497
3. Materiële vaste activa		
(On)roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.353	1.414
4. Financiële vaste activa		
4.1 Latente belastingvorderingen	144	155
4.2 Overige vorderingen	666	666
Totaal van financiële vaste activa	810	821
Totaal van vaste activa	491.710	444.003
Vlottende activa		
5. Voorraden		
5.1 Vastgoed bestemd voor de verkoop	559	1.622
5.2 Overige voorraden	50	25
Totaal van voorraden	609	1.647
6. Vorderingen		
6.1 Huurdebiteuren	75	87
6.2 Belastingen en premies van sociale verzekering	136	442
6.3 Overige vorderingen	201	156
6.4 Overlopende activa	193	425
Totaal van vorderingen	605	1.110
7. Liquide middelen	2.042	226
Totaal van vlottende activa	3.256	2.983
Totaal van activa	494.966	446.986

PASSIVA	2024	2023
8. Eigen vermogen		
8.1 Herwaarderingsreserves	296.999	262.546
8.2 Overige reserves	67.617	132.440
8.3 Resultaat na belastingen van het boekjaar	37.619	-30.370
Totaal van eigen vermogen	402.235	364.616
9. Voorzieningen		
9.1 Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen		203
9.2 Overige voorzieningen	111	71
Totaal van voorzieningen	111	274
10. Langlopende schulden		
10.1 Schulden aan overheid	3.597	3.821
10.2 Schulden aan banken	79.775	64.772
10.3 Verplichtingen u.h.v. onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	4.242	4.140
10.4 Overige schulden	39	-
Totaal van langlopende schulden	87.653	72.733
11. Kortlopende schulden		
11.1 Schulden aan overheid	224	217
11.2 Schulden aan banken	99	5.093
11.3 Schulden aan leveranciers en handelskredieten	1.113	1.565
11.4 Belastingen en sociale verzekeringen	1.406	829
11.5 Overlopende passiva	2.125	1.659
Totaal van kortlopende schulden	4.967	9.363
Totaal van passiva	494.966	446.986

Winst- en verliesrekening over 2024

(x € 1.000)

	2024	2023
Winst- en verliesrekening		
12.1 Huuropbrengsten	16.447	15.755
12.2 Opbrengsten servicecontracten	417	402
12.3 Lasten servicecontracten	417	402
12.4 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	1.164	1.164
12.5 Lasten onderhoudsactiviteiten	5.664	6.282
12.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	1.212	1.151
12. Totaal van netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille	8.407	7.158
13.1 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.868	2.161
13.2 Toegerekende organisatiekosten	-15	-13
13.3 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.922	-1.397
13. Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	931	751
14.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-6.777	-1.380
14.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	39.582	-33.007
14.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	100	-73
14. Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	32.905	-34.460
15. Overige organisatiekosten	-465	-569
16. Kosten omtrent leefbaarheid	-305	-255
17.1 Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	64	27
17.2 Rentelasten en soortgelijke kosten	-2.534	-2.296
17. Totaal van financiële baten en lasten	-2.470	-2.269
Totaal van resultaat voor belastingen	39.003	-29.644
18. Belastingen	-1.384	-726
Totaal van resultaat na belastingen	37.619	-30.370

Kasstroomoverzicht over 2024

(Directe methode) (x € 1.000)

	2024	2023
Operationele activiteiten		
Ontvangsten		
Huurontvangsten	16.467	15.760
Vergoedingen	252	178
Overige bedrijfsontvangsten	143	111
Ontvangen interest	-	5
Saldo ingaande kasstromen	16.862	16.054
Uitgaven		
Betalingen aan werknemers	2.043	1.725
Onderhoudsuitgaven	3.562	4.808
Overige bedrijfsuitgaven	3.362	3.123
Betaalde interest	2.298	2.329
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	35	108
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	139	87
Vennootschapsbelasting	407	-5
Saldo uitgaande kasstromen	11.846	12.175
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	5.016	3.879
(Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur	2.874	2.145
Verkoopontvangsten grond	603	-
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa	3.477	2.145
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur	15.535	9.239
Verbeteruitgaven	509	1.138
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	302	286
Investerings overig	143	68
Totaal van verwerving van materiele vaste activa	16.489	10.731
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-13.012	-8.586
Transport	-7.996	-4.707

Kasstroomoverzicht over 2024 vervolg

(Directe methode) (x € 1.000)

	2024	2023
Transport	-7.996	-4.707
Nieuwe te borgen leningen	22.400	17.000
Aflossing geborgde leningen	12.588	12.482
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	9.812	4.518
Toename (afname) van geldmiddelen	1.816	-189
Geldmiddelen aan het begin van de periode	226	415
Geldmiddelen aan het einde van de periode	2.042	226

Grondslagen van waardering en resultaatbepaling in de jaarrekening 2024

Algemeen

Op 1 september 1918 is de RK Woningbouwvereniging Sint Antonius van Padua opgericht. Op 4 augustus 1994 is de vereniging omgezet in een stichting. De stichting is statutair gevestigd op Forum 5, 2211 LV te Noordwijkerhout. Wij zijn een sociale verhuurder in de woningmarktregio Holland Rijnland en in het bijzonder in de gemeente Noordwijk. Bij de Kamer van Koophandel zijn wij geregistreerd onder nummer 28036171. Deze jaarrekening bevat financiële informatie van de individuele rechtspersoon Woningstichting Sint Antonius van Padua.

Regelgeving

Wij hebben de jaarrekening opgesteld met inachtneming van artikel 35 van de Woningwet. Het eerste lid van dit artikel schrijft de toepassing van BW2 Titel 9 voor, behoudens enkele specifieke uitzonderingen. In lid 6 is bepaald dat bij ministeriële regeling nader voorschriften worden gegeven omtrent de inrichting van de jaarrekening. Behalve de Woningwet zijn tevens het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting en de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting van toepassing, in artikel 15 lid 1 van RTIV 2015 is bepaald dat de jaarrekening een balans, een winst- en verliesrekening en een kasstroomoverzicht bevat die zijn ingericht overeenkomstig het model dat is opgenomen in de op het verslagjaar betrekking hebbende bijlage 3 bij deze regeling ('dVi de Verantwoordingsinformatie verslagjaar 2024'). Verder zijn de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ('WNT') en de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven richtlijnen toegepast, waaronder Richtlijn 645 'Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting' in het bijzonder. De jaarrekening is opgemaakt op 12 mei 2025.

Oordelen en schattingen

Bij de toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur zich diverse oordelen en schattingen. De belangrijkste oordelen en schattingen hebben betrekking op de activa in exploitatie (zowel het Daeb als het niet-Daeb vastgoed), de voorzieningen, de waardeverminderingen en de acute en latente belastingen. De hierbij behorende veronderstellingen zijn vermeld in de toelichting bij de hiervoor genoemde jaarrekeningposten.

Salderen

Een actief en een post van het vreemd vermogen worden gesaldeerd in de jaarrekening opgenomen uitsluitend indien en voor zover het stellige voornemen bestaat om het saldo als zodanig of beide posten simultaan af te wikkelen, en een deugdelijk juridisch instrument beschikbaar is om het actief en de post van het vreemd vermogen gesaldeerd en simultaan af te wikkelen.

Gescheiden verantwoording Daeb / niet-Daeb

Padua heeft de gescheiden verantwoording Daeb / niet-DAEB opgenomen in de toelichting op de jaarrekening. De aard van de niet-Daeb activiteiten van Padua zien toe op de verhuur en beheer van woningen boven de Daeb-huurgrens (2024: > € 879,66), commercieel onroerend goed en garages.

Uitgangspunten

Het vastgoed in exploitatie wordt, op basis van het in 2017 door de Autoriteit woningcorporaties goedgekeurd definitief scheidingsvoorstel plus eventuele verkopen binnen de Toegelaten Instelling tussen de Daeb- en niet-Daeb-tak, geclassificeerd naar Daeb- en niet-Daeb vastgoed. Voor de toerekening van activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen aan deze Daeb-tak of niet-Daeb-tak is de volgende methodiek toegepast:

Wanneer activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen volledig toezien op Daeb- of niet-Daeb-activiteiten, zijn deze volledig aan de Daeb-tak respectievelijk niet-Daeb-tak toegerekend;

Wanneer deze toezien op zowel Daeb- als niet-Daeb activiteiten, zijn deze op basis van een verdeelsleutel toegerekend. Deze verdeelsleutel is gebaseerd op het gewogen aandeel Daeb-verhuureenheden ten opzichte van het gewogen aandeel niet-Daeb-verhuureenheden;

Vorderingen, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen uit hoofde van vennootschapsbelasting worden toegerekend aan de Daeb- of niet-Daeb-tak op basis van het fiscale resultaat, met toerekening van de voordelen van de fiscale eenheid op basis van de relatieve verdeling qua aantal verhuureenheden. Latente belastingen voor compensabele verliezen worden opgenomen in de tak waar sprake is van compensabele verliezen. Latente posities uit hoofde van waarderingsverschillen tussen commercieel en fiscaal worden gealloceerd naar de Daeb- of niet-Daeb-tak op basis van de relatieve verdeling van het aantal verhuureenheden.

Financiële instrumenten

Onder financiële instrumenten worden primaire financiële instrumenten zoals vorderingen en schulden verstaan. Alle aan- en verkopen volgens standaard markconventies van financiële activa worden opgenomen per transactiedatum, dat wil zeggen de datum waarop wij de bindende overeenkomst aangaan. Voor de grondslagen van de primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost.

Grondslagen van balanswaardering in de jaarrekening 2024

Immateriële vaste activa

Algemeen

Een immaterieel vast actief wordt in de balans opgenomen als:

- De kosten van het actief betrouwbaar kunnen worden vastgesteld;
- Het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen, die een actief in zich bergt, toekomen aan de toegelaten instelling.

De immateriële vaste activa worden gewaardeerd tegen de verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs vermindert met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing cumulatieve bijzondere waardeverminderingen. Het afschrijven van de immateriële vaste activa geschiedt stelselmatig op basis van de geschatte economische levensduur. Voor de onder deze post opgenomen software (Tobias AX en Trace & Treasury) is de afschrijvingstermijn bepaald op tien jaar.

Vastgoedbeleggingen

(Daeb en niet-Daeb) Vastgoed in exploitatie

Classificatie en kwalificatie

Het vastgoed in exploitatie wordt op objectniveau geclassificeerd naar Daeb (sociaal) en niet-Daeb (commercieel) vastgoed, rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen. Op grond van deze criteria omvat het sociaal vastgoed de woningen met een huurprijs tot aan de Daeb-huurgrens (huurtoeslaggrens) op contractdatum, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed.

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat wordt 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 EC-beschikking d.d. 15 december 2009. Het commercieel vastgoed omvat volgens de eerdergenoemde criteria de woningen met een huurprijs boven de Daeb-huurgrens (huurtoeslaggrens) op contractdatum, het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overige commercieel vastgoed.

Complexindeling

Het sociaal vastgoed en het commercieel vastgoed is opgedeeld naar waarderingscomplexen. Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden, dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel aan een derde partij in verhuurde staat kan worden verkocht. Een waarderingscomplex kan daarom worden gedefinieerd als een aaneengesloten blok verhuureenheden van dezelfde bouwperiode. Alle verhuureenheden van de toegelaten instelling maken deel uit van een waarderingscomplex of zijn een afzonderlijk waarderingscomplex. Het kan voorkomen dat een waarderingscomplex bestaat uit sociaal en commercieel vastgoed. In dat geval wordt, nadat de waarde van het waarderingscomplex is bepaald, de waarde opgesplitst in een deel dat aan het sociaal vastgoed, respectievelijk aan het commerciële deel kan worden toegerekend.

Waardering bij eerste verwerking sociaal en commercieel vastgoed

Bij de eerste verwerking wordt het sociaal vastgoed in exploitatie en het commercieel vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten minus eventuele investeringssubsidies. De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van de bestede externe kosten en de hieraan direct toerekenbare kosten. De in de toekomst te maken kosten van sloop worden ten laste van het resultaat verantwoord in het jaar dat de exploitatie door sloop wordt beëindigd.

Waardering na eerste verwerking

Onroerende zaken in exploitatie worden op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde. Het Besluit actuele waarde is niet van toepassing. Op grond van artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering tegen marktwaarde plaats in overeenstemming met de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde').

Uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie worden verwerkt in overeenstemming met artikel 14a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. De regeling maakt onderscheid tussen onderhoud en verbetering. Onderhoudsuitgaven worden in het resultaat verwerkt, uitgaven die kwalificeren als verbetering worden als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed verwerkt.

Op basis van artikel 31 van het BTIV wordt bij de waardering onderscheid gemaakt naar de volgende categorieën:

- Woongelegenheden;
- Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed (BOG en MOG);
- Parkeergelegenheden;
- Intramuraal zorgvastgoed.

Wij hanteren de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2024 (versie maart 2024) voor al ons vastgoed, te weten woongelegenheden, parkeergelegenheden, BOG, MOG en intramuraal zorgvastgoed. Wij maken geen gebruik van een taxateur.

Bij de waardering van het vastgoed worden een doorexploteer- en een uitpondscenario onderscheiden. De marktwaarde is de hoogste van beide waarderingscomplexen. Het handboek volgt de netto contante waarde methode, de DCF-methode. Via de DCF-methode worden de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen contant gemaakt naar het heden aan de hand van een disconteringsvoet (5,28% - 5,96% bij doorexploiteren en 6,25% - 6,93% bij uitponden), inclusief de eindwaarde die de geschatte opbrengstwaarde is van het vastgoed aan het einde van de DCF-periode. Hierbij wordt verondersteld dat de jaarbedragen medio het jaar ontvangen, respectievelijk betaald worden. De berekening van de netto contante marktwaarde wordt bij alle typen vastgoed uitgevoerd voor een exploitatieperiode van vijftien jaar.

De bepaling van de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen vindt bij woongelegenheden en parkeergelegenheden plaats aan de hand van twee scenario's: enerzijds op basis van het doorexploiteer scenario en anderzijds op basis van het uitpondscenario. Bij BOG, MOG en intramuraal vastgoed is alleen het doorexploiteer scenario van toepassing.

Na eerste verwerking wordt een waardevermindering of -vermeerdering van de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie verantwoord in de winst- en verliesrekening van de periode waarin de wijziging zich voordoet. De waardevermindering of -vermeerdering wordt in het resultaat verantwoord als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen'.

Deze waardevermindering of -vermeerdering bestaat uit aanpassingen in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde en uit ontwikkelingen van de woningmarkt en huurportefeuille van de corporatie. Tevens is bij toepassing van de basisversie sprake van een portefeuillewaardering in plaats van complexwaardering, waardoor er tevens een bepaalde onnauwkeurigheid kan bestaan in de allocatie binnen het eigen vermogen tussen de herwaarderingsreserve en de overige reserves.

Uitgaven na eerste verwerking

Uitgaven na eerste verwerking ten behoeve van het complex aangaande het sociaal en commercieel vastgoed, die voldoen aan de algemene activeringscriteria worden geactiveerd tegen kostprijs en vervolgens getoetst aan het verschil in marktwaarde van het complex vóór en na deze uitgaven. Het marktwaardeverschil wordt in het actief verwerkt als een waardevermindering of -vermeerdering en in het resultaat verantwoord als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen'.

Herclassificatie van vastgoed in exploitatie en/of onroerende zaken verkocht onder voorwaarden geschiedt slechts indien sprake is van een wijziging in gebruik of beleid, gestaafd door:

- Daadwerkelijke aanvang van activiteiten ten behoeve van verkoop van vastgoed dat niet meer in exploitatie is;
- Verkoop onder voorwaarden van vastgoed in exploitatie waarbij de transactie kwalificeert als financieringstransactie;
- Terugkoop van onder voorwaarden verkochte onroerende zaken die als financieringstransactie zijn aangemerkt ten behoeve van de eigen exploitatie of verkoop;
- Beëindiging van de duurzame exploitatie van bestaand vastgoed om nieuw vastgoed te gaan ontwikkelen en exploiteren.

Beleidswaarde

De beleidswaarde sluit aan op ons beleid beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van ons vastgoed in exploitatie, gebaseerd op een sociale disconteringsvoet en voortdurende exploitatie.

Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen gebaseerd op voortdurende exploitatie. De beleidswaarde van bedrijfsmatig, maatschappelijk, zorg onroerend goed en parkeergelegenheden wordt gelijkgesteld aan de marktwaarde in verhuurde staat.

De waardering vindt op complexniveau plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in Bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting. De basiskennmerken van de berekening zijn als volgt:

- Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario en er wordt derhalve geen rekening gehouden met voorgenomen verkopen of sloop van vastgoed in exploitatie;
- Inrekening van de intern bepaalde streefhuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke belemmingen en prestatieafspraken met gemeenten;

- Ten opzichte van de methodiek van voorgaande jaren is er sprake van een schattingswijziging met betrekking tot de disconteringsvoet, de gehanteerde disconteringsvoet over het boekjaar 2024 bedraagt 4,17% voor het Daeb bezit en 4,70% voor het niet-Daeb bezit;
- Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan onze verhuur- en beheeractiviteiten en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' en 'overige directe operationele lasten exploitatiebezit' in de resultatenrekening.
- Inrekening van toekomstige onderhoudslasten (instandhoudingsonderhoud en mutatie onderhoud), bepaald overeenkomstig ons (onderhouds)beleid. Hierbij geldt:
 - de onderhoudsbegroting is gebaseerd op de langjarige onderhoudscyclus van het object op basis van instandhouding, voortvloeiend uit de door ons vastgestelde meerjarenonderhoudsbegroting, voordat er correcties als gevolg van clustering vanwege ingrijpende verbouwing zijn verwerkt;
 - de meerjarenonderhoudsbegroting wordt per complex bepaald;
 - de verplichting tot het verduurzamen van woningen met een E, F of G label is ingerekend conform de tabel in paragraaf 9.2.4.3 van het handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2024.

Het rekenmodel gebruikt een Netto Contante Waardeberekening (NCW), ook wel Discounted Cash Flow (DCF) genoemd, gebaseerd op een exploitatieperiode van zestig jaar. Dit betekent dat de inkomsten en uitgaven over deze termijn worden geschat en contant worden gemaakt naar balansdatum. De door ons in de bepaling van de beleidswaarde gehanteerde uitgangspunten zijn opgenomen in de toelichting op de balans.

Herwaarderingsreserve

Jaarlijks wordt op balansdatum de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie opnieuw bepaald. Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van het waarderingscomplex worden verantwoord in de winst- en verliesrekening. Voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van het waarderingscomplex en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering, wordt een herwaarderingsreserve gevormd.

Het expliciet opnemen van een herwaarderingsreserve in de balans als onderdeel van het eigen vermogen benadrukt voor de gebruiker van de jaarrekening dat een deel van het eigen vermogen op het waarderingsmoment nog niet gerealiseerd is.

Afschrijvingen

Op de onroerende zaken in exploitatie gewaardeerd op marktwaarde wordt niet afgeschreven.

+Buitengebruikstelling als gevolg van sloop

Indien op het waarderingscomplex of een deel daarvan, op de waarde peildatum 31 december 2024 een ook voor een derde, onherroepelijke verplichting tot sloop van toepassing is, wordt hier bij de waardering rekening mee gehouden. De sloopkosten worden in het jaar van uitgave ten laste van het resultaat gebracht.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Voor onroerende zaken in exploitatie die in het kader van de VOV-regeling door ons worden overgedragen aan derden waarbij de regeling kwalificeert als financieringstransactie, eindigt het eigen gebruik en wordt het vastgoed geherrubriceerd als vastgoed verkocht onder voorwaarden.

De onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden gewaardeerd op de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de contractuele korting. Een eventuele waardevermeerdering of -vermindering van de boekwaarde van de onroerende zaken op het moment van de herclassificatie wordt verantwoord in de winst- en verliesrekening onder de post 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden'.

Na eerste verwerking vindt waardering plaats tegen de getaxeerde leegwaarde na aftrek van de in het VOV-contract overeengekomen korting. De leegwaarde wordt jaarlijks opnieuw geschat. Waardeveranderingen worden in het resultaat verantwoord onder de post 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden'.

De regeling kwalificeert als een financieringstransactie indien niet alle belangrijke economische voor- en nadelen zijn overgedragen. Dit is in het kader van de VOV-regeling doorgaans het geval indien sprake is van een terugkoopplicht dan wel een terugkooprecht tegen een significant lagere terugkoop prijs dan de verwachte reële waarde op terugkoopmoment.

Voor de in de regeling overeengekomen overdrachtswaarde heeft de corporatie een terugkoopverplichting, die jaarlijks wordt gewaardeerd op de bij overdracht ontstane terugkoopverplichting, rekening houdend met de contractvoorwaarden betreffende terugkoop waaronder de deling van de jaarlijkse waardeontwikkeling van de woning in het economisch verkeer. De terugkoopverplichting wordt als verplichting op de balans opgenomen zonder rekening te houden met de tijdswaarde van geld aangezien inschatting van het tijdstip waarop terugkoop in de toekomst plaatsvindt, mede gelet op de onbepaalde terugkooptermijn, niet goed mogelijk is. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar plaatsvindt wordt de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

De waardeveranderingen ter zake van de woningen verkocht onder voorwaarden (na herclassificatie) en die ter zake de terugkoopverplichtingen worden in het resultaat verantwoord onder de post Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden.

Ultimo boekjaar wordt het verschil (indien positief) tussen de dan opnieuw vastgestelde leegwaarde na aftrek van contractuele korting en de – gefixeerde – boekwaarde op moment van herclassificatie op basis van de oude grondslag verwerkt in een herwaarderingsreserve.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

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

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

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

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

Tijdens de bouw wordt geen rente geactiveerd.

Materiële vaste activa

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen de kostprijs (verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs), minus eventuele investeringssubsidies, verminderd met cumulatieve afschrijvingen en cumulatieve bijzondere waardeverminderingverliezen. Er zijn geen rentekosten in de, tegen de vervaardigingsprijs gewaardeerde, materiële vaste activa opgenomen.

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De afschrijving is lineair en gebaseerd op de verwachte gebruiksduur rekening houdend met de restwaarde en:

- Over terreinen wordt niet afgeschreven;
- De bedrijfsgebouwen worden in vijftig jaar afgeschreven;
- De overige materiële vaste activa wordt in drie tot tien jaar afgeschreven.

Indien de verwachting betreffende de afschrijvingsmethode, gebruiksduur of restwaarde in de loop van de tijd wijzigingen ondergaat, worden deze wijzigingen als een schattingswijziging verantwoord.

Buiten gebruik gestelde materiële vaste activa worden gewaardeerd tegen de kostprijs dan wel de lagere opbrengstwaarde. Een materieel vast actief wordt niet langer in de balans opgenomen na vervreemding of wanneer geen toekomstige prestatie-eenheden van het gebruik of de vervreemding worden verwacht. De bate of last die voortvloeit uit de desinvestering wordt in de winst- en verliesrekening verwerkt.

Financiële vaste activa

Latente belastingvorderingen en -verplichtingen

Voor alle belastbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering, wordt een belastingverplichting opgenomen. Voor alle verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering en voor beschikbare voorwaartse verliescompensatie wordt een latente belastingvordering opgenomen voor zover er latente verplichtingen tegenover staan, of dat het waarschijnlijk is dat er voldoende winst beschikbaar is voor verrekening. De latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden opgenomen onder de financiële vaste activa respectievelijk voorzieningen.

De waardering van latente belastingverplichtingen en -vorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de door ons, per balansdatum, voorgenomen latente wijze van realisatie of afwikkeling van activa, voorzieningen, schulden of overlopende passiva. Latente vorderingen worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst belastbare winsten zijn die voor realisatie van het tijdelijk verschil dan wel compensabele verliezen kunnen worden aangewend. Hierbij wordt uitgegaan van het geldende belastingtarief. De latente belastingverplichtingen en -vorderingen worden gewaardeerd tegen contante waarde.

De belastbare en verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en de fiscale waardering van het vastgoed in exploitatie tenderen naar nihil bij waardering tegen de contante waarde, omdat de veronderstelling is dat de corporatie de omvang van de portefeuille in stand houdt en daardoor het fictieve afwikkelmoment oneindig ver in de toekomst ligt.

De latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd indien wij een in rechte afdwingbaar recht hebben om actuele belastingvorderingen te salderen met actuele belastingverplichtingen en de uitgestelde belastingvorderingen en de uitgestelde belastingverplichtingen verband houden met winstbelastingen die betrekking hebben op dezelfde fiscale eenheid en door dezelfde belastingautoriteit worden geheven.

Leningen u/g en vorderingen

De verstrekte leningen en vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde vermeerderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve-rentemethode. Baten en lasten worden in de winst- en verliesrekening verwerkt zodra de vorderingen aan een derde worden overgedragen of een bijzondere waardevermindering ondergaan, evenals via het amortisatieproces.

Vlottende activa

Vastgoed bestemd voor verkoop

Dit betreffen leeggekomen woningen die op de verkooplijst staan en teruggekochte VOV-woningen als gevolg van een terugkoopplicht, bestemd voor verkoop. De waardering van deze woningen is op het moment van verkrijging de marktwaarde na aftrek van de contractuele korting.

Dit is tevens de waardering waarvoor de woningen worden opgenomen in de voorraad. Na eerste verwerking wordt rekening gehouden met de lagere opbrengstwaarde. Dit is de verwachte verkoopprijs die wordt bepaald op basis van een taxatie.

Overige voorraden

De voorraad onderhoudsmaterialen wordt gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere opbrengstwaarde.

Vorderingen

De overige vorderingen die geen onderdeel zijn van de handelsportefeuille, worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde vermeerderd met transactiekosten en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs minus benodigde voorziening voor oninbaarheid.

Liquide middelen

Onder liquide middelen worden verstaan kasmiddelen en de tegoeden op bankrekeningen. Liquide middelen worden gewaardeerd op basis van nominale waarde. Liquide middelen die (naar verwachting) langer dan twaalf maanden niet ter beschikking staan van de groep, worden als financiële vaste activa gerubriceerd.

Voorzieningen

Een voorziening wordt gevormd indien wij op balansdatum een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting hebben waarvan het waarschijnlijk is dat voor de afwikkeling een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de omvang betrouwbaar is te schatten. De omvang van de voorziening wordt bepaald door de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichtingen en verliezen per balansdatum af te wikkelen. Tenzij anders vermeld, worden voorzieningen gewaardeerd tegen nominale waarde.

Indien het waarschijnlijk is dat voor uitgaven die noodzakelijk zijn om een voorziening af te wikkelen een vergoeding van een derde wordt ontvangen, wordt deze vergoeding gepresenteerd als een afzonderlijk actief.

Nieuwbouw

Wanneer per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake Daeb en/of niet-Daeb vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de aan de investeringsverplichting toe te rekenen marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds aan het betreffende project bestede kosten en wordt voor het resterende deel een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen. De afwaardering wordt in het resultaat verantwoord onder de post 'Overige waardeveranderingen'.

Na-investeringen

Wanneer per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake Daeb en/of niet-Daeb vastgoed in exploitatie, waarbij de geschatte kostprijs van de na-investering in het vastgoed hoger is dan de aan de investeringsverplichting toe te rekenen marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds aan het betreffende project bestede kosten en wordt voor het resterende deel een voorziening gevormd voor onrendabele na-investeringen. De afwaardering wordt in het resultaat verantwoord onder de post 'Overige waardeveranderingen'

Overige voorzieningen

De overige voorzieningen bestaan uit een voorziening voor loopbaanontwikkeling van medewerkers en uit een fonds voor onderhoud en glasvervanging. De voorziening voor loopbaanontwikkeling is gevormd ter dekking van toekomstige verplichtingen op het gebied van loopbaanontwikkeling, waarvoor medewerkers van de corporatie op grond van Cao-bepalingen budgetrechten hebben opgebouwd. Bij het bepalen van deze voorziening wordt uitgegaan van het personeelsbestand ultimo boekjaar. De waardering is tegen nominale waarde gezien het onzekere tijdstip van besteding van het budget.

Het verschil tussen de opbrengsten van het onderhoudsabonnement en het glasfonds en de kosten die hiervoor gemaakt worden komen ten gunste of ten laste van de overige voorzieningen.

Langlopende schulden

Bij de eerste opname van langlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde verminderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten. De langlopende schulden worden na de eerste waardering gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve-rentemethode. Winst of verlies worden in de winst- en verliesrekening opgenomen zodra de verplichtingen niet langer op de balans worden opgenomen, evenals via het amortisatieproces.

Voor de waarderingsgrondslag betreffende terugkoopverplichtingen op grond van onroerende zaken in exploitatie die in het kader van de VOV-regeling door de corporatie zijn overgedragen aan derden, wordt verwezen naar paragraaf 'Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden' van dit hoofdstuk.

Kortlopende schulden

Bij de eerste opname van kortlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde verminderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten.

De overige kortlopende schulden worden na de eerste waardering gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve-rentemethode. Winst of verlies worden in de winst- en verliesrekening opgenomen zodra de verplichtingen niet langer op de balans worden opgenomen, evenals via het amortisatieproces.

Grondslagen van resultaatbepaling over 2024

Algemeen

Baten worden toegerekend aan het jaar waarop ze betrekking hebben voor zover deze gerealiseerd zijn. De kosten worden bepaald met inachtneming van de hiervoor vermelde grondslagen voor waardering en toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben. (Voorzienbare) verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het boekjaar worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden en overigens wordt voldaan aan de voorwaarden voor het opnemen van voorzieningen.

Om tot de functionele indeling van de winst-en-verliesrekening te komen wordt gebruik gemaakt van een kostenverdeelstaat. Hierbij zijn de aanbevelingen beschreven in de 'Handleiding toepassen functionele indeling winst- en verliesrekening bij corporaties - Verslagjaar 2024' van SBR-wonen gevolgd. Hierbij worden de personeelslasten verdeeld op basis van het aantal fte. De overige bedrijfskosten worden toegerekend aan de verschillende activiteiten van de te onderscheiden onderdelen van afdelingen; beheer, onderhoud, verkopen, waardeveranderingen, overige organisatiekosten en leefbaarheid.

Bijzondere baten of lasten die behoren tot de gewone bedrijfsuitoefening, worden op grond van aard, omvang of het incidentele karakter afzonderlijk toegelicht teneinde een goed inzicht te geven in het resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening van de corporatie en met de ontwikkeling daarin. Bijzondere posten worden met het oog op de analyse en de vergelijkbaarheid van de resultaten zoveel mogelijk naar aard en omvang afzonderlijk toegelicht.

Vergelijkende cijfers

De cijfers voor 2023 zijn, waar nodig, geherrubriceerd teneinde vergelijkbaarheid met 2024 mogelijk te maken.

Huuropbrengsten

Opbrengsten uit de levering van (huur)diensten worden verantwoord naar verhouding van de geleverde prestaties. De huuropbrengsten zijn het resultaat van ons gevoerde huurprijsbeleid, rekening houdend met de door het Rijk bepaalde kaders (zoals maximale huurverhoging, maximaal redelijke huur en maximale huursomstijging) en onder aftrek van huurderving wegens leegstand en oninbaarheid.

Opbrengsten en lasten servicecontracten

De opbrengsten servicecontracten betreffen niet afrekenbare vergoedingen van huurders boven de netto huurprijs voor leveringen en diensten. De opbrengsten worden verminderd met derving wegens oninbaarheid. De kosten van deze niet verrekenbare leveringen en diensten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten. Het jaarlijkse resultaat wordt met ingang van 2023 ten gunste/laste van de Overige voorzieningen gebracht.

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Hier worden zowel de directe lasten voor de verhuur en beheeractiviteiten als de indirecte lasten via de kostenverdeelstaat verantwoord.

Lasten onderhoudsactiviteiten

De werkelijke onderhoudskosten voor dagelijks en planmatig onderhoud worden ten laste van de exploitatie gebracht. Het dagelijks onderhoud wordt onderscheiden in de kosten van derden en de kosten van de eigen dienst. De onderhoudslasten hebben vrijwel altijd betrekking op vervanging, activeerbare uitgaven voegen iets extra's toe dat voorheen niet aanwezig was.

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

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Onder deze post worden belastingen (onroerendezaakbelasting, rioolrecht en waterschapslasten), verzekeringen (vooral bestaande uit de brand/storm polis), de Obligo-inning, de Aedes-contributie en de Aw-bijdrage opgenomen.

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

De post 'Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille' betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de toerekenbare verkoop- en organisatiekosten en de geactiveerde waarde met betrekking tot het vastgoed.

Opbrengst uit verkoop van vastgoed wordt in de winst- en verliesrekening verwerkt als alle belangrijke rechten op economische voordelen evenals alle belangrijke risico's met betrekking tot de activa zijn overgedragen aan de koper, het bedrag van de opbrengst op betrouwbare wijze kan worden bepaald en ontvangst van de opbrengst waarschijnlijk is. Op basis van deze criteria wordt onder deze post de verkoopopbrengst van vastgoed in exploitatie onder aftrek van verkoopkosten en de boekwaarde verantwoord. De boekwaarde is op basis van de marktwaarde.

Hiernaast wordt onder deze post de opbrengstwaarde van verkocht vastgoed bestemd voor de verkoop (koopwoningen voor derden) verantwoord onder aftrek van de gemaakte direct toerekenbare verkoopkosten en de boekwaarde. De boekwaarde is de marktwaarde in verhuurde staat. Verder wordt hieronder verantwoord de verkoopopbrengst van onder VOV teruggekochte en vervolgens zonder voorwaarden doorverkochte woningen onder aftrek van de boekwaarde. De boekwaarde is de marktwaarde op terugkoopmoment onder aftrek van de contractuele korting.

Gerealiseerde verkoopresultaten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte). Eventuele verliezen op koopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

Woningen verkocht onder voorwaarden worden niet in het resultaat verantwoord in het geval de belangrijkste economische voor- en nadelen niet zijn overgedragen aan de koper. Dergelijke transacties worden verantwoord als financieringstransactie. Verwezen wordt naar de post 'Vastgoed verkocht onder voorwaarden' in de grondslagen van balanswaardering.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Hieronder zijn begrepen de overige waardeveranderingen en de waardeveranderingen met betrekking tot de vastgoedportefeuille bestaande uit vastgoed in exploitatie, vastgoed in ontwikkeling, vastgoed verkocht onder voorwaarden en vastgoed bestemd voor verkoop.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of mogelijke verliezen, die ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille in het verslagjaar.

Overige organisatiekosten

Hieronder zijn kosten voor treasury, verslaglegging, control, personeel (OR) en organisatie opgenomen. Met ingang van 2021 zijn hier ook de Obligo-inning en de bijdrage aan de Aw opgenomen.

Personeel

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst-en-verliesrekening voor zover ze verschuldigd zijn aan werknemers respectievelijk de belastingautoriteit. We nemen een verplichting op als we ons aantoonbaar onvoorwaardelijk hebben verbonden om een ontslag- of transitievergoeding te betalen. Als het ontslag onderdeel is van een reorganisatie nemen we de kosten van een ontslag- of transitievergoeding op in een reorganisatievoorziening.

Leefbaarheid

Onder deze post zijn leefbaarheidsuitgaven op het gebied van sociale activiteiten en fysieke activiteiten opgenomen. De uitgaven betreffende sociale activiteiten omvatten wijk gebonden uitgaven voor ondersteuning van bewonersinitiatieven, leefbaarheidsonderzoeken en uitgaven voor activiteiten zoals welkomstbijeenkomsten nieuwe bewoners, bestrijding woonoverlast, buurtbemiddeling enzovoort.

De uitgaven betreffende fysieke activiteiten omvatten wijk gebonden uitgaven voor buurtcentra, bijzondere gebouwen (zoals wijksteunpunten, onderhoud groenvoorziening, beveiliging openbare ruimte, schoonmaakacties en dergelijke) en uitgaven voor activiteiten zoals inbraakbeveiliging, verlichting achterpad, afsluiting portieken enzovoort.

Rentebaten en rentelasten

Rentebaten worden tijdsevenredig in de winst- en verliesrekening verwerkt rekening houdend met de effectieve rentevoet van de desbetreffende actiefpost, indien hun bedrag bepaalbaar is en hun ontvangst waarschijnlijk.

Rentelasten worden toegerekend aan de opeenvolgende verslagperioden naar rato van de resterende hoofdsom. (Dis)agio en aflossingspremies worden als rentelast aan de opeenvolgende verslagperioden toegerekend zodanig dat samen met de over de lening verschuldigde rentevergoeding de effectieve rente in de winst- en verliesrekening wordt verwerkt en in de balans de amortisatiewaarde van de schuld. Periodieke rentelasten en soortgelijke lasten komen ten laste van het jaar waarover zij verschuldigd worden.

Belastingen

De belasting over het resultaat wordt berekend op basis van het in de winst- en verliesrekening verantwoorde resultaat, rekening houdend met fiscaal vrijgestelde posten en geheel of gedeeltelijk niet-afrekbare kosten.

Tevens wordt rekening gehouden met de wijzigingen in de latente belastingvorderingen en -schulden als gevolg van respectievelijk wijzigingen in het belastingtarief, herbeoordeling van de mogelijkheid tot realisatie van latente belastingvorderingen of een wijziging van de verwachte realisatie van een actief- of passiefpost.

De aldus bepaalde belastingpost wordt in de winst- en verliesrekening opgenomen, behoudens voor zover deze betrekking heeft op posten die rechtstreeks in het eigen vermogen worden opgenomen, in welk geval de belasting in het eigen vermogen wordt verwerkt.

Grondslagen voor het kasstroomoverzicht over 2024

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode. De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen. Ontvangsten en uitgaven als gevolg van interest, ontvangen dividenden en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. Transacties waarbij geen ruil van kasmiddelen plaatsvindt zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen.

Toelichting op de balans per 31 december 2024

(x € 1.000)

	2024	2023
1. Immateriële vaste activa		
Software Tobias AX	320	271
Het verloop van deze post is als volgt:		
Aanschafwaarde	495	478
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-224	-169
Boekwaarde 1 januari	271	309
Mutaties		
Investeringsen	112	17
Afschrijvingen	-63	-55
Totaal mutaties	49	-38
Aanschafwaarde	607	495
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-287	-224
Boekwaarde 31 december	320	271

2. Vastgoedbeleggingen

2.1 Daeb vastgoed in exploitatie	376.299	332.185
2.2 Niet-Daeb vastgoed in exploitatie	106.632	98.928
2.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	4.885	4.683
2.4 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.411	5.701
Totaal van vastgoedbeleggingen	489.227	441.497

Mutatieoverzicht materiële vaste activa

2.1. Daeb vastgoed in exploitatie

2.2. Niet-Daeb vastgoed in exploitatie

	2024	2023	2024	2023
Boekwaarde 1 januari	332.185	354.163	98.928	106.712
Mutaties				
Opleveringen	17.560	4.735	-	-
Investeringsen	242	1.147	11	122
Desinvestering (aanschafwaarde)	-5	-	-	-57
Overboeking naar voorraad (aanschafwaarde)	-31	-174	-259	-886
Aanpassingen marktwaarde	31.572	-26.237	8.029	-6.681
Herclassificatie aanschafwaarde	-1.127	-	-54	-
Herclassificatie herwaardering	-3.864	-	13	-
Herwaardering afboeking onrendabel	-	-446	-	-
Herwaardering desinvestering	-	-	-	6
Herwaardering overboeking voorraad	-233	-1.003	-36	-288
Totaal mutaties	44.114	-21.978	7.704	-7.784
Boekwaarde 31 december	376.299	332.185	106.632	98.928
Som van de herwaarderingen	235.825	208.350	61.071	53.065

Marktwaaarde

Padua heeft gekozen voor de toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen van de vastgoedportefeuille. Dit betekent dat de waardering ten behoeve van de jaarrekening bepaald wordt zonder tussenkomst van een taxateur. Het handboek wordt jaarlijks geactualiseerd. In dit handboek wordt gesteld dat toepassing van de basisversie leidt tot een getrouwe weergave van de marktwaaarde in verhuurde staat op portefeuilleniveau, toepassing van de full-versie leidt tot een getrouwe weergave op complexniveau.

Ieder jaar wordt na 1 juli het handboek gevalideerd op basis van de waarderingsuitkomsten van het bezit van corporaties die de full-versie toepassen, dat wil zeggen de waardering gebruikmakend van een externe taxateur op balansdatum van het daaraan voorafgaande boekjaar. Dit vormt input om de basisversie eventueel aan te passen. De validatie eis daarbij is dat voor ten minste 90% van de portefeuilles het verschil tussen de basiswaardering en full waardering beperkt moet blijven tot maximaal + of - 10%.

Toelichting op de aard van niet-Daeb activiteiten

Wij bezitten de volgende niet-Daeb verhuureenheden:

Niet-Daeb vhe in exploitatie	Aantal vhe 2024	Aantal vhe 2023
Huurwoningen	381	382
Bedrijfsonroerend goed	5	5
Parkeergelegenheden	168	170
Totaal	554	557

De 381 woningen zijn niet-Daeb omdat wij bij de scheiding Daeb/niet-Daeb gekozen hebben voor een gelijke slaagkans voor zowel lagere inkomens als middeninkomens, vanuit het uitgangspunt dat deze beide groepen problemen hebben met het zelfstandig vinden van betaalbare huisvesting. Dit jaar is één woning uit exploitatie genomen en opgenomen in de voorraad te verkopen woningen. Bij het bedrijfsonroerend goed zijn vier eenheden opgenomen in de plint van het gebouw waar ook ons kantoor is gevestigd en verhuren we één pand naast onze eigen werkplaats aan de Walserij. Parkeervoorzieningen worden standaard onder het niet-Daeb vastgoed gecategoriseerd.

2.1 Daeb vastgoed in exploitatie en 2.2 Niet-Daeb vastgoed in exploitatie

Voor het waarderen van de woningen, de bedrijfsruimten en de parkeervoorzieningen gebruiken wij de 'Basis-variant'; hierbij hanteren we het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaaarde 2024' (versie maart 2025).

Basisvariant: Handboek modelmatig waarderen marktwaaarde 2024

Het Handboek modelmatig waarderen marktwaaarde bepaalt de marktwaaarde van de onroerende zaken in exploitatie op basis van de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen (Discounted Cash-Flow methode). De toekomstige kasstromen worden bepaald aan de hand van een doorexplotatie- en een uitpondscenario. Bij het doorexplotatiescenario is de veronderstelling dat het volledige complex in exploitatie blijft gedurende de DCF-periode. Bij het uitpondscenario is de veronderstelling dat na mutatie tot verkoop van individuele woningen tegen leegwaarde wordt overgegaan. De berekening wordt uitgevoerd over een DCF-periode van vijftien jaar.

In het doorexplotatie scenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongelegenheden bij mutatie is te liberaliseren:

- Indien de maximale huur hoger is dan de liberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur de markthuur;
- Indien de maximale huur lager dan of gelijk is aan de huurliberalisatiegrens, dan is de toe te passen huur bij mutatie het minimum van de markthuur danwel de maximale huur op basis van het woningwaarderingssysteem.

Om de kasstromen in de DCF-berekening te bepalen, wordt gebruik gemaakt van de macro-economische parameters van het Handboek modelmatig waarderen marktwaaarde 2024 (versie maart 2025) en uit ontwikkelingen van de woningmarkt en huurportefeuille van de corporatie.

Mutatie- en verkoopkans

Deze is berekend conform het Handboek modelmatig waarderen marktwaaarde 2024 (versie maart 2024), een gemiddelde van de opzeggingen van de afgelopen vijf jaar.

Financiering

Het onroerend goed is nagenoeg in zijn geheel (op één gemeentelijke lening na) gefinancierd met kapitaalmarktleningen onder WSW-garantie. Acht woningen aan de Andellaan zijn niet in onderpand gegeven. Er zijn geen hypothecaire zekerheden afgegeven anders dan die aan het WSW, zie ook de volgende pagina.

Daeb en niet-Daeb vastgoed in exploitatie bestemd voor verkoop

Wij hebben voor de eerstkomende tien jaar een verkoopplan opgesteld waarin vijftig woningen bestemd zijn voor verkoop. Hiervan worden naar verwachting vijf reguliere woningen en vier ex-VoV woningen in het komend boekjaar verkocht, bij een geraamde boekwaarde van € 2,5 miljoen wordt een verkoopopbrengst van € 3,7 miljoen verwacht.

Actuele waarde

Onder het 'Daeb en niet-Daeb vastgoed in exploitatie' zijn 2.263 verhuureenheden opgenomen. De geschatte WOZ-waarde (peildatum 1 januari 2023) van deze woningen bedraagt € 680 miljoen (2023: € 644 miljoen).

Beleidswaarde

Vanaf de jaarrekening 2024 is de input voor het onderhoud in de berekening van de beleidswaarde veranderd. Dit vereist een meer uitgebreide meerjarenonderhoudsbegroting (MJOB) met een looptijd van 60 jaar per complex, stevig onderbouwd met cycli en onderliggende prijzen. We zijn ons bewust van het feit dat de door ons gewenste kwaliteit van de MJOB nog niet bereikt is. In 2025 dient een verbeterslag plaats te vinden om de gewenste kwaliteit te bereiken. Hiermee is de hieronder genoemde beleidswaarde op dit moment ons beste inschatting.

De beleidswaarde ultimo 2024 bedraagt € 250,3 miljoen, wij hebben de volgende uitgangspunten gehanteerd in de beleidswaarde:

#	Uitgangspunten Daeb en niet-Daeb	Daeb	Niet-Daeb
1	Gemiddelde streefhuur per maand per woning	€ 698,77	€ 1.144,33
2	Gemiddelde jaarlijkse onderhoudslasten per woning	€ 3.524,84	€ 3.651,46
3	Gemiddelde jaarlijkse beheerlasten per woning	€ 1.116,97	€ 1.191,88
4	Aantal verhuureenheden met een E-, F- of G-label	39	nvt
5	Achterstallig onderhoud (aantal verhuureenheden en omvang)	nvt	nvt

1. Streefhuur

Het streefhuurbeleid van Padua is als volgt: de streefhuur voor Daeb woningen bedraagt 80% van maximaal, voor niet-Daeb woningen hanteren we 90%. Daeb woningen worden op basis van het Strategisch Voorraad Beleid (SVB) bij mutatie afgetopt op de diverse huurprijsgrenzen. Dit laatste geldt niet bij de jaarlijkse huurverhoging. De afgetopte huren vormen de basis voor de beleidswaarde

2. Onderhoud

De ingerekende onderhoudslasten bestaan uit de volgende elementen:

- Planmatig onderhoud
- Contractonderhoud
- Mutatieonderhoud
- Reparatie- en klachtenonderhoud

Planmatig onderhoud

Het planmatig onderhoud is gebaseerd op de vastgestelde meerjarenonderhoudsbegroting. De onderhoudsuitgaven betreffen de uitgaven om een verhuurbare eenheid, danwel complex in dezelfde technische en bouwkundige staat te houden, als waarin het zich op de peildatum (einde boekjaar) bevindt, rekening houdend met het effect van onderhoudscycli, zo nodig na het verhelpen van achterstallig onderhoud indien dit aanwezig is. Het in dezelfde technische en bouwkundige staat houden, houdt in dat er in of aan het vastgoed geen technische gebreken zijn (minimaal conditiescore 4).

Om de onderhoudsstaat actueel te houden verricht Padua conditiemetingen overeenkomstig NEN 2767). Padua hanteert een periode actualisatie van de conditiemetingen: eens in de drie jaar wordt ieder complex opgenomen.

In de onderhoudsuitgaven zijn dus ook de uitgaven voor de vervanging van daken, voegwerk en kozijnen opgenomen omdat dit in beginstel kwalificeert als instandhouding.

Ook de uitgaven voor vervanging van keukens, badkamers en toiletten vallen onder de onderhoudsuitgaven in verband met het technisch en bouwkundig in stand houden van het gebouw. In de meerjarenonderhoudsbegroting wordt rekening gehouden met de volgende cycli:

Uitgangspunten	Periodiciteit
Schilderwerk	6 jaar
Onderhoud aan installaties	2 - 5 jaar
Dak vervanging	45 jaar
Voegwerk	30 jaar
Kozijnvervanging	30. jaar
Keukens	17 - 40 jaar
Badkamers	25 - 40 jaar
Toiletten	25 - 40 jaar

Contractonderhoud

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

Mutatieonderhoud

De in de meerjarenonderhoudsbegroting opgenomen geschatte kosten met betrekking tot mutatie- en reparatieonderhoud zijn gebaseerd op ervaringscijfers vanuit het verleden die zijn aangepast met de bouwkostenindex.

De meerjarenonderhoudsbegroting is opgesteld rekening houdend met verwachte toekomstige ingrijpende verbouwing, renovatie, sloop, nieuwbouw en verkoop. Voor de beleidswaarde dient de begroting gebaseerd te zijn op de langjarige onderhoudscyclus (60 jaar) van het object op basis van instandhouding. Als gevolg hiervan zijn de volgende correcties doorgevoerd:

- Nieuwbouw en verkoop is buiten beschouwing gelaten
- Sloopcomplexen zijn opgevoerd qua verwachting van instandhouding (minimaal conditiescore 4);
- Ingrijpende verbouwing en renovatie is aangepast naar een situatie waarbij voordat er correcties als gevolg van clustering vanwege ingrijpende verbouwing zijn verwerkt;
- Levensduur van complexen is verlengd naar 60 jaar.

De meerjarenonderhoudsbegroting kent een horizon van 45 jaar. Voor de jaren waar geen meerjarenonderhoudsbegroting voor beschikbaar is hebben we normen bepaald om de begroting te verlengen tot de in te rekenen horizon van 60 jaar. We hebben hiervoor de Normen-tool van Ortec gebruikt.

3. Beheerlasten

De norm voor beheerlasten is gebaseerd op basis van de door het bestuur en raad van commissarissen goedgekeurde en vastgestelde meerjarenbegroting.

4. EFG-Labels

Padua heeft voor de 39 eenheden met een EFG label een correctie doorgevoerd in de meerjarenonderhoudsbegroting.

5. Achterstallig onderhoud

In de marktwaarde in verhuurde staat is voor € 0 aan achterstallig onderhoud ingerekend.

Gevoeligheidsanalyse beleidswaarde

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

Effect op de beleidswaarde (x € 1.000)	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect beleidswaarde
Gemiddelde streefhuur per maand	+ € 25	€ 10.736
Gemiddelde streefhuur per maand	- € 25	- € 13.262
Gemiddelde jaarlijkse onderhoudslasten per woning	+ of - € 100	+ of - € 8.164
Gemiddelde jaarlijkse beheerlasten per woning	+ of - € 100	+ of - € 8.164
Disconteringsvoet	+ 0,5%	- € 25.765
Disconteringsvoet	- 0,5%	€ 30.770

Schattingen

De schattingen met betrekking tot de beleidswaardebepaling welke inherent zijn aan deze waarderingsgrondslag, zijn van bijzonder belang door hun invloed op de jaarrekening en de waarschijnlijkheid dat toekomstige gebeurtenissen significant kunnen afwijken van de verwachtingen van het management zoals verwerkt in de beleidswaarde.

Verstrekte zekerheden

Zonder toestemming van het WSW is het de corporatie niet toegestaan om de woningen die met door het WSW geborgde leningen zijn gefinancierd te bezwaren met een beperkt recht (recht van pand/hypotheek, recht van opstal, recht van erfpacht, recht van vruchtgebruik) of de verplichting aan te gaan om deze woningen met een zekerheidsrecht te bezwaren (positieve hypotheekverklaring). Als gevolg hiervan zijn de woningen die met geborgde leningen zijn gefinancierd, niet met hypothecaire zekerheden bezwaard. Daarnaast heeft het WSW recht van eerste hypotheek en pand op onze woningen betreffende de door het WSW geborgde financiering, dit tot een bedrag van € 175 miljoen, te vermeerderen met rente, boete en kosten, begroot op 20% van dit bedrag, derhalve in totaal een bedrag van € 210 miljoen. Dit bedrag heeft betrekking op onze Daeb registergoederen.

Mutatieoverzicht materiële vaste activa	2.3. Onroerende zaken ver- kocht onder voorwaarden		2.4. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	
	2024	2023	2024	2023
Boekwaarde 1 januari	4.683	5.105	5.701	1.810
Mutaties				
Opleveringen			-17.560	-4.735
Investerings			15.219	10.287
Onrendabele investeringen boekjaar			-3.096	-1.330
Mutatie voorziening onrendabele investeringen			-203	-331
Herclassificatie	-271	-293	5.031	
Aanpassingen marktwaarde	473	-129		
Afwaarderingen			-3.681	
Totaal mutaties	202	-422	-4.290	3.891
Boekwaarde 31 december	4.885	4.683	1.411	5.701

2.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Herclassificatie

Eén woning is teruggekocht conform de VOV-regeling en daarna verkocht op de vrije markt. Zes huurwoningen uit de voorraad zijn verkocht op de vrije markt en twee woningen zijn in de voorraad te verkopen woningen opgenomen.

De woningen zijn geherclassificeerd tegen verkrijgingsprijs, zijnde de reële waarde onder aftrek van de contractuele korting op het moment van afwikkeling van de terugkoopverplichting.

In 2013 is gestopt met het verkopen van woningen onder de VOV-regeling. Van de ultimo 2024 zestien (2023 zeventien) overgebleven VOV-woningen zijn er veertien overgedragen door middel van een VOV-contract, de overige twee door middel van een MGE-contract (complex Stockweide).

2.4 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Onder deze post zijn investeringen en afwaarderingen voor tien lopende en nog te starten projecten opgenomen.

3. Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	2024	2023
(On)roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.353	1.414
Het verloop van deze post is als volgt:		
Stand 1 januari:		
Aanschafwaarde	2.434	2.393
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-1.020	-928
Boekwaarde 1 januari	1.414	1.465
Mutaties		
Investeringsen	45	50
Desinvesteringsen	-	-9
Herclassificatie	-	-
Afschrijvingen	-106	-101
Afschrijvingen desinvesteringsen	-	9
Totaal mutaties	-61	-51
Stand 31 december		
Aanschafwaarde	2.479	2.434
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-1.126	-1.020
Boekwaarde 31 december	1.353	1.414
De boekwaarde kan worden onderscheiden in:		
Bedrijfsgebouwen en -terreinen	1.118	1.137
Roerende zaken ten dienste van de exploitatie	235	277

De WOZ-waarde van de bedrijfsgebouwen en -terreinen bedroeg per 1 januari 2024 € 925.000 (2023: € 917.000).

Afschrijvingen

De afschrijvingen op de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn bepaald volgens de lineaire methode rekening houdend met een eventuele restwaarde en gebaseerd op de volgende verwachte gebruiksduur:

- Over terreinen wordt niet afgeschreven;
- De bedrijfsgebouwen worden in vijftig jaar afgeschreven;
- De overige (im)materiële activa wordt in drie tot tien jaar afgeschreven.

	2024	2023
4. Financiële vaste activa		
4.1 Latente belastingvordering	144	155
4.2 Overige vorderingen	666	666
Totaal financiële vaste activa	810	821

4.1 Latente belastingvordering

Bij een aantal jaarrekeningposten is sprake van tijdelijke verschillen tussen de waardering van activa en passiva volgens jaarrekeninggrondslagen en fiscale grondslagen. De hieruit voortvloeiende latente belastingvorderingen, die tegen de contante waarde zijn opgenomen, worden hierna toegelicht. De gehanteerde disconteringsvoet is de gemiddelde rentevoet van de leningportefeuille die per 31 december 2024 3,233% bedraagt, verminderd met het tarief voor de vennootschapsbelasting van 25,8%.

De vastgoedportefeuille wordt, met uitzondering van de voor verkoop of sloop aangemerkte woningen, aangehouden ten behoeve van de exploitatie. Dit betekent dat er een grote mate van onzekerheid bestaat over de wijze waarop en wanneer het verschil tussen de commerciële en fiscale waardering gerealiseerd gaat worden. Om deze reden is voor dit verschil geen actieve belastinglatentie opgenomen.

Leningen o/g en u/g

In de jaarrekening is voor de leningenportefeuille een latente belastingvordering verantwoord voor het verschil tussen de fiscale waardering (i.c. marktwaarde) en de waardering als toegepast in de jaarrekening (geamortiseerde kostprijs). De latentie loopt af over de resterende looptijd van de leningen. De nominale waarde bedraagt € 169.000. De gemiddelde looptijd bedraagt 8,7 jaar. In 2025 is vermoedelijk een bedrag van € 16.000 verrekenbaar.

Het verloop van de in de balans tot waardering gebrachte latente belastingvorderingen in het boekjaar is op totaalniveau als volgt:

	2024	2023
Stand per 1 januari	155	158
Mutatie (dis)agio leningen o/g en u/g	-11	-3
Stand per 31 december	144	155

4.2 Overige vorderingen

Stand 1 januari	666	859
Overboeking naar Overige overlopende activa, vordering grondverkoop De Zilk	-	-193
Stand 31 december	666	666

De looptijd van de KoopStart-vordering (€ 666.000) is afhankelijk van de verkoper en dus niet te voorspellen.

5. Voorraden

5.1 Vastgoed bestemd voor verkoop	559	1.622
5.2 Overige voorraden	50	25
Totaal voorraden	609	1.647

5.1 Vastgoed bestemd voor verkoop

Stand 1 januari	1.622	383
Overboeking vanuit Activa in exploitatie	559	2.351
Overboeking vanuit VOV	300	285
Verkocht in het boekjaar	-1.922	-1.397
Stand 31 december	559	1.622

Onder Vastgoed bestemd voor verkoop zijn één Daeb-woning en één niet Daeb-woning uit de reguliere voorraad opgenomen, (2023: twee Daeb woningen en vier niet-Daeb woningen).

	2024	2023
6. Vorderingen (looptijd korter dan 1 jaar)		
6.1 Huurdebiteuren	75	87
6.2 Belastingen en premies van sociale verzekeringen	136	442
6.3 Overige vorderingen	201	156
6.4 Overlopende activa	193	425
Totaal vorderingen	605	1.110

Deze vorderingen hebben een looptijd korter dan één jaar.

6.1 Huurdebiteuren

Huurdebiteuren	95	102
Voorziening wegens oninbaarheid	-20	-15
Totaal huurdebiteuren	75	87

Eind 2024 bedraagt de huurvordering op zittende huurders 0,43% van de huuropbrengsten. (2023: 0,42%).

6.2 Belastingen

Acute vennootschapsbelasting	136	440
Omzetbelasting	-	2
Totaal belastingen	136	442

6.3 Overige vorderingen

Vordering servicekosten	68	111
Vordering subsidie Landgoed in den Houte	68	45
Vordering rente spaarrekeningen	42	-
Overige vorderingen	23	-
Totaal overlopende activa	201	156

6.4 Overlopende activa

Grondverkoop De Zilk	-	193
Vooruitbetaalde kosten ICT	167	177
Vooruitbetaalde kosten verzekeringen	-	15
Vooruitbetaalde kosten overig	24	15
Overige overlopende activa	2	25
Totaal overlopende activa	193	425

7. Liquide middelen

Banken rekening-courant	42	225
Banken spaarrekeningen	2.000	-
Kas	-	1
Totaal liquide middelen	2.042	226

	2024	2023
8. Eigen vermogen		
8.1 Herwaarderingsreserves	296.999	262.546
8.2 Overige reserves	67.617	132.440
8.3 Resultaat boekjaar	37.619	-30.370
Totaal eigen vermogen	402.235	364.616

Per 31 december 2024 is in totaal € 297 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves in het eigen vermogen begrepen (2023: € 262,5 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden 2024 bepaald en is hiermee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 148,9 miljoen (2023: € 265,9 miljoen) in het eigen vermogen begrepen dat op basis van ons beleid niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van ons te voeren beleid.

Onze mogelijkheden 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 huurwoningen.

Omdat onze doelstelling is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, wordt van het vastgoed in exploitatie slechts beperkt vervreemd. Bij mutatie van de woning wordt de huur verhoogd tot de streefhuur (voor Daeb woningen 80% en voor niet-Daeb woningen 90% van de maximale huur), rekening houdend met de aftoppingsgrenzen zoals vastgesteld in het Strategisch Voorraad Beleid.

8.1 Herwaarderingsreserves

Stand 1 januari		
Herwaarderingsreserve vastgoed in exploitatie	260.739	295.867
Herwaarderingsreserve VoV	1.807	-
Totaal herwaarderingsreserves per 1 januari	262.546	295.867
Mutatie herwaarderingsreserve vastgoed in exploitatie	38.455	-33.391
Realisatie in verband met sloop	-3.851	-
Realisatie in verband met verkoop	-520	-1.737
Mutatie herwaarderingsreserve VoV	474	1.807
Realisatie in verband met terugkoop VoV	-105	-
Stand 31 december		
Herwaarderingsreserve vastgoed in exploitatie	294.823	260.739
Herwaarderingsreserve VoV	2.176	1.807
Stand 31 december	296.999	262.546

Bij het bepalen van de herwaarderingsreserves is de netto marktwaarde afgezet tegen de initiële verkrijgingsprijs zonder rekening te houden met afschrijvingen.

8.2 Overige reserves

Stand 1 januari	132.440	56.679
Resultaat vorig boekjaar	-30.370	42.440
Mutatie herwaarderingsreserve vastgoed in exploitatie	-34.084	35.128
Mutatie herwaarderingsreserve VoV	-369	-1.807
Stand 31 december	67.617	132.440

	2024	2023
8.3 Resultaat boekjaar		
Resultaat boekjaar	37.619	-30.370

Bestemming van het resultaat 2024

Het bestuur stelt voor het resultaat ten gunste van het eigen vermogen te brengen, € 34,5 miljoen ten gunste van de herwaarderingsreserve en € 3,1 miljoen ten gunste van de overige reserves.

9. Voorzieningen

9.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	-	203
9.2 Overige voorzieningen	111	71
Totaal voorzieningen	111	274

9.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

Stand 1 januari	203	980
Dotatie onrendabele investering nieuwbouw Bavo-terrein, 31 woningen	1.337	-
Dotatie onrendabele investering nieuwbouw Viaductweg, 17 woningen	202	-
Dotatie onrendabele investering nieuwbouw Koninginneweg, 36 woningen	1.557	-
Vrijval onrendabele investering nieuwbouw Bavo-terrein, 31 woningen	-1.337	-
Vrijval onrendabele investering nieuwbouw Viaductweg, 17 woningen	-202	-
Vrijval onrendabele investering nieuwbouw Koninginneweg, 36 woningen	-1.557	-
Vrijval / dotatie onrendabele investering nieuwbouw Bavo-terrein, 11 woningen	-203	203
Vrijval onrendabele investering nieuwbouw Bavo-terrein, 20 woningen	-	-534
Vrijval onrendabele investering bestaand complex Brem-, Ericastraat	-	-446
Stand 31 december	-	203

De voorziening heeft betrekking op projecten bestaand bezit en nieuwbouwprojecten. Het overgrote deel wordt naar verwachting binnen een jaar afgewikkeld.

9.2 Overige voorzieningen

Stand 1 januari		
Voorziening loopbaanbudget	53	59
Onderhoudsfonds	4	-
Glasfonds	14	-
Totaal overige voorzieningen per 1 januari	71	59
Toevoegingen loopbaanbudget	14	12
Onttrekkingen loopbaanbudget	1	14
Vrijval loopbaanbudget als gevolg van uit dienst treden	2	4
Dotatie onderhoudsfonds	24	4
Dotatie glasfonds	5	14
Stand 31 december		
Voorziening loopbaanbudget	64	53
Voorziening onderhoudsfonds	28	4
Voorziening glasfonds	19	14
Stand 31 december	111	71

Dit betreft voorzieningen voor loopbaanontwikkeling en voor het onderhouds- en glasfonds.

10. Langlopende schulden

	2024		
	> 1 - 5 jaar	> 5 jaar	Totaal
10.1 Leningen overheid	944	2.653	3.597
10.2 Leningen banken	1.434	78.341	79.775
10.3 Verplichtingen betreffende onroerende zaken VOV	-	4.242	4.242
10.4 Overige langlopende schulden	39	-	39
Totaal langlopende schulden	2.417	85.236	87.653

	2023		
	> 1 - 5 jaar	> 5 jaar	Totaal
Leningen overheid	913	2.908	3.821
Leningen banken	419	64.353	64.772
Verplichtingen betreffende onroerende zaken VOV	-	4.140	4.140
Totaal langlopende schulden	1.332	71.401	72.733

Deze schulden hebben een looptijd langer dan één jaar.

De gemiddelde rentevoet in het boekjaar bedraagt 3,233% (2023: 3,472%) exclusief de roll-over lening. Langlopende schulden met een resterende looptijd van minder dan één jaar, waaronder de aflossingsverplichtingen voor komend jaar, zijn verantwoord onder de kortlopende schulden. Er zijn geen schulden die als gevolg van het zich voordoen van bepaalde omstandigheden direct of binnen een jaar opeisbaar worden. Voor een toelichting op de renterisico's wordt verwezen naar het hoofdstuk 'Financiële instrumenten' op pagina 82.

10.1 en 10.2 Leningen overheid en banken

	Overheid	Banken	Totaal
Stand 1 januari 2024 leningen	4.038	68.937	72.975
Stand 1 januari 2024 agio ten gevolge van Vestia leningruil	-	906	906
Nieuwe leningen	-	21.000	21.000
Aflossingen	217	10.971	11.188
Vrijval kortlopend deel agio	-	22	22
Totaal schuldrestant 31 december 2024	3.821	79.850	83.671
Aflossingsverplichting 2025	224	75	299
Stand 31 december 2024	3.597	79.775	83.372

Zekerheden

Van de leningen overheid en banken is € 84,4 miljoen (2023: € 73,6 miljoen) geborgd door het WSW. Het verschil met ons overzicht wordt veroorzaakt door het volledig meenemen van de roll-over door het WSW waar wij slechts het opgenomen deel meenemen en één lening is door de gemeente Noordwijk geborgd. Voor de door het WSW geborgde leningen hebben wij ons verplicht het onderliggend onroerend goed in exploitatie niet zonder toestemming te bezwaren, van bestemming te veranderen, te vervreemden of teniet te doen gaan. Vorig jaar hebben wij het WSW een volmacht ter hand gesteld voor een bedrag van € 210 miljoen (dit heeft betrekking op het Daeb-bezit).

Aflossingssysteem

De leningen worden afgelost op basis van het annuïtaire dan wel het fixe kostprijsstelsel. Bij één lening is sprake van een verschil tussen de reële waarde en de nominale waarde, deze lening wordt jaarlijks volgens de effectieve rentemethode geamortiseerd. (Zie ook de waarderingsgrondslagen).

	2024	2023
<i>10.3 Verplichting uit hoofde van onroerende zaken VOV</i>		
Stand 1 januari	4.140	4.489
Mutaties		
Teruggekochte woningen voor verkoop	-271	-293
Herwaarderingen	373	-56
Totaal mutaties	102	-349
Stand 31 december	4.242	4.140

De terugkoopverplichting van woningen verkocht onder de VOV-regeling heeft betrekking op zestien woningen (2023: zeventien), waarvan elf huurwoningen uit bestaand bezit (Daeb) en vijf nieuwbouwwoningen (niet-Daeb).

10.4 Overige langlopende schulden

Stand 1 januari	-	5
Vaststellingsovereenkomst, vrijval 2023 naar Overige kortlopende schulden	-	-5
Vaststellingsovereenkomst	39	
Stand 31 december	39	-

11. Kortlopende schulden

11.1 Schulden aan overheid	224	217
11.2 Schulden aan banken	99	5.093
11.3 Schulden aan leveranciers en handelskredieten	1.113	1.565
11.4 Belastingen en sociale verzekeringen	1.406	829
11.5 Overlopende passiva	2.125	1.659
Totaal kortlopende schulden	4.967	9.363

Deze schulden hebben een looptijd korter dan één jaar.

11.1 Schulden aan overheid

Aflossingsverplichting komend boekjaar op langlopende leningen	224	217
Totaal schulden aan overheid	224	217

De aflossingsverplichting van € 224.000 bestaat uit jaarlijkse aflossingen.

11.2 Schulden aan banken

Aflossingsverplichting komend boekjaar op langlopende leningen	75	5.071
Vrijval agio volkshuisvestelijke bijdrage	22	22
Overige schulden	2	-
Totaal schulden aan banken	99	5.093

De aflossingsverplichting van € 75.000 bestaat uit jaarlijkse aflossingen.

	2024	2023
<i>11.4 Belasting en sociale verzekeringen</i>		
Afdracht BTW over het vierde kwartaal 2024	680	774
Vennootschapsbelasting 2024	658	-
Loonbelasting december 2024	68	55
Totaal belasting en sociale verzekeringen	1.406	829

11.5 Overlopende passiva

Niet vervallen rente leningen	1.133	914
Onderhoud	183	240
Reservering vakantiedagen	82	108
Vooruit ontvangen huren	108	103
Nieuwbouwtermijn / kosten	433	94
Accountants- en advieskosten	43	68
ICT-kosten	63	56
Waarborgsommen	32	30
Overige overlopende passiva	48	46
Totaal overlopende passiva	2.125	1.659

Financiële instrumenten

Algemeen

De in deze toelichting opgenomen gegevens verschaffen informatie die behulpzaam is bij het schatten van de omvang van risico's die verbonden zijn aan zowel de in de balans opgenomen als de niet in de balans opgenomen financiële instrumenten.

Doelstellingen en beleid betreffende beheer financiële risico's

De primaire financiële instrumenten dienen ter financiering van onze operationele activiteiten of vloeien direct uit deze activiteiten voort. Een belangrijke doelstelling van het financieringsbeleid is het voorkomen dan wel spreiden van ongewenste financiële risico's zoals rente- en liquiditeitsrisico's. Het beleid is erop gericht het jaarlijks renterisico te maximaliseren op 15% van de leningenportefeuille. We maken geen gebruik van afgeleide financiële instrumenten.

De belangrijkste risico's op grond van de financiële instrumenten zijn het kredietrisico, liquiditeitsrisico, renterisico, prijs- en kasstroomrisico en marktrisico. Het beleid om deze risico's te beperken is als volgt.

Kredietrisico

Dit betreft het risico dat financiële instellingen niet aan hun contractuele verplichtingen ten opzichte van ons kunnen voldoen. Wij handelen enkel met kredietwaardige partijen en hebben procedures opgesteld om de kredietwaardigheid vast te stellen (rating) en de omvang van het kredietrisico bij elke partij te beperken. Er zijn geen significante concentraties van kredietrisico binnen onze bedrijfsvoering.

Liquiditeitsrisico

Dit betreft het risico dat we over onvoldoende middelen beschikken om aan onze directe verplichtingen te kunnen voldoen. Om te waarborgen dat we dit wel kunnen is naast de langlopende leningen een roll-over lening (€ 5 miljoen) beschikbaar (2023: € 5 miljoen).

Renterisico (prijs- en kasstroomrisico's)

Wij lopen renteprijs- en rentekasstroomrisico's over de rentedragende vorderingen (vooral begrepen onder financiële vaste activa) en liquide middelen en rentedragende langlopende en kortlopende schulden (waaronder schulden aan banken).

Voor vastrentende langlopende leningen lopen we het risico dat de marktwaarde van de leningen daalt respectievelijk stijgt als gevolg van veranderingen in de markttrente (i.c. prijsrisico). Voor deze schulden worden geen financiële derivaten afgesloten.

Voor schulden met variabele renteaftspraken lopen we risico ten aanzien van toekomstige kasstromen als gevolg van veranderingen in de marktrente (i.c. kasstroomrisico). Voor deze vorderingen en schulden worden geen financiële derivaten afgesloten.

Rentevoet leningen overheid en banken met resterende looptijden

In onderstaand overzicht zijn de leningen (bedragen x € 1.000) ingedeeld in groepen van overeenkomstige contractueel overeengekomen rentepercentages en looptijden:

Restant looptijd	Renteklasse					Totaal
	< 1%	1% - < 2%	2% - < 3%	3% - < 4%	4% - < 5%	
> 1 - 5 jaar	1.000	-	-	975	338	2.313
> 5 - 10 jaar	-	-	5.000	7.228	9.406	21.634
> 10 - 15 jaar	5.000	-	-	10.639	5.521	21.160
> 15 - 20 jaar	6.000	-	-	755	-	6.755
> 20 jaar	-	5.000	5.000	20.000	626	30.626
Totaal	12.000	5.000	10.000	39.597	15.891	82.488

De effectieve rentevoet van de leningen overheid en banken exclusief de roll-over lening bedraagt gemiddeld 3,332% (2023: 3,472%).

Kasstroomrisico's leningen overheid en banken

Onderstaande vervalkalender van de leningenportefeuille geeft inzicht in de jaarlijkse bedragen betreffende de contractueel bepaalde kasstromen op grond van de jaaraflossingen, de eindaflossingen en de renteconversies:

Jaar	Jaaraflossingen x € 1.000	Eindaflossingen x €1.000	Opslagherzieningen x € 1.000
2025	299	-	10.000
2026	310	-	5.000
2027	322	-	-
2028	334	-	-
2029	347	5.000	-

De duration van de leningenportefeuille overheid en banken bedraagt gemiddeld 13,2 jaar.

Hierna worden de renterisico's van de leningenportefeuille per lening soort toegelicht:

- De rente van de vastrentende leningen is voor de gehele looptijd gefixeerd dan wel tot het renteherzienings-moment. Het risico van deze leningen betreft:
 - Het moment van renteherziening indien de rente hoger is dan de oude contractrente;
 - De herfinanciering van de tussentijdse en eindaflossingen met een nieuwe lening met een hogere rente.
- De rente van de variabel rentende lening (roll-over lening van € 5 miljoen) is gebaseerd op het 1-weeks Euribor tarief met een liquiditeitsopslag van 42 basispunten over het opgenomen deel.
- De basisrenteleningen (voor in totaal € 10 miljoen) hebben een rentetarief dat bestaat uit twee componenten, zijnde een basisrente en een kredietopslag. De basisrente geldt voor de volledige looptijd van de leningen. De kredietopslag geldt voor een overeengekomen periode. Hierna dient een nieuwe kredietopslag met de bank overeengekomen te worden. De kredietopslag van de huidige basisrenteleningen bedraagt 12 (tot 01-11-2025) en 24 (tot 01-10-2025) basispunten.

De kredietopslagen voor de twee bovenstaande basisrenteleningen worden aangemerkt als embedded derivaten. In verband met de nauwe verbondenheid tussen deze twee embedded derivaten en de bijbehorende basiscontracten, worden ze niet apart gewaardeerd. Dit is in overeenstemming met de herziene richtlijn RJ 290.

Marktrisico

Het marktrisico wordt beheerst door spreiding aan te brengen in de geldgevers. Deze spreiding is als volgt: de Bank Nederlandse Gemeenten (47,1%), de Waterschapsbank (23%), het ABP (19,4%), Monuta (6,1%) en de gemeente Noordwijk (4,4%).

De marktwaarde of reële waarde van de leningen wordt bepaald door het verschil tussen de gemiddelde vaste rente van 3,233% en de huidige rente. Dit verschil leidde ultimo 2024 tot een koers van 111% (2023: 109,5%). De reële waarde van de in de balans opgenomen langlopende leningen (inclusief het kortlopende deel en de volledige roll-over lening) bedroeg:

	Boekwaarde		Reële waarde	
	2024	2023	2024	2023
Langlopende leningen	86.787	76.075	96.317	83.290

De marktwaarde van de leningen is verantwoord op basis van de WSW opgave met uitzondering van één door de gemeente Noordwijk geborgde lening, hiervoor is de berekening van Thésor aangehouden.

Niet in de balans opgenomen regelingen en verplichtingen per 31 december 2024

Voorwaardelijke verplichtingen

WSW-obligoverplichting

Sinds 1 juli 2021 is de obligoverplichting gewijzigd. De oude, eenmalige obligoverplichting van 3,85% van het geborgde schuldrestant is anders ingericht en ook meer zeker gesteld. Dit gebeurt via een jaarlijks gemaximeerde obligoheffing en een obligolening.

De obligoheffing is nodig om de eerste verliezen op te vangen en wordt alleen geïnd als het noodzakelijk is om het risicovermogen aan te vullen. Hierdoor kan het stelsel zich herstellen. De obligolening is nodig om er zeker van te kunnen zijn dat er direct geld beschikbaar is bij grote aanspraken, indien de obligoheffing niet voldoende is. De obligolening is een geborgde faciliteit die gebruikt kan worden bij grote verliezen en bedraagt € 1,9 miljoen. Wij hebben op grond van artikel 10, lid 2 onder c van het Reglement van Deelneming van het WSW de obligolening aangetrokken.

De lening sluit aan op hetgeen is vereist. Dit betekent dat de hoofdsom overeenkomt met 2,6% van het geborgd schuldrestant ultimo 2024. Op deze lening kan alleen een trekking worden gedaan als het WSW daartoe een verzoek heeft gedaan en de woningcorporatie niet binnen tien werkdagen na dit verzoek kan storten. Een dergelijk verzoek van WSW is pas aan de orde als het jaarlijks obligo niet toereikend is. Op basis van de prognoses van het WSW is dit op basis van de huidige verplichtingen niet aan de orde. In het geval van een eventuele storting, wordt deze rechtstreeks ten gunste van het WSW uitbetaald en nadien door ons afgelost.

(Meerjarige) financiële verplichtingen

Obligoheffing

Conform de opgave van de Aw bedraagt de obligoheffing verplichting voor de jaren 2025 tot en met 2029 € 0,9 miljoen.

Investeringsverplichting

Ultimo 2024 waren voor onderstaande investeringen verplichtingen aangegaan voor een bedrag van in totaal € 26,4 miljoen. De reeds uitgegeven kosten tot en met 31 december 2024 van € 3,1 miljoen zijn hierop in mindering gebracht. De resterende verplichting bedraagt € 23,2 miljoen.

Project	Stichtingskosten	Kosten in ontw.	Verplichting	Oplevering
Bavo-terrein 31 woningen	8.874.000	1.688.000	7.186.000	Binnen 1 jaar
Koninginneweg 45 woningen	12.748.000	914.000	11.834.000	Tussen 1 en 5 jaar
1Viaductweg 17 woningen	4.750.000	531.000	4.219.000	Binnen 1 jaar
Totaal	26.372.000	3.133.000	23.239.000	

Gebeurtenissen na balansdatum

Voorjaarsnota: besluit tot huurbevriezing

In april 2025 is in de Voorjaarsnota aangekondigd dat per 1 juli 2025 en per 1 juli 2026 een bevriezing van de huren in de gereguleerde huursector zal gelden. Het betreft een politieke afspraak die op het moment van opmaken van deze jaarrekening nog niet is vastgelegd in wet- en regelgeving.

De marktwaarde in verhuurde staat en beleidswaarde van het vastgoed is bepaald op basis van onder meer de veronderstelling van jaarlijkse huurverhogingen. Indien de aangekondigde huurbevriezing daadwerkelijk in werking treedt, zal dit een neerwaarts effect hebben op de markt- en beleidswaarde van het vastgoed.

Daarnaast heeft de maatregel ook impact op financiële kengetallen in de toekomst, waaronder de Interest Coverage Ratio (ICR). De ICR is een belangrijke ratio voor de borging door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en wordt mede bepaald op basis van de operationele kasstroom. Omdat de huurinkomsten door de bevriezing achterblijven bij eerdere aannames, zal de ontwikkeling van de operationele kasstroom achterblijven en daarmee de ICR (eerder dan tot eind vorig jaar beoogd) onder druk komen te staan.

Naar aanleiding van het aangekondigde besluit is een scenarioanalyse uitgevoerd waarin de effecten van het uitblijven van huurverhogingen in 2025 en 2026 zijn doorgerekend. Uitgaande van het feit dat het huurbevriezingsscenario zich volledig voordoet, is de (potentiële) impact als volgt:

- De beleidswaarde per 31 december 2024 neemt af met 3,7%, van € 250,3 miljoen naar € 241,0 miljoen. En hiermee stijgt de LTV van 33,1% naar 34,4% (bij een grenswaarde van 70%).
- De ICR op TI niveau in 2025 en 2026 met 0,06 en 0,17 punten daalt ten opzichte van het basisscenario met reguliere huurindexaties tot het niveau van 1,66 en 1,71 (bij een grenswaarde van 1,4).
- De ICR van de Daeb-tak in 2025 en 2026 met 0,06 en 0,16 punten daalt ten opzichte van het basisscenario met reguliere huurindexaties tot het niveau van 1,40 en 1,28 (bij een grenswaarde van 1,4).
- De kasstroomontwikkeling vertraagt, wat gevolgen kan hebben voor geplande investeringen en schuldopbouw op middellange termijn. Wij onderzoeken op dit moment welke ingrepen in het geplande onderhoud, de verduurzaming en (nieuwbouw)investeringen de minste impact hebben op onze volkshuisvestelijke taak maar welke wel voldoende ingrijpen om de (financiële) continuïteit te bewaken.

Omdat het besluit ná balansdatum is genomen en op 31 december 2024 nog onzeker was, is deze gebeurtenis aangemerkt als een niet-aanpassingsgebeurtenis in de zin van Richtlijn RJ 160. Indien de maatregel formeel wordt bekrachtigd, zal de impact hiervan worden verwerkt in de verslaggeving over boekjaar 2025.

Toelichting op de winst- en verliesrekening over 2024

(x € 1.000)

	2024	2023
12. Totaal van nettoresultaat exploitatie van vastgoedportefeuille		
12.1 Huuropbrengsten	16.447	15.755
12.2 Opbrengsten servicecontracten	417	402
12.3 Lasten servicecontracten	417	402
12.4 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	1.164	1.164
12.5 Lasten onderhoudsactiviteiten	5.664	6.282
12.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	1.212	1.151
Totaal van netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille	8.407	7.158

12.1 Huuropbrengsten

Woningen en woongebouwen Daeb	12.680	12.048
Woningen en woongebouwen niet-Daeb	3.713	3.598
Niet woongelegenheden Daeb	39	39
Niet woongelegenheden niet-Daeb	205	200
Totaal te ontvangen netto huur	16.637	15.885
Huurderving wegens leegstand	162	112
Huurderving wegens oninbaarheid	28	18
Totaal huuropbrengsten	16.447	15.755

De gerealiseerde gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2024 bedroeg 5,2% (1 juli 2023: -0,62%).

12.2 Opbrengsten servicecontracten

Vergoedingen van huurders voor leveringen en diensten	446	420
Overboeking naar overige voorzieningen	-29	-18
Totaalopbrengsten servicecontracten	417	402

12.3 Lasten servicecontracten

Kosten voor leveringen en diensten	485	513
Overboeking naar overige vorderingen	-68	-111
Totaal lasten servicecontracten	417	402

12.4 Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Toegerekende afschrijvingen ten dienste van de exploitatie	41	41
Toegerekende organisatiekosten lonen en salarissen e.d.	598	519
Toegerekende organisatiekosten overige bedrijfskosten	525	604
Totaal lasten verhuur en beheeractiviteiten	1.164	1.164

De toegerekende organisatiekosten aan verhuur en beheeractiviteiten volgen uit de kostenverdeelstaat. Hierin worden de organisatiekosten, bestaande uit afschrijvingen, lonen en salarissen en overige bedrijfskosten, op basis van een interne inschatting van de urenbesteding naar activiteit(en) verdeeld. Hierbij wordt in hoofdlijnen onderscheid gemaakt naar exploitatie, projectontwikkeling, verkoop en leefbaarheid.

	2024	2023
Afschrijvingen		
Afschrijvingen immateriële vaste activa	63	55
Afschrijvingen materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie	106	101
Totaal afschrijvingen	169	156

De afschrijvingen zijn als volgt verdeeld:

Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		
. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	41	41
. Lasten onderhoudsactiviteiten	91	87
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1	1
Waardeveranderingen	18	13
Overige organisatiekosten	7	6
Leefbaarheid	11	8
Totaal afschrijvingen	169	156

Lonen en salarissen e.d.

Lonen en salarissen	1.630	1.322
Sociale lasten	272	219
Overige pensioenlasten	180	170
Totaal lonen en salarissen e.d.	2.082	1.711

In de lonen en salarissen is een bedrag van € 129.700 (2023: € 107.000) begrepen betreffende werkzaamheden van de eigen onderhoudsdienst. In 2024 waren gemiddeld 27,75 werknemers in dienst (2023: 25,33), het aantal fulltime equivalenten bedroeg in 2024 gemiddeld 23,51 (2023: 21,78). Er zijn geen medewerkers werkzaam buiten Nederland.

Afdeling	Aantal	Fte's
Directeur-bestuurder	1,00	1,00
Staf	3,08	2,17
Bedrijfsvoering	6,00	5,00
Vastgoed	10,67	9,40
Wonen	7,00	5,94
Totaal aantal en fte's	27,75	23,51

De kosten voor lonen en salarissen e.d. zijn als volgt verdeeld:

Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		
. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	598	519
. Lasten onderhoudsactiviteiten	1.064	813
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	12	10
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	136	153
Overige organisatiekosten	124	93
Leefbaarheid	148	123
Totaal lonen en salarissen e.d.	2.082	1.711

De door ons gehanteerde pensioenregeling is ondergebracht bij het bedrijfstakpensioenfonds Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). De belangrijkste kenmerken van deze pensioenregeling zijn:

- De pensioen(richt)leeftijd is 68 jaar;
- Er is sprake van een middelloonregeling;
- Er is sprake van een ouderdoms- en nabestaandenpensioen;
- De regeling kent zowel een partner- en wezenpensioen, waarbij het partner- en wezenpensioen is verzekerd door middel van een opbouwregeling (uitkeringsovereenkomst). Voor het ouderdomspensioen, partnerpensioen en wezenpensioen stelt het bestuur van het pensioenfonds jaarlijks een premie vast. Deze is momenteel vastgesteld op 25% van de pensioengrondslag gecorrigeerd met de deeltijdfactor;
- Als de middelen van het pensioenfonds het toelaten, past het bestuur van het pensioenfonds de ingegane pensioenen en de premievrije aanspraken van gewezen deelnemers aan overeenkomstig de consumentenprijsindex voor alle huishoudens. Voor actieve deelnemers geldt dat het bestuur streeft naar verhoging met de loonontwikkeling van de branche Woningcorporaties. De toeslagverlening is voorwaardelijk. Er is geen recht op toeslagverlening en het is voor de langere termijn niet zeker of en in hoeverre toeslagverlening plaatsvindt. Het bestuur van het pensioenfonds beslist evenwel jaarlijks in hoeverre pensioenuitkeringen en pensioenaanspraken worden aangepast.

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

- Deelneming in het bedrijfstakpensioenfonds is verplicht gesteld voor de werknemers en directeur-bestuurder van de toegelaten instelling;
- De toegelaten instelling is uitsluitend verplicht tot betaling van de vastgestelde premies. In geen geval bestaat een verplichting tot bijstorting. Er is geen sprake van recht op teruggave/premiekering.

De gemiddelde beleidsdekkingsgraad van het SPW bedraagt per ultimo 2024 131,1% (per ultimo 2023: 131,5%). De vereiste beleidsdekkingsgraad ligt eind 2024 op 104%. Het fonds heeft dus geen reservetekort.

	2024	2023
Overige bedrijfskosten		
Geactiveerde productie	-203	-134
Opbrengst eigen onderhoudsdienst	-180	-176
Overige bedrijfsopbrengsten	-167	-135
Overige personeelskosten	692	701
Algemene beheer- en administratiekosten	173	184
Automatiseringskosten	432	362
Advies- en ontwikkelkosten	417	421
Huisvestingskosten	60	56
Kosten Raad van Commissarissen	77	103
Niet verrekenbare servicekosten	18	24
Totaal overige bedrijfskosten	1.319	1.406
De totale overige bedrijfskosten zijn als volgt verdeeld:		
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		
. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	525	604
. Lasten onderhoudsactiviteiten	609	500
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	3	3
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-135	-78
Overige organisatiekosten	299	362
Leefbaarheid	18	15
Totaal overige bedrijfskosten	1.319	1.406

	2024	2023
<i>12.5 Lasten onderhoudsactiviteiten</i>		
Reparatieonderhoud	1.612	1.467
Mutatieonderhoud	1.248	1.127
Contractonderhoud	497	508
Planmatig onderhoud	543	1.780
Totaal lasten onderhoud	3.900	4.882
Toegerekende afschrijvingen ten dienste van de exploitatie	91	87
Toegerekende organisatiekosten lonen en salarissen e.d.	1.064	813
Toegerekende organisatiekosten overige bedrijfskosten	609	500
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	5.664	6.282

12.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Belastingen	1.123	1.068
Verzekeringen	69	65
Contributie landelijke federatie	20	18
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	1.212	1.151

13. Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Voor het verkochte sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie is de boekwaarde de marktwaarde in verhuurde staat. Voor het teruggekochte vastgoed onder VOV dat is doorverkocht zonder voorwaarden, is de boekwaarde de marktwaarde op terugkoopmoment onder aftrek van de contractuele korting. De specificatie van de verkoopresultaten is als volgt:

13.1 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.868	2.161
13.2 Toegerekende organisatiekosten	15	13
13.3 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.922	-1.397
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	931	751

13.1 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.984	2.206
Af: Verkoopkosten	116	45
Totaal verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.868	2.161

13.2 Toegerekende organisatiekosten

Af: Toegerekende afschrijvingen ten dienste van de exploitatie	-	-
1 Toegerekende organisatiekosten lonen en salarissen e.d.	12	10
Toegerekende organisatiekosten overige bedrijfskosten	3	3
Totaal toegerekende organisatiekosten	15	13

<i>13.3 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille</i>	1.922	1.397
---	--------------	--------------

In 2024 zijn zeven woningen verkocht (2023: zes), zes uit het bestaand bezit (2023: vier) en één teruggekochte VOV-woning (2023: twee).

	2024	2023
Verkoop huurwoningen (sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie)	792	574
Verkoop teruggekochte VOV-woningen in vrije verkoop	139	177
Totaal verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	931	751
Verkoop huurwoningen (sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie)		
Verkoopopbrengst	2.536	1.488
Af: Verkoopkosten	110	35
Toegerekende afschrijvingen ten dienste van de exploitatie	-	-
Toegerekende organisatiekosten lonen en salarissen e.d.	9	8
Toegerekende organisatiekosten overige bedrijfskosten	3	2
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	1.622	869
Totaal verkoopopbrengst huurwoningen	792	574
Verkoop teruggekochte VOV-woningen in vrije verkoop		
Verkoopopbrengst	448	718
Af: Verkoopkosten	6	10
Toegerekende afschrijvingen ten dienste van de exploitatie	-	-
Toegerekende organisatiekosten lonen en salarissen e.d.	2	2
1Toegerekende organisatiekosten overige bedrijfskosten	1	1
Marktwaarde verkochte vastgoedportefeuille	300	528
Totaal verkoopopbrengst teruggekochte VOV-woningen	139	177
14. Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
14.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-6.777	-1.380
14.2 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	39.582	-33.007
14.3 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	100	-73
Totaal waardeveranderingen vastgoedportefeuille	32.905	-34.460
<i>14.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille</i>		
Afboeking onrendabele investering, Bavo-terrein 31 woningen	-1.337	-
Afboeking onrendabele investering, Viaductweg	-202	-
Afboeking onrendabele investering, Koninginneweg nieuwbouw	-1.557	-
Afwaardering tot grondwaarde, Koninginneweg bestaand	-3.681	-
Afboeking onrendabele investering, Bavo-terrein 25 woningen	-	-817
Afboeking onrendabele investering, Het Zilt	-	-445
Afboeking onrendabele investering, Bavo-terrein, 11 woningen	-	-206
Afboeking opheffen vier parkeerplaatsen, Parallelweg 39	-	-50
Terugname/afboeking onrendabele investering, Bavo-terrein, 20 woningen	-	138
Totaal overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-6.777	-1.380

	2024	2023
<i>14.2 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille</i>		
Resultaat herwaardering vastgoed in exploitatie	39.601	-32.918
Geactiveerde productie eigen bedrijf	204	134
Af: Toegerekende afschrijvingen ten dienste van de exploitatie	18	13
Toegerekende organisatiekosten lonen en salarissen e.d.	136	153
Toegerekende organisatiekosten overige bedrijfskosten	69	57
Totaal niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	39.582	-33.007
<i>14.3 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV</i>		
Waardeveranderingen woningen verkocht onder voorwaarden	474	-130
Waardeveranderingen terugkoopverplichting woningen verkocht onder voorwaarden	-374	57
Totaal niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	100	-73
15. Overige organisatiekosten		
Obligo-inning	22	95
Bijdrage Aw	13	13
Toegerekende organisatiekosten afschrijvingen activa t.d.v.d. exploitatie	7	6
Toegerekende organisatiekosten lonen en salarissen e.d.	124	93
Toegerekende organisatiekosten overige bedrijfskosten	299	362
Totaal overige organisatiekosten	465	569
16. Kosten omtrent leefbaarheid		
Leefbaarheidsbijdragen ontvangen van bewoners	29	29
Af: Toegerekende organisatiekosten afschrijvingen activa t.d.v.d. exploitatie	11	8
Toegerekende organisatiekosten lonen en salarissen e.d.	148	123
Toegerekende organisatiekosten overige bedrijfskosten	47	44
Leefbaarheidskosten schone woonomgeving/overlast/veiligheid	128	109
Totaal leefbaarheid	305	255

	2024	2023
17. Totaal van financiële baten en lasten		
17.1 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	64	27
17.2 Rentelasten en soortgelijke kosten	2.534	2.296
Totaal saldo financiële baten en lasten	2.470	2.269

17.1 Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten

Vrijval Vestia-lening	22	22
Rente liquide middelen	42	5
Totaal overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	64	27

17.2 Rentelasten en soortgelijke kosten

Rente leningen banken	2.332	2.067
Rente leningen overheid	131	138
Disagio Waarborgfonds	12	15
Provisie lening bemiddeling	5	19
Overige rentelasten, bereidstellingsprovisie	7	8
Rente roll-over leningen met variabele hoofdsom	47	49
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	2.534	2.296

18. Belastingen

Schattingen

De acute Vpb-positie voor het jaar 2024 is bepaald op € 1.460.000. De fiscale positie is bepaald op basis van de geldende wet- en regelgeving, evenals de overgangsregeling voor de Vaststellingsovereenkomst (VSO II) voor woningcorporaties. Het door ons verwachte fiscale resultaat over het jaar 2024 bedraagt € 1.384.000.

Belastingdruk winst- en verliesrekening

De belastinglast over het resultaat in de winst- en verliesrekening bestaat uit de volgende componenten:

Acute belastingen boekjaar	1.460	760
Mutatie latente belastingen actief	11	3
Afrekening acute belastingen 2019	-84	-18
Afrekening acute belastingen 2023	-3	-19
Totaal belastinglast	1.384	726

Aansluiting toepasselijk en effectief belastingtarief

Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 25,8% (2023: 25,8%). Het effectief belastingtarief, zijnde de belasting-last in de winst- en verliesrekening uitgedrukt als percentage van het commerciële jaarresultaat voor belastingen bedraagt 3,55% (2023: -2,45%).

De afwijking van het wettelijk belastingtarief is een gevolg van het verschil tussen het bepalen van het fiscale resultaat ten opzichte van het commerciële resultaat en wordt voornamelijk veroorzaakt door de waardeontwikkeling van het vastgoed door afwijkende waarderingsgrondslagen (wordt fiscaal niet als resultaat aangemerkt). Hiernaast kunnen we een deel van het resultaat toevoegen aan de herinvesteringsreserve maar is er ook de maximering van de renteaftrek waardoor we een deel van onze rentelast niet kunnen aftrekken.

De aansluiting tussen het effectief en het toepasselijk belastingtarief is als volgt:

	%
Toepasselijk belastingtarief	25,80
Mutatie niet gewaardeerde verschillen vastgoed overig, in exploitatie en VOV	-21,78
Diverse mutaties	-0,47
Effectief belastingtarief	3,55

Acute belastingen boekjaar

De acute Vpb-positie voor het jaar 2024 is bepaald op een belastbaar bedrag van € 5,7 miljoen.

	2024 (x € 1.000)
Commercieel resultaat na belastingen volgens de jaarrekening	37.619
Correctie vennootschapsbelasting	1.384
Commercieel resultaat voor belastingen volgens de jaarrekening	39.003

Permanente verschillen:

Gemengde kosten (0,4% van fiscale loonsom)	6
Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek	-9
	39.000

Tijdelijke verschillen:

Fiscaal niet in aanmerking te nemen overige waardeveranderingen	6.777
ATAD-renteaftrekbeperking	992
Fiscaal hoger verkoopresultaat bestaand bezit	646
Fiscaal te activeren onderhoudskosten	184
Fiscaal lagere afschrijvingen Activa ten dienste van de exploitatie	26
Fiscaal te activeren leefbaarheid	20
Fiscaal te activeren financieringskosten	9
Fiscaal niet in aanmerking te nemen waardeveranderingen VOV-woningen	-100
Fiscaal hogere afschrijvingen MVA	-313
Milieu-Investeringsaftrek	-326
Fiscale dotatie HIR	-1.601
Fiscaal niet in aanmerking te nemen waardeveranderingen MVA	-39.601
	-33.287
Fiscaal resultaat	5.713

Belastbaar bedrag	5.713
--------------------------	--------------

€ 200.000 x 19% (lage tarief)	38
€ 5.512.000 x 25,8% (hoge tarief)	1.422
Verschuldigde winstbelasting	1.460

Overige informatie

Balans per 31 december 2024

Activa (voor resultaatverdeling)	Daeb	Niet-Daeb	Eliminaties	Totaal
VASTE ACTIVA				
Immateriële vaste activa	254	66		320
Vastgoedbeleggingen				
Daeb vastgoed in exploitatie	376.299			376.299
Niet-Daeb vastgoed in exploitatie		106.632		106.632
Onroerende zaken verkocht onder voorw.	3.376	1.509		4.885
Vastgoed in ontwikkeling voor eigen expl.	650	761		1.411
Totaal van vastgoedbeleggingen	380.325	108.902		489.227
Materiële vaste activa				
(On)roerende zaken t.d.v. de exploitatie	1.076	277		1.353
Financiële vaste activa				
Aand., cert. van aand. en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	101.113		-101.113	-
Vordering op groepsmaatschappijen	13.743		-13.743	-
Latente belastingvordering(en)	144			144
Overige vorderingen	666			666
Totaal van financiële vaste activa	115.666	-	-114.856	810
Totaal vaste activa	497.321	109.245	-114.856	491.710
VLOTTENDE ACTIVA				
Voorraden				
Vastgoed bestemd voor de verkoop	264	295		559
Overige voorraden	40	10		50
Totaal voorraden	304	305		609
Vorderingen				
Huurdebiteuren	42	33		75
Belastingen en premies van sociale verzekering	108	28		136
Overige vorderingen	171	30		201
Overlopende activa	152	41		193
Totaal van vorderingen	473	132		605
Liquide middelen	-5.292	7.334		2.042
Totaal vlottende activa	-4.515	7.771		3.256
Totaal van activa	492.806	117.016	-114.856	494.966

Balans per 31 december 2024

Passiva (voor resultaatverdeling)	Daeb	Niet-Daeb	Eliminaties	Totaal
Eigen vermogen				
Herwaarderingsreserves	296.999	62.371	-62.371	296.999
Overige reserves	67.617	28.483	-28.483	67.617
Resultaat na belastingen van het boekjaar	37.619	10.259	-10.259	37.619
Totaal van eigen vermogen	402.235	101.113	-101.113	402.235
Voorzieningen				
Voorziening onrendabele invest. en herstruct.	-	-		-
Overige voorzieningen	85	26		111
Totaal voorzieningen	85	26		111
Langlopende schulden				
Schulden aan overheid	3.597			3.597
Schulden aan banken	79.775			79.775
Schuld aan groepsmaatschappij		13.743	-13.743	-
Verplichtingen u.h.v. onroerende zaken VOV	2.942	1.300		4.242
Overige schulden	31	8		39
Totaal van langlopende schulden	86.345	15.051	-13.743	87.653
Kortlopende schulden				
Schulden aan overheid	224			224
Schulden aan banken	99			99
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	932	181		1.113
Belastingen en sociale verzekeringen	1.221	185		1.406
Overlopende passiva	1.665	460		2.125
Totaal van kortlopende schulden	4.141	826		4.967
Totaal van passiva	492.806	117.016	-114.856	494.966

Overige informatie

Balans per 31 december 2023

Activa (voor resultaatverdeling)	Daeb	Niet-Daeb	Eliminaties	Totaal
VASTE ACTIVA				
Immateriële vaste activa	214	57		271
Vastgoedbeleggingen				
Daeb vastgoed in exploitatie	332.185			332.185
Niet-Daeb vastgoed in exploitatie		.98.928		98.928
Onroerende zaken verkocht onder voorw.	3.049	1.634		4.683
Vastgoed in ontwikkeling voor eigen expl.	5.701			5.701
Totaal van vastgoedbeleggingen	340.935	100.562		441.497
Materiele vaste activa				
(On)roerende zaken t.d.v. de exploitatie	1.120	294		1.414
Financiële vaste activa				
Aand., cert. van aand. en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	90.854		-90.854	-
Vordering op groepsmaatschappijen	15.136		-15.136	-
Latente belastingvordering(en)	155			155
Overige vorderingen	666			666
Totaal van financiële vaste activa	106.811	-	-105.990	821
Totaal vaste activa	449.080	100.913	-105.990	444.003
VLOTTENDE ACTIVA				
Voorraden				
Vastgoed bestemd voor de verkoop	448	1.174		1.622
Overige voorraden	20	5		25
Totaal voorraden	468	1.179		1.647
Vorderingen				
Huurdebiteuren	38	49		87
Belastingen en premies van sociale verzekering	350	92		442
Overige vorderingen	124	32		156
Overlopende activa	272	153		425
Totaal van vorderingen	784	326		1.110
Liquide middelen	-5.281	5.507		226
Totaal vlottende activa	-4.029	7.012		2.983
Totaal van activa	445.051	107.925	-105.990	446.986

Balans per 31 december 2023

Passiva (voor resultaatverdeling)	Daeb	Niet-Daeb	Eliminaties	Totaal
Eigen vermogen				
Herwaarderingsreserves	262.546	53.679	-53.679	262.546
Overige reserves	132.440	42.074	-42.074	132.440
Resultaat na belastingen van het boekjaar	-30.370	-4.899	4.899	-30.370
Totaal van eigen vermogen	364.616	90.854	-90.854	364.616
Voorzieningen				
Voorziening onrendabele invest. en herstruct.	203	-		203
Overige voorzieningen	56	15		71
Totaal voorzieningen	259	15		274
Langlopende schulden				
Schulden aan overheid	3.821			3.821
Schulden aan banken	64.772			64.772
Schuld aan groepsmaatschappij		15.136	-15.136	-
Verplichtingen u.h.v. onroerende zaken VOV	2.672	1.468		4.140
Overige schulden	-	-		-
Totaal van langlopende schulden	71.265	16.604	-15.136	72.733
Kortlopende schulden				
Schulden aan overheid	217			217
Schulden aan banken	5.093			5.093
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	1.433	132		1.565
Belastingen en verzekeringen	779	50		829
Overlopende passiva	1.389	270		1.659
Totaal van kortlopende schulden	8.911	452		9.363
Totaal van passiva	445.051	107.925	-105.990	446.986

Winst en verliesrekening over 2024

Winst- en verliesrekening	Daeb	Niet-Daeb	Eliminaties	Totaal
Huuropbrengsten	12.583	3.864		16.447
Opbrengsten servicecontracten	329	88		417
Lasten servicecontracten	329	88		417
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	917	247		1.164
Lasten onderhoudsactiviteiten	4.569	1.095		5.664
Overige directe operationele lasten expl. bezit	954	258		1.212
Totaal van netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille	6.143	2.264		8.407
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	709	2.159		2.868
Toegerekende organisatiekosten	12	3		15
Boekwaarde verkopen vastgoedportefeuille	-448	-1.474		-1.922
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	249	682	-	931
Overige waardeveranderingen vastgoedport.	-6.759	-18		-6.777
Niet-gereal. waardeverand. vastgoedport.	31.555	8.027		39.582
Niet-gereal. waardeverand. vastgoedport. VOV	92	8		100
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	24.888	8.017		32.905
Overige organisatiekosten	373	92		465
Kosten omtrent leefbaarheid	243	62		305
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	332	9	-277	64
Rentelasten en soortgelijke kosten	2.534	277	-277	2.534
Totaal van financiële baten en lasten	-2.202	-268	-	-2.470
Totaal van resultaat voor belastingen	28.462	10.541	-	39.003
Belastingen	-1.102	-282		-1.384
Resultaat uit deelnemingen	10.259		-10.259	-
Totaal van resultaat na belastingen	37.619	10.259	-10.259	37.619

Winst en verliesrekening over 2023

Winst- en verliesrekening	Daeb	Niet-Daeb	Eliminaties	Totaal
Huuropbrengsten	11.986	3.769		15.755
Opbrengsten servicecontracten	302	100		402
Lasten servicecontracten	302	100		402
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	908	256		1.164
Lasten onderhoudsactiviteiten	5.362	921		6.283
Overige directe operationele lasten expl. bezit	900	250		1.150
Totaal van netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille	4.816	2.342		7.158
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.456	705		2.161
Toegerekende organisatiekosten	-11	-2		-13
Boekwaarde verkopen vastgoedportefeuille	-869	-528		-1.397
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	576	175	-	751
Overige waardeveranderingen vastgoedport.	-1.330	-50		-1.380
Niet-gereal. waardeverand. vastgoedport.	-26.326	-6.681		-33.007
Niet-gereal. waardeverand. vastgoedport. VOV	11	-84		-73
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-27.645	-6.815		-34.460
Overige organisatiekosten	469	100		569
Kosten omtrent leefbaarheid	203	52		255
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	325	4	-302	27
Rentelasten en soortgelijke kosten	2.296	302	-302	2.296
Totaal van financiële baten en lasten	-1.971	-298	-	-2.269
Totaal van resultaat voor belastingen	-24.896	-4.748	-	-29.644
Belastingen	-576	-150		- 726
Resultaat uit deelnemingen	-4.898		4.898	-
Totaal van resultaat na belastingen	-30.370	-4.898	4.898	-30.370

Kasstroomoverzicht over 2024

Operationele activiteiten	Daeb	Niet-Daeb	Eliminaties	Totaal
Ontvangsten				
Huurontvangsten	12.590	3.877		16.467
Vergoedingen	215	37		252
Overige bedrijfsontvangsten	114	29		143
Ontvangen interest	277		-277	-
Saldo ingaande kasstromen	13.196	3.943	-277	16.862
Uitgaven				
Betalingen aan werknemers	1.624	419		2.043
Onderhoudsuitgaven	2.980	582		3.562
Overige bedrijfsuitgaven	2.727	635		3.362
Betaalde interest	2.298	277	-277	2.298
Sectorspecifieke heffing onafhank. van resultaat	32	3		35
Leefbaarheid ext. uitg. niet invest.gebonden	111	28		139
Vennootschapsbelasting	325	82		407
Saldo uitgaande kasstromen	10.097	2.026	-277	11.846
Totaal van kasstroom uit operationele act.	3.099	1.917	-	5.016
(Des) investeringsactiviteiten				
MVA ingaande kasstroom				
Verkoopontvangsten bestaande huur	715	2.159		2.874
Verkoopontvangsten grond	410	193		603
Totaal van ontv. uhv. van vervreemding MVA	1.125	2.352	-	3.477
MVA uitgaande kasstroom				
Nieuwbouw huur	14.881	654		15.535
Verbeteruitgaven	446	63		509
Aankoop wgh. (VOV) voor doorverkoop	-	302		302
Investerings overig	113	30		143
Totaal van verwerving van MVA	15.440	1.049	-	16.489
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-14.315	1.303	-	-13.012
Ontvangsten overig	1.393		-1.393	-
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-12.922	1.303	-1.393	-13.012
Transport	-9.823	3.220	-1.393	-7.996

	Daeb	Niet-Daeb	Eliminaties	Totaal
Transport	-9.823	3.220	-1.393	-7.996
Nieuwe te borgen leningen	22.400			22.400
Aflossing ongeborgde leningen		1.393	1.393	-
Afgeloste geborgde leningen	12.588			12.588
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	9.812	1.393	1.393	9.812
Toename (afname) van geldmiddelen	-11	1.827	-	1.816
Geldmiddelen aan het begin van de periode	-5.281	5.507		226
Geldmiddelen aan het einde van de periode	-5.292	7.334		2.042

Kasstroomoverzicht over 2023

Operationele activiteiten	Daeb	Niet-Daeb	Eliminaties	Totaal
Ontvangsten				
Huurontvangsten	12.011	3.749		15.760
Vergoedingen	148	30		178
Overige bedrijfsontvangsten	91	20		111
Ontvangen interest	303	4	-302	5
Saldo ingaande kasstromen	12.553	3.803	-302	16.054
Uitgaven				
Betalingen aan werknemers	1.366	359		1.725
Onderhoudsuitgaven	4.168	640		4.808
Overige bedrijfsuitgaven	2.467	656		3.123
Betaalde interest	2.329	302	-302	2.329
Sectorspecifieke heffing onafhank. van resultaat	105	3		108
Leefbaarheid ext. uitg. niet invest.gebonden	70	17		87
Vennootschapsbelasting	99	-104		- 5
Saldo uitgaande kasstromen	10.604	1.873	-302	12.175
Totaal van kasstroom uit operationele act.	1.949	1.930	-	3.879
(Des) investeringsactiviteiten				
MVA ingaande kasstroom				
Verkoopontvangsten bestaande huur	1.436	709		2.145
Totaal van ontv. uhv. van vervreemding MVA	1.436	709	-	2.145
MVA uitgaande kasstroom				
Nieuwbouw huur	9.215	24		9.239
Verbeteruitgaven	1.037	101		1.138
Aankoop wgh. (VOV) voor doorverkoop	-	286		286
Investerings overig	54	14		68
Totaal van verwerving van MVA	10.306	425	-	10.731
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-8.870	284	-	-8.586
Ontvangsten overig	1.368		-1.368	-
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-7.502	284	-1.368	-8.586
Transport	-5.553	2.214	-1.368	-4.707

	Daeb	Niet-Daeb	Eliminaties	Totaal
Transport	-5.553	2.214	-1.368	-4.707
Nieuwe te borgen leningen	17.000			17.000
Aflossing ongeborgde leningen		1.368	1.368	-
Afgeloste geborgde leningen	12.482			12.482
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	4.518	1.368	1.368	4.518
Toename (afname) van geldmiddelen	-1.035	846	-	-189
Geldmiddelen aan het begin van de periode	-4.246	4.661		415
Geldmiddelen aan het einde van de periode	-5.281	5.507		226

Bezoldiging topfunctionarissen over 2024

Wet Normering bezoldiging Topfunctionarissen Publieke en Semipublieke Sector

Vanaf boekjaar 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) van kracht (Besluit van 15 november 2012). Toegelaten instellingen vallen bij algemene maatregel van bestuur onder de strekking van de WNT. Voor topfunctionarissen van toegelaten instellingen geldt daarnaast een aanvullende regeling zoals opgenomen in de regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting.

Leidinggevende topfunctionarissen

Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de dertiende maand van de functieervulling, alsmede degenen die op grond van hun voormalige functie nog vier jaar als topfunctionaris worden aangemerkt.

Gegevens 2024, bedragen x € 1		
Naam	A.J. Allewijn-Bakker	
Functiegegevens	Directeur-bestuurder	
Aanvang en einde functieervulling in 2023	01/01 - 31/12/2024	01/01 - 31/12/2023
Omvang dienstverband (in fte)	1,00	1,00
Dienstbetrekking	Ja	Ja
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoeding	118.114	110.300
Beloning betaalbaar op termijn	17.283	16.008
Subtotaal	135.397	126.308
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	146.000	140.000
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-	-
Bezoldiging	135.397	126.308
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t. / n.v.t.	n.v.t. / n.v.t.
Toelichting vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.

Conform de WNT valt de directeur-bestuurder in beloningscategorie D. Dit is op basis van een aantal verhuurbare eenheden tussen de 1.501 en 2.500 per 31 december 2022 en een inwonertal tussen de 40.001 en de 60.000 per 1 januari 2023. De hierbij behorende maximale bezoldiging bedraagt € 146.000. Onze directeur-bestuurder rijdt een auto van de zaak. Hiernaast hebben wij de directeur-bestuurder geen persoonlijke leningen, financiële garanties of andere financiële voordelen, die niet vallen onder het beloningsbeleid, verstrekt.

Toezichthoudende topfunctionarissen

De bezoldiging van de commissarissen in 2024 bedraagt € 64.240 en is naar individuele commissaris te specificeren:

Gegevens 2024, bedragen x € 1						
Naam	R.C. Nulkes	C.J. Schip-pers	C.H.B. Heemskerk	E.J. Verdegaaal	G.J.M. Giele	C.F. van Bergenhenegouwen
Functiegegevens	Voorzitter	Voorzitter	Vicevoorz.	Lid	Lid	Lid
Functieervulling	1/1 - 15/5	16/5 – 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging						
Bezoldiging	6.510	11.010	11.680	11.680	11.680	11.680
Ind. toep. bez.max.	8.138	13.762	14.600	14.600	14.600	14.600
Onversch. betaald	-	-	-	-	-	-
Bezoldiging	6.510	11.010	11.680	11.680	11.680	11.680
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	nvt./nvt.	nvt./nvt.	nvt./nvt.	nvt./nvt.	nvt./nvt.	nvt./nvt.
Toelicht. vordering	nvt.	nvt.	nvt.	nvt.	nvt.	nvt.

Gegevens 2023, bedragen x € 1					
Naam	R.C. Nulkes	C.H.B. Heemskerk	E.J. Verdegaaal	G.J.M. Giele	C.F. van Bergenhenegouwen
Functiegegevens	Voorzitter	Vicevoorzitter	Lid	Lid	Lid
Functieervulling	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	12/1 – 31/12
Bezoldiging					
Bezoldiging	16.800	11.200	11.200	11.200	10.862
Ind. toep. bez.max.	21.000	14.000	14.000	14.000	13.578

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met dienstbetrekking die in 2024 een bezoldiging boven het individuele WNT-maximum hebben ontvangen.

Accountantskosten over 2024

De ten laste van het boekjaar gebrachte kosten van de externe accountant en de accountantsorganisatie en het gehele netwerk waartoe deze accountantsorganisatie Verstegen (2023: BDO) behoort, zijn als volgt:

Verstegen 2024 (x € 1.000)	Accountancy	Fiscaal	Totaal
Onderzoek van de jaarrekening inclusief dVi	70	-	70
Totaal	70	-	70

BDO 2023 (x € 1.000)	Accountancy	Fiscaal	Totaal
Onderzoek van de jaarrekening inclusief dVi	94	-	94
Vennootschapsbelasting	-	33	33
Projecten en subsidies	-	3	3
Totaal	94	36	130

De hierboven vermelde cijfers bij 'Onderzoek van de jaarrekening' geven de kosten van het onderzoek over dat jaar weer, ongeacht of deze kosten in het betreffende boekjaar zijn verwerkt. Tussen deze opstelling en de in de winst – en verliesrekening opgenomen opstelling kunnen verschillen optreden

Ondertekening van de jaarrekening per 31 december 2024

Bestuur

De jaarrekening van Woningstichting Sint Antonius van Padua is opgesteld door het bestuur op 12 mei 2025

Anneke Allewijn-Bakker
Directeur-bestuurder

Raad van commissarissen

De jaarrekening is vastgesteld door de Raad van Commissarissen op 12 mei 2025.

Mevrouw C.J. Schippers
Voorzitter

De heer E.J.H.C. Verdegaal
Vicevoorzitter

De heer G.J.M. Giele
Lid

Mevrouw C.F. van Bergenhenegouwen
Lid

Overige gegevens

Controleverklaring

Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat

In onze statuten zijn geen bepalingen opgenomen aangaande de resultaatbestemming.