

Jaarverslag 2023





Statutair gevestigd in Haarlem
Houtplein 29, 2012 DE Haarlem

Telefoon: (023) 515 98 59
E-mail: mail@elanwonen.nl
Internet: www.elanwonen.nl

Stichting Elan Wonen is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel van Haarlem onder nummer 34009775 en is toegelaten als instelling uitsluitend werkzaam in het belang van de volkshuisvesting bij Koninklijk Besluit nr. 22 d.d. 1 juli 1988.

INHOUDSOPGAVE

BESTUURSVERSLAG	3
Voorwoord	4
Elan Wonen in beeld	5
Elan Wonen in cijfers	6
Bouwteam: relatie met samenwerkingspartners	7
Fundament: blijf bewoners en betrokken medewerkers.....	10
Stenen: een kwalitatief goede woningvoorraad en nieuwbouw met maatschappelijke meerwaarde ...	14
Cement: stimuleren van onderling contact en leefbaarheid in wijken	19
Buitenruimte: duurzame en gezonde woonomgeving	21
Verhuur en doelgroepen.....	24
Risicomanagement.....	30
Financiële continuïteit.....	34
Verslag raad van commissarissen	41
JAARREKENING	49
1 Balans	50
2 Winst- en verliesrekening	52
3 Kasstroomoverzicht	53
4 Toelichting op de jaarrekening.....	55
5 Grondslagen voor de waardering van activa en passiva.....	59
6 Grondslagen voor bepaling van het resultaat.....	69
7 Toelichting op de balans.....	77
8 Toelichting op de winst- en verliesrekening.....	94
9 Daeb en niet-daeb	103
10 Ondertekening	112
OVERIGE GEGEVENS.....	114

Bestuursverslag

VOORWOORD

In 2022 legden we ons nieuwe ondernemingsplan vast in de vorm van een bouwplan. We formuleerden onze ambities in lijn met de metaforen van het bouwteam, het fundament, de stenen, het cement en de buitenruimte.

De kern onze missie is dat we samen onze partners (het bouwteam) en betrokken huurders en tevreden medewerkers (het fundament) werken aan vergroten van het woningaanbod en verbeteren/onderhouden van onze bestaande voorraad (de stenen), het versterken van de sociale samenhang (het cement) en tegengaan van (negatieve effecten van) klimaatverandering (buitenruimte). Onze ambities zijn alleen haalbaar als we ieder jaar, iedere maand en iedere dag stapjes in de goede richting zetten. En dat deden we ook in 2023. In dit jaarverslag laten we zien wat we hebben bereikt.

In dit jaar werd een aantal nieuwbouwprojecten meer concreet. Dat is mooi want de behoefte aan woningen in Haarlem en Heemstede is onverminderd groot. En hoewel de bouwkosten en rentekosten zijn gestegen, blijft Elan Wonen zich inzetten op het goed benutten van de investeringsruimte die we hebben. Met verschillende partners in de markt kwamen we tot afspraken voor de uitname van sociale huurwoningen. Die woningen staan er nu nog niet, maar de handtekeningen zijn gezet voor bijvoorbeeld 50 appartementen op een prachtige locatie aan het Spaarne.

Een nadeel van het realiseren van nieuwbouw is dat het vaak lang duurt. Daarom vind ik het van belang om te noemen dat Elan Wonen ook door de aanpak van woonfraude werkt aan het vergroten van het woningaanbod. Door de inzet van onze medewerkers op dit gebied zijn er 21 woningen vrij gekomen voor nieuwe bewoners. De aanpak kan daarnaast ook een positieve impact hebben op de leefbaarheid in de buurt en het beeld van bewoners. We laten immers zien dat we het belangrijk vinden dat de woningen worden bewoond door mensen die daar recht op hebben en bovendien de woning niet op een oneigenlijke manier gebruiken.

In 2023 maakten we onze ambities op het gebied van een klimaatneutrale woningvoorraad en het verbeteren van de kwaliteit van woningen met een E, F of G label concreet in onze duurzaamheidsstrategie. Maar naast plannen maken is er ook al werk uitgevoerd: in de Jac. van Looystraat en Prins Bernhardlaan in Haarlem werden 78 woningen energetisch verbeterd en verduurzaamd.

Het werk ging door tot het eind van het jaar: vlak voor de feestdagen zijn de eerste woningen in het Hof van Clothilde, de vroegere J.J. Hamelinkstraat, aan ons opgeleverd. Begin 2024 konden de eerste bewoners de woningen betrekken. De voorbereidingen hiervoor vonden grotendeels in 2023 plaats. Normaal gesproken hebben we op jaarbasis ongeveer 400 nieuwe verhuringen. Dan is het proces van kijkdagen, adverteren, bezichtigingen, toewijzen, huurcontracten opstellen, reacties controleren en verwerken en uiteindelijk opleveren van in totaal bijna 300 nieuwe woningen in verschillende segmenten een enorme opgave! Ik ben heel trots op onze medewerkers die daar niet van schrikken of terugdeinzen. Zij hebben zich hier voortvarend, enthousiast en saamhorig met elkaar voor ingezet.

Tot slot dan ook een woord van dank aan iedereen die heeft bijgedragen aan de mooie resultaten in 2023. Allereerst aan onze huurders en de Bewonersraad. Voor de huidige en toekomstige huurders zetten wij ons samen in. Ook veel dank aan onze medewerkers. Het is mooi om te zien dat zij ook in een dynamische arbeidsmarkt graag bij ons blijven en/of komen werken. Wij bieden onze mensen de mogelijkheid op een baan met zingeving en een mogelijkheid om je verder te ontwikkelen. Daarbij ook een woord van dank aan onze Ondernemingsraad en aan onze RvC die beide met mij en de organisatie meedenken om samen verder te komen.

Marieke Heilbron
Directeur-bestuurder

ELAN WONEN IN BEELD



Participatiediner betrokken bewoners



Nieuwbouw J.J. Hamelink



Nieuwe website



Trotse huurder



Samenwerken



Muurschildering Nagtzaamplein



Prestatieafspraken



Bijeenkomst buurtbewoners



Nog meer zonnepanelen



Hoogste punt



Renovatie & verduurzamen



Nieuwe collega's

ELAN WONEN IN CIJFERS

Woningen in portefeuille

Zelfstandige huurwoningen

- Sociaal: 6.335
- Vrije sector: 528

Portefeuillemutaties

- Nieuwbouw 2
- Aankoop 0
- Verkopen aan particulieren -8
- Sloop 0

Beschikbaarheid

Aantal nieuwe huurcontracten

- Sociaal: 322
- Vrije sector: 64

Gemiddelde inschrijftijd

- Haarlem: 8,2 jaar
- Heemstede: 8,8 jaar

Woningen in aanbouw



Betaalbaarheid

Gemiddelde nettohuur per sociale huurwoning per maand € 615

Gemiddeld nettohuur in % van maximaal redelijke huur

65%

Huurachterstand: 1,04%

Aantal ontruiming
door huurachterstand: 1

Kwaliteit

Gemiddeld aantal WWS-punten

- Sociaal: 157
- Vrije sector: 193

Gemiddelde WOZ-waarde

- Sociaal: € 333.999
- Vrije sector: € 426.960

Aantal woningen met E-, F- of G-label: 1066
Uitgaven onderhoud: € 21.718.000

Bijzondere doelgroepen

Geplaatste statushouders

- Haarlem: 73
- Heemstede: 36

Terugstromers

Uit instellingen en maatschappelijke opvang: 20



Financiën

Interest Coverage Ratio: 1,64

Loan to value

49%

Solvabiliteit

54%

Dekkingsratio

21%

Klanttevredenheid

Klanten-service



Nieuwe woning



Reparatie-verzoeken



Organisatie

Aantal medewerkers 90

FTE's 80

Raad van commissarissen 5

BOUWTEAM: RELATIE MET SAMENWERKINGSPARTNERS

Iedereen die wel eens naar een bouwplaats heeft gekeken weet het: een woning bouw je niet alleen, het is teamwerk. Elan Wonen wil en kan haar doelstellingen alleen samen met anderen realiseren. In een hecht 'bouwteam' waarin ieders expertise optimaal tot zijn recht komt. Daarvoor is het essentieel dat wij een partij zijn waarmee het prettig samenwerken is. Dat geldt in het bijzonder voor de samenwerking met bewoners.

Bewonersraad

De belangen van onze huurders worden door de acht leden van de Bewonersraad (BR) van Elan Wonen op professionele wijze behartigd. De BR overlegt minimaal vier keer per jaar met de bestuurder over beleidsmatige onderwerpen. Daarnaast overlegt een afvaardiging van de BR minimaal eenmaal per jaar met een afvaardiging van de raad van commissarissen. En eenmaal per jaar neemt een afvaardiging van de raad van commissarissen deel aan het overleg tussen bestuur en BR.

Verschillende onderwerpen zoals financiën, huurprijzen, duurzaamheid, onderhoud en communicatie zijn verdeeld over de leden. Op die manier is er voor de belangrijkste onderwerpen voldoende kennis in aanwezig om een volwaardige gesprekspartner en adviseur te zijn. De samenwerking tussen Elan Wonen en de BR wordt van beide kanten als zeer prettig ervaren.

In 2023 heeft de BR een actieve rol gespeeld bij de meerjarige prestatieafspraken Heemstede, een addendum op de prestatieafspraken Haarlem, de huurverhoging 2023, de duurzaamheidsstrategie, het leefbaarheidsbeleid en de herbenoeming van een commissaris.

Natuurlijk was er ook aandacht voor het jaarverslag en de jaarrekening 2022, de meerjarenbegroting 2024-2033, de voorjaarsnota en de voortgang binnen vastgoedprojecten.

Elan Wonen heeft helaas nog maar weinig bewonerscommissies die actief zijn op complexniveau. De animo van bewoners om actief te zijn in een bewonerscommissie neemt al jaren af. Om toch kennis te nemen van bewonerservaringen probeert Elan Wonen in complexen waar geen bewonerscommissie actief is (individuele) bewoners te interesseren voor ad hoc overleg met de corporatie over complex-gerelateerde zaken. Deze betrokken huurders zijn voor ons zeer waardevol.

In het najaar van 2023 is een 'participatiefeest' georganiseerd voor actieve bewoners. Dit feest is altijd een mooie gelegenheid voor de BR om meer in contact te komen met bewoners en feedback te ontvangen. Voor Elan Wonen is zo'n avond een manier om waardering te tonen voor de inzet van alle betrokken bewoners.

Overige huurders en belangstellenden

Elan Wonen en de bewonersraad streven ernaar om meer huurders te laten meepraten over een verscheidenheid aan onderwerpen. Zo zijn in 2023 huurders gevraagd om mee te denken over de nieuwe duurzaamheidsstrategie. In twee sessies is gesproken over het gasloos maken van woningen, zonnepanelen, circulariteit en klimaatadaptatie. Dergelijke bijeenkomsten leveren altijd waardevolle inzichten op.

In 2023 zijn we onder de titel 'Elan Wonen komt naar u toe' in verschillende complexen op bezoek geweest om met huurders in gesprek te gaan, zoals in complex De Roodmus in de Provinciënwijk in Heemstede. Aan deze bijeenkomsten nam een mooie dwarsdoorsnede van Elan Wonen medewerkers deel. Deze gesprekken met bewoners verliepen in ontspannen sfeer en leverden ons veel op.

Overheden

Rijk/Provincies

Het Rijk, de provincies Noord-Holland en Flevoland en de gemeenten in de Metropoolregio Amsterdam (MRA), waaronder de gemeente Haarlem en de gemeente Heemstede, hebben de Woondeal ondertekend. Tot en met 2030 moeten er ruim 170.000 woningen bij komen, waarvan twee derde in het betaalbare segment. De gezamenlijke corporaties in de MRA hebben de deal niet ondertekend maar een 'aanmoedigingsbrief' gestuurd. Elan Wonen neemt op bestuurlijk en strategisch niveau deel aan de samenwerkingstafels, aan de verdere uitwerking van de Woondeal en pakt haar deel van de nieuwbouwopgave op.

Regionaal

Bestuurders van gemeenten en corporaties in de regio voeren periodiek overleg over volkshuisvestelijke onderwerpen en de voortgang van de programma's die voortkomen uit het Woonakkoord Zuid-Kennemerland/IJmond 2021-2025. In het periodiek regionaal overleg is er veel aandacht voor de ontwikkeling van de sociale voorraad en voor de positie van bijzondere doelgroepen.

Haarlem

De bestuurder overlegt tweemaal per jaar met de wethouder Wonen en viermaal per jaar met wethouders en bestuurders van collega-corporaties. Rondom de realisatie van nieuwbouwprojecten is er op ad hoc basis overleg op ambtelijk en bestuurlijk niveau. Daarnaast is er regelmatig overleg op buurt- en wijkniveau, waarbij met name de wijkregisseurs een belangrijke rol innemen. De Haarlemse corporaties, de gemeente en lokale zorgpartijen hebben verder uitvoering gegeven aan de Stadsdeal Ouderenhuisvesting en het Actieplan Woonwagendplaatsen. Daarnaast is door partijen onder leiding van De Warmte Transitie makers samengewerkt aan een onderzoek naar de mogelijkheid van versnelling van de energietransitie.

Heemstede

De bestuurder overlegt minimaal tweemaal per jaar met de wethouder Wonen en op incidentele basis met de andere wethouders. Daarnaast is er op ambtelijk niveau regelmatig overleg over diverse beleidsterreinen, nieuwbouwlocaties en casussen.

Prestatieafspraken

Proces

In de gemeenten Haarlem en Heemstede heeft Elan Wonen prestatieafspraken gemaakt met de gemeenten, collega corporatie(s) en de huurdersvertegenwoordigingen.

In Haarlem zijn op basis van de Haarlemse woonvisie 2021-2025 meerjarige afspraken overeengekomen voor de periode 2022-2025. In 2023 zijn in een addendum aanvullende afspraken vastgelegd.

In Heemstede is in 2022 de gemeentelijke woonvisie vastgesteld die als input diende voor de prestatieafspraken 2024-2027 die in december 2023 door de gemeente Heemstede, Elan Wonen, Pré Wonen en de beide huurdersorganisaties ondertekend werden.

De totstandkoming van de prestatieafspraken verliep in goede harmonie.

Onderwerpen

De afspraken omvatten een veelheid aan onderwerpen waarop partijen samenwerken. Voorbeelden zijn: de omvang van de voorraad sociale huurwoningen, het aandeel verhuringen aan huishoudens binnen de laagste inkomensgroep (de primaire doelgroep) en geschikte huisvesting voor senioren. Daarnaast zijn er afspraken gemaakt over de huisvesting van bijzondere doelgroepen: statushouders en cliënten van maatschappelijke instellingen die weer zelfstandig willen wonen. Ook duurzaamheid en leefbaarheid komen in de prestatieafspraken aan de orde.

Monitoring prestatieafspraken

Periodiek rapporteren gemeenten en corporaties over de realisatie van de prestatieafspraken. De resultaten worden op bestuurlijk niveau besproken.

Overige samenwerkingen

Bouwend Haarlem en Samen Anders

De gemeente Haarlem, de marktpartijen Hoorne, AM, HBB en BPD en de corporaties Ymere, Pré Wonen en Elan Wonen werken samen in Bouwend Haarlem. In dit samenwerkingsverband delen we kennis en versterken we ons netwerk. Dit doen we door de organisatie van meerdere kennissessies en een congres. In 2023 organiseerde Elan Wonen een kennissessie over 'middenhuur'. Vanuit Bouwend Haarlem is 'Samen anders' voortgekomen waarin we gezamenlijk zoeken naar versnelling en verbetering van de samenwerking en de processen.

Ouder Worden & Prettig Wonen

De verhuisregeling "Ouder Worden & Prettig Wonen", voor senioren die willen verhuizen van een woning met een trap naar een woning zonder trap, is in 2023 uitgebreid. De regeling was al actief in Haarlem en Heemstede en is nu uitgebreid naar omliggende gemeenten: Bloemendaal, Velsen, Beverwijk en Heemskerk. In totaal zijn nu 9 corporaties aangesloten op de regeling. Oudere huurders die voldoen aan de vereisten kunnen met behoud van hun huidige huurprijs en met voorrang verhuizen naar een traploze sociale huurwoning van een van de aangesloten corporaties.

Inbreng bewoners en omwonenden bij nieuwbouwontwikkelingen

Elan Wonen besteedt veel aandacht aan het creëren van draagvlak voor onze nieuwbouwprojecten. Dit betekent dat doorgaans in de initiatieffase al gesproken wordt met belanghebbenden. Elan Wonen probeert hierbij een bredere groep te bereiken dan alleen direct omwonenden. Een nieuwbouwproject is immers niet alleen van invloed op de directe omgeving van het project, maar ook op de omliggende wijken of zelfs een hele woonplaats.

Talmastraat/Kadijk

Een project waar Elan Wonen de bewoners op bijzondere wijze betreft is het project Talmastraat/Kadijk. Het vooroorlogse buurtje in Heemstede met 48 woningen is aan een ingreep toe. Er zijn energiebesparende maatregelen nodig en er zitten scheuren in de gevel. Verschillende onderzoeken geven geen heldere voorkeur voor sloop-nieuwbouw of renovatie. Om tot een keuze te komen waar zowel Elan Wonen als de bewoners zich in kunnen vinden, onderzoekt een projectgroep bestaande uit vertegenwoordigers vanuit de bewoners en medewerkers van Elan Wonen gezamenlijk verschillende scenario's. De projectgroep werkt aan een advies aan de bestuurder van Elan Wonen. Hiermee zorgen we dat de gekozen richting de meeste meerwaarde oplevert voor de zittende bewoners en tevens goed past binnen de koers die Elan Wonen. Dit is de koers in onder meer de portefeuillestrategie en de financiële kaders. Daarnaast hopen en verwachten we dat de nog te kiezen aanpak kan rekenen op zoveel mogelijk draagvlak onder de bewoners.

Contact externe toezichthouders

In het afgelopen jaar heeft Elan Wonen een goed contact onderhouden met onze externe toezichthouders Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en Autoriteit woningcorporaties (Aw). Waar het WSW vooral onze financiële situatie beoordeelt, heeft de Aw een meer algemene toezichthoudende functie. Zo beoordeelt het Aw onder andere of Elan Wonen voldoende invulling geeft aan haar maatschappelijke kerntaken. Beide toezichthouders spraken zich positief uit over de bedrijfsvoering en het handelen van Elan Wonen. Vanwege deprioritering heeft Elan Wonen in 2023 geen toezichtbrief van de Aw ontvangen.

FUNDAMENT: BLIJE BEWONERS EN BETROKKEN MEDEWERKERS

Bouwen heeft alleen zin als de fundamenten waarop je bouwt stevig zijn. Voor ons als corporatie zijn dat: blije bewoners en betrokken medewerkers. Deze twee fundamenten hebben alles met elkaar te maken, dus we zien deze als één gezamenlijke opgave.

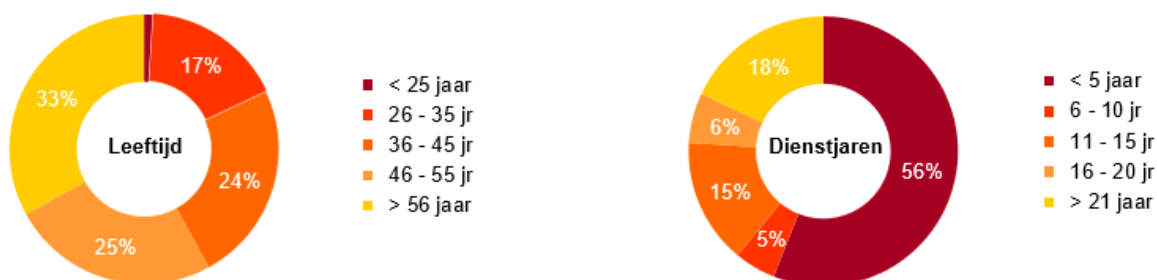
Opbouw personeelsbestand

Op 31 december 2023 heeft Elan Wonen 90 vaste werknemers (80,4 fte) in dienst. Dat zijn 6 personen meer dan in 2022. Van hen werken er 47 fulltime. En eind december zijn 16 personen als inleenkracht verbonden aan Elan Wonen.

In 2023 zijn er 22 nieuwe collega's gestart (t.o.v. 20 in 2022) en hebben 18 collega's Elan Wonen verlaten (t.o.v. 16 in 2022). Er zijn twee stagiairs in de organisatie werkzaam geweest.

De gemiddelde leeftijd van het totale personeelsbestand is 47,9 jaar (t.o.v. 48 jaar in 2022).

Onderstaande figuren illustreren de opbouw van het personeelsbestand in leeftijd en dienstjaren.



Organisatieontwikkeling

Elan Wonen is een organisatie waarbij medewerkers samenwerken (binnen en buiten hun eigen team), van elkaar leren en inspelen op veranderingen. Dit met het doel de dienstverlening aan de klant iedere dag opnieuw een beetje te verbeteren. Elan Wonen is dan ook voortdurend in beweging om te werken aan een sterke organisatie die kwaliteit levert. In 2023 is er specifiek aandacht geweest voor de onderstaande onderwerpen.

Uitdagingen op de arbeidsmarkt

Ook Elan Wonen ervaart de effecten van de krappe arbeidsmarkt. Er zijn vaker vacatures en vacatures staan langer open. In 2023 is Elan Wonen erin geslaagd om de openstaande functies op een goede manier te kunnen vervullen. Het blijft echter een belangrijk aandachtspunt. We zijn trots op de nieuwe werving en selectie website: elanwonen.recruitee.com. Deze website is het resultaat van samenwerking tussen HR en de afdeling Communicatie. Dankzij de nieuwe website hebben we allerlei nieuwe collega's kunnen verwelkomen. Communicatie is belangrijk in het zichtbaar maken van Elan Wonen als aantrekkelijke werkgever op sociale media.

Medewerkersonderzoek (MTO)

In het laatste kwartaal is het tweejaarlijkse medewerkersonderzoek uitgevoerd. Zowel vaste als externe medewerkers zijn uitgenodigd om deel te nemen. SKB ondersteunt bij het uitvoeren van dit onderzoek. Aan de vragenlijst zijn ook vragen over psychosociale arbeidsbelasting toegevoegd. Dat maakt de vragenlijst wat uitgebreider, maar geeft ook goed beeld van hoe medewerkers de sfeer, werkdruk en sociale steun beleven.

Mobiliteitsbeleid vernieuwd

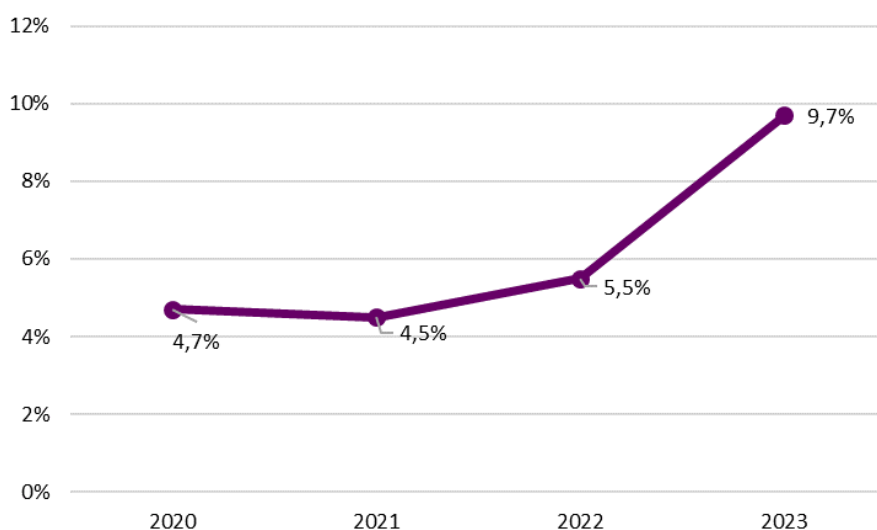
Elan Wonen profileert zich als aantrekkelijke werkgever. Een van de middelen is het bieden van goede secundaire arbeidsvoorwaarden. Het nieuwe mobiliteitsbeleid biedt meer keuze en stimuleert duurzaam vervoer (OV of fiets), bijvoorbeeld door meer comfort bij het reizen met de trein te bieden.

Beleid waarderen en belonen

Waarderen en belonen is een belangrijk focuspunt voor de organisatie, omdat medewerkers die zich gewaardeerd voelen zich verbonden voelen aan de organisatie, zich inzetten voor het behalen van de doelen en minder geneigd zijn om te vertrekken. In 2022 is er een nieuw beleid ontwikkeld met betrokkenheid van de OR (inclusief een medewerkerspeiling). De ingangsdatum van dit beleid was 1 januari 2023.

Verzuim en duurzame inzetbaarheid

Het gemiddelde verzuimpercentage in 2023 was 9,7% (2022: 5,5%). Dit laat zien dat het verzuim in 2023 behoorlijk is gestegen ten opzichte van vorig jaar. Het blijft, gezien de relatief beperkte omvang van de organisatie, een cijfer dat sterk kan fluctueren. Een groot deel van het verzuim komt door langdurig zieke medewerkers. Vooral aan het begin en het einde van het jaar is een hoger percentage zichtbaar, met name door kortdurend verzuim in het griepseizoen. Het gemiddelde kortdurend verzuim kwam in 2023 uit op 2,2% (2022: 2,0%).



Overleg en samenwerking met de Ondernemingsraad

In 2022 spraken de directeur-bestuurder en de OR elkaar elke drie weken. Dit waren om de beurt formele en informele overleggen. De OR geeft aan de samenwerking met de directeur-bestuurder te waarderen. OR en bestuurder weten elkaar te vinden en luisteren over en weer goed naar elkaars standpunten. Vaste agendapunten zijn organisatieontwikkeling, integriteit en HRM (vacatures en Arbo). Thema's waar de OR verder het afgelopen jaar bij betrokken is geweest zijn onder meer de stimuleringsregeling bewegen, het voorgenomen besluit hybride werken, verplichte vrije dagen en het mobiliteitsbeleid. Ook heeft de OR meegedacht over de vragenlijsten en de aanpak van het MTO.

Integriteit

Nieuwe medewerkers ontvangen bij het aangaan van het arbeidscontract de Code Integriteit en tekenen voor gezien en akkoord met de inhoud. Gedurende het jaar, bijvoorbeeld ook bij de maandstart, borgt de bestuurder dat er blijvende aandacht voor het onderwerp Integriteit is. In samenspraak met de compliance officer en de integriteitsambassadeurs worden ook organisatie brede bijeenkomsten georganiseerd. Tijdens deze bijeenkomsten worden bepaalde onderwerpen in kleinere groepen nader met elkaar besproken.

Uit het jaarverslag externe vertrouwenspersoon "Ongewenste Omgangsvormen en Integriteit" komt naar voren dat er 5 keer contact is gezocht met de externe vertrouwenspersoon van Elan Wonen. In twee gevallen is doorverwezen omdat het een arbeidsrechtelijke vraag was. Dat valt niet onder het werk van de externe vertrouwenspersoon. Voor het overige heeft de vertrouwenspersoon op een goede manier kunnen begeleiden. De contacten met de vertrouwenspersoon hebben niet geleid tot formele meldingen.

Dienstverlening: Ambities

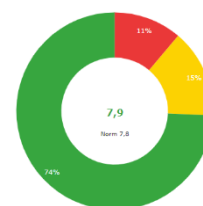
In het ondernemingsplan 2022 – 2026 komt het belang van inzicht in klantwaardering naar voren. Blijbe bewoners zijn samen met betrokken medewerkers het fundament van ons nieuwe ondernemingsplan. In het ondernemingsplan is dit zo geformuleerd: *“Huurders zijn tevreden over onze dienstverlening en het onderhoud. Zij ervaren verbetering in de persoonlijke communicatie met en door Elan Wonen. Dit zien we terug in de resultaten van de klanttevredenheidsmetingen.”*

Klantwaardering

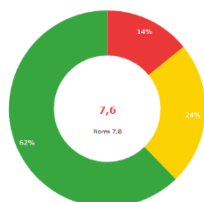
Vanaf 2022 meten we onze klantwaardering doorlopend met Inceptivize. In totaal hebben 1.546 bewoners deelgenomen aan een onderzoek met betrekking tot één van de drie voor de klantwaardering meest bepalende klantprocessen: reparatieonderhoud, een nieuwe woning betrekken en een woning verlaten.

Reparatieonderhoud (1.404 deelnemers)

De gemiddelde score voor reparatieonderhoud kwam uit op een 7,9 (2022: 7,8). Deze goede score komt onder meer omdat men positief is dat de monteur op de afgesproken tijd komt en over het contact met de monteur zelf. Maar ook een afspraak maken en de uitgevoerde werkzaamheden scoren ruim voldoende.



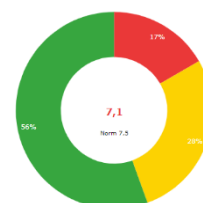
Woning betrekken (106 deelnemers)



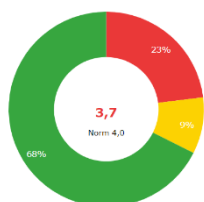
Nieuwe huurders geven een gemiddeld rapportcijfer van 7,6 (2022: 7,9). Aandachtspunten zijn het schoon opleveren van de woning bij nieuwe verhuur en de staat van de woning bij betreding. Duidelijke communicatie is altijd belangrijk, zodat een huurder weet wat van de woning verwacht mag worden. De score op overdracht sleutels en verhuurdatum zoals afgesproken was heel goed. De huurder vindt het prettig dat Elan op dat vlak de afspraken goed nakomt.

Woning verlaten (36 deelnemers)

Het gemiddelde rapportcijfer kwam uit op een gemiddelde van 7,1 (2022: 7,4). Door het relatief kleine aantal deelnemers (36) aan dit onderdeel is het gemiddelde wel extra gevoelig voor uitschieters naar boven of naar beneden. Voor zover er al een algemene lijn uit gehaald kan worden kan wel gezegd worden dat er positief gewaardeerd wordt op de administratieve afwikkeling en helderheid over de wijze van oplevering door huurder. Minder positief scoort wisselende contactpersonen door wisselingen bij de verhuurmakelaars. In die situatie is het extra belangrijk dat afspraken duidelijk worden vastgelegd zodat een opvolgende collega weet wat er is afgesproken of toegezegd.



KCC contact (503 deelnemers)



Dit jaar is voor het eerst gemeten hoe bewoners hun contact met ons Klantcontactcentrum (KCC) ervaren. De score 3,7 is op een score van 5 en dus een goed resultaat (Dit is omgerekend een score van 7,4 op een score van 10). Dit betreft alleen telefonische meldingen en niet de contacten aan de balie. In de ochtend is de woonwinkel open en in de middag kan men alleen op afspraak terecht. Mocht er toch iemand onaangekondigd voor onze deur staan doen we wel open. De 27% “rood” is vooral het gevolg van lange telefonische wachttijden aan het begin van het jaar door achterblijvende service van de partij die tot april

2023 verantwoordelijk was voor het CV-onderhoud. Andere oorzaken zijn onjuiste antwoorden of het te laat of niet reageren. Door gebruik van het nieuwe systeem IRIS is de opvolging verbeterd. En per 2024 zijn de telefonische wachttijden korter omdat de afdelingen service en reparatie elkaars werkzaamheden overnemen.

Nieuw huurdersportaal, klantvolgsysteem en website

Met de implementatie van het nieuwe huurdersportaal, het klantvolgsysteem en de website in 2023 hebben we een mooie stap gemaakt naar digitale zelfredzaamheid van onze huurders. Een reparatieverzoek indienen, het serviceabonnement aanvragen, of het eigen dossier inzien, het kan allemaal 24/7 digitaal. Het proces van nieuwe verhuringen kan met het nieuwe klantvolgsysteem volledig digitaal plaatsvinden. Dit levert veel voordelen op voor zowel huurders als medewerkers.

Klachten en geschillen

Hoewel Elan Wonen er alles aan doet om huurders tevreden te stellen, kan het gebeuren dat een huurder niet tevreden is over de woning of over onze dienstverlening. We vragen onze huurders het ons direct te laten weten als ze teleurgesteld zijn in onze dienstverlening en proberen waar mogelijk tot een passende oplossing te komen.

Als een huurder niet tevreden is met de afhandeling van een klacht kan hij zich wenden tot de Regionale Geschillencommissie voor een onafhankelijke beoordeling. In 2023 zijn door huurders vijf klachten ingediend. Drie van de vijf klachten zijn ongegrond verklaard, één klacht is ingetrokken en één klacht is deels gegrond en deels ongegrond verklaard. Het deel wat gegrond was verklaard ging over verduurzaming en een technisch gebrek.

Een huurder die het niet eens is met de hoogte van de huurprijs, de hoogte van de servicekosten of met het onderhoud van de woning, kan een procedure bij de Huurcommissie starten. In 2023 heeft de Huurcommissie tien keer een uitspraak gedaan over verzoekschriften van onze huurders. Twee van de tien geschillen gingen over de huurprijs, één over het gedrag van de verhuurder en zeven geschillen betrof een technisch gebrek. In twee gevallen werd de huurder in het gelijk gesteld, vier voorgelegde geschillen zijn ingetrokken en vier zijn ongegrond verklaard.

De klacht die bij de Commissie Governancecode Woningcorporaties is ingediend, is ten aanzien van Elan Wonen ongegrond verklaard.

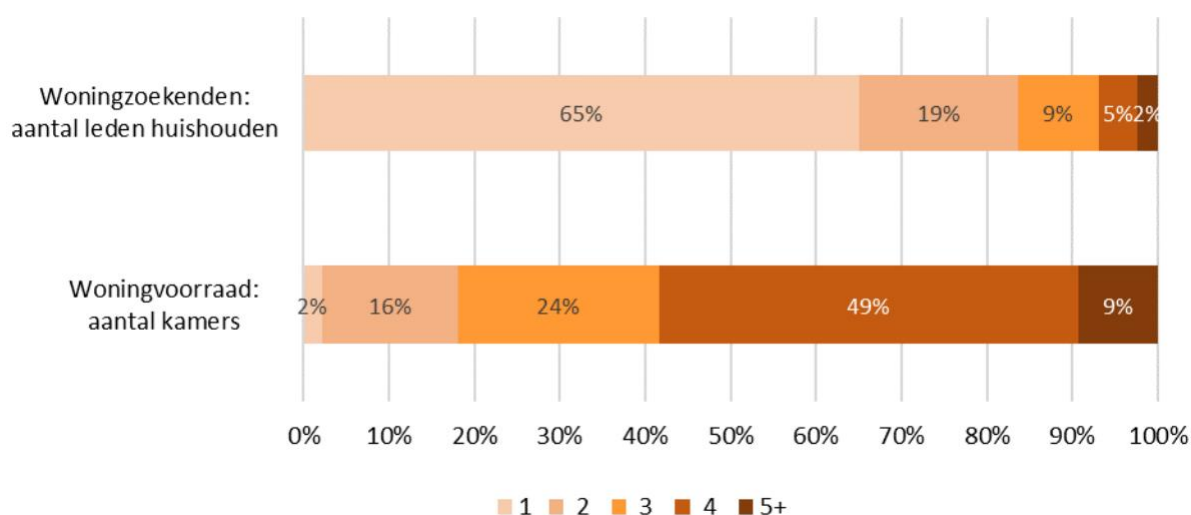
STENEN: EEN KWALITATIEF GOEDE WONINGVOORRAAD EN NIEUWBOUW MET MAATSCHAPPELIJKE MEERWAARDE

Onze doelstelling ten aanzien van nieuwbouw verbreedt zich van het aanpakken van het tekort aan sociale huurwoningen in ons werkgebied naar belangrijke aanjager van maatschappelijke meerwaarde. We kijken goed naar de directe omgeving van de nieuwe woningen en spelen in op de lokale behoefte. In de ene buurt kan dat resulteren in extra inzet op het stimuleren van ontmoeting, op een andere plek kan er meer behoefte zijn aan maatregelen om hittestress of wateroverlast te voorkomen. Van de bestaande woningvoorraad borgen we de kwaliteit.

Sociale huurwoningen: vraag versus aanbod

In de portefeuillestrategie 2023-2030 wordt zichtbaar dat de vraag naar sociale huurwoningen voor het overgrote deel komt vanuit een- en tweepersoonshuishoudens. De vraag is in veel mindere mate afkomstig vanuit huishoudens van drie of meer personen, terwijl het aantal woningen dat geschikt is voor de deze huishoudens juist erg groot is. De volgende figuur toont de verdeling van vraag en aanbod naar huishoudgrootte waarbij zichtbaar wordt dat de grootte vanuit eenpersoonshuishoudens niet aansluit op de beperkte hoeveelheid woningen met 1 of 2 kamers (18%).

Aangezien kleine huishoudens ook in grote woningen kunnen wonen is er geen direct probleem. Wel laat het zien dat het wenselijk is om in de nieuwbouw met name kleine woningen toe te voegen.



Ontwikkeling woningportefeuille

De volgende tabel toont het verloop van de woningportefeuille per gemeente in 2023.

	Totaal	Haarlem	Heemstede
Stand begin 2023	6.869	5.121	1.748
A Opgeleverde nieuwbouw	-	-	-
B Sloop	-	-	-
C Verkocht aan particulieren	-8	-6	-2
D Omgebouwd naar woning	2	2	
Stand eind 2023	6.863	5.117	1.746

A Opgeleverde nieuwbouw

In 2023 waren er geen nieuwbouwopleveringen.

B Sloop

Er zijn in 2023 geen woningen via sloop aan onze woningportefeuille onttrokken.

C Verkoop aan particulieren

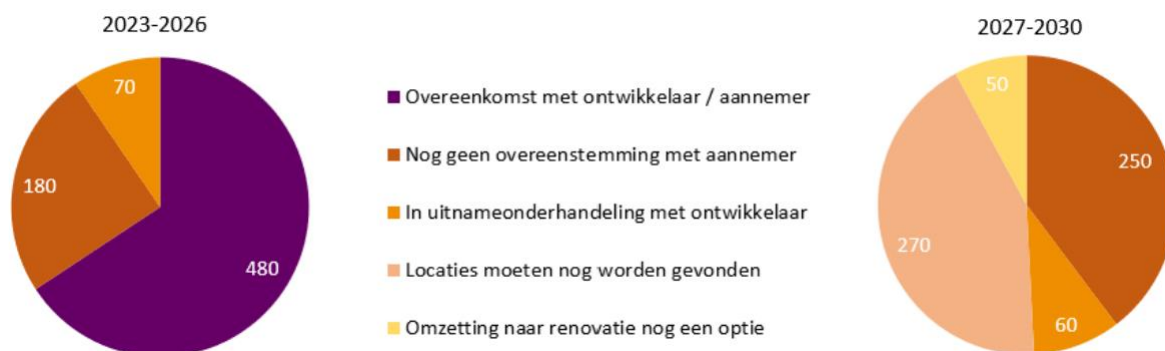
Elan Wonen heeft de verkoopportefeuille verkleind. Er zijn nu nog ruim 200 woningen aangemerkt voor verkoop. Deze woningen worden pas verkocht nadat een huidige huurder op eigen initiatief de huur heeft opgezegd. In 2023 heeft Elan Wonen op deze wijze 8 woningen verkocht (2022: 6). De gemiddelde verkoopopbrengst van deze 6 woningen was ruim € 566.000 per woning. Daarnaast zijn in de Amsterdamsebuurt in Haarlem 2 kluswoningen verkocht nadat eerst funderingsherstel heeft plaatsgevonden.

D Omgebouwd naar woning

In een wooncomplex zijn twee ongebruikte ontmoetingsruimtes omgebouwd naar eenkamerwoningen.

Nieuwbouwontwikkelingen

Sinds de gemeente Haarlem in 2018 bij nieuwbouwontwikkelingen een percentage sociale huur verplicht stelt (50% westkant, 40% oostkant) komen ontwikkelaars bij nieuwbouwontwikkelingen steeds vaker naar corporaties toe. We zijn al meerdere jaren in gesprek en in 2023 heeft dit geleid tot de eerste contracten over uitname van sociale huurwoningen. Naast uitnameprojecten hebben we ook meerdere eigen ontwikkelingen. Onderstaande diagram laat zien dat we in 2023 over 480 woningen overeenstemming hebben bereikt met ontwikkelaars of aannemers.



Projecten in aanbouw

J.J. Hamelinkstraat in Haarlem

In 2023 werkten we hard aan de J.J. Hamelinkstraat ofwel Hof van Clothilde, een groot nieuwbouwcomplex in de Slachthuisbuurt. Na de zomer bereikte de bouw het hoogste punt en vlak voor de kerst waren de eerste woningen klaar voor oplevering. De daadwerkelijke sleuteloverdracht vindt plaats in 2024.

In totaal komen er 198 sociale huurwoningen van 1-, 2- en 3 kamerwoningen, variërend van 36m² tot 65m². Daarnaast komen er 43 huurappartementen voor de vrije sector en 25 koopwoningen. Op de begane grond komen woonwerkwoningen voor de vrije sector. Het project is onderdeel van het grotere plan Slachthuisbuurt Zuidstrook, waarvan het merendeel inmiddels gerealiseerd is.

Projecten in voorbereiding

Stephensonstraat in Haarlem

Aan de Stephensonstraat komt een gevarieerde ontwikkeling met voorzieningen en woningen in verschillende segmenten. Elan Wonen neemt hier 68 appartementen uit. In 2023 is het PvE van de appartementen verder uitgewerkt en hebben we globale prijsafspraken gemaakt.

Schoterkwartier in Haarlem

AM realiseert aan het Spaarne stadwoningen, eengezinswoningen en een woontoren van 17 verdiepingen. Elan Wonen neemt 53 sociale huurwoningen in de woontoren uit. In 2023 is het uitnamecontract ondertekend.

Zuidstrook Schalkwijk in Haarlem

In Schalkwijk Centrum fase 2 neemt Elan Wonen 110 woningen uit in het bouwproject High Five. In 2023 is het PvE van de woningen verder uitgewerkt en is overeenstemming bereikt over de verkoop.

Project Pasteur in Haarlem

Elan Wonen heeft aan de Louis Pasteurstraat en Roordastraat drie complexen staan met 84 woningen. Deze woningen worden gesloopt en maken plaats voor ongeveer 150 nieuwbouwwoningen. In 2023 is het Stedenbouwkundig plan naar aanleiding van een motie van de Raad gewijzigd waardoor er twee extra bouwlagen mogelijk zijn en we extra woningen kunnen realiseren. Voor het gewijzigde plan is in eind 2023 een omgevingsvergunning aangevraagd. Ons nieuwe kantoor valt ook onder dit project.

De Koepel in Haarlem

Aan de rand van de voormalige gevangenis De Koepel in Haarlem Oost gaat Elan Wonen 96 sociale huurwoningen realiseren. Voor dit project is in voorgaande jaren een intensief participatietraject doorlopen met buurtbewoners. In 2023 is vooral aandacht besteed aan de omvang en de financiering van de parkeergarage die de woningbouwontwikkeling mogelijk moet maken.

Verdichten Meerwijk in Haarlem

Elan Wonen heeft in 2022 het plan, om woningen toe te voegen aan de bestaande flats in Meerwijk, verder uitgewerkt. Het voorstel is om 82 woningen bij te bouwen in de vorm van optop-, tussen- en plintwoningen. Ondanks verschillende meedenkbijeenkomsten en bewonersbijeenkomsten in voorgaande jaren heerst er onder de bewoners nog veel onrust vanwege het plan, onder andere doordat de in de plint aanwezige garageboxen worden getransformeerd naar woningen. In 2023 hebben we ons gericht op het vergunningstraject en de afspraken over de wijze waarop we de benodigde parkeerplaatsen oplossen in het IVORIM-project van de gemeente.

Kennemerduin in Heemstede

Elan Wonen wil het woonzorgcomplex Kennemerduin in Heemstede herontwikkelen tot een eigentijds woonzorgcomplex in combinatie met woningen. In 2023 zijn we gestart met het ophalen van draagvlak voor de mogelijke verschijningsvorm, het voorbereiden van een participatieplan en de gesprekken met gemeente Heemstede over randvoorwaarden voor wat betreft onder andere parkeren en het park als openbaar gebied.

Orionweg 400 in Haarlem

Elan Wonen ontwikkelt samen met Hoorne Vastgoed een nieuwbouwproject op de locatie Orionweg 400, de locatie van de huidige Bison Bowling. Er blijkt in de buurt veel draagvlak voor de sociale huurwoningen die Elan Wonen hier wil realiseren. Door gebrek aan gemeentelijke capaciteit heeft de planvorming in 2023 stilgelegen. Naar verwachting worden de gesprekken begin 2024 weer opgestart nu de gemeente een procesbegeleider heeft aangesteld die de corporatieprojecten gaat vlottrekken.

Schipholweg 1 in Haarlem

Op de hoek van de Schipholweg bij het Spaarne is HBB Groep voornemens een toren te realiseren met woningen, kantoren en voorzieningen. Onderdeel van het plan zijn 64 sociale appartementen voor Elan Wonen die op de locatie van de huidige duplexwoningen van ons aan de Hamelinkstraat worden gerealiseerd. In 2023 is weinig beweging in de plannen geweest. Dit heeft vooral te maken met de fasering, waarbij de woningen voor Elan Wonen voorsnog aan het eind van de gehele locatie-ontwikkeling worden gerealiseerd

Kwaliteit en onderhoud

Door tijdig en gepland onderhoud aan onze woningen, de technische installaties van gebouwen en de algemene ruimtes, houden we de kwaliteit van het vastgoed op peil. Bij ieder type onderhoud, zoeken we de optimale balans tussen prijs, kwaliteit en wensen van de klant.

Planmatig en grootonderhoud

Door gepland onderhoud op basis van conditiemetingen wordt het vastgoed op het gewenste kwaliteitsniveau gehouden. Periodiek is een grotere inspanning nodig om woningen voor langere tijd te kunnen blijven exploiteren en daarmee te voorzien in de woonbehoefte en het woongenot van huurders.

Zowel bij planmatig als grootonderhoud hebben we aandacht voor gezondheid, veiligheid en energetische kwaliteit. Zo realiseren we tijdens planmatig en grootonderhoud energetische verbeteringen, waarbij we nadrukkelijk rekening houden met een gezond binnenklimaat.

In 2022 werd het planmatig onderhoud beoordeeld met een 7,1. Voor 2023 is het niet mogelijk aan de klantwaardering een cijfer te verbinden. Vanwege capaciteitsgebrek is in dit jaar onvoldoende geënkquêteerd.

Beter zicht op conditiescores woningvoorraad

Na de succesvolle pilot van 2022 zijn in 2023 door RaderAdvies en Dakbestek het merendeel van de NEN2767 conditiemetingen verricht. Een aantal complexen is doorgeschoven naar begin 2024. Met de geactualiseerde conditiemetingen is onze Planmatig Onderhoud (PO) begroting een stuk vollediger en accurater dan de afgelopen jaren waarmee wij verwachten vanaf 2024 meer grip te hebben op de begroting.

Met Breuers & Cobelens is een plan van aanpak opgesteld voor de verbetering van energie labeling.

Woningverbeteringen - projectmatige aanpak

Instemming bewoners

Elan Wonen vraagt altijd de instemming van bewoners voorafgaand aan woningverbeteringen. Samen met bewoners proberen we een plan te maken waarmee minimaal 70% van de bewoners kan instemmen. Voorheen was bij het behalen van die 70% instemming de koppeling tussen te nemen isolatiemaatregelen en maandelijkse huurverhoging een struikelblok. Deze koppeling is in 2023 afgeschaft. Hierdoor wordt er bij verduurzaming geen huurverhoging meer doorgevoerd. Helaas heeft dit niet het gewenste effect op de instemming. Elan Wonen heeft veel oudere bewoners die vooral opzien tegen de overlast. Dit leidt tot aanpassing van diverse plannen of tot wijziging van de planning.

Roordastraat in Haarlem

Het complex Roordastraat bestaat uit drie woonblokken met in totaal 204 woningen. In 2016 zijn de voor- en achtergevels geïsoleerd. Hierdoor zijn er vochtproblemen ontstaan bij de woningen aan de kopgevels. Het isoleren van de spouw is hier technisch niet mogelijk. Hierdoor is er voor gekozen om een volledig nieuwe geïsoleerde gevel tegen de bestaande te plaatsen. Deze is afgewerkt met steenstrips omdat dit beter past binnen het huidige beeld en minder snel verarmt. Dit komt de leefbaarheid in de wijk weer ten goede. Door het plaatsen van de isolatiegevel zijn de vochtproblemen opgelost en zijn de woningen nog verder verduurzaamd.

Jac. Van Looystraat en Prins Bernhardlaan in Haarlem

In 2023 is het project, waarbij 78 portiekwoningen uit 1955 aan de Jac. van Looystraat en Prins Bernhardlaan in Haarlem zijn gerenoveerd en energetisch verbeterd, gereed gekomen. Naast het reguliere onderhoud betreft het onder meer het isoleren van de begane grondvloer, de spouwmuur en het isoleren van het dak. Er is een mechanisch ventilatiesysteem aangebracht incl. ventilatieroosters. Het glas en de panelen in de kunststofkozijnen zijn vervangen. En de brandveiligheid is op orde gemaakt. De uitvoering hiervan was in handen van BAM Wonen B.V.

Overig

In het complex Haemstedeplein e.o. in Heemstede is aannemer Horsman & Co uit Lisse gestart met de onderhouds- en verduurzamingswerkzaamheden. Daarnaast zijn in 2023 de voorbereidingen gestart van de verduurzaming van de woningen in de Eksterlaan in Haarlem en de Thorbeckelaan in Heemstede.

TNO voert een onderzoek uit naar de ervaringen qua gezondheidsbeleving gerelateerd aan de duurzaamheidsmaatregelen. Dit onderzoek vindt bij meerdere corporaties plaats. Bij Elan Wonen gaat het om bewoners van twee complexen met portieketagewoningen die vergaand verduurzaamd zijn of worden.

Mutatie- en dagelijks onderhoud

In 2023 zijn we met onze contractspartijen voor mutatie- en dagelijks onderhoud (Toekomstgroep en Kernbouw) gestart volgens de nieuwe contractafspraken.

In het mutatieproces is het vooral belangrijk om afspraken goed na te komen. Elan dient zich te houden aan de afgesproken normen voor de tijd tussen opzegging huurder en voorinspectie en de contractspartijen dienen zich beter aan de opleverdatums te houden. Ook de samenwerking tussen verhuurmakelaar en mutatieopzichter ging nog niet altijd goed. Uitval en wisselingen bij beide afdelingen heeft ertoe geleid dat er regelmatig een onderbezetting was en het verhuurproces niet goed is gevolgd. Deze processen worden aangepakt.

Het proces van dagelijks onderhoud gaat goed. De aangescherpte afspraken zijn voor alle partijen duidelijk. Wel hebben we geconcludeerd dat we scherper moeten zijn op wat onder afkoop valt en wat onder regie richting aannemers.

Huurder gestuurd onderhoud (BKT's)

Huurder gestuurd onderhoud (vervangen BKT's: badkamer, keuken, toilet) is in 2023 met een andere aanpak begonnen. We renoveren alleen nog op individueel niveau bij hevige lekkages of wanneer deze de gebruiksduur is gepasseerd, onder de basiskwaliteit is en er geen complexmatige renovatie in de nabij toekomst is gepland. Het uitgangspunt van Elan Wonen is om BKT's zoveel mogelijk complexmatig te vervangen. In 2023 was er nog een kleine overschrijding van de begroting omdat een deel van het werk al in opdracht was gegeven. In 2024 verwachten wij hier meer grip op te hebben en binnen de begroting te blijven.

CEMENT: STIMULEREN VAN ONDERLING CONTACT EN LEEFBAARHEID IN WIJKEN

In de buurten waarin we actief zijn, gaat Elan Wonen het onderling contact tussen bewoners stimuleren. Daarnaast dragen we bij aan de kansengelijkheid van bewoners. We zetten in op het versterken van wijken door leefbaarheid hoog op de agenda te zetten. We bestrijden woonfraude en woonoverlast, we stimuleren bewonersparticipatie en we hebben aandacht voor bijzondere doelgroepen.

De bewoners en gebruikers van een gebied vormen samen het ‘cement’ dat de ‘stenen’ van de gebouwde omgeving bij elkaar houdt. Een klein stukje samenleving op wijk- buurt-, of complexniveau. Dit ‘cement’ vormt niet automatisch in al onze wijken, buurten en complexen een samenhangend geheel. Een steeds grotere groep van onze bewoners kampt met fysieke of psychische beperkingen, met schulden of met sociale problemen. Zij zijn onvoldoende zelfredzaam en kunnen vaak ook geen beroep doen op hun burens.

Leefbaarheidsstrategie

De leefbaarheidsstrategie die in 2023 is vastgesteld geeft aan welke thema's Elan Wonen van belang vindt in het brede leefbaarheidsdomein. Per thema staat benoemd wat onze rol is en welke strategische keuzes we maken. Hiermee geven we richting en ruimte aan de medewerkers zodat zij hun werk goed kunnen uitvoeren. En hebben we tegelijkertijd houvast in de gesprekken met stakeholders van buiten de organisatie. Het verbeteren van de leefbaarheid kunnen we immers niet alleen. Leefbaarheid was het centrale onderwerp bij de door Elan Wonen georganiseerde stakeholdersmeeting in het najaar van 2023. Hierbij waren naast de leden van de RvC, ook werknemers van andere woningcorporaties, de politie, de gemeente, het leger des Heils en Buurts aanwezig.

De ongedeelde stad

De gemeente Haarlem zet al een aantal jaren in op een ongedeelde stad. Vaak wordt dit begrip ingevuld als: een stad waarin zowel in de westkant als aan de oostkant van de stad sociale huurwoningen zijn te vinden. Heemstede heeft vergelijkbare doelstellingen: in Heemstede moet plaats blijven voor mensen met een laag- of middeninkomen, niet alleen voor een rijke bovenlaag. In Haarlem ligt de focus in onze nieuwbouwportefeuille op het toevoegen van woningen aan de westzijde van het Spaarne. We werken hier op eigen grondposities, op gronden van de gemeente en zijn in overleg met ontwikkelaars over de uitname van woningen.

Samenwerking

In de prestatieafspraken van zowel Haarlem als Heemstede komt leefbaarheid aan bod. In Haarlem is opgenomen dat we streven naar een gebiedsgerichte, nauwe samenwerking op het gebied van leefbaarheid. In 2023 hebben we hierover de eerste gesprekken gehad. In 2024 gaan we hiermee verder met focus op de Slachthuisbuurt en Schalkwijk.

Hiernaast werken de wijkbeheerders en wijkregisseurs gedurende het jaar aan de samenwerking met stakeholders in de wijk. In 2023 is in Haarlem Noord een inloopsprekkuur voor bewoners opgetuigd, samen met Buurts en collega-corporaties. Ook sluit Elan Wonen voortaan aan bij het ‘bakkie in de buurt’ van Buurts. Elan Wonen heeft in Haarlem Oost het initiatief genomen voor het opstellen van een buurtagenda samen met de gemeente, Buurts, politie en collega-corporaties.

Wijkbeheer en wijkregie

De wijkregisseur werkt nauw samen met de wijkbeheerder. De wijkbeheerder signaleert problematiek en de wijkregisseur zet eventuele acties uit. Andersom kan de wijkregisseur de wijkbeheerder verzoeken bepaalde casussen nader te onderzoeken. De wijkregisseur en wijkbeheerder werken samen in de bestrijding van overlast, bij het aanjagen van participatie, het stimuleren van ontmoeting en het maken en uitvoeren van plannen ten behoeve van de leefbaarheid in de wijk. Om aan deze rol nog beter invulling te kunnen geven is in 2023 een zesde wijkregisseur aangenomen.

Een greep uit de plannen die in 2023 zijn uitgevoerd: een grote feestelijke opruimactie voor bewoners, tegelwipacties, de realisatie van een buurtbibliotheekje, een grote schoonmaakactie met kinderen uit de wijk, het werven van zwerfvuilambassadeurs (bewoners), de realisatie van een pop-upspeeltuin, het plaatsen van sedum op complexdaken, deelname aan een kustroute en de realisatie van streetart.

Overlast

Het woongeluk wordt voor een deel bepaald door de burens. Burens ervaren soms overlast van elkaar. Bewoners worden gestimuleerd om hierover samen in gesprek te gaan. Indien bewoners er niet uitkomen, kunnen bewoners kiezen voor buurtbemiddeling door Stichting Meerwaarde. Deze organisatie wordt gefinancierd door corporaties en gemeenten. Voor Elan Wonen zijn er in Heemstede in 2023 9 bemiddelingstrajecten gestart (dit is 20% van alle trajecten in Heemstede). En in Haarlem zijn er voor Elan Wonen 41 bemiddelingstrajecten gestart (21% van alle trajecten in Haarlem). De status van deze trajecten is ons niet bekend, maar Stichting Meerwaarde had in 2023 in Haarlem een oplospercentage van 72% en in Heemstede 70%.

Indien sprake is van zorgwekkende gedrag zorgt Elan ervoor dat betreffende persoon wordt doorverwezen naar de juiste instanties.

Van alle overlastmeldingen hebben de wijkregisseurs in 2023 van 42 kwesties overlastdossiers aangemaakt of heropend. Dit doet de wijkregisseur als de gemelde overlast meer onderzoek nodig heeft of dermate ernstig is. Van de 42 dossiers zijn er in 2023 14 weer gesloten.

Woonfraude

Elan Wonen zet in op woonfraude om meerdere redenen. Vanuit leefbaarheid is het ongewenst dat woningen worden gebruikt voor andere doeleinden dan wonen. Voorbeelden zijn prostitutie of de productie en/of handel van drugs. Daarnaast komt het regelmatig voor dat een woning door de huurder wordt onderverhuurd aan anderen. Wij vinden dit ongewenst, omdat reguliere woningzoekenden hierdoor nog langer moeten wachten op een woning. Door de grote druk op de woningmarkt komt het zelfs voor dat de onderhuurder een aanzienlijk hogere huurprijs betaalt dan de formele huurder. Vanzelfsprekend vinden we ook die situatie onacceptabel.

In 2023 hebben wij 129 adressen in onderzoek gehad. Inmiddels zijn 77 van deze dossiers afgesloten. We hebben 21 woningen (waaronder 7 eengezinswoningen) en 1 garage teruggekregen die weer opnieuw de verhuur in zijn gegaan.

Bewonersparticipatie en ontmoeting

Bewoners hebben zelf veel invloed op de leefbaarheid van hun woongebouw en de directe woonomgeving. Elan Wonen staat open voor initiatieven van bewoners en helpt waar mogelijk mee om een idee te verwezenlijken. Aanvragen voor een financiële bijdrage (vanuit het wijkbudget) voor een bewonersinitiatief worden intern beoordeeld. In 2023 zijn 48 aanvragen door bewoners gedaan en deze zijn allemaal goedgekeurd. Er zijn 29 aanvragen gedaan voor groenvoorzieningen, zoals: planten, bollen, plantenbakken, tuingereedschap, gierzwaluwkasten en tuinonderhoud. Zeven aanvragen hebben bijgedragen aan de sociale cohesie in een complex (kerstmarkt, paasviering, zomerbarbecue en nieuwjaarsborrel). Negen aanvragen gingen over de uitstraling van een complex. Dit waren aanvragen voor de aankleding van een hal, de reparatie van een tuinhek, de aanschaf van bankjes en kerstversiering. Drie aanvragen vielen in de categorie overig.

Om bewoners die zich met regelmaat inzetten voor hun buurt te bedanken, organiseerde Elan Wonen in december 2023 het Participatiediner in het Van der Valk Hotel. Elke 1,5 jaar zetten we bewoners in het zonnetje en bedanken we ze voor hun hulp. Dit doen we samen met de Bewonersraad. Voor hen is het ook een mooie kans om kennis te maken met hun achterban. De avond stond vooral in het teken van elkaar ontmoeten, leefbaarheid en het wijkbudget. Vandaar dat ook de wijkbeheerders en wijkregisseurs aanwezig waren om 'hun' actieve bewoners te verwelkomen en te bedanken voor hun inzet. Er is een lijst met ca. 150 actieve huurders waarvan er 70 naar het diner kwamen.

Bijzondere doelgroepen

Elan Wonen huisvest verschillende bijzondere doelgroepen en in Haarlem en Heemstede zijn dan ook verschillende regelingen. Sinds oktober 2021 is een nieuwe regeling van kracht om mensen vanuit de Maatschappelijke Opvang/Beschermd Wonen met voorrang te huisvesten, het 'Pact voor Uitstroom'. Binnen deze regeling is veel aandacht voor de zachte landing in de wijk. De zachte landing houdt in dat cliënten die uitstromen begeleid worden bij het weer zelfstandig wonen en landen in de wijk. Het gaat hierbij om praktische vaardigheden zoals de weg weten in de buurt en de weg leren kennen naar (aanvullend) ondersteuningsaanbod van bijvoorbeeld het welzijnswerk.

In 2023 is het 'Actieplan Housing First Haarlem' opgesteld waarin is opgenomen hoe Housing First zich in Haarlem kan door ontwikkelen. Een woning is een belangrijke basisbehoefte. Het doel van Housing First is dat mensen eerst een woning krijgen en vervolgens proberen andere knelpunten in hun leven op orde te krijgen. Elan Wonen is een van de stakeholders die hierover heeft meegedacht.

BUITENRUIMTE: DUURZAME EN GEZONDE WOONOMGEVING

Een woning is pas echt een thuis als zowel de binnen- als buitenruimte bijdragen aan het woonplezier. Daarom richten wij ons op een duurzame en gezonde woonomgeving en neemt Elan Wonen verantwoordelijkheid bij het realiseren van een energieneutrale woningvoorraad. Dit gaat stapsgewijs en de prioriteit ligt de komende jaren bij het uitfasen van woningen met een lagere energetische kwaliteit. Daarnaast werken wij aan een woonomgeving die de negatieve effecten van klimaatverandering vermindert en is circulariteit in toenemende mate een vanzelfsprekend onderdeel van onze bedrijfsvoering.

Duurzaamheidsstrategie

Elan Wonen onderschrijft het Klimaatakkoord van Parijs dat als doel heeft de opwarming van de aarde te beperken. Elan Wonen streeft daarom naar een energieneutrale woningvoorraad in 2050 en schaaft zich achter het standpunt dat de branchevereniging Aedes heeft verwoord in het 'Sectorrapport CO₂-neutraal in 2050': "De verduurzamingsopgave is de verantwoordelijkheid van alle partijen die erbij betrokken zijn. De lasten voor de verduurzaming moeten eerlijk verdeeld worden over alle partijen: corporaties, private vastgoedpartijen, particulieren en overheden."

Elan Wonen bouwt de komende jaren veel nieuwe woningen. Deze nieuwbouw heeft vanuit wetgeving een hoge energetische kwaliteit en is tevens gasloos. De grote uitdaging ligt echter in het energetisch verbeteren van de bestaande woningvoorraad. Elan Wonen kiest ervoor de bestaande portefeuille met tussenstappen energetisch te verbeteren. Op 'natuurlijke' momenten, zoals woningmutatie en gepland onderhoud, worden energetische verbeteringen gecombineerd met andere werkzaamheden. Dat is minder belastend voor bewoners en werkt kostenverlagend.

Er is de komende jaren extra aandacht voor woningen met een E/F/G label. In de Nationale Prestatieafspraken is vastgelegd dat corporaties in 2028 geen woningen meer hebben met een dergelijk energielabel. In de Prestatieafspraken met Haarlem wordt zelfs 2026 aangehouden als streefmoment.

In het Ondernemingsplan 2022 -2026 neemt duurzaamheid een belangrijkere plaats in dan in het eerdere ondernemingsplan van Elan Wonen. Ook verbreedt de reikwijdte van de verduurzamingsoperatie zich. Waar tot nu toe het verbeteren van de energieprestatie van woningen door middel van isolatie centraal stond, wordt in het nieuwe ondernemingsplan een bredere invulling aan duurzaamheid gegeven:

"Elan Wonen neemt zijn verantwoordelijkheid in het bijdragen aan de vermindering van de opwarming van de aarde. (...) De komende jaren verbreden we onze duurzaamheidsambitie naar het opwekken van duurzame energie, klimaatadaptatie in onze bestaande woningvoorraad en een meer circulaire bedrijfsvoering. Met de verbreding van de duurzaamheidsambitie wordt duurzaamheid een net zo belangrijk onderdeel van onze bedrijfsstrategie als beschikbaarheid, betaalbaarheid en leefbaarheid van wijken en wooncomplexen. Bij alles wat we doen, wegen we de belangen van deze vier kerndoelstellingen steeds tegen elkaar af."

Duurzaamheid is dus één van de kerndoelen van Elan Wonen geworden en dit is in 2023 in een strategische uitwerking verder vormgegeven. Daarin zijn de volgende ambities geformuleerd:

1. Bijdragen aan het beperken van de opwarming van de aarde tot maximaal 2 graden, zoals is vastgelegd in het Klimaatakkoord van Parijs. We accepteren dat onze bijdrage op mondiaal en zelfs nationaal niveau miniem is, maar nemen daarmee als maatschappelijke onderneming wel onze verantwoordelijkheid richting komende generaties.
2. Stimuleren dat de bebouwde omgeving van ons werkgebied de gevolgen van klimaatverandering beter opvangen. We verminderen negatieve aspecten als hittestress en wateroverlast.
3. De stadsnatuur in de bebouwde omgeving van ons werkgebied een handje helpen. Zowel ten aanzien van dieren als planten en zowel wat betreft soortenrijkdom als de hoeveelheid (gewenste) planten en dieren die in de gebouwde omgeving te vinden zijn.
4. Verduurzamingsmaatregelen als woningisolatie of het gasvrij verwarmen van woningen zorgen voor lagere of gelijke woonlasten voor bewoners, vergeleken met fossiele warmteoplossingen.
5. Verduurzaming van onze woningen zorgt voor een verbetering van het woongenot van bewoners.

Energietransitie

De oorlog tussen Oekraïne en Rusland en de daaruit voortkomende energiecrisis heeft de urgentie van de energietransitie verhoogd. Zowel energieopwekking als het energieverbruik zullen structureel moeten wijzigen. Het houdt onder meer in dat energieopwekking door fossiele brandstof wordt vervangen door duurzame energiebronnen. Dit vermindert de CO₂-uitstoot en maakt Nederland minder afhankelijk van fossiele brandstoffen. Elan Wonen draagt op verschillende manieren bij aan het realiseren van deze noodzakelijke energietransitie.

Samenwerking met gemeenten en provincie

Vanuit het klimaatakkoord hebben gemeenten en provincies de taak om in regionaalverband een Regionale Energie Strategie op te stellen. Elan Wonen draagt hier - samen met collega-corporaties - aan bij door de inbreng van kennis en kunde.

Corporaties zijn ook betrokken bij het opstellen van de gemeentelijke transitievisie warmte die daarna verder wordt uitgewerkt in uitvoeringsplannen op wijkniveau. Door deze nauwe samenwerking kunnen de activiteiten van alle partijen op elkaar worden afgestemd en kunnen de beschikbare middelen zo effectief mogelijk worden ingezet.

Reduceren energiebehoefte

De eerste en meest eenvoudige stap in de energietransitie is het reduceren van de energiebehoefte door woningen beter te isoleren. Als gevolg van de relatief hoge leeftijd van de portefeuille is dit een grote opgave en er wordt al vele jaren op ingezet. In 2022 is een plan van aanpak opgesteld voor de versnelde aanpak van woningen met een slecht energielabel, de zogenoemde EFG-aanpak. Vanuit de medio 2022 overeengekomen Nationale Prestatieafspraken moeten deze woningen (met uitzondering van monumenten en sloopwoningen) uiterlijk eind 2028 verbeterd zijn. Zie verder onder '*Energetische kwaliteit*'.

Aanleg zonnepanelen

Door de aanleg van zonnepanelen op de daken van woningen kan duurzame energie worden opgewekt voor onze bewoners. In 2019 heeft Elan Wonen een overeenkomst gesloten met Sungevity voor het leveren, plaatsen, onderhouden en monitoren van zonnepanelen. Sindsdien zijn er - op verzoek van bewoners en bij mutaties - ruim 1.100 woningen van zonnepanelen voorzien. In 2023 zijn er vanuit dit samenwerkingsverband op ca 200 woningen zonnepanelen geplaatst.

Om ook zonnepanelen te plaatsen op appartementen is in 2023 een samenwerking aangegaan met Ecorus en in 2024 worden in dat verband de eerste projecten opgeleverd.

Duurzaam warmtenet Schalkwijk in Haarlem

Ymere, Elan Wonen, de gemeente Haarlem, Firan en Essent (overname Equans) werken gezamenlijk aan de ontwikkeling van een duurzaam warmtenet in het stadsdeel Schalkwijk. Pré Wonen is niet langer verbonden aan het project en onder andere vanwege financiële overwegingen uit het warmtenetproject gestapt. Schalkwijk kent een hoge concentratie corporatiewoningen. Vanuit onze duurzaamheidsambities biedt dit een interessante kans om tegen relatief lage kosten een fors aantal woningen van het gas af te halen.

Uit onderzoek van ingenieursbureau Merosch is een decentrale oplossing - waarbij de wijk wordt opgedeeld in een aantal 'mini-warmtenetten' - als meeste geschikte oplossing naar voren gekomen. Deze kleine warmtenetten worden gevoed door een WKO-installatie. In 2022 en 2023 hebben de partners de decentrale warmteoplossing voor fase 1 uitgewerkt, waarbij het ontwerp, de voorwaarden en de contouren van de businesscase in beeld zijn gebracht. Fase 1 ligt in Meerwijk waar Elan Wonen meerdere appartementencomplexen en grondgebonden woningen heeft die - indien alles volgens planning verloopt - rond 2026 van duurzame warmte worden voorzien.

Zonnewarmte project Ramplaankwartier in Haarlem

In het Ramplaankwartier wordt - binnen het project Zonnewarmte - door particuliere woningeigenaren en de Gemeente Haarlem gewerkt aan een duurzame warmtevoorziening. De techniek die bij dit project wordt toegepast is een WKO-installatie die wordt gevoed met thermische-zonnepanelen (PVT-panelen). De PVT-panelen hebben een dubbele functie: ze wekken stroom op en verwarmen water.

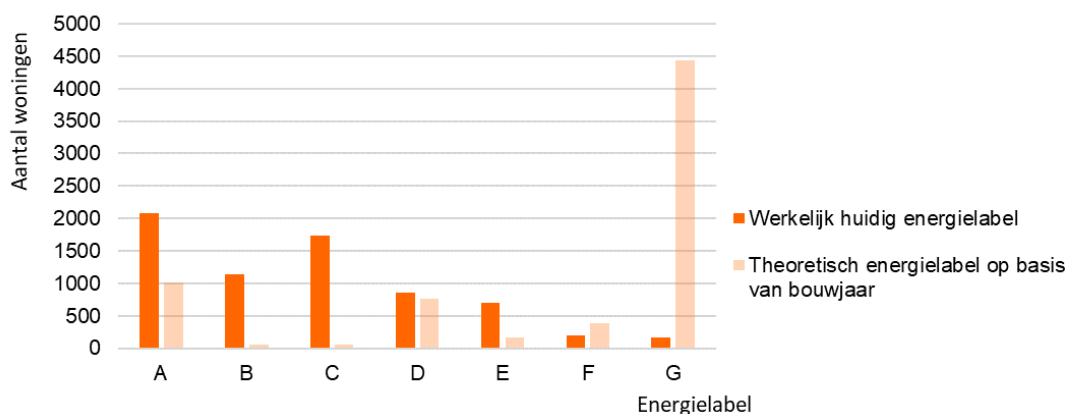
Aangezien Elan Wonen ca. 90 woningen in het Ramplaankwartier bezit en de mogelijkheid zich voordoet om in collectief verband de energievoorziening van deze woningen te verduurzamen, onderzoeken wij in hoeverre onze woningen geschikt zijn om aan te sluiten op dit warmtenet. Het projectteam van Zonnewarmte verwacht dat woningen vanaf medio 2025 op het warmtenet kunnen worden aangesloten.

Aanpassing kookvoorzieningen

Aardgas wordt niet alleen gebruikt voor het verwarmen van woningen, maar ook voor koken. Bij zittende bewoners wordt op aanvraag de gasaansluiting in de keuken verwijderd en elektrisch koken (inductie) mogelijk gemaakt. In 2023 hebben wij het beleid voortgezet waarin elektrisch koken onderdeel is van onze 'basiskwaliteit' en worden woningen bij alle nieuwe verhuringen voorzien van een perilexaansluiting voor elektrisch koken. De mogelijkheid tot het koken op gas vervalt daarbij. Bij renovaties bereiden we woningen voor op elektrisch koken en stimuleren we bewoners om de overstap te maken. Het is voor zittende bewoners echter aan henzelf om te bepalen of ze daadwerkelijk de overstap maken.

Energetische kwaliteit

Het verbeteren van de energetische kwaliteit van onze relatief oude woningportefeuille heeft al jaren onze aandacht en is noodzakelijk vanuit het oogpunt van betaalbaarheid (energielasten), woongenot (comfort) en duurzaamheid (reductie CO₂-uitstoot). Zo ook in 2023 en zijn er onder andere 78 portiekwoningen aan de Jac. van Looystraat en Prins Bernhardlaan in Haarlem gerenoveerd en verduurzaamd. De woningportefeuille bevat een groot aandeel vooroorlogse woningen (18%) en woningen die gebouwd zijn tussen 1950 en 1975 (46%). Dit betekent dat de portefeuille voor een groot deel bestaat uit woningen die gebouwd zijn met een slechte energetische kwaliteit. Onderstaande figuur toont de verdeling van de woningportefeuille naar energielabel. Het aantal woningen met het theoretische energielabel in het betreffende bouwjaar is daarbij afgezet tegen het aantal woningen met het huidige energielabel.



De figuur laat zien dat in de afgelopen jaren al veel woningen energetisch zijn verbeterd, maar ook dat er, met het oog op onze ambitie van een energieneutrale voorraad in 2050, nog een grote opgave ligt. Zeker met het oog op de sterk gestegen energietarieven zet Elan Wonen de komende jaren vol in op het verbeteren van woningen met de slechtste energetische kwaliteit. Woningen met een E/F/G label zullen in 2028 niet langer deel uitmaken van de woningportefeuille.

Energiebewustzijn bewoners

Een woning is pas echt energiezuinig als de bewoner er energiebewust mee omgaat. Daarom informeren wij bewoners over hun eigen invloed op de energielasten. Dit gebeurt op verschillende momenten en op verschillende manieren: persoonlijk, complexgewijs of via onze bewonerskrant. Elan Wonen ziet bij deze bewustwording ook een rol weggelegd voor de gemeente en het Rijk. Zo werken wij binnen zowel de Gemeente Haarlem als Heemstede samen met de FIX-brigade, een organisatie die energie-advies geeft en kleine bespaarmaatregelen installeert bij mensen in energiearmoede.

VERHUUR EN DOELGROEPEN

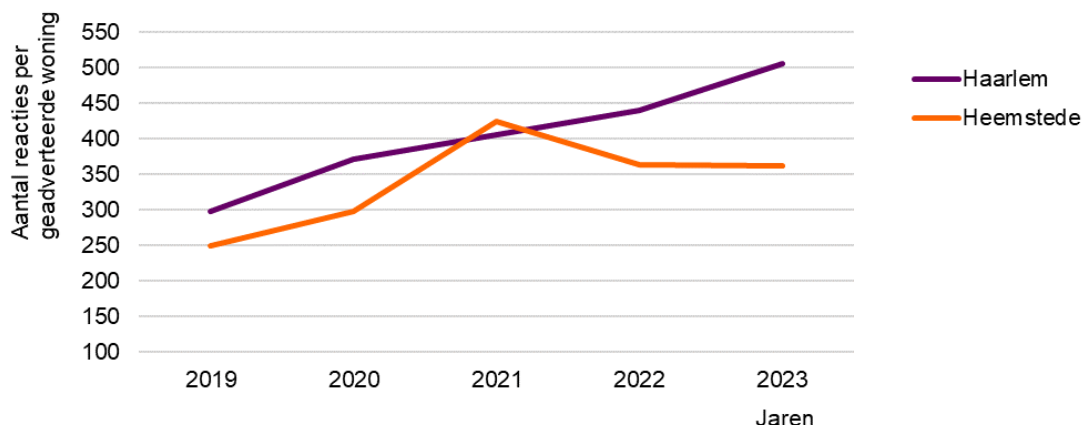
Woningzoekenden willen een woning waarvan de woonlasten passen bij hun inkomen, de grootte bij het aantal gezinsleden, de locatie bij het sociale netwerk en het comfortniveau bij de levensfase. De sociale huur woningmarkt in Zuid-Kennemerland is echter gespannen. Dit betekent dat woningzoekenden vaak vele jaren moeten zoeken voordat zij een geschikte woning vinden. Met behulp van landelijke en lokale regelgeving worden beschikbare woningen zo transparant en eerlijk mogelijk verdeeld onder woningzoekenden.

Woonruimteverdeling sociale huurwoningen

In Zuid-Kennemerland is voor de transparante en eerlijke verdeling van sociale huurwoningen een regionaal woonruimteverdelingssysteem actief: Woonservice. De organisatie is opgezet en wordt gefinancierd door woningcorporaties en gemeenten.

Binnen het woonruimteverdelingssysteem vindt toewijzing van woningen aan geïnteresseerde woningzoekenden plaats op basis van inschrijftijd. Dat is de periode tussen het moment van inschrijven bij Woonservice en het accepteren van een sociale huurwoning. De hoogte van de gemiddelde inschrijftijd is een indicator voor de druk op de sociale huur woningmarkt. Een andere indicator daarvoor is de zoektijd. Dat is de periode waarin woningzoekenden minimaal eenmaal per jaar hebben gereageerd op een geadverteerde woning voorafgaand aan het accepteren van een sociale huurwoning. De gemiddelde inschrijftijd in Haarlem en Heemstede blijft onverminderd hoog en kwam in 2023 respectievelijk uit op 8,1 en 8,7 jaar (2022: 8,0 en 8,7 jaar). De gemiddelde zoekduur in Haarlem en Heemstede was respectievelijk 4,9 en 5,4 jaar (2022: 5,3 en 5,7 jaar).

De volgende figuur toont de ontwikkeling van het aantal reacties per geadverteerde woning via Woonservice. Hieruit komt de toenemende druk op de sociale huur woningmarkt in Haarlem en Heemstede nog duidelijker tot uitdrukking.



Gemeenten en corporaties realiseren zich dat het toevoegen van nieuwbouw nodig is om de druk op de sociale huurwoningmarkt te verlichten. Zie verder onder ‘Sociale verhuringen en prestatieafspraken’.

Sociale verhuringen en prestatieafspraken

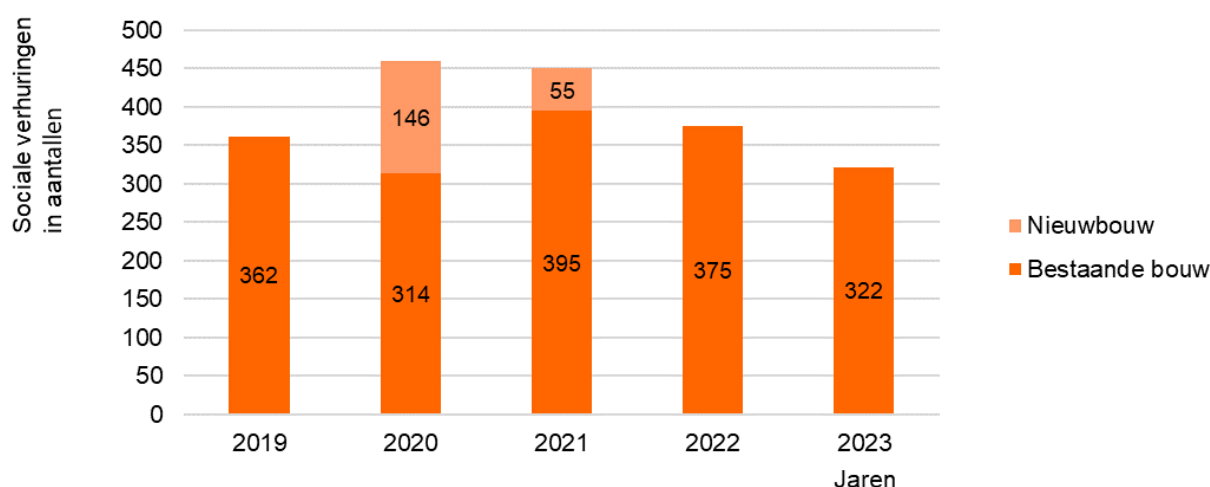
In de prestatieafspraken zijn streefcijfers overeengekomen voor het aantal reguliere sociale verhuringen in 2023. Dat is exclusief tijdelijke verhuringen voorafgaand aan sloop en verhuringen via een zorgpartij. De resultaten zijn als volgt:

	Haarlem	Heemstede
Totaal corporaties		
- Prestatieafpraak	1000 verhuringen	110 verhuringen
- Realisatie	994 verhuringen	96 verhuringen
Elan Wonen		
- Prestatieafpraak	23% = 230 verhuringen	72% = 79 verhuringen
- Realisatie	251 verhuringen	62 verhuringen

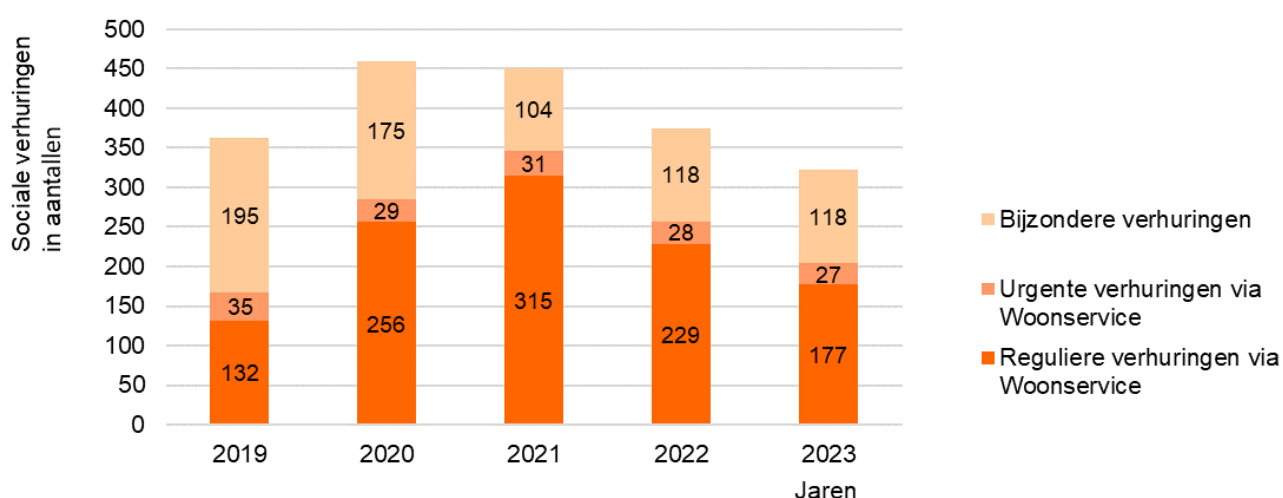
De prestatieafspraken zijn richtinggevend en gebaseerd op een gemiddelde mutatiegraad van 5%. Het aantal nieuwe verhuringen is sterk afhankelijk van het werkelijk aantal huuropzeggingen door huurders. In Haarlem was de werkelijke mutatiegraad met ruim 6% behoorlijk hoog. In Heemstede was dat met bijna 4% een stuk lager.

Sociale verhuringen nader bekeken

De volgende figuur toont de gerealiseerde sociale verhuringen verdeeld naar bestaande bouw en nieuwbouw in de periode 2019 t/m 2023. Er is in 2023 geen nieuwbouw opgeleverd. Het aantal verhuringen in bestaande bouw ligt wederom lager dan vorig jaar en ook lager dan in een gemiddeld jaar. In 2021 was het aantal verhuringen bijzonder hoog in vergelijking met andere jaren. Dit hoge aantal wordt gedeeltelijk verklaard door de verhuur van woningen die zijn vrijgekomen nadat eerdere huurders zijn doorgestroomd naar in 2020 opgeleverde nieuwbouwwoningen. Ook speelden uitgestelde verhuisbewegingen vanwege de coronapandemie een rol.



In sommige gevallen worden woningen niet via Woonservice aangeboden, maar direct aan een specifieke woningzoekende. De volgende figuur toont het verloop van het aantal gerealiseerde sociale verhuringen in de periode 2019 t/m 2023. Hierbij is nu onderscheid gemaakt tussen woningen die via Woonservice zijn aangeboden en woningen die op andere wijze zijn verhuurd.



Zie hieronder 'Verhuringen bijzondere doelgroepen' en 'Vrije bemiddeling en tijdelijke verhuur' voor meer informatie over verhuringen door bemiddeling.

Verhuringen bijzondere doelgroepen

Er zijn woningzoekenden voor wie het lage of bescheiden inkomen niet het enige obstakel is om op eigen kracht passende huisvesting te organiseren. Zo hebben zij bijvoorbeeld nog geen inschrijfduur voor een woning kunnen opbouwen. Elan Wonen maakt zich ook sterk voor deze meest kwetsbare groep woningzoekenden. Hieronder is aangegeven hoeveel woningen Elan aan deze bijzondere doelgroepen heeft verhuurd.

	Totaal	Haarlem	Heemstede
A Statushouders	52	36	16
B Uitstroom opvang- en zorginstellingen	20	16	4
Totaal aantal verhuringen bijzondere doelgroepen	72	52	20

A Statushouders

Gemeenten hebben vanuit de centrale overheid een taakstelling gekregen om woonruimte te organiseren voor meer statushouders. Corporaties werken nauw samen met de gemeenten om aan deze taakstelling te voldoen.

In Haarlem is de taakstelling naar rato verdeeld tussen de woningcorporaties. De taakstelling voor Elan Wonen bedroeg dit jaar het huisvesten van 82 statushouders. In 2023 heeft Elan Wonen in Haarlem in totaal 73 statushouders gehuisvest.

In Heemstede bedroeg de taakstelling voor Elan Wonen 44 statushouders. In 2023 heeft Elan Wonen in Heemstede 36 statushouders gehuisvest.

B Uitstromers uit maatschappelijke opvang en zorginstellingen

Gemeenten en corporaties in Zuid-Kennemerland hebben in het convenant 'Pact voor Uitstroom' afspraken vastgelegd over de huisvesting van cliënten die na een verblijf in een zorginstelling of opvanglocatie zelfstandig willen en kunnen wonen. Er zijn afspraken gemaakt over de verdeling van de opgave over de regio en het 'matchen' van cliënten en woning. Hiernaast is vastgelegd dat er minimaal twee jaar woonbegeleiding wordt gegeven door de bij een cliënt betrokken zorginstellingen. Tot slot zijn afspraken over de samenwerking bij terugval, overlast of andere problemen van de cliënt.

Elan Wonen heeft in 2023 met 20 toewijzingen niet voldaan aan het overeengekomen aandeel van 27 woningen. Een deel van dit verschil wordt verklaard doordat er minder aanvragen zijn gekomen vanuit maatschappelijke opvang en zorginstellingen. Maar een deel van de oorzaak ligt ook bij daling van het aantal geschikte woningen die zijn vrijgekomen na huuropzegging.

Vrije bemiddeling en tijdelijke verhuur

In de huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland is overeengekomen dat corporaties maximaal 25% van de woningen vrij mogen bemiddelen. Dat betekent dat deze 25% dus niet via het woonruimteverdeelsysteem worden toegewezen. Elan Wonen heeft het afgelopen jaar 26 woningen (11%) binnen deze vrije ruimte toegewezen.

	Totaal	Haarlem	Heemstede
A Woningruil	12	10	2
B WMO en overige bemiddeling	14	10	4
Aantal verhuringen vrije bemiddeling	26	20	6
C Tijdelijke verhuur en bruikleen	20	20	0
Totaal	46	39	5

A Woningruil

Sommige woningzoekenden vinden een geschikte woning door woningruil met een andere huurder. Een geschikte match wordt vaak gevonden door middel van sociale media of woningruilwebsites.

B WMO en overige bemiddeling

Deze verhuringen betreffen bijvoorbeeld bewoners die vanwege een ernstige fysieke beperking een woning met specifieke aanpassingen nodig hebben. De gemeente geeft hiertoe een urgentieverklaring af. Ook kan het gaan om bewoners met een stadsvernieuwingsurgentie waarmee zij met voorrang een gelijkwaardige woning kunnen zoeken via Woonservice. Dit kunnen zij in principe zelf doen via de

website www.mijnwoonservice.nl. Sommige van deze bewoners hebben echter hulp nodig bij het zoeken naar een passende woning. Elan Wonen biedt deze bewoners de gevraagde hulp door persoonlijke bemiddeling.

C Tijdelijke verhuur en bruikleen

In de periode voorafgaand aan de sloop worden leegstaande woningen tijdelijk verhuurd of in bruikleen gegeven. Vanwege het tijdelijke karakter worden deze woningen niet via Woonservice geadverteerd en toegewezen.

Verhuringen naar huurprijscategorie

Woningtoewijzing aan woningzoekenden met een lager inkomen moet voor minimaal 95% van de gevallen 'passend zijn'. Dit houdt in dat de huurprijs bij aanvang moet passen bij het huishoudensinkomen. Daardoor hebben woningzoekenden in de laagste inkomenscategorie – afhankelijk van de huishoudgrootte – alleen nog toegang tot woningen met een aanvangshuur onder de eerste of tweede aftoppingsgrens. De sociale huurwoningen met een huurprijs boven de aftoppingsgrens zijn bereikbaar voor woningzoekenden met een iets hoger inkomen waarmee zij nog wel aanspraak kunnen maken op een sociale huurwoning, maar niet meer op huurtoeslag.

De volgende figuur toont de verdeling van het aantal sociale verhuringen per gemeente naar huurprijscategorie. Van de sociale verhuringen waren in Haarlem en Heemstede respectievelijk 86% en 72% van de woningen bereikbaar voor woningzoekenden in de laagste inkomenscategorie.



Prestatieafspraken en regelgeving

Landelijk gelden er toewijzingsregels voor sociale huurwoningen van corporaties. Elan Wonen heeft in 2023 aan deze regels voldaan. Zo is 97,5% van de verhuringen aan huishoudens met een laag inkomen passend toegewezen. Dit moet minimaal 95% zijn. Tevens is 96,9% van de in 2023 verhuurde sociale huurwoningen toegewezen aan huishoudens met een inkomen onder de sociale inkomensgrens. Dit moet minimaal 85% zijn.

In de Haarlemse prestatieafspraken is het streven overeengekomen om jaarlijks minimaal 65% van de vrijkomende sociale huurwoningen te verhuren aan woningzoekenden die aanspraak kunnen doen op huurtoeslag. Met 77% heeft Elan Wonen in 2023 in ruime mate voldaan aan deze afspraak.

Verhuringen aan huishoudens met een middeninkomen

Elan Wonen verhuurt een deel van haar woningen in de vrije sector specifiek aan huishoudens met een middeninkomen. Deze groep woningzoekenden behoort niet tot onze beleidsdoelgroep, maar heeft binnen ons werkgebied wel degelijk moeite om een passende woning te vinden vanwege de hoge kooprijzen en het tekort aan betaalbare vrijesectorhuurwoningen.

In 2023 heeft Elan Wonen 64 woningen verhuurd met een geliberaliseerd contract (vrije sector) waarvan 30 met een huurprijs bereikbaar voor huishoudens met een lager middeninkomen. Ultimo 2023 verhuurde Elan Wonen in totaal 528 woningen met een geliberaliseerd contract.

Elan Wonen heeft ruim 980 woningen in portefeuille die bij nieuwe verhuring worden verhuurd in de vrije sector. Een gedeelte hiervan wordt nu nog als sociale huurwoning verhuurd, maar zal als de woning vrijkomt als vrije sector huurwoning worden verhuurd. Dit wordt ook wel *liberaliseren* van een woning genoemd.

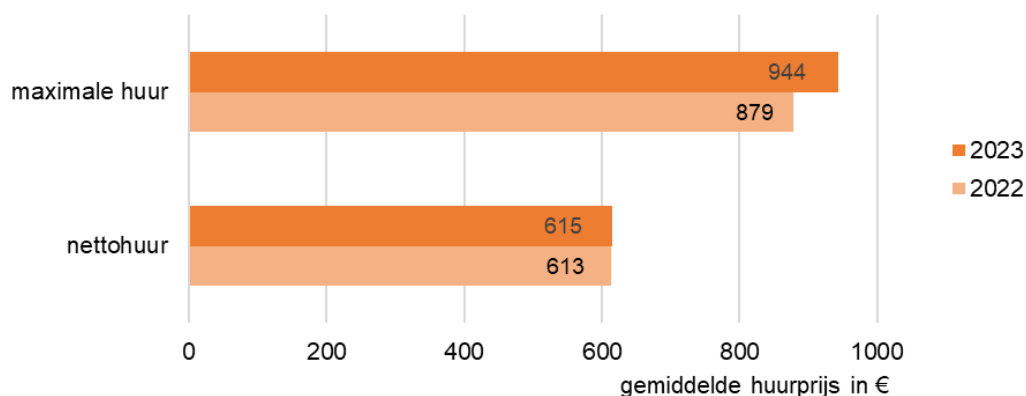
Ongeveer twee derde deel van de vrije sectorportefeuille wordt bij nieuwe verhuring tegen marktconforme huurprijzen aangeboden, variërend van € 1.100 tot € 2.300. Voor een derde deel wordt een relatief gematigde streefhuurprijs gehanteerd van € 1.055 (prijsspeil 2023). Deze woningen zijn bereikbaar voor huishoudens met een middeninkomen (€ 48.625 tot € 56.500). Bij verhuur van vrije sector woningen met een huur van € 1.055 per maand krijgt deze inkomenscategorie dan ook voorrang op hogere inkomens.

Elan Wonen biedt middeninkomens niet alleen kansen in de vrije sector, maar ook in het sociale huursegment. We maken gebruik van de wettelijke ruimte om maximaal 15% van de sociale huurwoningen toe te wijzen aan huishoudens met een middeninkomen. Daarmee worden de kansen voor deze huishoudens op een betaalbare woning vergroot. Elan Wonen kiest ervoor uitsluitend woningen met een sociale huurprijs boven de € 800 hiervoor in te zetten. In 2023 hebben tien huishoudens met een laag middeninkomen op deze manier bij Elan Wonen een woning kunnen betrekken.

Huurprijzen sociale verhuur

Huurprijzen

Voor iedere sociale huurwoning is een maximale huurprijs berekend conform het woningwaarderingssysteem (ook wel puntenstelsel). Deze maximale huurprijs is de huur die maximaal gevraagd mag worden voor de woning. In werkelijkheid verhuurt Elan Wonen de woningen tegen lagere huurprijzen. De volgende figuur toont de gemiddelde maximale en daadwerkelijke huurprijzen in 2023 en 2022.



Nieuwe huurders

Elan Wonen streeft binnen de sociale woningportefeuille een uniforme prijs-kwaliteitverhouding na. De aanvangshuurprijzen voor nieuwe huurders van sociale huurwoningen worden daarom met een vast percentage afgeleid van de maximale huurprijzen. In 2023 is het streefhuurpercentage verlaagd naar 71% (2022: 76%).

Zittende huurders

De netto huurprijzen van onze huurders van sociale huurwoningen liggen met gemiddeld 65% van de maximale huurprijzen lager dan de aanvangshuurprijzen voor nieuwe huurders.

De huursom is door huurverlagingen aan 'dure scheefwoners' in 2023 uitgekomen op -0,5%. Door inkomensafhankelijke huurverhogingen en huurharmonisatie bij nieuwe verhuring is de totale huursom in 2023 met 0,9% gestegen.

Maatwerk voor huurders

Elan Wonen biedt maatwerk aan huurders die te maken krijgen met betalingsproblemen. Voor een tijdelijk probleem wordt een tijdelijke oplossing gevonden, vaak is dat in de vorm van een betalingsregeling.

Voor een structureel probleem is een structurele oplossing nodig. Dit is het geval wanneer een bewoner met een sociaal huurcontract structureel te duur woont in verhouding tot het inkomen. In dat geval wordt vastgesteld of de huurder passend woont voor wat betreft het aantal leden van het huishouden en de grootte van de woning. Als dat het geval is, verlagen we de huurprijs. Is de woning in verhouding te groot voor het huishouden? Dan kijken we samen met de bewoner of verhuizen naar een beter betaalbare woning een optie is.

RISICOMANAGEMENT

Ondernemen brengt risico's met zich mee. Het is belangrijk de risico's te kennen die de doelstellingen van Elan Wonen kunnen bedreigen. We streven ernaar die risico's zo goed mogelijk te beheersen en ten minste de impact te beperken als een risico zich voordoet. Soms blijft er een restrisico over dat wij accepteren. Dat geeft onze risicobereidheid aan. Het beheersen van risico's begint bij het risicobewustzijn van de medewerkers. Alleen dan kunnen ze nieuwe risico's herkennen en deze vroegtijdig beheersbaar maken. Interne beheersing en risicomanagement zijn voor Elan Wonen terug te voeren op de volgende onderdelen: governance, strategisch- en operationeel risicomanagement en procesbeheersing.

Governance

Voor een effectieve governance is een juiste toewijzing van verantwoordelijkheden nodig. Via internal audits verkrijgt het bestuur de bevestiging dat de governancestructuren- en processen goed zijn opgezet en naar behoren functioneren. Elan Wonen hanteert hiervoor het drie-lijnen-model.

1^e lijn: bestuur en management

De medewerkers van de primaire processen zijn verantwoordelijk voor de (zichtbare) vastlegging van interne controles en de uitvoering van de beheersmaatregelen. Het management is eigenaar van risico's, de risicoanalyse en de implementatie van interne beheersmaatregelen. Het bestuur is eindverantwoordelijke voor het risicomanagement.

2^e lijn: rapportage en control, compliance officer, staf wonen en HR

Hier komen toetsing van de interne beheersing, compliance (het voldoen aan wet- en regelgeving) en risicomanagement samen. De tweede lijn voert interne controles uit, heeft een adviesrol voor de 1^e lijn en rapporteert over de kwaliteit van de interne beheersing. De concern controller coördineert en stimuleert het risicomanagement, beoordeelt de beheersing van de risico's en zorgt voor de bijbehorende verslaglegging.

3^e lijn: concern control en interne audits

De concern controller faciliteert het bestuur met de invulling van de wettelijke controlfunctie, dit betreft onder andere de consultatie van bestuursbesluiten. Beoordeling vindt vooral plaats op beleid, de kwaliteit van de interne beheersing, de Planning & Control-cyclus en investeringsdocumenten. Jaarlijks worden er door de afdeling Rapportage en Control meerdere internal audits uitgevoerd, op basis van het audit jaarplan.

Strategisch- en operationeel risicomanagement

Periodiek worden de strategische risico's van Elan Wonen geanalyseerd. In eerste instantie wordt het bruto risico benoemd waarbij een inschatting wordt gemaakt van de kans dat de gebeurtenis plaatsvindt en de eventuele impact daarvan op de organisatie. Vervolgens worden de maatregelen beschreven die genomen worden om het betreffende risico te beheersen. De restrisico's zijn de risico's na vermelde en derhalve genomen maatregelen van interne beheersing. Het restrisico (ook wel netto risico genoemd) wordt geaccepteerd. Dit laatste betekent dat de directie het risico aanvaardt. Elan Wonen heeft voldoende eigen vermogen om de financiële gevolgen van de overgebleven netto risico's op te vangen. De financiële situatie van Elan wonen is voldoende sterk om de (mogelijke) impact van de strategische risico's op te vangen.

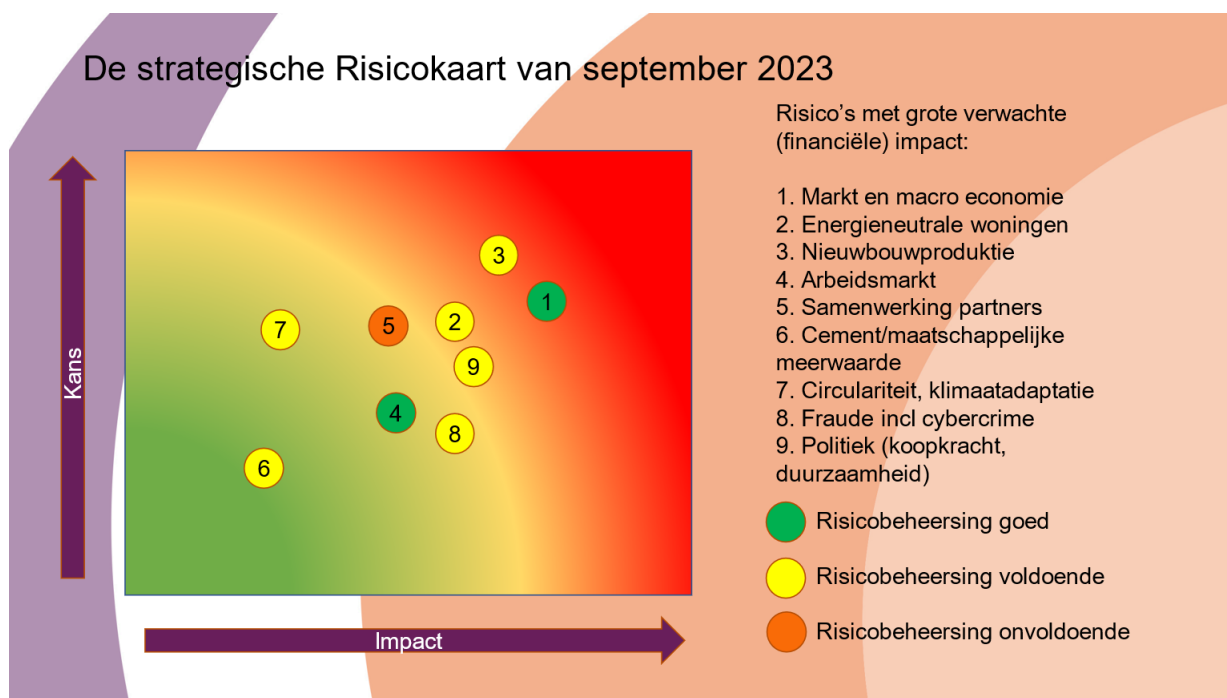
Om de operationele risico's te beheersen, dient het procesmanagement op een bepaald niveau te functioneren in de organisatie. Zo zijn de processen adequaat en consistent beschreven en wordt ook volgens de procesbeschrijvingen gewerkt. De risico's binnen deze processen alsmede maatregelen om deze risico's te beheersen zijn in kaart gebracht.

Procesbeheersing

Het management heeft voor ieder proces een proceseigenaar benoemd. Proceseigenaren zorgen ervoor dat de processen goed beschreven zijn en actueel blijven (=opzet). Verder stellen zij vast dat het proces zoals dat is beschreven in overeenstemming is met de dagelijkse praktijk (=bestaan). Ten slotte wordt middels interne controles beoordeeld of de werking resulteert in een juiste, tijdige, volledige en rechtmatige verantwoording (=werking). De operationele risico's met de bijbehorende beheersingsmaatregelen zijn in de procesbeschrijvingen opgenomen.

Risicobeheersing strategische risico's

Voor de analyse van de strategische risico's is informatie opgehaald uit de organisatie. Hieronder worden de belangrijkste strategische risico's benoemd waarbij er na het treffen van de beschreven beheersingsmaatregelen een risico overblijft dat beoordeeld is als laag tot midden. Er zijn geen risico's bekend met een hoog risico (na de maatregelen van risicobeheersing).



Risico	Mate van beheersing	Beheersmaatregelen
<u>Markt en macro economie</u> <i>Minder financiële ruimte door verslechtering van de marktomstandigheden en macro economische ontwikkelingen.</i>	Goed	We stellen scenario analyses op bij de MJB en monitoren de financiële situatie via de Tertiaal en Treasury rapportages. We gaan prudent om met het aangaan en financieren van verplichtingen op lange termijn (remweg). We volgen de fiscale actualiteit en verwerken de effecten adequaat in de MJB. De financiële positie van Elan Wonen is niet afhankelijk van verkopen van woningen.
<u>Energie neutrale woningen</u> <i>Achterblijvende energieprestaties en/of kwaliteit van de woningen, dit kan leiden tot lagere klanttevredenheid, huurkortingen en energiearmoede.</i>	Voldoende	We hebben een stevige ambitie. Ons beleid (volledig energieneutraal m.i.v. 2050) is in lijn met de bestaande wet- en regelgeving. De verduurzamingsstrategie is inmiddels verder uitgewerkt (bijvoorbeeld van kookgas af bij mutatie, hybride warmtepompen vanaf 2026). We krijgen een steeds beter beeld van de benodigde aanpassingen aan woningen om de ambitie waar te maken en werken aan het verbeteren van de vastgoedinformatie. We spelen actief in op de ontwikkelingen rondom de warmtenetten. De beheersmaatregel ligt ook in het goed prioriteren van welke woningen het eerst aangepakt moeten worden (waar het label het slechts is).

Risico	Mate van beheersing	Beheersmaatregelen
<u>Nieuwbouw productie</u> <i>Tekort aan nieuwbouw locaties en/of vertraging van projecten (bijv. als gevolg van stagnerende verkopen ontwikkelaars, langere bestemmingsplan procedures, beperkte capaciteit bij de gemeente).</i>	Voldoende	We hebben ook hier een stevige ambitie maar wel voldoende locaties beschikbaar voor de realisatie van de MJB. We zijn in overleg met de gemeente om met voorrang capaciteit vrij te maken voor de volkshuisvestelijke opgave. In het coalitieakkoord van Haarlem is gesproken over meer capaciteit. We zien de inflatie stijgen en hierdoor de prijzen van grondstoffen en arbeidsloon. Op project niveau houden we de vinger aan de pols en kijken naar een verantwoorde manier van investeren binnen de kaders van de MJB. Meer projecten worden indien nodig onder eigen regie uitgevoerd om meer controle te hebben op de bouwkosten. Door tijdig te starten met onderzoek (flora, fauna, leidingen, draagvlak etc.) kunnen we aan snelheid winnen.
<u>Arbeidsmarkt</u> <i>Krappe arbeidsmarkt kan leiden tot discontinuïteit van de organisatie, minder slagkracht en onvoldoende capaciteit voor het realiseren van alle ambities.</i>	Goed	We voelen de krapte op de arbeidsmarkt en volgen de ontwikkelingen op de voet, we zorgen voor de binding van onze medewerkers en letten goed op het ziekteverzuim en de ervaren werkdruk. We doen meer aan arbeidsmarktcommunicatie en monitoren of de arbeidsvoorwaarden nog passend zijn. We zorgen voor goede inwerkprogramma's en -procedures.
<u>Samenwerking partners</u> <i>Onvoldoende tijd voor samenwerking met partners (gemeente, zorgpartijen, huurders) als gevolg van capaciteitstekorten en interne gerichtheid zowel bij Elan Wonen als bij haar partners.</i>	Onvoldoende	We zorgen voor voldoende personele capaciteit voor de samenwerking met onze belangrijkste partners. We gaan regelmatig in gesprek over de kwaliteit van onze samenwerking en de gewenste en gerealiseerde doelen. We hebben onze stakeholders actief betrokken bij ons nieuwe ondernemingsplan. De ontwikkelingen bij de gemeente (omgevingswet) en druk op de zorginstellingen maakt dat we zien dat er meer interne gerichtheid bij onze partners ontstaat. Bij gemeenten erop aandringen zich als toetsende partij op te stellen en appel doen om met voorrang capaciteit vrij te maken voor de volkshuisvestelijke opgave.
<u>Cement/maatschappelijke meerwaarde</u> <i>De leefbaarheid in de complexen en wijken staat onder druk door onvoldoende urgentie en realisatiekracht.</i>	Voldoende	We hebben een sterke focus op klanttevredenheid, klantenpanels, analyse en sturing en zorgen hierbij voor een kwalitatief goede en ervaren personele bezetting. We werken komend jaar aan de verdere beleidsuitgangspunten van onze maatschappelijke meerwaarde. Het nieuwe leefbaarheidsbeleid geeft inzicht en overzicht en meer prioriteit voor het nemen van maatregelen.
<u>Circulariteit</u> <i>We bereiken onvoldoende voortgang aangaande circulariteit en klimaatadaptatie als gevolg van onvoldoende urgentie en realisatiekracht.</i>	Voldoende	De verduurzamingsstrategie is dit jaar uitgewerkt. Hierbij zijn circulariteit, klimaatadaptatie en biodiversiteit concreet vertaald naar doelstellingen en maatregelen. Onderdeel van het opstellen van deze strategie is het zorgen voor draagvlak en bewustwording bij medewerkers en huurders.

Risico	Mate van beheersing	Beheersmaatregelen
<u>Fraude incl. cybercrime</u> <i>En compliance risico's leiden mogelijk tot financiële en imago schade en continuïteitsproblemen.</i>	Voldoende	We besteden dit jaar extra aandacht aan frauderisico bij risico-analyses van de processen. We stellen vast dat de mandaterings- en procuratieregeling wordt gehanteerd middels de autorisatiematrix. We besteden regelmatig aandacht aan ons integriteitsbeleid en soft controls (cultuur en bespreekbaar maken in teamoverleggen alsmede het uitleggen van gevolgen). Onze beheersmaatregelen met onze IT hosting partner zijn aangescherpt en we voeren een controleplan uit voor privacy security. Interne Privacy Officer met kennis van AVG borgt het voorkomen van datalekken.
<u>Politiek risico</u> <i>Landelijke en lokale ontwikkelingen en de impact op huurbeleid, belastingen en prestatie afspraken</i>	Voldoende	We blijven scherp sturen op het realiseren van onze doelstellingen rondom nieuwbouw, huurbeleid, verduurzaming en betaalbaarheid. Daarnaast volgen we de politieke ontwikkelingen op de voet, ook is er een stevige lobby ingezet door Aedes richting de woonprogramma's van de politieke partijen.

Frauderisico inventarisatie

De concern controller heeft een frauderisico inventarisatie uitgevoerd. In deze inventarisatie staan de belangrijkste onderkende frauderisico's, inclusief de mate waarop deze risico's worden beheerst. Ook is de wijze waarop Elan wonen omgaat met integriteit beoordeeld. De 'harde' beheersmaatregelen kunnen alleen effectief werken, als ook de houding en het gedrag van medewerkers en leidinggevenden passend zijn, er een open cultuur is voor het melden van misstanden en het elkaar aanspreken op ongewenst gedrag. Deze inventarisatie is met de managers afgestemd en in het directie overleg met de bestuurder besproken. Primair wordt deze inventarisatie gebruikt als middel om de discussie over fraude te voeren en dit onderwerp actueel te houden.

In de Strategische risico analyse zijn voor dit jaar de volgende fraude risico gebieden benoemd:

- Onttrekking van middelen aan de organisatie, betalingsverkeer, onrechtmatige opdrachtverstrekking aan derden inclusief meerwerk, niet marktconforme vastgoedtransacties, onrechtmatige betalingen van salaris en onkosten, belangenverstrengeling en nevenfuncties.
- Boekhoudfraude, resultaatsturing, onjuiste waardering, fiscale constructies.
- Woonfraude, onderverhuur, fraude bij inkomenstoets, criminele activiteiten.
- Cyberaanval, hacking, ransom ware, beschadiging of het bewust lekken van data

De geïdentificeerde frauderisico's worden voldoende tot goed door de harde en zachte beheersmaatregelen ondervangen waardoor het restrisico op fraude beperkt is. Het bestuur en management erkennen de inherente risico's van fraude binnen de sector waarin Elan wonen actief is. Hoewel we een uitgebreid kader van procedures en beheersmaatregelen hanteren, om het risico op fraude te minimaliseren, kan geen enkel risicobeheersysteem alle mogelijkheden van frauduleus handelen volledig uitsluiten. Bestuur en management committeren zich tot voortdurende verbetering van de fraudepreventie- en controlemaatregelen en tot het onderhouden van een cultuur waarin eerlijkheid en ethisch handelen worden gestimuleerd en gewaardeerd.

FINANCIËLE CONTINUÏTEIT

Stichting Elan Wonen is een maatschappelijke onderneming. Financiële continuïteit is geen expliciete doelstelling, maar is wel cruciaal voor het voortbestaan van de onderneming. Het is de belangrijkste randvoorwaarde om onze volkshuisvestelijke en maatschappelijke opgaven te kunnen blijven waarmaken.

Financieel beleid

Financiële sturing

De interne financiële sturing is gebaseerd op kasstromen, de vermogensstructuur en rendementen. Jaarlijks stelt Elan Wonen een financiële meerjarenprognose op. Door middel van een 'stresstest', waarbij diverse scenario's in de tijd worden doorgerekend, wordt vastgesteld dat de meerjarenprognose bestendig is voor inflatie- en renteschommelingen.

Elan Wonen hanteert diverse kengetallen om de financierbaarheid uit te drukken. Deze kengetallen zijn in overeenstemming met het gezamenlijk beoordelingskader van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit woningcorporaties (Aw). Elan Wonen hanteert deze kengetallen omdat de borging van onze leningen door het WSW een belangrijke randvoorwaarde is voor onze financierbaarheid. Binnen de meerjarenbegroting is altijd sprake van enige onzekerheid. Daarom hanteren we intern zogenoemde signaleringsnormen die iets scherper zijn gesteld dan de normen vanuit Aw en WSW.

Bedragen x € 1000	WSW-norm	2023	2022
Operationele kasstroom vóór rente		15.409	17.776
Rente-uitgaven		9.393	9.771
Interest coverage ratio (ICR)	> 1,40	1,64	1,82
Marktwaaarde leningen en rentederivaten		322.122	294.421
Vastgoedportefeuille (marktwaaarde)		1.560.326	1.561.078
Dekkingsratio	< 70%	21%	19%
Vreemd vermogen		312.170	300.915
Vastgoedportefeuille (beleidswaaarde)		641.829	807.418
Loan to value (LTV)	< 85%	49%	37%
Eigen vermogen (beleidswaaarde)		376.764	522.637
Balans totaal (beleidswaaarde)		703.932	846.670
Solvabiliteit	> 15%	54%	62%

Financieel reglement

De huidige organisatie is zodanig ingericht dat invulling gegeven wordt aan dit reglement. Bij aanpassingen in de organisatie wordt met dit reglement rekening gehouden.

Treasury

De uitgangspunten voor het treasurybeleid zijn opgenomen in het treasurystatuut. Aan de hand van de door de RvC goedgekeurde begroting wordt jaarlijks een treasuryjaarplan opgesteld. Hierin worden de voornemens op gebied van treasury opgenomen. Deze worden besproken in de auditcommissie en vastgesteld in de raad van commissarissen. De interne treasurycommissie geeft vervolgens uitvoering aan het treasuryjaarplan. Elan Wonen maakt gebruik van rentederivaten. In de jaarrekening paragraaf 7.13 worden rentederivaten nader toegelicht.

Extern toezicht

Elan Wonen is een 'toegelaten instelling' als bedoeld in artikel 19 van de Woningwet 2015. Dit houdt in dat wettelijke regelgeving van toepassing is naast de gebruikelijke wetgeving voor ondernemingen. De Aw voert het integraal risicogericht toezicht op woningcorporaties uit.

Benchmarking

Elan Wonen vergelijkt jaarlijks de gerealiseerde prestaties met die van branchegeenoten met behulp van de Aedes-benchmark. Uit de laatste gepubliceerde benchmark (over 2022) blijkt dat onze beïnvloedbare bedrijfslasten meer in lijn zijn gekomen met die van de sector doordat bij Elan Wonen deze lasten met 4% zijn gedaald, terwijl deze bij de sector als geheel met 6% zijn gestegen.

Dit is voor een belangrijk deel bereikt doordat Elan Wonen de laatste jaren actief heeft ingezet op het afbouwen van de kosten voor inleen van medewerkers.

De niet-beïnvloedbare bedrijfslasten zijn bij Elan Wonen nog wel hoger dan bij branchegeenoten. Oorzaken hiervan is bijvoorbeeld de rioolheffing die in Haarlem en Heemstede wordt neergelegd bij de verhuurder terwijl die in veel andere gemeenten bij de individuele huurders wordt geïnd. Ook de relatief hoge WOZ-waardes in het werkgebied van Elan Wonen vormen een oorzaak omdat deze de grondslag vormt voor de verhuurderheffing die tot en met 2022 aan corporaties werd opgelegd.

Resultaten 2023

De winst-en-verliesrekening in de jaarrekening toont het financieel resultaat volgens de verplichte functionele indeling. Onderstaand overzicht toont het resultaat volgens een verkorte categorale indeling. Het jaarresultaat is daarbij afgezet tegen de begroting en de resultaten van vorig jaar.

Bedragen x € 1000	Actueel 2023	Begroting 2023	Actueel 2022
Huuropbrengsten	57.218	57.568	55.796
Netto verkoopopbrengsten	6.236	14.430	2.851
Waardeverandering vastgoedportefeuille	-29.181	-32.494	-2.359
Onderhoudslasten	-21.276	-26.429	-18.235
Belastingen en verzekeringen	-3.585	-3.611	-8.866
Personeelslasten	-7.889	-7.754	-6.829
Overige bedrijfslasten	-3.585	-3.052	-3.366
Leefbaarheid	-298	-261	-182
Bedrijfsresultaat	-2.030	-1.603	18.810
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	16.834	48.961	-23.413
Saldo financiële baten en lasten	-7.978	-7.140	-8.467
Resultaat vóór belastingen	8.856	40.218	-13.070
Belastingen	-4.699	-5.480	-1.908
Resultaat deelnemingen	-7	0	-26
Resultaat na belastingen	2.120	34.738	-15.003

Onderstaand een toelichting op de belangrijkste verschillen ten opzichte van de begroting.

Netto verkoopopbrengsten

De netto verkoopopbrengsten zijn in totaal € 8 mln. lager uitgekomen dan begroot. Dit is voor het grootste deel het gevolg van vertraging in de uitvoering en oplevering van nieuwbouw. Daarnaast is bij een specifiek nieuwbouwproject besloten om af te zien van verkoop en alle woningen na toekomstige oplevering in exploitatie te nemen.

Waardeverandering vastgoedportefeuille

Het gaat hierbij om waardeverandering van zowel vastgoed in ontwikkeling (nieuwbouw) als vastgoed in exploitatie (renovatie).

De waardeverandering van vastgoed in ontwikkeling is flink hoger door:

- niet begrote voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw (€ 4,9 mln.)
- niet begrote voorbereidingskosten ad € 5,6 mln. van nieuwbouwprojecten die op jaareinde nog niet de Definitief Ontwerpfase hebben bereikt. Hiervan heeft ruim € 4 mln. betrekking op boekjaar 2022.

De waardeverandering van vastgoed in exploitatie is in totaal € 13,8 mln. lager uitgekomen dan begroot doordat de voorziening onrendabele investeringen bestaand bezit € 12,8 mln lager is dan begroot. Daarnaast is de afwaardering van twee complexen in verband met toekomstige sloop € 1,0 mln lager.

Onderhoudslasten

De totale onderhoudskosten zijn € 5 mln. lager dan begroot. Dit is hoofdzakelijk het gevolg van vertraging van een renovatieproject.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Deze post betreft de waardeverandering van de vastgoedportefeuille. Deze waardeverandering volgt uit de stijging of daling van de marktwaardering, maar leidt niet tot een daadwerkelijke kasstroom. In de jaarrekening paragraaf 7.2 is een specificatie opgenomen van de oorzaken van deze waardeveranderingen. Hieruit is af te leiden dat de lichte stijging van de vastgoedwaarde voornamelijk het gevolg is van de stijging van de WOZ-waarden (objectgegevens).

Saldo financiële baten en lasten

Het saldo valt negatiever uit dan begroot met name als gevolg van lagere rentebaten. Dit is een gevolg van de vertraging in projecten, waardoor er minder rente aan de projecten is toegerekend.

Waardering vastgoedportefeuille

Marktwaarde vastgoedportefeuille

De marktwaarde is een objectieve weergave van de waarde van het bezit vanuit het oogpunt van een belegger. Per ultimo 2023 is de verdeling van de portefeuille naar type vastgoed en DAEB-classificatie als volgt:

Bedragen x € 1000	DAEB-portefeuille	Niet-DAEB-portefeuille	Totaal
Woningen	1.170.766	338.248	1.509.014
Zorgvastgoed	23.713	0	23.713
Parkeergelegenheden	0	15.940	15.940
Bedrijfsonroerendgoed	971	10.688	11.659
Marktwaarde	1.195.450	364.876	1.560.326

Bij de waardering van de vastgoedportefeuille worden twee waarde begrippen gehanteerd:

1. De marktwaarde in verhuurde staat wordt gehanteerd bij het opstellen van de balans en tevens voor het bepalen van de dekkingsratio. Zie verder onder 'Vooruitblik komende jaren'.
2. De beleidswaarde wordt afgeleid van de marktwaarde in verhuurde staat. De beleidswaarde wordt gehanteerd voor het bepalen van de 'Loan to value'.

Beide waarderingen zijn aan fluctuaties onderhevig. Vooral de beleidswaarde kent een grote volatiliteit. Aan de hand van een sensitiviteitsanalyse is het effect van mutaties in de disconteringsvoet, streefhuren en beheers- en onderhoudsnormen getoetst. In paragraaf 7.2 van de jaarrekening is de markt- en beleidswaardebepaling nader toegelicht.

Per 31 december 2023 bedraagt de post herwaarderingsreserve in de balans bijna € 986 miljoen. Het betreft niet-gerealiseerde waardeveranderingen uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen bepaald en is daarmee conform de in de

Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

De realisatie van deze niet-gerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Elan Wonen. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerlasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie. Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde (en daarmee van het eigen vermogen) in de toekomst zal worden gerealiseerd.

Het bestuur van Elan Wonen heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 918 miljoen. Dit impliceert dat circa 50% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

De volgende tabel toont de ontwikkeling van de marktwaarde in het verslagjaar.

Bedragen x € 1000	Totaal
Waarde begin jaar	1.561.078
Vorraadmutaties	-15.783
Mutatie objectgegevens	121.353
Methodische wijzigingen handboek en software	-36.211
Parameteraanpassingen validatie handboek	19.530
Parameteraanpassingen marktontwikkelingen	-89.642
Marktwaarde	1.560.326

- Voorraadmutaties: betreft verkopen en twee complexen die buiten gebruik zijn gesteld voorafgaand aan sloop.
- Mutatie objectgegevens: betreft voornamelijk stijging van WOZ-waarden en stijging van de maximale huurprijzen.
- Methodische wijzigingen: betreft de verhoging van ingerekende overdrachtskosten
- Validatie handboek: is saldo van aanpassing disconteringsvoet (€ 63.234) en markthuur (-€ 43.704).
- Marktontwikkelingen: betreft stijging disconteringsvoet (-€ 76.941) en daling leegwaarde (-€ 18.315).

Beleidswaarde vastgoedportefeuille

In de beleidswaarde zijn beleidsmatige afwegingen van Elan Wonen verwerkt, voortkomend uit de publieke taak van vooral het DAEB-vastgoed in exploitatie. Dit vastgoed wordt bijvoorbeeld in beginsel niet verkocht en de huren worden niet opgetrokken naar marktconform niveau. Daarnaast is de berekening van de beleidswaarde gebaseerd op de geprognosticeerde onderhoudsuitgaven conform het eigen onderhoudsbeleid van Elan Wonen.

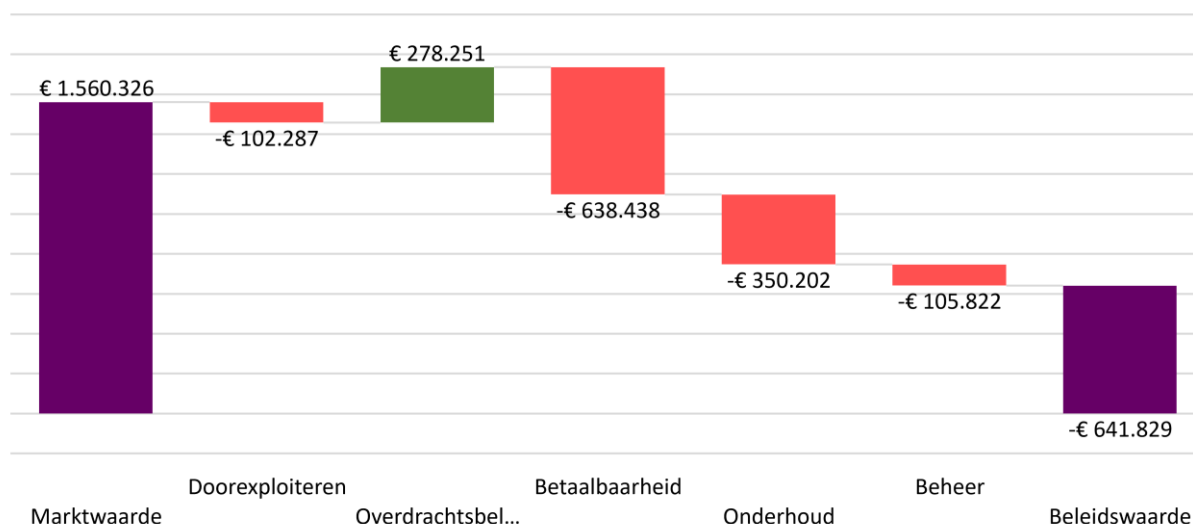
De beleidswaarde is in 2023 afgenomen met ruim € 165 miljoen tot bijna € 642 miljoen. Dit wordt met name veroorzaakt door de ingerekende stijging van de onderhoudsnorm.

Maatschappelijke bijdrage

Het verschil tussen de markt- en beleidswaarde bedraagt € 918 miljoen. Dit geeft aan dat de werkelijke verdien capaciteit van de vastgoedportefeuille 59% lager ligt dan de potentiële verdien capaciteit. Deze lagere verdien capaciteit kan worden gezien als de maatschappelijke bijdrage van Elan Wonen in de komende jaren en is uit te splitsen in verschillende maatschappelijke opgaven.

De volgende figuur toont het verloop van de vastgoedportefeuille naar marktwaarde en beleidswaarde waarbij de maatschappelijke bijdrage naar opgaven is weergegeven.

Bedragen x € 1000



Beschikbaarheid doorexploiteren: In de marktwaardeberekening wordt gekozen voor de hoogste waarde van twee scenarioberekeningen: uitponden of doorexploiteren. In de beleidswaarde-berekening wordt altijd gekozen voor het scenario doorexploiteren. Hierdoor komt de beleidswaarde € 102 mln. lager uit dan de marktwaarde.

Beschikbaarheid overdrachtsbelasting: bij de marktwaardeberekening is gekozen voor het scenario uitponden vervalft bij de beleidswaardeberekening de in de marktwaarde ingerekende overdrachtsbelasting bij uitponden en ook in de zogenoemde eindwaarde. Dit heeft een positief effect op de beleidswaarde. Uiteindelijk wordt hiermee de verdien capaciteit van de vastgoedportefeuille als gevolg van het gehanteerde scenario doorexploiteren verhoogd met ruim € 278 miljoen.

Betaalbaarheid: de markthuur van de meeste woningen van Elan Wonen ligt hoger dan de werkelijk gevraagde huurprijzen. Vanuit onze maatschappelijke opgave is het een bewuste keuze om woningen te verhuren tegen een lagere huurprijs en daardoor betaalbaar te houden voor huishoudens met een laag of bescheiden inkomen. In 2023 bedroeg de huurkorting aan huurders met een gereguleerd contract bijna € 36 miljoen. De keuze voor betaalbare huurprijzen verlaagt de verdien capaciteit van de vastgoedportefeuille met ruim € 640 miljoen.

Onderhoud: vanuit het oogpunt van beschikbaarheid kiest Elan Wonen voor lange exploitatietermijnen. Het onderhoudsbeleid is hierop afgestemd en leidt tot hogere verwachte onderhoudskosten dan de marktconforme bedragen waar in de marktwaardering van wordt uitgegaan. De verdien capaciteit van de vastgoedportefeuille wordt hierdoor verlaagd met bijna € 350 miljoen.

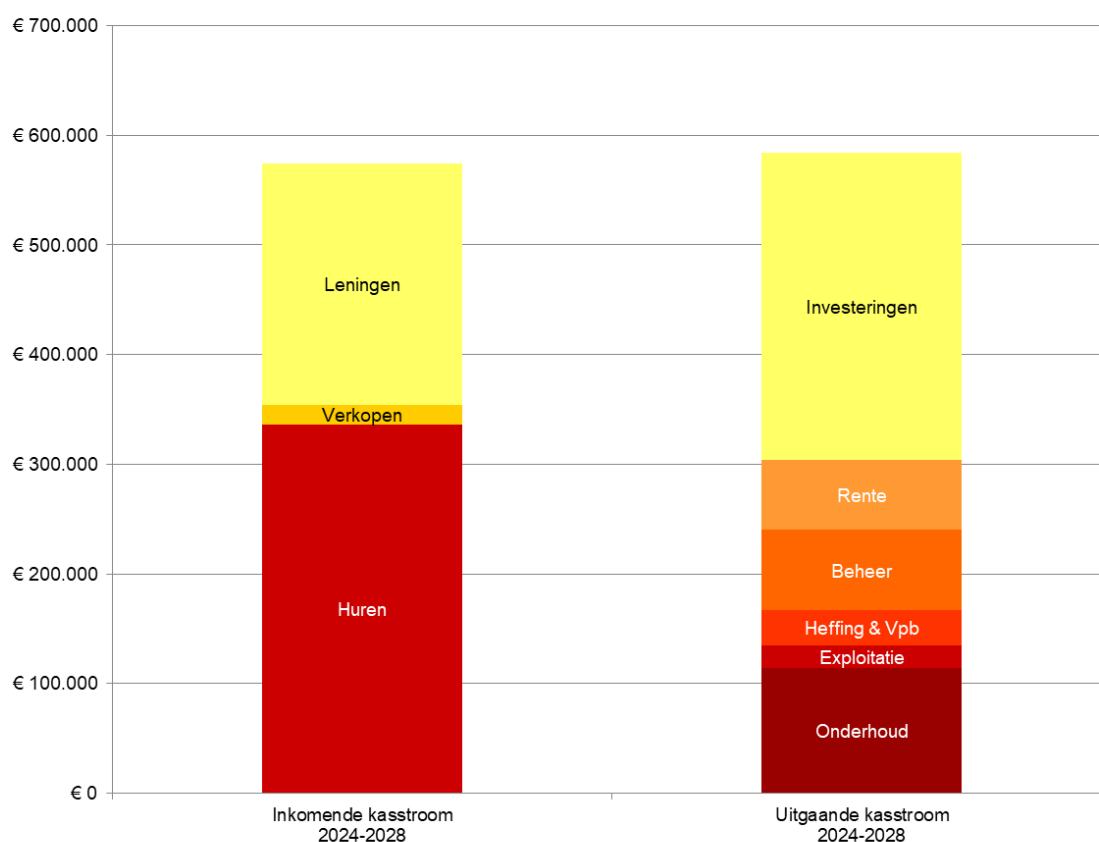
Beheer: de verwachte uitgaven voor beheer liggen hoger dan de marktconforme bedragen. Dit komt deels door uitgaven voor leefbaarheid. De meeste vastgoedeigenaren doen hier geen uitgaven voor. Daarnaast liggen de beheerkosten van corporaties hoger doordat een deel van de medewerkers belast is met taken die niet worden uitgevoerd door reguliere vastgoedbeleggers. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om het maken van prestatieafspraken met huurders en gemeenten of het verstrekken van verantwoordingsdata aan de Autoriteit woningcorporaties. Door deze extra kosten neemt de verdien capaciteit van de vastgoedportefeuille af met bijna € 106 miljoen.

Vooruitblik komende jaren

In de vooruitblik voor de komende vijf jaar gaan we uit van de laatst geaccordeerde begroting en zijn de kasstromen voor de komende vijf jaar als volgt geprognosticeerd:

Bedragen x € 1.000	2024	2025	2026	2027	2028
Opbrengsten vastgoedexploitatie	14.575	17.192	22.211	27.219	28.820
Rentelasten en -opbrengsten	-9.999	-11.244	-12.630	-15.034	-15.150
Operationele kasstroom	4.576	5.946	9.581	12.185	13.670
Verkoopopbrengsten	1.980	3.210	4.075	4.409	3.799
Vastgoed (des)/investeringen	-61.883	-58.476	-119.284	-27.868	-26.435
Investerings kasstroom	-59.903	-55.266	-115.209	-23.459	-22.636
Financiering kasstroom	53.060	54.724	92.044	11.274	8.966
Mutatie geldmiddelen	-2.267	5.404	-13.584	-	-

In de volgende figuur zijn de verwachte inkomende en uitgaande kasstromen voor de komende vijf jaar tegen elkaar afgezet. Hieruit blijkt dat de investeringen in nieuwbouw en verduurzaming worden gefinancierd uit huuropbrengsten, verkoopopbrengsten en leningen.



Kengetallen

Op basis van de laatst geaccordeerde begroting zijn de onderstaande kengetallen afgeleid. De kengetallen liggen in de DAEB-tak binnen de door het WSW gehanteerde normwaarden. In de niet-DAEB-tak voldoet de ICR in de eerste jaren niet aan de minimum WSW-norm van 1,8. Dit betreft een tijdelijke situatie die wordt veroorzaakt doordat in de niet-DAEB-tak zo'n 500 woningen zijn opgenomen met een sociaal contract. Na huuropzegging kan een huursprong worden gerealiseerd. Daarnaast is in 2025 sprake van een eenmalige hoge VPB-last.

	WSW-norm	2024	2025	2026	2027	2028
<i>Elan Wonen totaal</i>						
Interest coverage ratio	> 1,4	1,4	1,5	1,8	1,8	1,9
Loan to value o.b.v. beleidswaarde	< 85%	48%	54%	57%	57%	57%
Solvabiliteit o.b.v. beleidswaarde	> 15%	49%	45%	42%	42%	42%
Dekkingsratio o.b.v. marktwaarde	< 70%	22%	25%	29%	28%	28%
Onderpandratio	< 70%	28%	32%	36%	35%	35%
<i>DAEB-tak</i>						
Interest coverage ratio	> 1,4	1,4	1,5	1,7	1,7	1,8
Loan to value o.b.v. beleidswaarde	< 85%	58%	69%	73%	73%	72%
Solvabiliteit o.b.v. beleidswaarde	> 15%	49%	46%	42%	43%	43%
Dekkingsratio o.b.v. marktwaarde	< 70%	21%	25%	30%	30%	30%
<i>niet-DAEB-tak</i>						
Interest coverage ratio	> 1,8	1,4	1,5	1,9	2,4	2,4
Loan to value o.b.v. beleidswaarde	< 75%	33%	30%	28%	28%	29%
Solvabiliteit o.b.v. beleidswaarde	> 40%	67%	70%	71%	71%	71%
Dekkingsratio o.b.v. marktwaarde	< 70%	26%	24%	23%	23%	23%

In overeenstemming met de Woningwet 2015 maakt Elan Wonen onderscheid tussen DAEB-activiteiten (Diensten van Algemeen Economisch Belang) en niet-DAEB-activiteiten. Sinds 2018 worden gescheiden administraties gevoerd voor beide typen activiteiten.

Voor activiteiten binnen de DAEB-tak blijft de mogelijkheid bestaan van door het WSW geborgde financiering. De activiteiten binnen de niet-DAEB-tak zijn op het moment van de scheiding gefinancierd door een interne lening vanuit de DAEB-tak. Hiervoor is een aflossingsschema opgesteld dat is afgestemd met de Autoriteit woningcorporaties.

Met de Autoriteit woningcorporaties is afgesproken dat Elan Wonen niet versneld gaat aflossen, maar het bij de scheiding overeengekomen aflossingsschema hanteert.

Jaarlijks wordt bezien in hoeverre het passend is om een dividenduitkering uit te betalen vanuit de niet-DAEB-tak aan de DAEB-tak. Daarmee kan meer investeringsruimte in de DAEB-tak worden gecreëerd voor investeringen in nieuwbouw en verduurzaming van de bestaande woningportefeuille. In boekjaar 2023 heeft geen dividenduitkering plaatsgevonden.

Verbindingen

De activiteiten van Elan Wonen worden voor een deel verricht vanuit dochterondernemingen, samenwerkingsverbanden en verbonden stichtingen. Samen met de toegelaten instelling vormen deze entiteiten de verbindingenstructuur.

In 2023 is Stichting WKO Project Hamelinkstraat opgericht ten behoeve van de administratie van de rechten en het beheer van de WKO-installatie in het nieuwbouwproject Hamelinkstraat. In 2023 zijn VOF Zona Matadero en Stichting Ketelhuis Noorwegenstraat ontbonden. Naast de nieuw opgerichte stichting resteert ultimo 2023 alleen nog Woonwagenstandplaatsen Kennemerland BV als verbinding. Deze laatste verbinding betreft een samenwerking met collega corporaties Pré Wonen en Ymere. Alle activiteiten in deze twee verbindingen dragen bij aan de volkshuisvesting en staan in dienst van de kerntaken van Elan Wonen.

VERSLAG RAAD VAN COMMISSARISSEN

Inleiding

In dit verslag legt de Raad van commissarissen (RvC) verantwoording af over de werkwijze van de RvC als toezichthouder, werkgever en sparringpartner.

Onderwerpen die bijzondere aandacht kregen in 2023

De RvC bespreekt ieder jaar een verscheidenheid aan onderwerpen. Aan de volgende onderwerpen heeft de RvC dit jaar in het bijzonder aandacht besteed.

Wisseling van externe accountant

Na vaststelling van de jaarstukken 2022 is KPMG in de plaats van Deloitte getreden en heeft een overdracht plaatsgevonden tussen de accountants.

Begroting/ICR

De ICR in relatie tot de begroting had bijzondere aandacht, mede gezien de forse opgave waarvoor Elan Wonen gesteld staat.

Uitnameprojecten (afname na bouw)

De fase-documentenstructuur bij uitnameprojecten en de betrokkenheid daarbij van de RvC is nader aan de orde geweest.

Governance

In dit verslagjaar is een addendum na goedkeuring toegevoegd aan het Treasurystatuut 2023. Verder heeft de RvC kennis genomen van de Handreiking Vastgoedbezit van de VTW en Aedes en zijn de aanbevelingen ter harte genomen. Met elkaar is besproken en geconcludeerd dat de leden van RvC en de directeur-bestuurder geen vastgoed in het werkgebied of de nabije omgeving van het werkgebied van Elan Wonen bezit.

Integriteit

Vast agendapunt in de vergaderingen van de RvC is integriteit. De bestuurder houdt de RvC goed op de hoogte wat er speelt en op welke wijze de integriteitsambassadeurs betrokken worden bij de continue aandacht voor dit onderwerp bij de medewerkers.

In geval van mogelijke belangenverstrengeling onthoudt een betreffend RvC lid zich van dialoog of besluitvorming bij transacties (aankoop en verkoop vastgoed) waarvoor de goedkeuring van de RvC vereist is. Dit is in een afzonderlijk RvC besluit neergelegd.

Samenstelling en functioneren RvC

De RvC streeft naar een gemengde en gebalanceerde samenstelling. Dit geldt voor geslacht, leeftijd, beroepsgroepen, kennis en expertise, etnische afkomst en persoonlijkheidskenmerken. Eveneens wordt gestreefd naar een voldoende mate van regionale betrokkenheid. In de praktijk is dit bij de laatste werving lastig gebleken.

De profielschets beschrijft de algemene en specifieke deskundigheden en de benodigde persoonlijke kwaliteiten. Hierbij volgt de RvC de verplicht gestelde competenties voor toezichthouders, die door middel van de tot 2022 verplichte 'geschiktheid en betrouwbaarheidstoets' door de Autoriteit woningcorporaties (Aw) worden beoordeeld. Twee commissarissen zijn aangesteld op voordracht van de Bewonersraad.

Op 15 maart 2023 heeft de heer A.B.(Lex) Baaij afscheid genomen van de RvC. Na een zorgvuldig proces van werving en selectie waarbij ook de directeur-bestuurder, de OR en Bewonersraad betrokken waren, is de heer G.R. (Rob) Boekhout voorgedragen. Deze is na een positieve zienswijze van de Minister (Aw) per 21 maart 2023 benoemd.

De Minister (Aw) heeft eveneens een positieve zienswijze afgegeven op de herbenoemingen van mevrouw C.P. (Christine) Van den Berg per 1 oktober 2023 en de heer B.P. (Bas) van Overeem per 1 januari 2024 welke herbenoemingen per genoemde datums zijn geëffectueerd.

Onafhankelijkheid

De leden van de RvC oefenen hun taak uit in volstrekte onafhankelijkheid van de corporatie. Bij de beoordeling van de onafhankelijkheid heeft de RvC ook rekening te houden met de nieuwe bepalingen van de Woningwet. Nevenfuncties van commissarissen zijn een afspiegeling van hun maatschappelijke betrokkenheid en de wijze waarop zij in de samenleving functioneren. Er bestaan geen overlappingen met andere bestuursfuncties. Geen van de leden is of was in het verleden in dienst van Elan Wonen of onderhoudt een directe of indirecte band met toeleveranciers of afnemers. Evenmin verleent een van de commissarissen andere diensten dan die uitsluitend voortvloeien uit het lidmaatschap van de RvC. Ook onderhouden commissarissen geen banden met de corporatie buiten het commissariaat.

Samenstelling RvC op 31 december 2023

Naam en rol RvC	Deskundigheid	Beroep en nevenfuncties
C.P. (Christine) van den Berg Voorzitter RvC Lid remuneratiecommissie	Wonen/vastgoed Bestuur/juridisch Personeel/organisatie	Beroep: Advocaat-partner Legaltree Nevenfuncties: Docent Wagner Groep Docent Diemen & Van Gestel Docent Nederlandse Orde van Advocaten Docent Instituut voor Juridische Opleidingen Docent Academie voor Vastgoed Directeur-bestuurder Legaltree Fjalla Advocatuur B.V. Directeur-bestuurder Logmadir B.V. Voorzitter van de Raad van Toezicht van De Groeiling, Stichting voor katholiek en interconfessioneel primair onderwijs
A.B. (Lex) Baaij (tot 15.03.2023) Vicevoorzitter RvC Voorzitter auditcommissie	Wonen/vastgoed Financieel/economisch Bestuur	Beroep: Interim bestuurder / toezichthouder Nevenfunctie: Lid Raad van Toezicht Zaans Medisch Centrum Lid Raad van Bestuur Stichting Wonen Ypsilon te Amsterdam Lid Raad van Toezicht Result laboratorium Lid Raad van Toezicht Stichting Hospice Haarlem en omstreken (vanaf 1-1-2023)
B.P. (Bas) van Overeem Lid RvC Voorzitter remuneratiecommissie Afgevaardigde Ondernemersraad Afgevaardigde Bewonersraad Benoemd op voordracht Bewonersraad	Wonen/vastgoed Bestuur/juridisch	Beroep: Advocaat-partner Corten de Geer Advocaten Nevenfuncties: Docent Academie voor Vastgoed Docent burgerlijk procesrecht Vrije Universiteit Amsterdam Lid Raad van Bestuur NVM-afdeling Haarlem Lid Raad van Bestuur Stichting Bloemendaal Initiatief

		Lid Raad van Bestuur Peter Lohr Stichting
F. (Frank) Voigt	Wonen/vastgoed Financieel/economisch Duurzaamheid	Beroep: Clustermanager Grond- en Vastgoedzaken Haarlemmermeer
Vicevoorzitter RvC Voorzitter auditcommissie		Nevenfuncties: Lid Raad van Toezicht en lid auditcommissie De Woningraat te Oudewater
I.W.M. (Ineke) van Hooff	Welzijn/zorg Personeel/organisatie	Beroep: Voorzitter raad van bestuur Kwintes
Lid RvC Afgevaardigde Ondernemingsraad Afgevaardigde Bewonersraad Benoemd op voordracht Bewonersraad		Nevenfuncties: Voorzitter Raad van Bestuur Vereniging Valente Voorzitter Raad van Bestuur Stichting Valente Lid kwaliteitscommissie NVZD
G.R. (Rob) Boekhout	Financieel/ digitalisering	Beroep: Teamleider directie Financiën en Inkoop, de gemeente Amsterdam
Lid RvC Lid auditcommissie		Nevenfuncties: Lid Raad van Toezicht Stichting Maasdelta Groep Penningmeester sint Nicolaascomité Heiloo Lid werkgroep Toezicht op Digitalisering en Automatisering VTW

Rooster van aftreden

Commissarissen worden benoemd voor een termijn van vier jaar, die maximaal eenmaal kan worden verlengd met een tweede termijn van vier jaar.

Naam	Datum eerste benoeming	Datum Herbenoeming	Einddatum huidige termijn
C.P. (Christine) van den Berg	1 oktober 2019	1 oktober 2023	1 oktober 2027
A.B. (Lex) Baay	15 maart 2015	15 maart 2019	15 maart 2023
B.P. (Bas) van Overeem	1 januari 2020	1 januari 2024	1 januari 2028
F. (Frank) Voigt	14 januari 2021		14 januari 2025
I.W.M. (Ineke) van Hooff	20 januari 2021		20 januari 2025
G.R. (Rob) Boekhout	21 maart 2023		21 maart 2027

Permanente educatie

Commissarissen moeten niet alleen bij hun benoeming maar ook in het dagelijks functioneren als toezichthouder blijven voldoen aan de eisen van geschiktheid. Dit doen zij door deelname aan specifieke seminars, trainingen en cursussen. In overeenstemming met de gedragsregels van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW) heeft iedere commissaris minimaal vijf Permanente Educatiepunten (PE-punten) behaald.

Naam	Aantal PE-punten in 2023
C.P. (Christine) van den Berg	45
B.P. (Bas) van Overeem	9
F. (Frank) Voigt	19
I.W.M. (Ineke) van Hooff	5
G.R. (Rob) Boekhout	5

Zelfevaluatie

De RvC heeft in het eerste kwartaal van 2023 zijn functioneren geëvalueerd. De zelfevaluatie heeft onder externe begeleiding plaatsgevonden. De RvC heeft daarbij uitgebreid elkaars expertise en de samenwerking besproken. Verder is gesproken over de balans tussen iets meer op afstand van de bestuurder staan en toch voldoende zicht houden op het reilen en zeilen van de organisatie. Ook de netwerkrol van de RvC is aan de orde gesteld. Hoe geef je daar op een goede en zinvolle wijze invulling aan – ten dienste van de bestuurder – met behoud van voldoende afstand tot de bestuurder. In een vergadering van de RvC is met de bestuurder verkend wat haar wensen op dit vlak zijn.

Toezicht door de RvC

Het formele toezichtkader is beschreven in het RvC-reglement van Elan Wonen en in de Profielschets raad van commissarissen. De wijze waarop de RvC zijn taak inhoudelijk vervult, is vastgelegd in de notitie “Toezichtvisie, toezichtkader en toetsingskader Elan Wonen” (laatstelijk vastgesteld in januari 2021). Deze is in 2023 opnieuw beschreven en wordt in 2024 na enige aanpassing vastgesteld.

Met inachtneming van zowel de externe als de interne kaders houdt de RvC toezicht op het functioneren van de directeur-bestuurder en het management van Elan Wonen. Het bestuur van Elan Wonen en het toezicht staan ten dienste van de maatschappelijke functie die de corporatie in de regio Haarlem en Heemstede op het gebied van huisvesting voor mensen met een bescheiden inkomen en voor kwetsbare groepen vervult. Bij de kwetsbare groepen wordt in het bijzonder aandacht besteed aan senioren en mensen die extra zorg aan huis nodig hebben.

De RvC houdt in het kader van toezicht voeling met de externe en interne omgeving van Elan Wonen. Extern door de juiste netwerkfunctie uit te oefenen en in gesprek te gaan met belanghouders maar ook door representatieve hulp aan te bieden ingeval dat gewenst is. Intern door als klankbord voor het bestuur en het management te fungeren, als werkgever van de bestuurder op te treden en toezicht te houden op besturing en beheersing van Elan Wonen.

Ook organiseert de bestuurder in samenspraak met de RvC momenten voor inhoudelijke verdieping. De RvC borgt dat er contact is met de werkvloer, onder meer door voorafgaande aan vergaderingen zelf een aantal uur op het Elan kantoor te werken, door aanwezigheid bij een maandstart of bezoek aan projecten en door overleg met de Ondernemingsraad en de Bewonersraad.

De directeur-bestuurder en de voorzitter van de RvC spreken elkaar periodiek, naast de reguliere RvC-vergaderingen en het agendaoverleg. Hierbij komt de klankbordrol goed tot uiting. De overige RvC-leden worden door de voorzitter geïnformeerd over de inhoud van deze gesprekken. De RvC spreekt ook apart met de concerncontroller.

Wanneer een commissaris een vermoeden heeft over, of twijfelt ten aanzien van, een mogelijk conflict, wordt dit aan de voltallige RvC voorgelegd en besproken. De commissarissen vervullen hun functie zonder last of ruggespraak met de voordragende partij. In 2023 heeft zich bij de besluitvorming van de RvC geen onverenigbaarheid van belangen voorgedaan. Ook zijn er geen transacties geweest waarbij sprake was van tegenstrijdige belangen.

Toezichtkader

De structuur en organisatie van Elan Wonen volgt de wet- en regelgeving voor corporaties en kent een daarvan afgeleide interne regelgeving voor zowel besturing als toezicht.

Extern toezicht kader

Burgerlijk Wetboek

Woningwet en Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTiV)

Governancecode woningcorporaties 2020

AedesCode

Woonvisie gemeenten

Prestatieafspraken gemeenten Haarlem en Heemstede

Wet bestuur & toezicht (WBTR)

Wet normering topinkomens (WNT)

Gezamenlijk beoordelingskader Aw/WSW 2022

Beleidsregels Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW)

Algemene verordening gegevensverwerking (AVG)

Intern toezicht kader

Statuten

Raad van commissarissen-reglement Elan Wonen

Bestuursreglement

Integriteitsbeleid, integriteitscode en klokkenluidersregeling

Klachtenreglement

Calamiteitenplan

Treasurystatuut (inclusief addendum)

Investeringsstatuut

Reglement financieel beleid en beheer

Besturingskaders

Ondernemingsplan 2022-2026

Jaarbegroting 2023 en de meerjarenprognose 2023 tot en met 2032

Portefeuillestrategie 2018-2027 en strategie niet-DAEB-portefeuille

Treasuryjaarplan

Prestatieafspraken Haarlem en Heemstede

Governancecode woningcorporaties 2020

De code is het kader voor goed bestuur en toezicht bij een woningcorporatie en wordt verplicht gevolgd. Als gevolg van de code behoort over een aantal items verplicht verantwoording te worden afgelegd in het verslag van de raad van commissarissen. Ingeval dit niet wordt nageleefd, wordt dit gemotiveerd gemeld.

Ten aanzien van naleving van de code vindt een jaarlijkse verantwoording plaats.

Werkwijze RvC

De RvC heeft in 2023 zesmaal regulier vergaderd met het bestuur, waarvan de vierde vergadering apart is ingelast voor het bespreken en vaststellen van de jaarrekening. Ook vanwege de wisseling van accountant in het najaar en de daarmee gepaard gaande kennismaking c.q. overdracht is er vaker dan te doen gebruikelijk met de externe accountant vergaderd.

Daarnaast heeft de RvC gedurende het jaar in een aantal aparte bijeenkomsten en in het kader van haar klankbordrol met de bestuurder overlegd over de duurzaamheidsstrategie, het budget onrendabele top in relatie tot het afwegingskader investeringen, het leefbaarheidsbeleid en cybersecurity en digitalisering. In juni heeft de RvC een rondrit door Haarlem en Heemstede gemaakt en een aantal complexen bezocht waaronder de nieuwbouw aan de J.J. Hamelinkstraat in Haarlem.

De RvC heeft twee reguliere adviescommissies ingesteld, de auditcommissie en de remuneratiecommissie

Auditcommissie

De auditcommissie heeft in het verslagjaar vijf keer vergaderd in aanwezigheid van de directeur-bestuurder en de controller. De externe accountant is 4 keer bij een vergadering van de auditcommissie aanwezig geweest. Na vaststelling van de jaarstukken 2022 heeft KPMG het overgenomen van Deloitte en is met KPMG het auditplan 2023 en hun eerste managementletter aan de orde geweest.

De volgende onderwerpen zijn, onder meer ter voorbereiding van besluitvorming en bespreking in de vergaderingen van de RvC, in de overleggen van de auditcommissie aan de orde geweest:

- Fasedocument startnotitie Thorbeckelaan e.o. Heemstede
- Mandaterings- en procuratiereglement per 1 april 2023
- Fasedocument voorlopig ontwerp Louis Pasteurlaan
- Fasedocument startnotitie en definitief plan Groot onderhoud Eksterlaan
- Intern auditplan 2023
- Werkplan interne controller 2023
- Rapportage audit streefhuurbeleid
- Strategische risico-inventarisatie (twee keer per jaar)
- Tertiaalrapportages
- Huuraanpassingsbeleid 2023
- Fasedocument DO optoppen Meerwijk
- Voorjaarsnota (update begroting)
- Treasuryrapportages en commissieverslagen
- Controle /Auditplan van KPMG 2023
- WSW Borgingsbrief
- Fasedocument Schoterkwartier (uitnameproject)
- Addendum Treasurystatuut 2023
- Fasedocument definitief plan GO Thorbeckelaan onder voorwaarde van 70% instemming van huurders.
- Begroting 2024 en Meerjarenprognose 2024-2032
- Treasuryjaarplan 2024
- Stand van zaken acties Managementletter 2022
- Accountantsverslag, jaarrekening 2022, jaarverslag 2022
- Managementletter KPMG 2023

Remuneratiecommissie

De remuneratiecommissie is in het verslagjaar 4 keer bijeengekomen. De remuneratiecommissie vervult vanuit de RvC de werkgeversrol voor de directeur-bestuurder. Deze adviescommissie is onder andere belast met het voeren van functionerings- en beoordelingsgesprekken met de directeur-bestuurder. Daarnaast adviseert de commissie de RvC over de bezoldiging van de directeur-bestuurder.

Aan de directeur-bestuurder zijn geen persoonlijke leningen, financiële garanties of andere financiële voordelen verstrekt. De aan de bestuurder toegekende bezoldiging valt binnen de kaders van de WNT.

De directeur-bestuurder heeft in het verslagjaar 53 PE-punten behaald.

Gespreksonderwerpen en besluiten 2023

De RvC wordt door de directeur-bestuurder op de hoogte gehouden van overleg dat plaatsvindt met (plaatselijke) bestuurders, vertegenwoordigers van bewoners, gemeenten en andere belanghebbenden. Ook publicaties van de externe toezichthouders Aw en WSW worden actief gedeeld met de raad. Net als andere berichten die van significant belang zijn voor Elan Wonen.

In de statuten is vastgelegd welke besluiten voorafgaande instemming behoeven van de RvC. De directeur-bestuurder heeft een eigen mandaat. Over besluitvorming binnen dit mandaat wordt vooraf en achteraf aan de RvC gerapporteerd. Uiteraard vindt besluitvorming binnen dit mandaat plaats binnen de interne besluitvormingsstructuur en met toepassing van het 'vierogenprincipe'.

De volgende bestuursbesluiten zijn door de RvC goedgekeurd na overleg met de directeur-bestuurder:

- Oprichting Stichting WKO Project Hamelinkstraat en verkrijging door die Stichting van het hoofdstalrecht voor de WKO (Deze Stichting is een nieuwe verbinding)
- Fasedocument startnotitie Thorbeckelaan e.o. Heemstede
- Mandaterings- en procuratiereglement per 1 april 2023
- Fasedocument voorlopig ontwerp Louis Pasteurlaan
- Fasedocument startnotitie en definitief plan Groot onderhoud Eksterlaan
- Conditioneel investeringsbesluit Warmtenet Schalkwijk
- Het bod 2024 op de woonvisie van de gemeente Heemstede
- Addendum prestatieafspraken gemeente Haarlem
- Comptancereglement
- Addendum Treasurystatuut 2023
- Controle /Auditplan van KPMG 2023
- Fasedocument definitief plan GO Thorbeckelaan onder voorwaarde van 70% instemming van huurders.
- Begroting 2024 (en kennisgenomen van de Meerjarenprognose)
- Treasuryjaarplan 2024
- Prestatieafspraken Elan Wonen – Gemeente Heemstede: kaderafspraken 2024-2027 en jaarafspraken 2024.
- Fasedocument realisatie Schoterkwartier (uitnameproject)

Daarnaast heeft de RvC de volgende besluiten genomen:

- Benoeming G.R. (Rob) Boekhout per 21 maart 2023
- Benoeming F. (Frank) Voigt tot vicevoorzitter RvC
- Benoeming F. (Frank) Voigt tot voorzitter auditcommissie
- Herbenoeming C.P.(Christine) van den Berg per 1 oktober 2023
- Herbenoeming B.P. (Bas) van Overeem per 1 januari 2024
- Vaststelling bezoldiging RvC voor 2024
- Vaststelling vergoeding reis- en parkeerkosten RvC 2024
- Vaststelling jaarverslag en de jaarrekening Stichting Elan Wonen 2022
- Vaststelling jaarverslag RvC 2022 inclusief rooster van aftreden
- Décharge van de bestuurder voor het door haar gevoerde beleid in 2022
- Onthouding van dialoog en besluitvorming bij transacties in geval van mogelijke belangenverstrengeling.
- Vaststelling van de jaarplanning 2024

Ook is tijdens de RvC-overleggen onder meer gesproken over de volgende onderwerpen:

- Tertiaalrapportages
- Strategische risico-inventarisatie
- Leefbaarheidsstrategie
- Duurzaamheidsstrategie
- Updates projecten/vastgoed
- Fasedocument DO verdichten Meerwijk
- DO Haemstedeplein Heemstede
- Het werkgebied van Elan Wonen
- Inkoop Energie strategie
- Warmtenet Schalkwijk
- Aedes Benchmark
- Huuraanpassingsbeleid 2023
- Voorjaarsnota

En heeft de RvC gesproken met de interne interim controller.

Tot slot heeft de RvC kennisgenomen van de volgende berichten van de externe toezichthouders:

- Waarborgfonds Sociale Woningbouw:
 - Risicoboordeeling (begin 2024 ontvangen)
 - Borgbaarheid, borgingsplafond en financiële analyse
- Autoriteit woningcorporaties:
 - Beoordeeling rechtmatigheid verslagjaar 2022
 - NB: Er is geen toezichtbrief 2023 (Elan is voor 2023 gedeprioriteerd)

Dialogoog met belanghebbenden

De RvC spant zich in om aanspreekbaar te zijn voor interne en externe belanghebbenden. De maatschappelijke doelen van Elan Wonen worden immers in samenspraak met de belanghebbenden vastgesteld. In gesprek met belanghebbenden toetst de RvC of bestuursbesluiten voldoen aan de overeengekomen strategische kaders.

Ondernemingsraad (OR)

Een afvaardiging van de RvC heeft twee keer met de OR vergaderd waarvan één keer in aanwezigheid van de directeur-bestuurder. Deze overleggen vonden plaats in een open sfeer. De OR-leden hadden zich goed voorbereid waardoor een kritisch, maar constructief, overleg mogelijk was. Er werd gesproken over integriteit, krapte op de arbeidsmarkt, ziekteverzuim, het programma Elan Fit, de beschikbare financiële middelen in relatie tot de forse ambitie en de samenwerking tussen OR en de directeur-bestuurder. De OR gaf aan zeer positief te zijn over deze samenwerking; met name de communicatie is tijdig en open.

Bewonersraad

Een afvaardiging van de RvC heeft gesproken met een afvaardiging van de bewonersraad en is als toehoorder aanwezig geweest bij een vergadering van het bestuur met de bewonersraad. Bij deze vergadering kwamen onder meer de volgende onderwerpen aan de orde: Participatie in zijn algemeenheid, samenwerking met en huurdersorganisaties van Ymere en Pré Wonen, een overzicht van alle projecten, de duurzaamheids – en de leefbaarheidsstrategie. De RvC stelt vast dat de bewonersraad een constructieve en gezonde kritische houding nastreeft. De commissarissen zijn positief over de inzet van deze actieve groep bewoners. De leden van de bewonersraad spannen zich in om op de hoogte te blijven van ontwikkelingen op actuele thema's waardoor zij een waardevolle gesprekspartner van de directeur-bestuurder zijn. Met de bewonersraad is gesproken over de samenwerking tussen BR en bestuurder. De BR gaf aan zeer positief te zijn over deze samenwerking; met name de communicatie is tijdig en open.

Overige belanghebbenden

In de afgelopen jaren heeft Elan Wonen bijeenkomsten georganiseerd voor een brede groep belanghebbenden. Deze bijeenkomsten vormden voor de commissarissen een mooie gelegenheid om in contact te komen met een verscheidenheid aan externe belanghebbenden. Op 31 oktober 2023 vond een stakeholdersbijeenkomst inclusief diner rondom het thema leefbaarheid plaats. Aanwezig waren afvaardigingen van de gemeenten waarin Elan Wonen werkzaam is, de politie, van zorgpartijen en van andere corporaties uit het werkgebied van Elan Wonen. Ook waren leden van de bewonersraad bij de bijeenkomst aanwezig.

Toezicht op verbindingen

De RvC houdt tevens toezicht op de verbindingen. Van de drie verbindingen die samenwerkingsverbanden met de collega corporaties Ymere en Pré zijn, zijn in 2023 de V.o.f. Zona Matadero en de Stichting Ketelhuis Noorwegenstraat ontbonden. Van deze samenwerkingsverbanden resteert alleen Woonwagendstandplaatsen Kennemerland B.V. Begin 2023 is een nieuwe verbinding aangegaan met de oprichting van Stichting WKO Project Hamelinkstraat.

Dankwoord

De RvC dankt de directeur-bestuurder en de medewerkers van Elan Wonen voor hun inzet gedurende het jaar 2023. De RvC is eveneens dank verschuldigd aan de gemeenten Haarlem en Heemstede, de bewonersraad en de ondernemingsraad, voor de aangename en transparante wijze waarop zij Elan Wonen de gelegenheid hebben gegeven haar maatschappelijke taak uit te oefenen.

Jaarrekening

1 BALANS

Balans per 31 december 2023 (na voorgestelde resultaatbestemming)
(bedragen x € 1.000)

Activa	Ref.	31 december 2023	31 december 2022
VASTE ACTIVA			
Immateriële vaste activa			
Automatisering/computer software	7.1	182	145
		182	145
Vastgoedbeleggingen			
DAEB-vastgoed in exploitatie	7.2	1.195.450	1.207.743
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	7.2	364.876	353.335
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	7.3	43.840	25.589
		1.604.166	1.586.667
Materiële vaste activa			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	7.4.1	463	441
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie in ontwikkeling	7.4.2	180	-
		643	441
Financiële vaste activa	7.5		
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen		-	343
Latente belastingvorderingen		401	3.102
		401	3.444
Totaal van vaste activa		1.605.392	1.590.698
VLOTTENDE ACTIVA			
Vorraden	7.6		
Vastgoed bestemd voor verkoop		3.017	3.383
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop		1.013	4.560
Overige voorraden		37	9
		4.067	7.953
Vorderingen	7.7		
Huurdebiteuren		298	136
Belastingen en premies sociale verzekeringen		487	-
Overige vorderingen		902	721
Overlopende activa		408	13
		2.096	870
Liquide middelen	7.8	10.874	12.327
Totaal van vlottende activa		17.036	21.151
TOTAAL ACTIVA		1.622.428	1.611.849

Passiva	Ref.	31 december 2023	31 december 2022
EIGEN VERMOGEN	7.9		
Overige reserves		309.592	310.222
Herwaarderingsreserve		<u>985.668</u>	<u>982.919</u>
		1.295.260	1.293.141
VOORZIENINGEN	7.10		
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructurerings		2.509	3.113
Latente belastingverplichtingen		3	6
Voorziening deelnemingen		156	145
Overige voorzieningen		<u>598</u>	<u>994</u>
		3.267	4.259
LANGLOPENDE SCHULDEN	7.11		
Leningen banken		294.899	277.113
Overige schulden		<u>240</u>	<u>239</u>
		295.139	277.352
KORTLOPENDE SCHULDEN	7.12		
Schulden aan banken		15.014	19.815
Schulden aan leveranciers		3.792	5.239
Belastingen en premies sociale verzekeringen		2.257	3.959
Schulden ter zake van pensioenen		-	69
Overige schulden		1.629	2.394
Overlopende passiva		<u>6.070</u>	<u>5.621</u>
		28.762	37.097
TOTAAL PASSIVA		<u>1.622.428</u>	<u>1.611.849</u>

2 WINST- EN VERLIESREKENING

(bedragen x € 1.000)

	Ref.	2023	2022
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille			
Huuropbrengsten	8.1	56.990	55.585
Opbrengsten servicecontracten	8.2	1.127	1.811
Lasten servicecontracten		-920	-1.624
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	8.3	-5.496	-5.061
Lasten onderhoudsactiviteiten	8.4	-24.357	-21.032
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	8.5	-3.603	-8.893
		23.741	20.786
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	8.6		
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling		15.435	3.094
Kosten verkocht vastgoed in ontwikkeling		-10.361	-1.854
Toegerekende organisatiekosten		-273	-52
		4.801	1.188
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	8.7		
Verkoopopbrengsten vastgoedportefeuille		3.507	4.684
Toegerekende organisatiekosten		-186	-328
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-2.345	-3.075
		977	1.281
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille			
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	8.8	-29.181	-2.359
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille in exploitatie	8.9	16.834	-23.413
		-12.348	-25.772
Netto resultaat overige activiteiten	8.10		
Opbrengst overige activiteiten		478	290
Kosten overige activiteiten		198	-125
		676	165
Overige organisatiekosten	8.13	-2.104	-1.529
Kosten omtrent leefbaarheid	8.14	-939	-722
Totaal van financiële baten en lasten	8.16		
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten		1.776	735
Rentelasten en soortgelijke kosten		-9.754	-9.202
		-7.978	-8.467
Totaal van resultaat voor belastingen		6.826	-13.070
Belastingen	8.17	-4.699	-1.908
Resultaat uit deelnemingen	8.18	-7	-26
Totaal van resultaat na belastingen		2.120	-15.004

3 KASSTROOMOVERZICHT

(bedragen x € 1.000; opgesteld volgens de directe methode)

	2023	2022
OPERATIONELE ACTIVITEITEN		
Ontvangsten		
Huurontvangsten	56.852	55.639
Vergoedingen	1.236	1.816
Overige bedrijfsontvangsten	196	10
Ontvangen interest	400	50
	58.684	57.515
Uitgaven		
Betalingen aan werknemers	5.930	5.214
Onderhoudsuitgaven	21.845	17.307
Overige bedrijfsuitgaven	10.075	9.392
Betaalde interest	9.393	9.771
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	478	191
Verhuurderheffing	-	5.440
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	880	680
Vennootschapsbelasting	3.667	-
	52.268	47.995
Kasstroom uit operationele activiteiten	6.416	9.520
(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN		
Ontvangsten		
Verkoopontvangsten bestaande huur	4.055	9.796
Verkoopontvangsten nieuwbouw	13.805	-
Verkoopontvangsten grond	983	3.413
<i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA</i>	<i>18.842</i>	<i>13.209</i>
Uitgaven		
Nieuwbouw huur	27.385	13.390
Verbeteruitgaven	7.240	5.774
Aankoop	-	1.205
Nieuwbouw verkoop	4.887	2.492
Sloopuitgaven	323	1.860
Investerings overig	259	328
<i>Totaal van verwervingen van MVA</i>	<i>40.094</i>	<i>25.049</i>
FVA		
Ontvangsten verbindingen	308	711
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</i>	<i>308</i>	<i>711</i>
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-20.943	-11.129

	2023	2022
Financieringsactiviteiten		
Ontvangsten		
Nieuwe te borgen leningen	45.000	41.300
Uitgaven		
Aflossingen geborgde leningen	<u>-31.926</u>	<u>-38.614</u>
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	<u>13.074</u>	<u>2.686</u>
Mutatie geldmiddelen	-1.453	1.077
Liquide middelen per 1 januari	12.327	11.250
Liquide middelen per 31 december	<u>10.874</u>	<u>12.327</u>

Post nieuwbouw huur is € 2.199 lager dan opgenomen in de post investeringen in tabel 7.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie. Dit verschil wordt met name veroorzaakt door intern doorberekende bouwrente.

4 TOELICHTING OP DE JAARREKENING

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2023 tot en met 31 december 2023. Alle bedragen luiden in euro's x 1.000, tenzij anders vermeld.

Activiteiten

Woningcorporatie Stichting Elan Wonen (KvK-nummer 34009775) heeft de status van "toegelaten instelling volkshuisvesting". Zij heeft specifieke toelating in de regio Zuid Kennemerland en Velsen. Per 30 augustus 2016 heeft Elan Wonen specifieke toelating in de Metropoolregio Amsterdam. Het is een gegeven en een mogelijkheid om zonder toestemming van de gemeenten waar we nu actief zijn ook activiteiten te ontplooiën in andere gemeenten binnen Metropoolregio Amsterdam.

Stichting Elan Wonen is werkzaam binnen de juridische wetgeving vanuit de Woningwet en Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting. De statutaire vestigingsplaats is Haarlem, de feitelijke vestigingsplaats is Houtplein 29 te Haarlem.

De werkzaamheden op het gebied van volkshuisvesting zijn vastgelegd in artikel 45 van de Woningwet. De voornaamste activiteiten bestaan uit het verhuren, onderhouden en ontwikkelen van vastgoed voor de sociale huursector

De activiteiten van de toegelaten instelling en van de groep vinden plaats in Nederland.

4.1 Maatschappijen waarin wordt deelgenomen

Naam	Statutaire zetel	Deelnemingspercentage	Hoofdactiviteit
Woonwagenstandplaatsen Kennemerland BV	Haarlem	22,78%	Vastgoedexploitatie

Woonwagenstandplaatsen Kennemerland BV beheert woonwagenstandplaatsen in Haarlem en Heemstede. De woningcorporaties Ymere en Pré Wonen zijn de andere twee aandeelhouders.

4.2 Grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

De jaarrekening van Elan Wonen is opgesteld volgens de bepalingen van de Woningwet, het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, Titel 9 Boek 2 BW en de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving, in het bijzonder Richtlijn 645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting en in overeenstemming met de vereisten bij en krachtens de Wet Normering Topinkomens (WNT).

4.3 Gebeurtenissen na balansdatum

Op het moment van het samenstellen van deze jaarrekening zijn deze niet bekend.

4.4 Financiële instrumenten

Financiële instrumenten omvatten investeringen in aandelen en obligaties, handels- en overige vorderingen, geldmiddelen, leningen en overige financieringsverplichtingen, afgeleide financiële instrumenten (derivaten), handelsschulden en overige te betalen posten. In de jaarrekening zijn de volgende categorieën financiële instrumenten opgenomen: handelsportefeuille (financiële activa en financiële verplichtingen), overige vorderingen, overige financiële verplichtingen en derivaten.

Financiële activa en financiële verplichtingen worden in de balans opgenomen op het moment dat contractuele rechten of verplichtingen ten aanzien van dat instrument ontstaan.

Een financieel instrument wordt niet langer in de balans opgenomen indien een transactie ertoe leidt dat alle of nagenoeg alle rechten op economische voordelen en alle of nagenoeg alle risico's met betrekking tot de positie aan een derde zijn overgedragen.

Financiële instrumenten (en afzonderlijke componenten van financiële instrumenten) worden in de jaarrekening gepresenteerd in overeenstemming met de economische realiteit van de contractuele bepalingen. Presentatie vindt plaats op basis van afzonderlijke componenten van financiële instrumenten als financieel actief, financiële verplichting of als eigen vermogen. In financiële en niet-financiële contracten kunnen afspraken zijn gemaakt die voldoen aan de definitie van derivaten.

Een dergelijke afspraak wordt afgescheiden van het basiscontract en als derivaat verwerkt als zijn economische kenmerken en risico's niet nauw verbonden zijn met de economische kenmerken en risico's van het basiscontract, een afzonderlijk instrument met dezelfde voorwaarden zou voldoen aan de definitie van een derivaat, en het samengestelde instrument niet wordt gewaardeerd tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening.

In contracten besloten financiële instrumenten die niet worden gescheiden van het basiscontract, worden verwerkt in overeenstemming met het basiscontract.

Van het basiscontract gescheiden derivaten worden, in overeenstemming met de waarderingsgrondslag voor derivaten waarop geen kostprijs hedge accounting wordt toegepast, gewaardeerd tegen kostprijs of lagere reële waarde.

Financiële instrumenten worden bij de eerste waardering verwerkt tegen reële waarde, waarbij (dis)agio en de direct toerekenbare transactiekosten in de eerste opname worden meegenomen. Indien echter financiële instrumenten bij de vervolgwaardering worden gewaardeerd tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening, worden direct toerekenbare transactiekosten bij de eerste waardering direct verwerkt in de winst-en-verliesrekening.

Na de eerste opname worden financiële instrumenten op de hierna beschreven manier gewaardeerd.

Verstrekte leningen en overige vorderingen

Verstrekte leningen en overige vorderingen worden na eerste opname gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieve rentemethode, verminderd met bijzondere waardeverminderingverliezen. De effectieve rente en eventuele bijzondere waardeverminderingverliezen worden direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt. Aan- en verkopen van financiële activa die tot de categorie verstrekte leningen en overige vorderingen behoren, worden verantwoord op de transactiedatum.

Langlopende en kortlopende schulden en overige financiële verplichtingen

Langlopende en kortlopende schulden en overige financiële verplichtingen worden na eerste opname gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieve-rentemethode. De effectieve rente wordt direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

De aflossingsverplichtingen voor het komend jaar van de langlopende schulden worden opgenomen onder kortlopende schulden

Afgeleide financiële instrumenten (derivaten)

Hedge accounting bij waardering van afgeleide instrumenten op kostprijs

Indien kostprijs hedge accounting wordt toegepast, vindt zolang het afgeleide instrument betrekking heeft op afdekking van het specifieke risico van een toekomstige transactie die naar verwachting zal plaatsvinden, geen herwaardering van dit instrument plaats. Zodra de verwachte toekomstige transactie leidt tot verantwoording in de winst-en-verliesrekening, wordt het met het afgeleide instrument samenhangende resultaat in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Indien de afgedekte positie van een verwachte toekomstige transactie leidt tot de opname in de balans van een niet-financieel actief of een niet-financiële verplichting, wordt de kostprijs van dit actief aangepast met de afdekkingsresultaten die nog niet in de winst-en-verliesrekening zijn verwerkt.

Indien de afgedekte positie van een verwachte toekomstige transactie leidt tot de opname in de balans van een financieel actief of een financiële verplichting, dan worden de nog niet in de winst-en-verliesrekening verwerkte afdekkingsresultaten verwerkt in de winst-en-verliesrekening in de periode(n) dat het verkregen actief of de aangegane verplichting van invloed is op de winst of het verlies. Indien afgeleide instrumenten aflopen of worden verkocht, wordt de cumulatieve winst die of het cumulatieve verlies dat tot dat moment nog niet in de winst-en-verliesrekening was verwerkt, als overlopende post in de balans opgenomen, totdat de afgedekte transacties plaatsvinden. Indien de transacties naar verwachting niet meer plaatsvinden, wordt de cumulatieve winst of het cumulatieve verlies overgeboekt naar de winst-en-verliesrekening.

Indien afgeleide instrumenten niet langer voldoen aan de voorwaarden voor hedge accounting, maar het financiële instrument niet wordt verkocht, wordt ook de hedge accounting beëindigd. De vervolgwaardering van het financiële instrument is dan tegen kostprijs of lagere marktwaarde.

Voorwaarden aan hedge accounting

De toegelaten instelling documenteert de hedgerelaties in specifieke/ generieke hedgedocumentatie en toetst periodiek de effectiviteit van de hedgerelaties door vast te stellen dat er sprake is van een effectieve hedge respectievelijk dat er geen sprake is van overhedges.

De toegelaten instelling bepaalt op elke balansdatum de mate van ineffectiviteit van de combinatie van het afdekkingsinstrument en de afgedekte positie (de hedgerelatie). De mate van ineffectiviteit van de hedgerelatie wordt vastgesteld door het vergelijken van de kritische kenmerken van het afdekkingsinstrument en de afgedekte positie in de hedgerelatie.

Indien de kritieke kenmerken, beoordeeld in de context van de hedgerelatie, aan elkaar gelijk zijn (geweest), is geen sprake (geweest) van ineffectiviteit. Indien de kritieke kenmerken, beoordeeld in de context van de hedgerelatie, *niet* aan elkaar gelijk zijn (geweest), is sprake (geweest) van ineffectiviteit. In dat geval wordt de mate van ineffectiviteit vastgesteld door de verandering in reële waarde van het afdekkingsinstrument te vergelijken met de verandering in reële waarde van de afgedekte positie. Indien sprake is van een cumulatief verlies op de hedgerelatie over de periode vanaf eerste verwerking van het afdekkingsinstrument tot aan balansdatum, wordt deze ineffectiviteit (het verlies) direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Saldering van financiële instrumenten

Een financieel actief en een financiële verplichting worden gesaldeerd als de toegelaten instelling beschikt over een deugdelijk juridisch instrument om het financiële actief en de financiële verplichting gesaldeerd af te wikkelen en de toegelaten instelling het stellige voornemen heeft om het saldo als zodanig netto of simultaan af te wikkelen.

Als sprake is van een overdracht van een financieel actief dat niet voor verwijdering uit de balans in aanmerking komt, wordt het overgedragen actief en de daarmee samenhangende verplichting niet gesaldeerd.

4.5 Gebruik van schattingen

De opstelling van de jaarrekening vereist dat het management zich oordelen vormt en schattingen en veronderstellingen maakt die van invloed zijn op de toepassing van grondslagen en de gerapporteerde waarde van activa en verplichtingen, en van baten en lasten. De daadwerkelijke uitkomsten kunnen afwijken van deze schattingen. De schattingen en onderliggende veronderstellingen worden voortdurend beoordeeld. Herzieningen van schattingen worden opgenomen in de periode waarin de schatting wordt herzien en in toekomstige perioden waarvoor de herziening gevolgen heeft.

De volgende waarderingsgrondslagen zijn naar de mening van het management het meest kritiek voor het weergeven van de financiële positie en vereisen schattingen en veronderstellingen:

- DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie voor wat betreft de veronderstellingen ten aanzien van het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde in verhuurde staat is afhankelijk van een aantal belangrijke veronderstellingen zoals de te hanteren markthuren, leegwaarde, disconteringsvoet, exit yield en mutatiegraad. Voor de waardering van de woningen en parkeergelegenheden zijn deze veronderstellingen gebaseerd op het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2023. Voor de waardering van MOG, BOG en intramuraal zorgvastgoed zijn deze veronderstellingen mede tot stand gekomen in afstemming met een externe deskundige.
- DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie voor wat betreft de veronderstellingen ten aanzien van het bepalen van de beleidswaarde. De veronderstellingen (onderhoudslasten, streefhuren en beheerlasten) die worden gebruikt voor de bepaling van de beleidswaarde sluiten aan op het beleid van de toegelaten instelling. De beleidswaarde beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid.

- Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie: bepaling van het moment van aangaan van de feitelijke verplichtingen inzake investeringen nieuwbouw en transformatie ten behoeve van het bepalen en treffen van een voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings. Voornoemde verplichtingen worden in de jaarrekening verwerkt op het moment dat deze kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Hiervan is sprake wanneer uitingen door de toegelaten instelling en met haar verbonden partijen zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige nieuwbouw- en transformatieprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het Definitief Ontwerp in het besluitvormingsproces van de toegelaten instelling. De financiële impact van voornoemde feitelijke verplichtingen kan afwijken bij daadwerkelijke realisatie. De realisatie kan onder meer wijzigen als gevolg van wettelijke procedures, aanpassingen in voorgenomen bouwproductie en in prijsniveau van leveranciers en daadwerkelijke verkoopprijzen.
- Vastgoed bestemd voor de verkoop en overige voorraden (specifiek: voorraad grond- en ontwikkelposities): bij de bepaling van de verwachte reële waarde van de voorraad vastgoed bestemd voor de verkoop en grond- en ontwikkelposities worden uitgangspunten gedefinieerd. De uitgangspunten betreffen onder meer de verkoopwaarde aan de hand van referentietransacties, de kans op toekomstige ontwikkelmogelijkheden en de huidige onderhoudsstaat.
- Aannames en veronderstellingen gehanteerd bij de bepaling van de belastingpositie (inclusief latente belastingpositie). Dit betreft met name de uitgangspunten en veronderstellingen met betrekking tot het onderscheid tussen onderhoudskosten en investeringen alsmede de voor de waardering van de belastingpositie gehanteerde prognose van verwachte toekomstige fiscale resultaten.

5 GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

Activa en passiva worden tegen historische kostprijs opgenomen, tenzij anders vermeld in de verdere grondslagen.

Een actief wordt in de balans verwerkt wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen naar de toegelaten instelling zullen toevloeien en het actief een kostprijs of een waarde heeft waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld. Activa die hier niet aan voldoen, worden niet in de balans verwerkt, maar worden aangemerkt als niet in de balans opgenomen activa.

Een verplichting wordt in de balans verwerkt wanneer het waarschijnlijk is dat de afwikkeling daarvan gepaard zal gaan met een uitstroom van middelen die economische voordelen in zich bergen en de omvang van het bedrag waartegen de afwikkeling zal plaatsvinden op betrouwbare wijze kan worden vastgesteld. Onder verplichtingen worden mede voorzieningen begrepen. Verplichtingen die hier niet aan voldoen worden niet in de balans opgenomen, maar worden verantwoord als niet in de balans opgenomen verplichtingen.

Een in de balans opgenomen actief of verplichting blijft op de balans opgenomen als een transactie niet leidt tot een belangrijke verandering in de economische realiteit met betrekking tot het actief of de verplichting. Dergelijke transacties geven evenmin aanleiding tot het verantwoorden van resultaten. Bij de beoordeling of er sprake is van een belangrijke verandering in de economische realiteit wordt uitgegaan van de economische voordelen en risico's die zich naar waarschijnlijkheid in de praktijk zullen voordoen, en niet van economische voordelen en risico's waarvan redelijkerwijze niet te verwachten is dat zij zich voordoen.

Een actief of verplichting wordt niet langer in de balans opgenomen indien een transactie ertoe leidt dat alle of nagenoeg alle rechten op economische voordelen en alle of nagenoeg alle risico's met betrekking tot het actief of de verplichting aan een derde zijn overgedragen. De resultaten van de transactie worden in dat geval direct in de winst-en-verliesrekening opgenomen, rekening houdend met eventuele voorzieningen die dienen te worden getroffen in samenhang met de transactie.

Indien de weergave van de economische realiteit ertoe leidt dat het opnemen van activa waarvan de rechtspersoon niet het juridisch eigendom bezit, wordt dit feit vermeld.

5.1 Immateriële vaste activa

Immateriële vaste activa worden in de balans opgenomen wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige voordelen die dat actief in zich bergt, zullen toekomen aan de toegelaten instelling en de kosten van dat actief betrouwbaar kunnen worden vastgesteld.

De immateriële vaste activa worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs, verminderd met cumulatieve afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen. Er is sprake van bijzondere waardeverminderingen als de boekwaarde van het actief (of van de kasstroom genererende eenheid waartoe het actief behoort) hoger is dan de realiseerbare waarde ervan.

De immateriële vaste activa in deze jaarrekening betreffen de kosten van gekochte software. Het geactiveerde bedrag aan gekochte software wordt volgens de lineaire methode afgeschreven in 5 jaar.

5.2 Vastgoedbeleggingen

DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

Classificatie

In de Woningwet wordt gebaseerd op het besluit van de Europese Commissie van 20 december 2011 onderscheid gemaakt in diensten van algemeen economisch belang (hierna: DAEB) en diensten van niet algemeen economisch belang (hierna: Niet-DAEB). Het vastgoed in exploitatie is onderverdeeld naar DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie.

DAEB-vastgoed in exploitatie betreffen woningen met een gereguleerd huurcontract, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De gereguleerde woningen betreft woningen met een huur onder de liberalisatiegrens en alle woningen met een huur daarboven die een

gereguleerd contract hebben waaronder de woningen die bij aanvang van het huurcontract een huur hadden onder de toenmalige liberalisatiegrens. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerendgoed dat verhuurd wordt aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijns-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners conform vermelding in de bijlage 3 en 4 bij artikel 49 van het BTIV en artikel 45 van de Woningwet. Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie betreft het overige vastgoed in exploitatie dat niet onder de definitie van DAEB-vastgoed in exploitatie valt.

Waardering bij eerste verwerking

Vastgoed in exploitatie wordt bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten.

Voor zover verkregen subsidies kwalificeren als investeringssubsidie worden deze in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs van de vastgoedbelegging. De verkrijgingsprijs omvat de koopsom en alle direct toe te rekenen uitgaven. De direct toe te rekenen uitgaven bevatten tevens, bijvoorbeeld, de juridische advieskosten, overdrachtsbelasting en andere transactiekosten. De vervaardigingsprijs omvat de aanschaffingskosten van gebruikte grond- en hulpstoffen en de overige kosten, die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend. Voorts kunnen in de vervaardigingskosten worden opgenomen een redelijk deel van de indirecte kosten en de rente op schulden over het tijdvak dat aan de vervaardiging kan worden toegerekend.

Waardering na eerste verwerking (marktwaarde)

De waardering na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie vindt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet plaats tegen actuele waarde waaronder in dit verband dient te worden verstaan de marktwaarde, overeenkomstig het marktwaardebegrip onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat. De waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat vindt plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2023'). De toegelaten instelling past voor de woningen en parkeergelegenheden de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde toe. De full-versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde wordt toegepast voor MOG, BOG en intramuraal zorgvastgoed.

Toepassing basisversie als grondslag voor bepaling marktwaarde in verhuurde staat

Zoals hierna verder is uitgewerkt en toegelicht maakt de toegelaten instelling voor de waardering van wooneenheden en parkeergelegenheden gebruik van de basisversie van het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2023'. De basisversie betreft een modelmatige waardering van het vastgoed tegen marktwaarde in verhuurde staat waarbij geen vrijheidsgraden inzake de uitgangspunten en parameters van de waardering mogelijk zijn. Daarnaast leidt de basisversie tot een marktwaarde in verhuurde staat op (vastgoed)portefeuilleniveau en niet tot een marktwaarde in verhuurde staat op waarderingscomplexniveau. Ten slotte kent de waardering volgens de basisversie geen betrokkenheid van een taxateur. Hierdoor kan de marktwaarde in verhuurde staat afwijken van de marktwaarde in verhuurde staat die met betrokkenheid van een taxateur tot stand zou zijn gekomen.

De herwaarderingsreserve is, overeenkomstig de verslaggevingsrichtlijnen, bepaald op waarderingscomplexniveau. Aangezien er bij waardering volgens de basisversie sprake is van een waardering op portefeuilleniveau in plaats van op complexniveau, kan er tevens binnen het eigen vermogen sprake zijn van een onnauwkeurigheid in de allocatie tussen de herwaarderingsreserve en de overige reserve.

Deze actuele waarde vormt tevens de basis voor de totstandkoming van de beleidswaarde. Ook deze waarde kan daarom afwijken van de beleidswaarde die gebaseerd is op een marktwaarde in verhuurde staat die met betrokkenheid van een taxateur tot stand zou zijn gekomen.

Waarderingscomplex

Overeenkomstig het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde' vindt waardering op marktwaarde in verhuurde staat plaats op een specifieke complexindeling (het waarderingscomplex). Elk waarderingscomplex bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type eenheid, bouwjaar en locatie. Daarnaast is het gehele waarderingscomplex als eenheid aan een derde partij te verkopen. Alle verhuureenheden van de toegelaten instelling maken deel uit van een waarderingscomplex of vormen een afzonderlijk waarderingscomplex.

Uitgaven na eerste verwerking

De uitgaven na eerste verwerking (de zogeheten na-investeringen) worden als (onderdeel van) de kostprijs van het vastgoed verwerkt, indien er sprake is van een verbetering, in overeenstemming met artikel 14a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. Onderhoudsuitgaven worden rechtstreeks ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

Er is sprake van onderhoudsuitgaven indien de uitgaven worden gedaan om de eenheid of het complex in dezelfde technische en bouwkundige staat te houden. Investerings voor verbetering betreffen de uitgaven met als doel het technisch of functioneel verbeteren van een verhuurbare eenheid, dan wel complex. Onderhoudsuitgaven worden in het resultaat verwerkt, uitgaven die kwalificeren als verbetering worden als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed verwerkt.

Uitgaven die kwalificeren als een ingrijpende verbouwing worden eveneens geactiveerd. Er is sprake van een ingrijpende verbouwing indien wordt voldaan aan de volgende 4 criteria:

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

Waardeveranderingen

De waardeveranderingen in vastgoed in exploitatie volgend uit de mutatie van actuele waarde van het vastgoed in exploitatie worden rechtstreeks ten gunste of ten laste van de winst-en-verliesrekening in de post niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verantwoord in de periode waarin de waardeverandering zich voortdoet.

Herclassificatie vastgoed in exploitatie naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Herclassificatie van vastgoed in exploitatie naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie vindt slechts plaats indien er sprake is van een wijziging van het gebruik of het beleid van de toegelaten instelling gestaafd door beëindiging van de duurzame exploitatie van bestaand vastgoed om nieuw vastgoed te gaan ontwikkelen en exploiteren. De feitelijke beëindiging van de duurzame exploitatie van het bestaande vastgoed is leidend voor herclassificatie.

De toegelaten instelling definieert deze feitelijke beëindiging als het moment dat voldaan wordt aan onderstaande drie criteria (RJ 645 alinea 217a):

1. Er ontstaat een nieuw vast actief en de besluitvorming hierover heeft plaatsgevonden.
2. De huurcontracten van het "vastgoed" zijn geheel beëindigd.
3. De juridische verplichtingen van sloop en nieuwbouw zijn aangegaan.

Indien de toegelaten instelling bestaand vastgoed renoveert of ingrijpend verbouwt waarbij geen ontwikkeling en vervaardiging van een nieuw vastgoed plaatsvindt, blijft de toegelaten instelling het vastgoed waarderen en classificeren als vastgoed in exploitatie. Er vindt dan geen herclassificatie plaats naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie.

De verkrijgingsprijs van het vastgoed ten behoeve van de opvolgende waardering in het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie vindt plaats tegen de marktwaarde in exploitatie op het moment van de herclassificatie.

Herclassificatie vastgoed in exploitatie naar voorraden

Herclassificatie van vastgoed in exploitatie naar voorraden vindt slechts plaats indien er sprake is van een wijziging van het gebruik of het beleid van de toegelaten instelling gestaafd door de daadwerkelijke aanvang van activiteiten ten behoeve van verkoop van vastgoed dat niet meer in exploitatie is.

Indien de toegelaten instelling besluit vastgoed in exploitatie te verkopen, blijft de toegelaten instelling het vastgoed waarderen en classificeren als vastgoed in exploitatie zolang het vastgoed nog wordt verhuurd. Er vindt dan geen herclassificatie plaats naar voorraden.

De verkrijgingsprijs van het vastgoed ten behoeve van de opvolgende waardering onder de voorraden geschiedt tegen de marktwaarde in exploitatie op het moment van de herclassificatie.

Beleidswaarde

Op grond van artikel 15 lid 5 RTIV vermeldt de toegelaten instelling de beleidswaarde (zoals deze jaarlijks aan de Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw wordt verstrekt) in de toelichting van de jaarrekening. De beleidswaarde sluit aan op het beleid van de toegelaten instelling en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroomgenererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van de toegelaten instelling.

De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige en onzelfstandige wooneenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Voor de gehele wooneenhedenportefeuille toepassen van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. De overdrachtskosten worden op 0 gezet. Hierbij wordt tevens uitgegaan van eeuwigdurende looptijd in de eindwaarde. *(indien full-versie)* Ten aanzien van de in de full versie gehanteerde exit yield voor de berekening van de eindwaarde wordt deze vervangen door de op basis van de methodiek met een eeuwigdurende looptijd op basis van de kasstromen bepaalde eindwaarde volgens het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de toegelaten instelling bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. De streefhuur wordt geïndexeerd met de prijsinflatie.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de toegelaten instelling voor de componenten instandhoudingsonderhoud en mutatieonderhoud en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjarenonderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van (instandhouding en mutatie) onderhoudsnormen in de markt en zoals deze worden verwerkt onder de post lasten onderhoudsactiviteiten in de winst-en-verliesrekening.
4. Inrekening van toekomstige beheerlasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten zoals die worden verwerkt onder de post Lasten verhuur en beheeractiviteiten en de post Overige directe operationele lasten in de winst-en-verliesrekening.

De beleidswaarde van BOG/ MOG/ ZOG is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de markttuitgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Classificatie

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie betreft nieuw te ontwikkelen vastgoed en vastgoed in ontwikkeling dat bestemd is voor de toekomstige verhuur.

Waardering bij eerste verwerking

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie wordt bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten.

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

De verkrijgingsprijs omvat de koopsom en alle direct toe te rekenen uitgaven. De direct toe te rekenen uitgaven bevatten tevens bijvoorbeeld, de juridische advieskosten, overdrachtsbelasting en andere transactiekosten.

De vervaardigingsprijs omvat de aanschaffingskosten van gebruikte grond- en hulpstoffen en de overige kosten, die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend. Voorts kunnen in de vervaardigingskosten worden opgenomen een redelijk deel van de indirecte kosten en de rente op schulden over het tijdvak dat aan de vervaardiging kan worden toegerekend.

Voorts wordt rente tijdens de bouw toegerekend aan kwalificerende activa. De geactiveerde rente wordt berekend tegen de gewogen gemiddelde rentevoet van de aangetrokken leningen.

Voor investeringen in nieuwbouwprojecten waarvoor in rechte afdwingbare verplichtingen dan wel feitelijke verplichtingen zijn aangegaan, wordt jaarlijks beoordeeld of en in hoeverre de investeringen kwalificeren als een verlieslatend contract. Zie de grondslag Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings voor een nadere uitwerking.

Waardering na eerste verwerking

De waardering na eerste verwerking van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie vindt plaats tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere marktwaarde. Zie de grondslag Voorziening top investeringen en herstructurerings voor een nadere uitwerking van de waardering na eerste verwerking van het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie.

Herclassificatie vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie naar vastgoed in exploitatie

Herclassificatie van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie naar vastgoed in exploitatie vindt plaats bij aanvang van de duurzame exploitatie van het nieuw gerealiseerde vastgoed.

De verkrijgingsprijs van het vastgoed ten behoeve van de opvolgende waardering in het vastgoed in exploitatie vindt plaats tegen de kostprijs van het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie op het moment van de herclassificatie onder aftrek van de eventueel gevormde voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings

5.3 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Onroerende zaken en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden in de balans verwerkt indien het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen met betrekking tot dat actief zullen toekomen aan de toegelaten instelling en de kosten van het actief betrouwbaar kunnen worden vastgesteld. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen hun kostprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen.

De kostprijs van de genoemde activa bestaat uit de verkrijgings- of vervaardigingsprijs en overige kosten om de activa op hun plaats en in de staat te krijgen noodzakelijk voor het beoogde gebruik. De kostprijs van de activa die door de toegelaten instelling in eigen beheer zijn vervaardigd, bestaat uit de aanschaffingskosten van de gebruikte grond- en hulpstoffen en de overige kosten die rechtstreeks kunnen worden toegerekend aan de vervaardiging. Verder omvat de vervaardigingsprijs een redelijk deel van de indirecte kosten en de rente op schulden over het tijdvak dat kan worden toegerekend aan de vervaardiging van de activa.

In het geval dat de betaling van de kostprijs van een materieel vast actief plaatsvindt op grond van een langere dan normale betalingstermijn, wordt de kostprijs van het actief gebaseerd op de contante waarde van de verplichting.

In het geval dat materiële vaste activa worden verworven in ruil voor een niet-monetair actief, wordt de kostprijs van het materieel vast actief bepaald op basis van de reële waarde voor zover de ruiltransactie leidt tot een wijziging in de economische omstandigheden en de reële waarde van het verworven actief of van het opgegeven actief op betrouwbare wijze kan worden vastgesteld.

Investeringsubsidies worden in mindering gebracht op de kostprijs van de activa waarop de subsidies betrekking hebben.

De afschrijvingen worden berekend als een percentage over de aanschafprijs volgens de lineaire methode op basis van de economische levensduur. Op bedrijfsterreinen en op materiële vaste bedrijfsactiva in uitvoering, alsmede op vooruitbetalingen op materiële vaste activa wordt niet afgeschreven. Afschrijving start op het moment dat een actief beschikbaar is voor het beoogde gebruik en wordt beëindigd bij buitengebruikstelling of bij afstoting.

De toegelaten instelling bepaalt het af te schrijven bedrag zonder rekening te houden met een restwaarde.

De toegelaten instelling past de componentenbenadering toe voor materiële vaste activa indien de belangrijkste bestanddelen van een materieel vast actief van elkaar te onderscheiden zijn. Rekening houdend met verschillen in gebruiksduur of verwacht gebruikspatroon, worden deze bestanddelen afzonderlijk afgeschreven.

Onderhoudsuitgaven worden slechts geactiveerd als zij de gebruiksduur van het object verlengen en/of leiden tot toekomstige economische voordelen met betrekking tot het object.

Buiten gebruik gestelde activa worden gewaardeerd tegen boekwaarde of lagere opbrengstwaarde.

5.4 Financiële vaste activa

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

Deelnemingen waarin invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid kan worden uitgeoefend, worden gewaardeerd volgens de vermogensmutatiemethode op basis van de nettovermogenswaarde. Indien waardering tegen nettovermogenswaarde niet kan plaatsvinden doordat de hiervoor benodigde informatie niet kan worden verkregen, wordt de deelneming gewaardeerd volgens het zichtbaar eigen vermogen. Bij de vaststelling of er sprake is van een deelneming waarin Elan Wonen invloed van betekenis uitoefent op het zakelijke en financiële beleid, wordt het geheel van feitelijke omstandigheden en contractuele relaties (waaronder eventuele potentiële stemrechten) in aanmerking genomen.

De nettovermogenswaarde wordt berekend volgens de grondslagen die gelden voor deze jaarrekening; voor deelnemingen waarvan onvoldoende gegevens beschikbaar zijn voor aanpassing aan deze grondslagen, wordt uitgegaan van de waarderingsgrondslagen van de betreffende deelneming. Dit laatste is vanaf 2021 het geval voor de deelneming Woonwagenstandplaatsen Kennemerland B.V. De waardering vindt plaats op basis van het zichtbaar eigen vermogen van deze deelneming.

Indien de waarde van een deelneming volgens de nettovermogenswaarde negatief is, wordt deze op nihil gewaardeerd. Indien en voor zover Elan Wonen in deze situatie geheel of ten dele instaat voor schulden van de desbetreffende deelneming, respectievelijk de feitelijke verplichting heeft de deelneming (voor haar aandeel) tot betaling van haar schulden in staat te stellen, wordt een voorziening gevormd voor zover sprake is van een waarschijnlijke uitstroom van middelen. Bij het bepalen van de omvang van deze voorziening wordt rekening gehouden met reeds op vorderingen op de deelneming in mindering gebrachte voorzieningen voor oninbaarheid.

Latente belastingvorderingen

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

Latente belastingvorderingen uit hoofde van verrekenbare verschillen en beschikbare voorwaartse verliescompensatie worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er toekomstige fiscale winst beschikbaar zal zijn waarmee verliezen kunnen worden gecompenseerd en verrekeningsmogelijkheden kunnen worden benut.

Latente belastingen worden verantwoord voor tijdelijke verschillen, tenzij Elan Wonen in staat is het tijdstip van afloop van het tijdelijk verschil te bepalen en het niet waarschijnlijk is dat het tijdelijke verschil in de voorzienbare toekomst zal aflopen. Latente belastingvorderingen zijn opgenomen onder de financiële vaste activa, eventuele latente belastingverplichtingen zijn opgenomen onder de voorzieningen. Belastinglatenties worden gewaardeerd tegen contante waarde.

Voor het vastgoed dat is bestemd voor doorexplotatie is sprake van fiscale faciliteiten die het mogelijk maken dat latenties na afloop van de levensduur worden doorgeschoven naar nieuw vastgoed. In het geval dat het zeer waarschijnlijk is dat voor het betreffende vastgoed geen fiscale afwikkeling gedurende de levensduur zal plaatsvinden, wordt rekening gehouden met de fiscale afwikkeling gebaseerd op de voorgenomen wijze van realisatie na afloop van de levensduur. Dit betekent dat de contante waarde van de latentie door de zeer lange periode tot het moment van afwikkeling naar nihil tendeert.

5.5 Voorraden

Vastgoed bestemd voor verkoop

De voorraad vastgoed bestemd voor de verkoop betreft opgeleverd vastgoed en bestaand vastgoed beschikbaar en bestemd voor de verkoop dat ultimo boekjaar nog niet is verkocht. Vastgoed bestemd voor de verkoop wordt gewaardeerd tegen de bestede kosten en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering, inclusief geactiveerde rente, dan wel lager verwachte opbrengstwaarde.

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

Onder vastgoed bestemd voor de verkoop wordt tevens opgenomen vastgoed dat niet langer in exploitatie is en waarvoor activiteiten zijn aangevangen ten behoeve van de verkoop. De verkrijgingsprijs wordt bepaald op basis van de marktwaarde op het moment dat het vastgoed uit exploitatie wordt genomen.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop betreft investeringen in bouwterreinen en bouwwerken voor eigen rekening en risico bestemd voor de verkoop. Op het moment dat grond- en ontwikkelposities daadwerkelijk in ontwikkeling worden genomen voor vastgoed bestemd voor de verkoop vindt overheveling plaats van voorraad grond- en ontwikkelposities naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop. De investeringen worden bij aanvang van de daadwerkelijke ontwikkeling als vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop geclassificeerd. Op het moment dat voor eenheid een verkoopcontract door de toegelaten instelling en koper is ondertekend worden de op deze eenheid betrekking hebbende investeringen als onderhanden projecten geclassificeerd.

In de waardering van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop worden de kosten die direct betrekking hebben op het project (zoals personeelskosten voor werknemers direct werkzaam aan het project, kosten van grond en terreinen), de kosten die toerekenbaar zijn aan projectactiviteiten in het algemeen en toewijsbaar zijn aan het project (onder meer verzekeringskosten, kosten van ontwerp en technische assistentie en rente op schulden over het tijdvak dat aan het project kan worden toegerekend) en andere kosten die contractueel aan de opdrachtgever kunnen worden toegerekend, begrepen. Verwachte verliezen op vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop worden onmiddellijk in de winst-en-verliesrekening als last verwerkt.

Herclassificatie voorraden naar vastgoedbeleggingen

Herclassificatie van vastgoed onder voorraden naar vastgoedbeleggingen vindt slechts plaats indien er sprake is van een wijziging van het gebruik of het beleid van de toegelaten instelling gestaafd door:

- daadwerkelijke aanvang van de duurzame exploitatie (vastgoedbeleggingen in exploitatie);
- verkoop onder voorwaarden van vastgoed waarbij de transactie kwalificeert als financieringstransactie (onroerende zaken verkocht onder voorwaarden);
- daadwerkelijk in ontwikkeling nemen van onroerende zaken bestemd voor de verhuur (vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie).

De verkrijgingsprijs van de voorraad in de opvolgende waardering onder vastgoedbeleggingen geschiedt tegen de kostprijs van de voorraad dan wel lager verwachte opbrengstwaarde op het moment van de herclassificatie.

Overige voorraden

De voorraad materialen wordt gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs onder toepassing van de FIFO-methode (first in, first out) of lagere opbrengstwaarde. De kostprijs bestaat uit de verkrijgingprijs of vervaardigingsprijs, vermeerderd met overige kosten om de voorraden op hun huidige plaats en in hun huidige staat te brengen. De opbrengstwaarde is gebaseerd op de meest betrouwbare schatting van het bedrag dat de voorraden maximaal zullen opbrengen, onder aftrek van nog te maken kosten. Handelskortingen, rabatten en soortgelijke (te) ontvangen vergoedingen met betrekking tot de inkoop van voorraden worden in mindering gebracht op de verkrijgingsprijs.

5.6 Vorderingen

De grondslagen voor de waardering van vorderingen en effecten zijn beschreven onder het hoofd Financiële instrumenten (paragraaf 4.4).

5.7 Liquide middelen

Liquide middelen worden gewaardeerd tegen nominale waarde. Indien liquide middelen niet ter vrije beschikking staan, wordt hiermee rekening gehouden bij de waardering.

Liquide middelen die naar verwachting langer dan 12 maanden niet ter beschikking staan van de toegelaten instelling, worden gerubriceerd als financiële vaste activa.

5.8 Eigen vermogen

Financiële instrumenten die op grond van de economische realiteit worden aangemerkt als eigenvermogensinstrumenten, worden gepresenteerd onder het eigen vermogen. Uitkeringen aan houders van deze instrumenten worden in mindering op het eigen vermogen gebracht na aftrek van eventueel hiermee verband houdend voordeel uit hoofde van belasting naar de winst.

Financiële instrumenten die op grond van de economische realiteit worden aangemerkt als een financiële verplichting worden gepresenteerd onder schulden. Rente, dividenden, baten en lasten met betrekking tot deze financiële instrumenten worden in de winst-en-verliesrekening verantwoord als kosten of opbrengsten.

5.9 Herwaarderingsreserve

Een herwaarderingsreserve wordt gevormd op waarderingscomplexniveau voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van activa en de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering.

In de herwaarderingsreserve worden de ongerealiseerde waardevermeerderingen van de vastgoedbeleggingen in exploitatie opgenomen. Er is sprake van een ongerealiseerde waardevermeerdering indien de marktwaarde van een waarderingscomplex op balansdatum hoger is dan de boekwaarde op basis van de verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering.

Ongerealiseerde waardeverminderingen op waarderingscomplexniveau worden op de herwaarderingsreserve in mindering gebracht tot zover de boekwaarde op basis van marktwaarde hoger is dan de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

De herwaarderingsreserve wordt gevormd ten laste van de overige reserves.

Het gerealiseerde deel van de herwaarderingsreserve van op marktwaarde gewaardeerde onroerende zaken in exploitatie wordt rechtstreeks ten gunste van de overige reserves verantwoord.

Bij de bepaling van de herwaarderingsreserve wordt geen bedrag voor latente belastingverplichtingen in mindering gebracht. Voor een nadere toelichting op de waardering van deze latente belastingverplichting wordt verwezen naar de toelichting op deze post.

5.10 Voorzieningen

Een voorziening wordt in de balans opgenomen wanneer er sprake is van:

- een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting die het gevolg is van een gebeurtenis in het verleden;
- waarvan een betrouwbare schatting kan worden gemaakt;
- en het waarschijnlijk is dat voor afwikkeling van die verplichting een uitstroom van middelen nodig is.

Rechten en verplichtingen voortvloeiend uit eenzelfde overeenkomst worden niet in de balans opgenomen indien en voor zover noch de toegelaten instelling noch de tegenpartij heeft gepresteerd. Opname in de balans geschiedt wanneer de nog te ontvangen respectievelijk te leveren prestatie en tegenprestatie niet (meer) met elkaar in evenwicht zijn en dit voor de toegelaten instelling nadelige gevolgen heeft.

Indien (een deel van) de uitgaven die noodzakelijk zijn (is) om een voorziening af te wikkelen waarschijnlijk geheel of gedeeltelijk door een derde worden (wordt) vergoed bij afwikkeling van de voorziening, wordt de vergoeding als afzonderlijk actief gepresenteerd.

Indien de tijdswaarde van geld materieel is en de periode waarover de uitgaven contant worden gemaakt meer dan een jaar is, worden voorzieningen gewaardeerd tegen de contante waarde van de beste schatting van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de verplichtingen en verliezen af te wikkelen. De voorzieningen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde indien de tijdswaarde van het geld niet materieel is of de periode waarover de uitgaven contant worden gemaakt maximaal een jaar is.

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

Voor toekomstige investeringen in bestaande complexen (vastgoed in exploitatie) en nieuwbouwprojecten (vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie), waarvoor in rechte afdwingbare verplichtingen dan wel feitelijke verplichtingen zijn aangegaan, wordt beoordeeld of en in hoeverre de investeringen kwalificeren als een verlieslatend contract.

In het geval per balansdatum sprake is van in rechte afdwingbare dan wel feitelijke investeringsverplichtingen voor toekomstige investeringen in bestaande complexen waarbij de verwachte uitgaven van de investering hoger zijn dan de verwachte stijging van de marktwaarde van het complex als gevolg van de investering, wordt het verschil (onrendabele deel) eerst in mindering gebracht op de reeds gedane uitgaven met betrekking tot een investering in bestaand vastgoed onder de post Vastgoed in exploitatie en wordt voor het resterende bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen.

In het geval per balansdatum sprake is van in rechte afdwingbare dan wel feitelijke investeringsverplichtingen voor toekomstige investeringen in nieuwbouwprojecten waarbij de geschatte kostprijs van het project in ontwikkeling hoger is dan de geschatte marktwaarde van het te ontwikkelen nieuwbouwproject bij oplevering, wordt het verschil (onrendabele deel) eerst in mindering gebracht op de reeds gedane uitgaven met betrekking tot een investering in vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie en wordt voor het resterende bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen.

Voor genoemde verplichtingen worden in de jaarrekening verwerkt op het moment dat deze kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Hiervan is sprake wanneer uitingen door de toegelaten instelling zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake investeringen in bestaande complexen en nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het Definitief Ontwerp-besluit in het besluitvormingsproces van de toegelaten instelling.

De afwaardering van de bestede kosten tot nihil en de terugname van in het verleden verwerkte afwaarderingen onder de posten vastgoed in exploitatie respectievelijk vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie alsmede de dotaties en onttrekkingen aan de voorziening onrendabele

investeringen en herstructurerings worden verantwoord onder de post overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

Latente belastingverplichtingen

Voor in de toekomst te betalen belastingbedragen uit hoofde van verschillen tussen commerciële en fiscale balanswaarderingen wordt een voorziening getroffen ter grootte van de som van deze verschillen vermenigvuldigd met het geldende belastingtarief. Op deze voorziening worden de in de toekomst te verrekenen belastingbedragen uit hoofde van beschikbare voorwaartse verliescompensatie in mindering gebracht, voor zover het waarschijnlijk is dat de toekomstige fiscale winsten beschikbaar zullen zijn voor verrekening.

Voorziening in verband met deelnemingen

De voorziening in verband met deelnemingen heeft betrekking op deelnemingen met een negatieve nettovermogenswaarde. Zie de grondslagen onder het hoofd Financiële vaste activa (paragraaf 4.4).

Voorziening loopbaanbudgetten

In de CAO Woondiensten is een persoonsgebonden loopbaanbudget per medewerker afgesproken. Elke medewerker heeft, afhankelijk van datum indiensttreding en naar rato van FTE, recht op een budget ten behoeve van zijn loopbaanontwikkeling. De werknemers hebben naar rato van FTE recht op een budget van € 900,- per jaar met een maximum van € 4.500,-. Voor werknemers die het maximum van € 4.500,- nog niet hebben bereikt wordt jaarlijks een dotatie van € 900,- toegevoegd tot het maximum is bereikt. Onttrekking bij declaratie van uitgaven voor opleiding en cursus van de werknemer. Vrijval bij uitdiensttreding van de werknemer.

Overige voorzieningen

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

5.11 Langlopende schulden

De waardering van langlopende schulden is toegelicht onder het hoofd Financiële instrumenten (paragraaf 4.4).

5.12 Kortlopende schulden

De waardering van kortlopende schulden is toegelicht onder het hoofd Financiële instrumenten (paragraaf 4.4).

5.13 Investeringsubsidies

Subsidies in verband met de aanschaf van (materiële) vaste activa worden in mindering gebracht op het geïnvesteerde bedrag.

6 GRONDSLAGEN VOOR BEPALING VAN HET RESULTAAT

6.1 Algemeen

Baten worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen wanneer een vermeerdering van het economisch potentieel, samenhangend met een vermeerdering van een actief of een vermindering van een verplichting, heeft plaatsgevonden, waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld. Lasten worden verwerkt wanneer een vermindering van het economisch potentieel, samenhangend met een vermindering van een actief of een vermeerdering van een verplichting, heeft plaatsgevonden, waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld.

De opbrengsten en kosten worden toegerekend aan de periode waarop zij betrekking hebben. Opbrengsten worden verantwoord indien alle belangrijke risico's met betrekking tot de transactie zijn overgedragen aan de koper. Opbrengsten uit de levering van diensten geschieden naar rato van de geleverde prestaties, gebaseerd op de verrichte diensten tot aan de balansdatum in verhouding tot de in totaal te verrichten diensten.

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

Het resultaat wordt tevens bepaald met inachtneming van de verwerking van niet-gerealiseerde waarde- veranderingen van op actuele waarde gewaardeerde vaste activa en afgeleide financiële instrumenten.

6.2 Huuropbrengsten

Hieronder zijn opgenomen de opbrengsten voortvloeiend uit de met huurders gesloten huurovereenkomsten (exclusief de inbegrepen servicedienst). De huren worden jaarlijks binnen de wettelijke kaders gewijzigd in overeenstemming met het huurbeleid van de toegelaten instelling. Huuropbrengsten en vergoedingen ter stimulering van het sluiten van huurovereenkomsten worden lineair in de winst-en-verliesrekening opgenomen op basis van de duur van de huurovereenkomst.

6.3 Opbrengsten en lasten servicecontracten

Dit betreffen ontvangen bedragen van huurders op basis van afgesloten servicecontracten welke integraal deel uitmaken van huurcontracten ter dekking van gemaakte servicekosten. Jaarlijks vindt verrekening plaats op basis van de daadwerkelijke bestedingen. De kosten die worden gegenereerd uit de (op de huurexploitatie) afgesloten servicecontracten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten. Er kunnen fluctuaties plaatsvinden in de verschillende jaren.

6.4 Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Onder deze categorie worden de directe en indirecte kosten verantwoord die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten. Dit betreft onder andere lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed (bijvoorbeeld huurconsulenten/ opzichters). De indirecte kosten worden met behulp van een verdeelstaat toegerekend aan deze categorie. Zie de grondslag Toegerekende organisatie- en financieringskosten voor de gehanteerde methoden en veronderstellingen voor bepaling van de verdeelstaat

6.5 Lasten onderhoudsactiviteiten

Onder deze post worden alle directe en indirecte aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud aan het vastgoed in exploitatie verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Onder deze post worden de kosten ten behoeve van planmatig onderhoud, projectmatig onderhoud, mutatie onderhoud en klachten onderhoud verantwoord.

De onderhoudsuitgaven betreffen de uitgaven om een verhuurbare eenheid dan wel een 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.

De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat er geen sprake is van een verbetering, in overeenstemming met de definities inzake onderhoud en beheer zoals opgenomen in bijlage 2 bij artikel 14a lid 1 RTIV.

De onderhoudscomponent en reservefondscomponent van de jaarlijkse VVE-bijdrage worden direct ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

De indirecte kosten worden met behulp van een verdeelstaat toegerekend aan deze categorie. Zie de grondslag Toegerekende organisatie- en financieringskosten voor de gehanteerde methoden en veronderstellingen voor bepaling van de verdeelstaat.

6.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

De kosten die samenhangen met verhuren, beheren en onderhouden van het vastgoed in exploitatie worden verantwoord onder de hierboven genoemde subcategorieën. Naast deze (veelal) direct aan de subactiviteiten te relateren kosten brengt het vastgoed in exploitatie ook andere kosten met zich mee die niet direct te relateren zijn aan de subactiviteiten verhuren, beheren en onderhouden. Dit zijn echter wel kosten die worden veroorzaakt door het in eigendom hebben van vastgoed in exploitatie. Deze kosten worden verantwoord als overige directe operationele lasten exploitatie bezit.

6.7 Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

De post nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling betreft het saldo van de omzet onderhanden projecten, de lasten onderhanden projecten, toegerekende organisatiekosten en toegerekende financieringskosten. De omzet en lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling worden conform de grondslagen onder onderhanden projecten verantwoord.

6.8 Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille

Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

De verkoopopbrengst vastgoedportefeuille betreft het saldo van de gerealiseerde verkoopopbrengst op verkopen uit bestaand bezit en verkopen uit voorraad minus de gemaakte direct toerekenbare verkoopkosten.

Verkoopopbrengsten uit de verkoop van onroerende zaken worden in de winst-en-verliesrekening verwerkt wanneer de belangrijke risico's en voordelen van eigendom aan de koper zijn overgedragen, het bedrag van de opbrengsten op betrouwbare wijze kan worden bepaald, de inning van de verschuldigde vergoeding waarschijnlijk is, de hiermee verband houdende kosten betrouwbaar kunnen worden ingeschat en er geen sprake is van aanhoudende managementbetrokkenheid bij de onroerende zaken. De overdracht van de risico's en voordelen is op het moment van juridische levering (passeren transportakte).

Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

De boekwaarde van het verkochte vastgoed dient per verkoopdatum te worden verwerkt in de winst-en-verliesrekening.

Bij verkoop uit bestaand bezit betreft dit de marktwaarde van vastgoed in exploitatie op basis van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

Bij verkoop uit voorraad betreft dit de bestede kosten en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering, inclusief geactiveerde rente, dan wel lager verwachte opbrengstwaarde op het moment van verkoop.

6.9 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Dit betreffen waardeverminderingen, en eventueel een terugname hiervan, die gedurende het verslagjaar zijn ontstaan vanuit aangegane in rechte afdwingbare en feitelijke verplichtingen met betrekking tot (toekomstige) investeringen in bestaande complexen en nieuwbouwprojecten. Het betreft hier de investeringen op de posten DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie, vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie en vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop. Onder de post zijn tevens de waardeverminderingen en eventueel een terugname hiervan met betrekking tot grond- en ontwikkelposities opgenomen.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Dit betreft de jaarlijkse mutatie van de actuele waarde van het vastgoed in exploitatie (exclusief het effect van onrendabele investeringen) die gewaardeerd zijn tegen marktwaarde in verhuurde staat op basis van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

Dit betreft de winsten of mogelijke verliezen, die ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop in het verslagjaar. Dit betreffen derhalve de (markt)waardeveranderingen die samenhangen met de balanspost vastgoed bestemd voor de verkoop.

6.10 Opbrengsten en kosten overige activiteiten

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

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

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

6.12 Personeelsbeloningen

De beloningen van het personeel worden als last in de winst-en-verliesrekening verantwoord in de periode waarin de arbeidsprestatie wordt verricht en, voor zover nog niet uitbetaald, als verplichting op de balans opgenomen. Als de reeds betaalde bedragen de verschuldigde beloningen overtreffen, wordt het meerdere opgenomen als een overlopend actief voor zover er sprake zal zijn van terugbetaling door het personeel of van verrekening met toekomstige betalingen door de toegelaten instelling.

Voor de beloningen met opbouw van rechten, sabbatical leave, winstdelingen en bonussen worden de verwachte lasten gedurende het dienstverband in aanmerking genomen.

Indien een beloning wordt betaald waarbij geen rechten worden opgebouwd (bijvoorbeeld doorbetaling in geval van ziekte of arbeidsongeschiktheid) worden de verwachte lasten verantwoord in de periode waarover deze beloning is verschuldigd. Voor op balansdatum bestaande verplichtingen tot het in de toekomst doorbetalen van beloningen (inclusief ontslagvergoedingen) aan personeelsleden die op balansdatum naar verwachting blijvend geheel of gedeeltelijk niet in staat zijn om werkzaamheden te verrichten door ziekte of arbeidsongeschiktheid wordt een voorziening opgenomen.

De verantwoorde verplichting betreft de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichting op balansdatum af te wikkelen. De beste schatting is gebaseerd op contractuele afspraken met personeelsleden (cao en individuele arbeidsovereenkomsten). Toevoegingen aan en vrijval van verplichtingen worden ten laste respectievelijk ten gunste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

Nederlandse pensioenregelingen

Uitgangspunt is dat de in de verslagperiode te verwerken pensioenlast gelijk is aan de over die periode aan de pensioenuitvoerder verschuldigde pensioenpremies. Voor zover de verschuldigde premies op balansdatum nog niet zijn voldaan, wordt hiervoor een verplichting opgenomen. Als de op balansdatum reeds betaalde premies de verschuldigde premies overtreffen, wordt een overlopende actiefpost opgenomen voor zover sprake zal zijn van terugbetaling door het fonds of van verrekening met in de toekomst verschuldigde premies.

Indien op basis van de uitvoeringsovereenkomst met betrekking tot een bedrijfstakpensioenregeling per balansdatum een verplichting bestaat, wordt een voorziening gevormd als het waarschijnlijk is dat de aanwending van een maatregelenpakket, dat nodig is voor het herstel van de per balansdatum bestaande dekkingsgraad, zal leiden tot een uitstroom van middelen en de omvang daarvan betrouwbaar kan worden geschat.

Indien sprake is van aanpassingen van de per balansdatum opgebouwde aanspraken die voortvloeien uit toekomstige salarisverhogingen die per balansdatum reeds zijn toegezegd en die voor rekening van de toegelaten instelling komen wordt hiervoor een voorziening gevormd.

Verder wordt op balansdatum een voorziening opgenomen voor bestaande additionele verplichtingen ten opzichte van het fonds en de werknemers, indien het waarschijnlijk is dat voor de afwikkeling van die verplichtingen een uitstroom van middelen zal plaatsvinden en de omvang van de verplichtingen betrouwbaar kan worden geschat. Het al dan niet bestaan van additionele verplichtingen wordt beoordeeld aan de hand van de uitvoeringsovereenkomst met het fonds, de pensioenovereenkomst met de werknemers en andere (expliciete of impliciete) toezeggingen aan de werknemers. De voorziening wordt gewaardeerd tegen de beste schatting van de contante waarde van de bedragen die noodzakelijk zijn om de verplichtingen op balansdatum af te wikkelen. De disconteringsvoet vóór belasting geeft de actuele marktrente per balansdatum van hoogwaardige ondernemingsobligaties/rendement op staatsleningen weer; de risico's waarmee bij het schatten van de toekomstige uitgaven reeds rekening is gehouden worden hierin niet betrokken.

Voor een op balansdatum bestaand overschot bij de pensioenuitvoerder wordt een vordering opgenomen als de toegelaten instelling de beschikkingsmacht heeft over dit overschot, het waarschijnlijk is dat het overschot naar de toegelaten instelling zal toevloeien en de vordering betrouwbaar kan worden vastgesteld.

Elan Wonen heeft een pensioenregeling van het bedrijfstakpensioenfonds voor de Woningcorporaties. Werknemers bouwen jaarlijks een pensioenrecht op over het loon van dat jaar (middelloonregeling). De verplichtingen, welke voortvloeien uit deze rechten van haar personeel, zijn ondergebracht bij de Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). Elan Wonen betaalt hiervoor premies waarvan de werkgever iets meer en de werknemer iets minder dan de helft betaalt.

De pensioenrechten worden jaarlijks geïndexeerd, indien en voor zover de dekkingsgraad van het pensioenfonds (het vermogen van het pensioenfonds gedeeld door haar financiële verplichtingen) dit toelaat. Naar de stand van ultimo december 2023 is de dekkingsgraad van het pensioenfonds 128,8% en de beleidsdekkingsgraad 131,5%.

De vereiste beleidsdekkingsgraad ligt eind 2023 op 126,8%. Het fonds heeft dus voldoende vermogen en geen reservetekort.

Op de Nederlandse pensioenregelingen zijn de bepalingen van de Nederlandse Pensioenwet van toepassing en worden op verplichte, contractuele of vrijwillige basispremies aan pensioenfonds en verzekeringsmaatschappijen betaald door Elan Wonen. De premies worden verantwoord als personeelskosten zodra deze verschuldigd zijn. Vooruitbetaalde premies worden opgenomen als overlopende activa indien dit tot een terugstorting leidt of tot een vermindering van toekomstige betalingen. Nog niet betaalde premies worden als verplichting op de balans opgenomen.

Ontslagvergoedingen

Ontslagvergoedingen zijn vergoedingen die worden toegekend in ruil voor de beëindiging van het dienstverband. Een uitkering als gevolg van ontslag wordt als verplichting en als last verwerkt als de toegelaten instelling zich aantoonbaar onvoorwaardelijk heeft verbonden tot betaling van een ontslagvergoeding. Als het ontslag onderdeel is van een reorganisatie, worden de kosten van de ontslagvergoeding opgenomen in een reorganisatievergoeding. Zie hiervoor de grondslag onder het hoofd Voorzieningen.

Ontslagvergoedingen worden gewaardeerd met inachtneming van de aard van de vergoeding. Als de ontslagvergoeding een verbetering is van de beloningen na afloop van het dienstverband, vindt waardering plaats volgens dezelfde grondslagen als die welke worden toegepast voor pensioenregelingen. Andere ontslagvergoedingen worden gewaardeerd op basis van de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de verplichting af te wikkelen.

6.13 Overige organisatiekosten

De 'overige organisatiekosten' zijn kosten die niet toe te rekenen zijn aan de (niet) primaire activiteiten. Dit zijn niet-object gebonden kosten en algemene organisatiekosten.

De indirecte kosten worden met behulp van een verdeelstaat toegerekend aan deze categorie. Zie de grondslag Toegerekende organisatie- en financieringskosten voor de gehanteerde methoden en veronderstellingen voor bepaling van de verdeelstaat

6.14 Kosten omtrent leefbaarheid

De hieronder verantwoorde kosten betreffen kosten van fysieke ingrepen, niet zijnde investeringen die de leefbaarheid in buurten en wijken ten goede moeten komen. Tevens worden hieronder kosten van personeel verantwoord die zich specifiek met leefbaarheid bezighouden.

De indirecte kosten worden met behulp van een verdeelstaat toegerekend aan deze categorie. Zie de grondslag Toegerekende organisatie- en financieringskosten voor de gehanteerde methoden en veronderstellingen voor bepaling van de verdeelstaat.

6.15 Financiële baten en lasten

Rentebaten worden verantwoord in de periode waartoe zij behoren, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de desbetreffende actiefpost. Rentelasten en soortgelijke lasten worden verantwoord in de periode waartoe zij behoren.

Agio, disagio en aflossingspremies worden verantwoord als rentelast in de periode waartoe zij behoren. De toerekening van deze rentelast en de rentevergoeding over de lening is de effectieve rente die in de winst-en-verliesrekening wordt verwerkt. In de balans is (per saldo) de amortisatiewaarde van de schuld(en) verwerkt. De nog niet in de winst-en-verliesrekening verwerkte bedragen van het agio en de al in de winst-en-verliesrekening verwerkte aflossingspremies worden verwerkt als verhoging van de schuld(en) waarop ze betrekking hebben. De nog niet in de winst-en-verliesrekening verwerkte bedragen van het disagio worden verwerkt als verlaging van de schuld(en) waarop ze betrekking hebben.

De meerkosten verbonden aan het gebruik van meer dan gebruikelijk leverancierskrediet worden als rentelast verantwoord.

Rente op schulden behorende bij een actief waarvoor noodzakelijkerwijs een aanmerkelijke hoeveelheid tijd benodigd is om het gebruiksklaar of verkoop klaar te maken (kwalificerende activa) wordt in de vervaardigingsprijs van een actief opgenomen, indien de aan die actiefpost verbonden toekomstige voordelen naar verwachting voldoende groot zullen zijn om de boekwaarde van die post inclusief de toegerekende rente te dekken en deze economische voordelen voldoende betrouwbaar kunnen worden vastgesteld.

De rente wordt berekend op basis van de verschuldigde rente over de specifiek voor de vervaardiging opgenomen leningen, onder aftrek van eventueel verkregen beleggingsopbrengsten met betrekking tot tijdelijke belegging van de opgenomen leningen. Voor zover de vervaardiging wordt gefinancierd door leningen die niet specifiek aan de vervaardiging van bepaalde activa kunnen worden toegerekend, wordt de te activeren rentepost berekend door de gewogen rentevoet van die leningen te vermenigvuldigen met de uitgaven voor vervaardiging, rekening houdend met de periode van de vervaardiging. Onder het bedrag van de uitgaven voor vervaardiging wordt verstaan de voor de vervaardiging toegerekende bedragen, onder aftrek van ontvangen termijn-bedragen van afnemers en uit hoofde ontvangen overheidssubsidies en vergelijkbare faciliteiten inzake de investering in de betreffende actiefpost. Het bedrag van de berekende te activeren rente is niet hoger dan de werkelijk over die periode verschuldigde rentekosten.

Indien het bedrag van de verwachte uiteindelijk te activeren kosten van het kwalificerende actief uitstijgt boven de realiseerbare waarde, wordt een bijzonder waardeverminderverslies verwerkt.

6.16 Belastingen

Belastingen omvatten de over de verslagperiode verschuldigde en verrekenbare winstbelastingen en latente belastingen. De belastingen worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen.

De over het boekjaar verschuldigde en verrekenbare belasting is de naar verwachting te betalen belasting over de belastbare winst over het boekjaar, berekend aan de hand van belastingtarieven die zijn vastgesteld op verslagdatum, dan wel waartoe materieel al op verslagdatum is besloten, en eventuele correcties op de over voorgaande jaren verschuldigde belasting.

Indien de boekwaarden van activa en verplichtingen ten behoeve van de financiële verslaggeving afwijken van hun fiscale boekwaarden, is in beginsel sprake van tijdelijke verschillen.

Voor belastbare tijdelijke verschillen wordt een voorziening latente belastingverplichtingen getroffen.

Voor verrekenbare tijdelijke verschillen, beschikbare voorwaartse verliescompensatie en nog niet gebruikte fiscale verrekeningsmogelijkheden wordt een latente belastingvordering opgenomen, maar uitsluitend voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst fiscale winsten beschikbaar zullen zijn voor verrekening respectievelijk compensatie. Latente belastingvorderingen worden per iedere verslagdatum herzien en verlaagd voor zover het niet langer waarschijnlijk is dat het daarmee samenhangende belastingvoordeel zal worden gerealiseerd.

Latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt op basis van de netto rente (de voor de toegelaten instelling geldende rente voor langlopende leningen, onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief).

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

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

Elan Wonen heeft de VSO 1 en VSO 2 getekend. Per 1 december 2016 liep de tussen woningcorporaties en de Belastingdienst gesloten vaststellingsovereenkomst (VSO2) af, met dien verstande dat de overeenkomst steeds stilzwijgend met 1 jaar wordt verlengd, indien deze niet vóór 1 december is opgezegd. Medio november 2022 heeft de Belastingdienst alle woningcorporaties per brief laten weten dat VSO 2 met ingang van 1 januari 2023 is/ wordt opgezegd.

6.17 Resultaat uit deelnemingen

Als resultaat van deelnemingen waarin invloed van betekenis wordt uitgeoefend op het zakelijke en financiële beleid, wordt opgenomen het aan de woningcorporatie toekomende aandeel in het resultaat van deze deelnemingen.

6.18 Toerekening baten en lasten

Om tot de functionele indeling van de winst-en-verliesrekening te komen, wordt gebruik gemaakt van een kostenverdeelstaat. Hierbij worden de personeelslasten (lonen en premies) verdeeld op basis van de werkelijke activiteiten van de werknemers en de hierbij behorende formatie in fte's voor de toerekening van de overige bedrijfskosten.

De rubrieken 8.11 (afschrijvingen vaste activa), 8.12 (personeelskosten) en 8.15 (kosten accountants) worden wel toegelicht, maar worden verdeeld onder andere rubrieken in de winst- en verliesrekening.

Toegerekende organisatiekosten

De toerekening van de indirecte kosten aan de onderscheiden onderdelen van de functionele winst-en-verliesrekening gebeurt op basis van verdeelsleutels. De belangrijkste indirecte kosten betreffen personeelsbeloningen, afschrijvingen op onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie en overige niet directe bedrijfskosten.

Afhankelijk van de aard van de afdeling worden de lasten toegerekend aan een bepaalde activiteit.

6.19 Bepaling reële waarde

De reële waarde van een financieel instrument is het bedrag waarvoor een actief kan worden verhandeld of een passief kan worden afgewikkeld tussen ter zake goed geïnformeerde partijen, die tot een transactie bereid en van elkaar onafhankelijk zijn.

- De reële waarde van beursgenoteerde financiële instrumenten wordt bepaald aan de hand van de biedprijs.

- De reële waarde van niet-beursgenoteerde financiële instrumenten wordt bepaald door de verwachte kasstromen contant te maken tegen een disconteringsvoet die gelijk is aan de geldende risicovrije marktrente voor de resterende looptijd vermeerderd met krediet- en liquiditeitsopslagen.
- De reële waarde van derivaten waarbij collateral wordt uitgewisseld, wordt bepaald door het contant maken van de kasstromen aan de hand van de swapcurve, omdat door de uitwisseling het krediet- en liquiditeitsrisico wordt gemitigeerd.
- De reële waarde van derivaten waarbij geen collateral wordt uitgewisseld, wordt bepaald door het contant maken van de kasstromen aan de hand van de relevante swapcurve vermeerderd met krediet- en liquiditeitsopslagen

6.20 Verbonden partijen

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

6.21 Gebeurtenissen na balansdatum

Gebeurtenissen die nadere informatie geven over de feitelijke situatie per balansdatum en die blijken tot aan de datum van het opmaken van de jaarrekening worden verwerkt in de jaarrekening.

Gebeurtenissen die geen nadere informatie geven over de feitelijke situatie per balansdatum worden niet in de jaarrekening verwerkt. Als dergelijke gebeurtenissen van belang zijn voor de oordeelsvorming van de gebruikers van de jaarrekening, worden de aard en de geschatte financiële gevolgen ervan toegelicht in de jaarrekening.

6.22 Toelichting grondslagen kasstroom

Het kasstroomoverzicht is opgesteld op basis van de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de kasmiddelen, de tegoeden op bankrekeningen, direct opeisbare deposito's en op korte termijn zeer liquide activa [enkel opnemen wat van toepassing is voor de toegelaten instellingen]. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, (des)investerings- en financieringsactiviteiten.

Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest, ontvangen dividenden en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

De directe methode ter splitsing van de operationele kasstromen geeft een beeld van de ontvangsten en uitgaven per categorie zoals die zich werkelijk in de bedrijfsactiviteiten voordoen. De kasstromen uit hoofde van de financiering zijn gesplitst in kasstromen met betrekking tot mutaties in de hoofdsom (opgenomen onder financieringsactiviteiten) en betaalde interest (opgenomen onder operationele activiteiten).

De verkrijgingsprijs van de verworven groepsmaatschappij is opgenomen onder de kasstroom uit investeringsactiviteiten, voor zover betaling in geld heeft plaatsgevonden. De in de verworven groepsmaatschappij aanwezige geldmiddelen zijn van de aankoopprijs in aftrek gebracht.

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

Kasstromen uit financiële afgeleide instrumenten die worden verantwoord als kostprijshedges worden in dezelfde categorie ingedeeld als de kasstromen uit de afgedekte balansposten. Kasstromen uit financiële derivaten waarbij hedge accounting niet langer wordt toegepast, worden consistent met de aard van het instrument ingedeeld, vanaf de datum waarop de hedge accounting is beëindigd.

7 TOELICHTING OP DE BALANS

(bedragen x € 1.000)

7.1 Immateriële vaste activa

	2023
	€
<u>1 januari 2023</u>	
Automatisering/ computer software	
Cumulatieve aanschafwaarde	478
Cumulatieve afschrijvingen	-333
Boekwaarde 1 januari 2023	145
<u>Mutaties</u>	
Investerings	138
Desinvesteringen	-269
Afschrijvingen	-101
Afschrijvingen desinvesteringen	269
Totaal mutaties	37
<u>31 december 2023</u>	
Cumulatieve aanschafwaarde	347
Cumulatieve afschrijvingen	-165
Stand per 31 december 2023	182

De afschrijvingsmethode is lineair; de gehanteerde afschrijvingstermijn is 5 jaar.

7.2 Vastgoedbeleggingen

	DAEB- vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB- vastgoed in exploitatie	Totaal
	€	€	€
<u>1 januari 2023</u>			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	454.969	148.771	603.740
Cumulatieve herwaarderingen	752.774	204.564	957.338
Boekwaarde per 1 januari 2023	1.207.743	353.335	1.561.078
<u>Mutaties</u>			
Investerings – initiële verkrijgingen	-	-	-
Investerings – oplevering nieuwbouw	-	-	-
Investerings – uitgaven na eerste verwerking	5.223	540	5.763
Buitengebruikstellingen en afstotingen	-13.112	25	-13.087
Grondwaarde naar Vastgoed in ontwikkeling	-3.226	-	-3.226
Reguliere verkoop	-668	-	-668
Overboekingen van niet-DAEB-/DAEB-vastgoed in exploitatie	2.452	-2.452	-
Overboekingen van DAEB/Niet DAEB-vastgoed	-550	550	-
Overboekingen van Vastgoed bestemd voor verkoop	768	-	768
Overboekingen naar Vastgoed bestemd voor verkoop	-1.635	-	-1.635
Voorziening renovaties	-3.928	-1.572	-5.500
Aanpassing marktwaarde	2.383	14.450	16.833
Totaal mutaties 2023	-12.293	11.541	-752
<u>31 december 2023</u>			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	449.072	147.102	596.174
Cumulatieve herwaarderingen	746.378	217.774	964.152
Boekwaarde per 31 december 2023	1.195.450	364.876	1.560.326

Marktwaaarde

Elan Wonen hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaaarde voor wooneenheden en parkeergelegenheden. Dit betreft een modelmatige waardering, waarbij inherent aan het gebruik van de basisversie, sprake is van het risico dat deze waardering in een bepaalde bandbreedte (+/-10%) kan afwijken van de waardering op basis van de full versie van het handboek (waarbij vrijheidsgraden mogen worden aangepast en een taxateur betrokken is).

Het handboek volgt de discounted cashflow methode (afgekort DCF-methode). Via de DCF-methode worden de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen contant gemaakt naar het heden aan de hand van een disconteringsvoet, 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 marktwaaarde wordt bij alle typen vastgoed uitgevoerd voor een exploitatieperiode van vijftien jaar.

Onderstaande (gemiddelde) exit yield is gehanteerd bij de basisversie:

	Doorexploiteren	Uitponden
Wooneenheden :	4,33%	3,76%
Parkeergelegenheden :	16,57%	5,35%

De (gemiddelde) disconteringsvoet bij de basisversie:

	Doorexploiteren	Uitponden
Wooneenheden :	5,49%	6,24%
Parkeergelegenheden :	7,39%	7,39%

De bepaling van de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen vindt bij wooneenheden en parkeergelegenheden plaats aan de hand van twee scenario's: enerzijds op basis van het doorexploiteerscenario en anderzijds op basis van het uitpondscenario. Waardering in de jaarrekening vindt plaats tegen de hoogste waarde. Bij bedrijfsonroerendgoed (BOG), maatschappelijk onroerend goed (MOG) en intramuraal vastgoed is alleen het doorexploiteerscenario van toepassing.

Na eerste verwerking wordt een waardevermindering of – vermeerdering van de marktwaaarde van onroerende zaken in exploitatie verantwoord in de winst-en-verliesrekening van de periode waarin de wijziging zich voordoet. De waardevermindering of – vermeerdering wordt separaat tot uitdrukking gebracht en in het resultaat verantwoord als niet gerealiseerde waardeveranderingen. Deze waardevermindering of -vermeerdering bestaat uit aanpassingen in het Handboek modelmatig waarderen marktwaaarde en uit ontwikkelingen van de woningmarkt en huurportefeuille van Elan Wonen. 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.

In de marktwaaardewaardering, prijspeil 31-12-2023, wordt uitgegaan van de volgende economische regimes:

- *Prijsinflatie*

Ten behoeve van de (jaarlijkse) stijging van de huurinkomsten (contracthuur exclusief de boveninflatoire huurverhoging, de maximale huur en de liberalisatiegrens volgens het woningwaarderingssysteem, de markthuur en streefhuur bij de beleidswaarde) en de OZB, belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten.

- *Looninflatie*

Ten behoeve van de (jaarlijkse) stijging van de beheerkosten, exclusief de zakelijke lasten. Daarnaast geldt dat de looninflatie wordt gebruikt bij de indexatie van het beheer bij de beleidswaarde.

- *Onderhoudsindex*

Ten behoeve van de (jaarlijkse) stijging van de onderhoudskosten, de verkoopkosten en de verouderingskosten.

- *Leegwaardestijging*

Ten behoeve van de (jaarlijkse) stijging van de verkoopopbrengsten in het uitpondsscenario.

Jaar	Prijsinflatie *	Loonindex **	Bouwindeks ***	Leegwaarde- stijging ****
2022	10,00%	3,10%		-7,01%
2023	3,90%	5,80%	5,80%	6,80%
2024	3,80%	5,60%	5,60%	2,00%
2025	2,40%	4,10%	4,10%	2,00%
2026	2,00%	4,10%	4,10%	2,00%
2027	2,00%	4,10%	4,10%	2,00%
2028	2,00%	3,30%	3,30%	2,00%
2029 e.v.	2,00%	2,50%	2,50%	2,00%

* Voor 2023 en 2024 wordt aangesloten bij de meest recente korte termijn prognose van het Centraal Planbureau (CPB). Voor 2025 wordt de Actualisatie Verkenning middellange termijn tot en met 2028 gehanteerd. Vanaf 2026 van de prognoseperiode wordt aangesloten bij de lange termijn verwachting, conform het (maximale) streven van de Europese Centrale Bank (ECB) van 2,00%.

**Voor de jaren 2023 en 2024 wordt aangesloten bij de meest recente korte termijn prognose van het CPB. Voor 2025 wordt de Actualisatie Verkenning middellange termijn tot en met 2028 gehanteerd. Voor de prognoseperiode vanaf 2029 wordt aangesloten bij de reële groei van de lonen in het verleden, die gemiddeld ongeveer 0,5% boven inflatie was.

*** Voor de veronderstelde bouwkostenstijging is aangesloten bij de loonstijging zoals ontleend aan de prognose van het CPB.

**** De leegwaardestijging vormt de basis voor de stijging van de verkoopopbrengst in het uitpondsscenario. Omdat er regionale verschillen zijn, is de leegwaardestijging vanaf het handboek 2022 voor elke COROP-regio en voor de vier grote steden afzonderlijk weergegeven.

Over 2023 is de brondata gebruikt die aansluit bij de rapportage van de NVM voor het vierde kwartaal van 2023. Uit de cijfers blijkt dat de koopmarkt in 2023 weer aantrekt en dat er eind 2023 sprake is van een leegwaardestijging ten opzichte van het vierde kwartaal 2022. Vanaf 2024 is verondersteld dat de leegwaardeontwikkeling uitkomt op de trendmatige 2,0%. Dit sluit aan bij de lange termijn verwachting dat de leegwaardeontwikkeling trendmatig gelijk is aan de veronderstelde prijsinflatie

Jaarlijks wordt na 1 juli het handboek gevalideerd op basis van de waarderingsuitkomsten van het bezit van corporaties die de full variant 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%. Uit de validatie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2022 is gebleken dat de basisversie 2022 tot een aanvaardbare marktwaardering op portefeuilleniveau heeft geleid uitgaande van een taxatie onzekerheid van + of - 10%. In de COROP regio Agglomeratie Haarlem was de waardering o.b.v. de "Rapportage effecten handboek marktwaardering 2023 versus 2022" van Fakton d.d. 4 april 2024 circa 2,6% te laag. Dit effect is onderdeel van de niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille 2023 en bedraagt circa € 40.000. De vergelijkende cijfers 2022 zijn hierop niet aangepast.

Uit het validatierapport blijkt dat jaarlijks aanpassingen noodzakelijk zijn in de uitgangspunten om tot een aanvaardbare waardering te komen. In de finale versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2023' is de disconteringsvoet verhoogd, teneinde marktconformiteit van de marktwaarde in verhuurde staat te realiseren, waarbij geen aanpassing heeft plaatsgevonden van relevante andere uitgangspunten (zoals leegwaarde). De jaarlijkse mutatie van de marktwaarde welke tot uitdrukking komt in de jaarrekening (waardeverandering vastgoedportefeuille) bestaat derhalve onder meer uit de marktontwikkeling over 2023 enerzijds en de validatie effecten anderzijds. De inzichten van de validatie 2023 zijn vanzelfsprekend nog niet bekend met betrekking tot de waardering volgens de basisversie

naar de stand van 31 december 2023 en dan ook niet meegenomen bij de totstandkoming van deze jaarrekening.

Marktwaaarde BOG/ MOG/ ZOG

Voor BOG, MOG en intramuraal zorgvastgoed hanteert Elan Wonen verplicht de full versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaaarde omdat de huursom van dit vastgoed meer bedraagt dan 5% van de totale huursom van de niet-DAEB tak.

De waardering van deze marktwaaarde wordt bepaald door een onafhankelijke en ter zake deskundig taxateur. Bij het bepalen van de marktwaaarde is de full-versie van het waarderingshandboek gehanteerd.

Inschakeling taxateur

Jaarlijks wordt 1/3 deel van het BOG/MOG/ZOG- vastgoed in exploitatie getaxeerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. Dit betekent dat elk derde deel van het BOG/MOG/ZOG-vastgoed minimaal eens per drie jaar opnieuw wordt getaxeerd. Het 1/3 deel wordt zo samengesteld dat dit een representatief deel van het totale bezit aan BOG/MOG/ZOG-vastgoed is. Het taxatierapport en het taxatiedossier waarin de waardering en de daarbij gehanteerde aanpassingen ten opzichte van de basisvariant zijn onderbouwd en vastgelegd, zijn in het bezit van Elan Wonen en op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties.

Toepassing vrijheidsgraden

Bij de full versie van het Handboek wordt gebruik wordt gemaakt van een aantal vrijheidsgraden. Op basis van toetsing door de externe taxateur resulteert dit in aanpassingen op basis van het Handboek modelmatig waarderen marktwaaarde. Onderstaande de door de taxateur gehanteerde gemiddelde vrijheidsgraden:

Exit yield	13,68%
Disconteringsvoet (excl. risicovrije voet)	9,84%

De exit yield is ingeschat door het bruto aanvangsrendement te corrigeren voor eventuele veroudering en/of wijziging van het risicoprofiel aan het einde van de DCF-periode.

De disconteringsvoet is per complex ingeschat op basis van een analyse van de kooptransacties in de BOG/MOG markt in de regio Haarlem en landelijke beleggingstransacties voor het ZOG. Per type vastgoed (kantoor-, winkel-, bedrijfsruimte en zorgvastgoed) is afhankelijk van de locatie, bouwjaar, looptijd contract een inschatting gemaakt van het risicoprofiel van het complex.

Het onroerend goed is wat betreft vreemd vermogen geheel gefinancierd met kapitaalmarktleningen onder overheidsgarantie waarvoor jegens Waarborgfonds Sociale Woningbouw een obligoverplichting geldt, die is opgenomen onder de 'Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen'. Als gevolg hiervan is het onroerend goed dat met deze leningen is gefinancierd niet hypothecair bezwaard.

De woningen in exploitatie en de parkeergelegenheden zijn in eenheden verzekerd tegen het risico van brand-, storm- en vliegtuigschade. Zonnepanelen zijn per adres verzekerd. Het overige vastgoed is per complex voor de herbouwwaarde verzekerd tegen deze risico's. De totale verzekerde waarde van het overige vastgoed is € 49.014 (2022: € 46.327).

In de post DAEB-vastgoed in exploitatie zijn 5.616 (2022: 5.712) verhuureenheden opgenomen en in de post niet-DAEB zijn 2.337 (2022: 2.335) verhuureenheden opgenomen. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen van deze verhuureenheden bedraagt € 2.364.239 (2022: € 2.080.230).

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2023 bestaat uit de volgende onderdelen:

	ultimo 2023 €	ultimo 2022 €
Marktwaarde verhuurde staat	1.560.326	1.561.078
Beschikbaarheid (doorexpluiten)	175.964	191.626
Betaalbaarheid (huurprijzen)	-638.438	-640.591
Kwaliteit (onderhoud)	-350.202	-207.576
Beheer (beheerkosten)	-105.822	-97.119
Beleidswaarde	641.829	807.418

Voor de bepaling van de beleidswaarde in 2023 zijn de voornaamste uitgangspunten als volgt:

- Disconteringsvoet 5,85% (2022: 5,67%) gemiddeld per woning
- Beleidshuur per maand € 769 (2022: € 736) gemiddeld per woning;
- Lasten onderhoud € 3.138 (2022: € 2.496) gemiddeld per jaar per woning;
- Lasten beheer € 1.314 (2022: € 1.244) per jaar per woning.

De huurstijgingen alsmede de lasten onderhoud en beheer zijn bepaald door Elan Wonen en ontleend aan de toekomstige kasstromen uit de meerjarenbegroting.

De toename in de afslag kwaliteit wordt voornamelijk veroorzaakt doordat in de meest recente meerjarenbegroting meer onderhoud is ingerekend. De onderhoudsnorm is toegenomen met € 642 in 2023. Daarnaast is gebleken dat de onderhoudsnorm in 2022 € 271 te laag was bepaald. Dit heeft een negatief effect van € 70.108 op de beleidswaarde van de jaarrekening 2022.

Gevoeligheidsanalyse beleidswaarde

Voor de bepaling van de beleidswaarde is overeenkomstig de in de regelgeving voorgeschreven methodiek de disconteringsvoet uit het Handboek modelmatig waarden gehanteerd. De disconteringsvoet 2023 is in het definitieve Handboek d.d. 29 maart 2024 voor de zogenaamde COROP-regio's waarin de corporatie actief is ten opzichte van de eerdere versie van dit Handboek d.d. 31 januari 2024 positief bijgesteld, met respectievelijk 0,05%-punt voor COROP regio Agglomeratie Haarlem. Als gevolg hiervan is de beleidswaarde negatief bijgesteld. Deze bijstelling is doorgevoerd teneinde marktconformiteit van de waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat te realiseren, waarbij om dit te bereiken geen aanpassing heeft plaatsgevonden van relevante andere uitgangspunten (zoals leegwaarde) anders dan de disconteringsvoet. Hiermee is de representativiteit van deze disconteringsvoet voor de bepaling van de beleidswaarde niet noodzakelijkerwijs gewaarborgd. Voor het potentiële effect hiervan op de beleidswaarde verwijzen wij naar de navolgend opgenomen sensitiviteitsanalyse, waaruit blijkt dat een gemiddelde mutatie van de disconteringsvoet met 0,5% leidt tot een materieel effect op de beleidswaarde van circa € 60.000 - 70.000.

Ook wordt in deze tabel weergegeven welke effecten een positieve of negatieve aanpassing van de beleidshuur, norm onderhoud en norm beheer heeft op de beleidswaarde.

Aanpassing uitgangspunten	Waarde portefeuille 2023			Effect waarde €			Effect waarde %		
	DAEB	Niet-DAEB	Totaal	DAEB	Niet-DAEB	Totaal	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Disconteringsvoet									
+ 0,5 %-punt	€ 336.434	€ 244.549	€ 580.984	-€ 29.331	-€ 31.514	-€ 60.845	-7,86%	-11,32%	-9,34%
- 0,5 %-punt	€ 396.151	€ 316.654	€ 712.805	€ 30.385	€ 40.591	€ 70.976	8,15%	14,58%	10,90%
Beleidshuur									
+ €25	€ 395.572	€ 282.451	€ 678.023	€ 29.807	€ 6.388	€ 36.195	7,99%	2,29%	5,56%
- €25	€ 337.522	€ 269.954	€ 607.477	-€ 28.243	-€ 6.109	-€ 34.352	-7,57%	-2,19%	-5,27%
Beleidsbeheer									
+ €100	€ 344.615	€ 271.647	€ 616.262	-€ 21.150	-€ 4.416	-€ 25.567	-5,67%	-1,59%	-3,93%
- €100	€ 386.916	€ 280.479	€ 667.395	€ 21.150	€ 4.416	€ 25.567	5,67%	1,59%	3,93%
Beleidsonderhoud									
+ €100	€ 344.615	€ 271.647	€ 616.262	-€ 21.150	-€ 4.416	-€ 25.567	-5,67%	-1,59%	-3,93%
- €100	€ 386.916	€ 280.479	€ 667.395	€ 21.150	€ 4.416	€ 25.567	5,67%	1,59%	3,93%

7.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	2023
	€
<u>1 januari 2023</u>	
Aanschafprijs	25.806
Cumulatieve waardeverminderingen	-3.330
Boekwaarde onder aftrek van voorziening	22.476
 Opgenomen in voorziening onrendabele investeringen en herstructureringsen	 3.113
 Boekwaarde voor aftrek van voorziening	 25.589
 Mutaties in het boekjaar:	
Investeringen	29.584
Waardeveranderingen	-10.569
Overboeking naar Vastgoed bestemd voor verkoop	-801
Overboeking grondwaarde van DAEB-vastgoed in exploitatie	3.226
Overboeking naar kosten verkoop Vastgoed in ontwikkeling	-2.586
Saldo	18.855
 <u>31 december 2023</u>	
Aanschafprijs	55.229
Cumulatieve waardeverminderingen	-13.899
Boekwaarde onder aftrek van voorziening	41.330
 Opgenomen in voorziening onrendabele investeringen en herstructureringsen	 2.509
 Boekwaarde voor aftrek van voorziening	 43.840

In de jaarrekening 2023 is voor het eerst een waardevermindering opgenomen voor nieuwbouwprojecten ten bedrage van € 5.629 welke einde 2023 nog niet het zogenaamde IFEC moment (intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd) hadden bereikt. Het betreft voorbereidingskosten voor projecten welke ten laste van het resultaat zijn gebracht onder de post overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille (8.8).

In het boekjaar werd ter zake vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie een bedrag van € 1.289 aan bouwrente geactiveerd (2022: € 659) bij een gemiddelde rentevoet van 3,32% (2022: 3,53%).

7.4 Materiële vaste activa

7.4.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	2023
	€
<u>1 januari 2023</u>	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	631
Cumulatieve afschrijvingen	-190
Boekwaarde 1 januari 2023	441
<u>Mutaties</u>	
Investeringsen	137
Desinvesteringen	-71
Afschrijvingen	-115
Afschrijvingen desinvesteringen	71
Totaal mutaties	22
<u>31 december 2023</u>	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	697
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-234
Boekwaarde per 31 december 2023	463

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

- Inrichting kantoor 10 jaar
- Inventaris 3 / 5 jaar
- Automatisering 3 / 5 jaar
- Vervoermiddelen 5 jaar
- Pand 50 jaar

De afschrijvingsmethode is lineair. De vervoermiddelen bestaan uit bedrijfswagens en fietsen. Bij de bepaling van de afschrijvingen wordt rekening gehouden met een restwaarde.

Verzekeringen

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn als volgt verzekerd:

- Inrichting kantoor uitgebreide opstalverzekering
- Voorraden transport-goederenverzekering
- Vervoermiddelen WA-casco

De laatst verzekerde waarde is € 410.

7.4.2 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie in ontwikkeling

	2023
	€
<u>1 januari 2023</u>	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	-
Cumulatieve afschrijvingen	-
Boekwaarde 1 januari 2023	-
<u>Mutaties</u>	
Investerings	180
Desinvesteringen	-
Afschrijvingen	-
Afschrijvingen desinvesteringen	-
Totaal mutaties	180
<u>31 december 2023</u>	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	180
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-
Boekwaarde per 31 december 2023	180

Dit betreft ons nieuwe kantoor pand in aanbouw.

7.5 Financiële vaste activa

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

	2023	2022
	€	€
Stand per 1 januari	343	734
Resultaat deelnemingen	3	-35
Rente over ingebracht kapitaal	-	22
Overige mutaties	-346	-378
Stand per 31 december	-	343

De bedragen opgenomen onder de overige mutaties in 2023 en 2022 hebben betrekking op het aandeel van Elan Wonen in de ontbinding respectievelijk de verkoop van het pand in VOF Zona Matadero.

Latente belastingvorderingen

Het saldo betreft latente belastingvorderingen die zijn ontstaan uit hoofde van verschillen tussen de fiscale resultaatbepaling en de waarde in deze jaarrekening. De latentie heeft tevens betrekking op verliescompensatie. De op contante waarde gewaardeerde latenties zijn berekend tegen een netto-rente van 2,38%.

Het verloop van de post latente belastingvordering exclusief de latentie op de verliescompensatie is als volgt:

	2023	2022
	€	€
Boekwaarde 1 januari	1.127	1.340
Mutatie leningen	-8	-7
Mutatie lening Vestia	-	-495
Mutatie afschrijvingspotentieel	-719	289
Mutatie ATAD	-	-
Boekwaarde per 31 december	401	1.127

Het verloop van de post latente belastingvordering verliescompensatie is als volgt:

	2023	2022
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	1.975	2.495
Mutatie verliescompensatie	-1.975	-520
Boekwaarde per 31 december	-	1.975
Totaal latente belastingvordering	401	3.102

De nominale waarde van de belastinglatentie bedraagt € 450 (2022: € 3.499). Dit betreft leningen en afschrijvingspotentieel.

Verwacht wordt dat van de latente belastingvorderingen op balansdatum een bedrag van € 96 (2022: € 2.226) binnen een jaar wordt gerealiseerd. De gemiddelde looptijd van de latente belastingvorderingen bedraagt 10 jaar.

Voor het vastgoed dat is bestemd voor doorexplotatie en het vastgoed dat is bestemd voor verkoop is sprake van fiscale faciliteiten die het mogelijk maken dat latenties na afloop van de levensduur worden doorgeschoven naar nieuw vastgoed. In het geval dat het zeer waarschijnlijk is dat voor het betreffende vastgoed geen fiscale afwikkeling gedurende de levensduur zal plaatsvinden, wordt rekening gehouden met de fiscale afwikkeling gebaseerd op de voorgenomen wijze van realisatie na afloop van de levensduur. Dit betekent dat de contante waarde van de latentie door de zeer lange periode tot het moment van afwikkeling naar nihil tendeert.

Het verschil tussen de commerciële en fiscale waarde van vastgoed in exploitatie bedraagt € 538.000 (nominale waarde van de latentie € 139.000).

Op basis van de meerjarenbegroting bestaat de komende jaren geen ruimte voor extra renteaftrek, daarom is voor het saldo van de voort te wentelen rente geen latentie opgenomen. Het bedrag aan voort te wentelen rente bedraagt ultimo 2023 € 32.603.

7.6 Voorraden

Vastgoed bestemd voor verkoop

	2023	2022
	€	€
Leegstaande woningen bestemd voor de verkoop	3.017	3.383
Boekwaarde per 31 december	3.017	3.383

Einde 2023 betreffen dit 10 woningen, waarvan 3 kluswoningen in de Amsterdamse Buurt.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop

	2023	2022
	€	€
Thomas Morestraat	316	302
Baden Powellstraat	697	666
J.J. Hamelinkstraat	-	3.518
Louis Pasteurstraat	-	74
Boekwaarde per 31 december	1.013	4.560

Verkoop binnen project J.J. Hamelinkstraat is bijna geheel afgerond. In voorjaar 2024 worden het laatste onderdeel ontvangen en betaald. De verkoop binnen project Louis Pasteurstraat is geannuleerd. De reeds toegerekende kosten voor dit onderdeel zijn over de andere projectonderdelen Louis Pasteurstraat herverdeeld.

Overige voorraden

	2023	2022
	€	€
Vervaardigingsprijs	37	9
Boekwaarde per 31 december	37	9

7.7 Vorderingen

	2023	2022
	€	€
Huurdebiteuren	298	136
Belastingen en premies sociale verzekeringen	487	-
Overige vorderingen	902	721
Overlopende activa	408	13
	2.096	870

De overige vorderingen en overlopende activa hebben een resterende looptijd korter dan een jaar.

Huurdebiteuren

	2023	2022
	€	€
Huurdebiteuren	628	490
Af: voorziening wegens oninbaarheid	-330	-354
Boekwaarde per 31 december	298	136

De huurachterstand huurdebiteuren eind 2023 is 1,04% van de netto jaarhuur (2022: 0,84%).

Het verloop van de voorziening wegens oninbaarheid is als volgt:

	2023	2022
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	-354	-404
Dotatie ten laste van de exploitatie	-52	-78
Afgeboekte oninbare posten	76	129
Boekwaarde per 31 december	-330	-354

Belastingen en premies sociale verzekeringen

	2023	2022
	€	€
Vennootschapsbelasting	487	-
	487	-

Overige vorderingen

	2023	2022
	€	€
Verkoop vastgoedportefeuille	409	-
Overige vorderingen	493	721
	902	721

De verkoop vastgoedportefeuille heeft betrekking op een nog te ontvangen termijn bij de verkoop van appartementen binnen het nieuwbouwproject J.J. Hamelinkstraat.

7.8 Liquide middelen

	2023	2022
	€	€
Kas	1	2
Bank	10.873	12.325
Totaal liquide middelen per 31 december	10.874	12.327

De liquide middelen staan geheel ter vrije beschikking. Elan Wonen heeft bij de BNG Bank een kredietfaciliteit ter grootte van € 4.000 (2022: € 4.000). Op 31 december 2023 en 31 december 2022 is geen gebruik van deze faciliteit gemaakt.

7.9 Eigen vermogen

Het verloop van het eigen vermogen is als volgt:

	Herwaarderings- reserve	Overige reserves	Totaal
	€	€	€
<u>Stand per 1 januari 2022</u>	1.013.633	294.512	1.308.145
Mutaties in het boekjaar 2022:			
Overboekingen	-30.714	30.714	-
Resultaat boekjaar	-	-15.004	-15.004
Stand per 1 januari 2023	982.919	310.222	1.293.141
Mutaties in het boekjaar 2023:			
Overboekingen	2.750	-2.750	-
Resultaat boekjaar	-	2.120	2.120
<u>Stand per 31 december 2023</u>	985.668	309.592	1.295.260

Overeenkomstig artikel 3 van de statuten van Elan Wonen dient het hele vermogen binnen de kaders van de volkshuisvesting besteed te worden. Het bestuur stelt aan de raad van commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2023 ten bedrage van € 2.120 ten gunste van de overige reserve te brengen. Dit voorstel is in de jaarrekening verwerkt.

De jaarrekening 2023 is vastgesteld in de vergadering van de raad van commissarissen gehouden op 19 juni 2024. De vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

7.10 Voorzieningen

Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering

	2023	2022
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	3.113	-
Dotaties		3.113
Onttrekkingen	-132	-
Vrijval	-472	-
Boekwaarde per 31 december	2.509	3.113

Het saldo per 31 december 2023 alsmede 2022 bestaat uit voorziening voor een nieuwbouwproject.

Latente belastingverplichtingen

Het verloop van de voorziening met betrekking tot derivaten is als volgt:

	2023	2022
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	6	11
Mutaties	-3	-5
Boekwaarde per 31 december	3	6

Verwacht wordt dat van de latente belastingverplichting op balansdatum een bedrag van € 3 (2022: € 3) binnen een jaar wordt gerealiseerd.

De nominale waarde van de belastinglatentie bedraagt € 3 (2022: € 6). De gemiddelde looptijd van de latente belastingverplichtingen bedraagt 3 jaar.

Voorziening voor deelnemingen

	2023	2022
	€	€
Stand per 1 januari	145	155
Toevoeging ten laste van het resultaat	11	-
Vrijval ten gunste van het resultaat	-	-10
Stand per 31 december	156	145

De voorziening heeft betrekking op het aandeel van Elan Wonen in het negatief eigen vermogen van Woonwagenstandplaatsen Kennemerland BV.

Overige voorzieningen

	2023	2022
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	994	559
Dotaties	70	435
Uitgaven	-229	-
Vrijval	-237	-
Boekwaarde per 31 december	598	994

Naast een voorziening voor mogelijke bodemsanering (€ 411) betreft dit ook de voorziening individueel loopbaanbudget (€ 187). Geschat wordt dat deze voorziening 25% kortlopend en 75% langlopend is. De in 2022 opgenomen voorziening voor correctie doorberekende leveringen van warmte koude opslag installaties ten bedrage van € 430 is afgewikkeld in 2023.

7.11 Langlopende schulden

Schulden/ leningen banken

	2023	2022
	€	€
Boekwaarde leningen per 1 januari	296.928	294.329
Bij: nieuwe leningen	45.000	41.300
Af: aflossingen	-31.926	-38.613
Af: amortisatie lening Vestia	-89	-88
	309.913	296.928
Af: aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden	-15.014	-19.815
Boekwaarde langlopende leningen per 31 december	294.899	277.113
Looptijd van:		
Tussen 1 en 5 jaar	40.922	40.895
Langer dan 5 jaar	253.977	236.218
Marktwaarde totaal leningportefeuille per 31 december	303.170	277.668

De marktwaarde van de leningen is de waarde van de leningen, waarbij de toekomstige aflossings- en renteverplichtingen contant gemaakt zijn tegen actuele rentetarieven. De marktwaarde is berekend tegen de swapcurve op basis van de 6-maands Euribor.

Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het boekjaar worden opgenomen onder de kortlopende schulden.

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw heeft voor alle leningen per ultimo 2023 en 2022 borging verstrekt. Het gemiddelde rentepercentage van de leningenportefeuille, zonder het effect van renteswaps, bedraagt 2,68% (2022: 1,46%). Het gemiddelde rentepercentage van de leningenportefeuille, inclusief het effect van renteswaps, bedraagt 3,22% (2022: 3,14%).

De totale leningportefeuille bestaat uit de volgende soorten leningen:

	2023	2022
	€	€
Vastrentende leningen	198.913	175.928
Variabel rentende leningen	101.000	111.000
Basisrenteleningen	10.000	10.000
Stand per 31 december 2023	309.913	296.928

Van de opgenomen vastrentende leningen is de gewogen gemiddelde rente: 2,414%. De basisrentelening heeft een rentetarief dat bestaat uit twee componenten, zijnde een basisrente en een liquiditeitsopslag. De basisrente geldt voor de volledige looptijd van de lening. De liquiditeitsopslag geldt voor de overeengekomen periode. De liquiditeitsopslag van de basisrentelening bedraagt 0,15%.

De variabel rentende leningen (zogenoemde roll-overleningen) dragen een variabel rentepercentage op de Euribor-notering met een gewogen gemiddelde opslag van 0,054%.

De gewogen gemiddelde looptijd van de leningenportefeuille bedraagt ultimo 2023: 16 jaar (2022: 15,8 jaar).

Overige schulden

	2023	2022
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	239	274
Bij: toevoegingen	3	5
Af: aflossingen	-2	-40
Boekwaarde per 31 december	240	239

De overige schulden betreffen waarborgsommen. Deze worden uit hoofde van huurovereenkomsten van huurders van bedrijfsonroerendgoed ontvangen en dienen als eerste zekerheid voor de voldoening van eventueel verschuldigde achterstallige huur en mutatiekosten. De waarborgsommen worden bij beëindiging van de huurovereenkomst verrekend.

7.12 Kortlopende schulden en overlopende passiva

	2023	2022
	€	€
Schulden aan banken	15.014	19.815
Schulden aan leveranciers	3.792	5.239
Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.257	3.959
Schulden ter zake van pensioenen	-	69
Overige schulden	1.629	2.394
Overlopende passiva	6.070	5.621
Totaal kortlopende schulden en overlopende passiva	28.762	37.097

Schulden aan banken

	2023	2022
	€	€
Kortlopend deel van de langlopende schulden	10.125	6.926
Kortlopend deel agio Vestia Lening	89	89
Opgenomen variabel gedeelte leningen banken	4.800	12.800
Totaal schulden aan banken	15.014	19.815

Belastingen en premies sociale verzekeringen

	2023	2022
	€	€
Loonheffing	-	259
Omzetbelasting	2.257	2.521
Vennootschapsbelasting	-	1.179
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	2.257	3.959

Overige schulden

	2023	2022
	€	€
Reservering vakantie uren	206	197
Overige schulden	1.423	2.197
Totaal overige schulden	1.629	2.394

De overige schulden hebben voornamelijk betrekking op een reservering voor nog te ontvangen inkoopfacturen van onze aannemers voor de verrichte werkzaamheden.

Overlopende passiva

	2023	2022
	€	€
Vooruit ontvangen huren	386	334
Transitorische rente	5.027	4.663
Leveringen en Diensten	435	434
Overige overlopende passiva	222	190
Totaal overlopende passiva	6.070	5.621

7.13 Financiële instrumenten

Elan Wonen maakt gebruik van derivaten om het rente- en kasstroomrisico af te dekken. In het financieel reglement van Elan Wonen staan de kaders benoemd omtrent het beheersen van risico's. De financiële instrumenten voldoen aan de kaders genoemd in het financieel reglement. In het reglement is het gebruik van afschermende instrumenten toegestaan ter beheersing van renteschommelingen.

De volgende eisen worden gesteld ten aanzien van het gebruik van derivaten:

- De leden van de treasurycommissie dienen voldoende kennis van zaken te hebben.
- Derivaten mogen slechts gebruikt worden om bepaalde risico's, zoals beleggings-, rente- en financieringsrisico's af te dekken.
- Derivaten moeten voldoen aan de richtlijnen van het WSW.
- Slechts een beperkt aantal soorten derivaten is toegestaan: dit zijn forward fixeren, CAP/Floor/Collar, Interest Rate Swap (IRS), Swaption.

- Voor het gebruik van derivaten dient te allen tijde en direct (voordat het contract aangegaan wordt) goedkeuring te worden gevraagd aan het bestuur, inclusief een motivatie, waarom een derivaat wordt gebruikt.

Voor de verwerking, waardering en resultaatbepaling, past Elan Wonen met betrekking tot deze derivaten (hedge-instrumenten) kostprijs-hedge-accounting toe op basis van individuele leningen. Kostprijs-hedge-accounting wordt toegepast op basis van de aansluiting van de kritische kenmerken van de instrumenten met de financieringen. Deze kenmerken zijn terug te vinden in de originele contracten.

Hedge-instrumenten

Elan Wonen maakt gebruik van 9 rentederivaten om toekomstige kasstromen gerelateerd aan rentebetalingen van huidige leningen af te dekken. Interest Rate Swap (IRS) is een Payer Interest Rate Swap, waarbij Elan Wonen een vaste rente betaalt en 3-maands Euribor ontvangt van de tegenpartij. De totale nominale waarde van de Interest Rate Swaps bedraagt € 95.000 (31-12-2022 € 95.000). De totale marktwaarde op basis van de ester-rentecurve bedraagt € 18.952 negatief (31-12-2022: € 16.753 negatief).

Alle derivatencontracten zijn afgesloten bij de BNG Bank en kennen geen verplichting tot het stellen van zekerheid voor de negatieve marktwaarde van de derivatenportefeuille. Ook zijn er geen break clauses overeengekomen. Elan Wonen loopt derhalve geen liquiditeitsrisico uit hoofde van haar derivatenportefeuille.

Accounting

Het hedging-instrument en de hedged items onderliggend aan de af te dekken rentebetalingen worden tegen kostprijs op de balans opgenomen en gewaardeerd. Hedge-ineffectiviteit wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt. Elan Wonen heeft haar al derivaten gekoppeld aan een variabel rentende lening met gelijke looptijd en rentedata. Er is dan ook geen ineffectief deel, zie onderstaande 'hedge-tabel'. Dat geldt ook voor de komende jaren tot einde looptijd van de derivaten.

Reële waarde van financiële instrumenten

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

De resterende looptijden van de derivaten zijn als volgt (nominale waarden):

	Tot 1 jaar	Tussen 1 en 5 jaar	Tussen 5 en 10 jaar	Tussen 10 en 20 jaar	Na 20 jaar
	€	€	€	€	€
Interest rate swaps	10.000	30.000	15.000	27.500	12.500

In de hiernavolgende 'hedge-tabel' is zichtbaar dat de 'belangrijkste kenmerken' (rentedata, bedrag, looptijd, Euribor-type) in alle gevallen overeenkomen. Doordat deze kenmerken matchen zal de waardeontwikkeling gelijk-op lopen (tegengestelde of identieke waardeontwikkeling).

Dealcode	Tegenpartij	Type	Hoofdsom 2023	Hoofdsom 2024	Startdatum	Einddatum	Variabele rente	Vaste rente	Conventie
IRS000298.0	BNG BANK	Payer swap	-10.000.000		02-11-2009	01-11-2024	EUR 3M	5,0950%	30/360
LBBT07094.0	BNG BANK	Roll-over vast	10.000.000		01-11-2017	01-11-2024	EUR 3M +15bp		
IRS000329.0	BNG BANK	Payer swap	-10.000.000	-10.000.000	01-07-2010	01-07-2025	EUR 3M	4,9990%	30/360
LBBT06219.0	BNG BANK	Roll-over vast	10.000.000	10.000.000	01-07-2016	01-07-2025	EUR 3M +46,5bp		
IRS000328.0	BNG BANK	Payer swap	-10.000.000	-10.000.000	01-09-2009	01-09-2026	EUR 3M	4,9870%	30/360
LBBT08803.a	BNG BANK	Roll-over vast	10.000.000	10.000.000	01-09-2020	01-09-2026	EUR 3M -2,5bp		
LBBT08803.0	BNG BANK	Roll-over vast			01-09-2020	01-09-2022	EUR 3M -2,5bp		
IRS000421.0	BNG BANK	Payer swap	-10.000.000	-10.000.000	04-mei-2009	01-mei-2028	EUR 3M	4,9725%	30/360
LBBT09172.0	BNG BANK	Roll-over vast	10.000.000	10.000.000	03-mei-2021	02-mei-2028	EUR 3M -8,5bp		
LBBT05903.0	BNG BANK	Roll-over vast			02-mei-2016	03-mei-2021	EUR 3M +41bp		
IRS000422.0	BNG BANK	Payer swap	-15.000.000	-15.000.000	01-09-2009	03-09-2029	EUR 3M	4,9725%	30/360
LBBT10709.0	BNG BANK	Roll-over vast	15.000.000	15.000.000	01-09-2023	03-09-2029	EUR 3M +4bp		
IRS000423.0	BNG BANK	Payer swap	-7.500.000	-7.500.000	01-mrt-2010	01-mrt-2035	EUR 3M	4,9725%	30/360
LBBT09099.0	NWB BANK	Roll-over vast	7.500.000	7.500.000	01-mrt-2021	01-mrt-2035	EUR 3M +2bp		
LBBT07753.0	NWB BANK	Roll-over vast			01-mrt-2019	01-mrt-2021	EUR 3M +5bp		
IRS000424.0	BNG BANK	Payer swap	-7.500.000	-7.500.000	01-09-2010	03-09-2040	EUR 3M	4,9725%	30/360
LBBT08804.a	BNG BANK	Roll-over vast	7.500.000	7.500.000	01-09-2020	03-09-2040	EUR 3M -4bp		
LBBT08804.0	BNG BANK	Roll-over vast			01-09-2020	01-09-2022	EUR 3M -2,5bp		
IRS000428.0	BNG BANK	Payer swap	-12.500.000	-12.500.000	01-02-2011	01-02-2041	EUR 3M	4,7780%	30/360
LBBT09872.0	BNG BANK	Roll-over vast	12.500.000	12.500.000	02-mei-2022	01-02-2041	EUR 3M -1bp		
IRS000429.0	BNG BANK	Payer swap	-12.500.000	-12.500.000	02-mei-2011	01-mei-2046	EUR 3M	4,7620%	30/360
LBBT09173.0	BNG BANK	Roll-over vast	12.500.000	12.500.000	03-mei-2021	02-mei-2046	EUR 3M -8,5bp		

Risico's

De belangrijkste financiële risico's waaraan Elan Wonen onderhevig is, zijn het renterisico, het kredietrisico en het liquiditeitsrisico. Elan Wonen voert alleen transacties in euro's uit en loopt geen valutarisico.

Het financiële beleid van Elan Wonen is erop gericht om op de korte termijn de effecten van renteschommelingen op het resultaat te beperken en om op lange termijn de markrentes te volgen. Elan Wonen maakt gebruik van financiële derivaten om de financiële risico's die verbonden zijn aan bedrijfsactiviteiten te beheersen. Elan Wonen neemt met financiële derivaten geen speculatieve posities in.

Renterisico

Elan Wonen loopt renterisico over de rentedragende vorderingen (met name onder financiële vaste activa) en rentedragende langlopende en kortlopende schulden. Voor vorderingen en schulden met variabele renteaftspraken loopt de woningcorporatie risico ten aanzien van toekomstige kasstromen. Met betrekking tot vastrentende vorderingen en schulden loopt Elan Wonen risico's over de marktwaaarde.

Kredietrisico

Het gaat hierbij om het risico dat financiële instellingen niet aan hun contractuele verplichtingen kunnen voldoen. Door het spreiden van transacties over verschillende financiële instellingen wordt getracht dit risico te beperken en zijn concentraties van kredietrisico's niet aanwezig. Verder dienen de financiële instellingen te voldoen aan kredietwaardigheids-eisen (rating). Dit is opgenomen in het treasury statuut. Elan Wonen loopt geen kredietrisico op haar derivatencontracten omdat de derivatencontracten met de BNG Bank geen verplichting kennen tot het stellen van zekerheid voor de negatieve marktwaaarde van de derivatenportefeuille.

Liquiditeitsrisico

Het gaat hierbij om het risico dat over onvoldoende middelen wordt beschikt om aan de directe verplichtingen te kunnen voldoen. Dit geldt voor alle verplichtingen van Elan Wonen en haar tegenpartijen, ongeacht of dit nu crediteuren of financiële instellingen zijn. Elan Wonen heeft op verschillende manieren gewaarborgd dat zij altijd aan haar verplichtingen kan voldoen. Zij heeft hiertoe de beschikking over een bancaire rekening-courant faciliteit en een variabel op te nemen deel van een lening.

7.14 Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

Huurverplichtingen

Elan Wonen is gevestigd op Houtplein 29/33 te Haarlem. De onderliggende huurovereenkomst met de provincie Noord-Holland vermeldt een (minimale) huurtermijn tot 31 juli 2026. De huurverplichting inclusief servicekosten is € 1.447 (31-12-2022: € 382), hiervan vervalt binnen 1 jaar € 560 (31-12-2022: € 382).

Investerings en onderhoud

Elan Wonen is ultimo boekjaar voor een bedrag van € 5.456 (31-12-2022: € 24.455) exclusief btw verplichtingen aangegaan voor nieuwbouw van woningen. Per 31 december 2023 zijn verplichtingen aangegaan voor renovatie en groot onderhoud ter grootte van € 4.717 (31-12-2022: € 112) exclusief btw. Elan Wonen is ten behoeve van uit te voeren werkzaamheden met betrekking tot planmatig onderhoud en overig onderhoud per 31-12-2023 verplichtingen aangegaan ter grootte van € 715 (31-12-2022: € 4.267) exclusief btw.

Operationele lease

De verplichtingen uit hoofde van met derden aangegane operationele-leaseovereenkomsten (ten behoeve van vervoermiddelen) bedragen in totaal € 166 (31-12-2022: € 47). Hiervan vervalt binnen 1 jaar € 53 (31-12-2022: € 22).

Support ICT en Datacenter diensten

De verplichtingen ten behoeve van ICT diensten bedragen in totaal € 190 (31-12-2022: € 294). Hiervan vervalt binnen 1 jaar € 190 (31-12-2022: € 147).

WSW Obligoverplichting

Elan Wonen heeft op grond van artikel 10, lid 2 onder c van het Reglement van Deelneming van WSW een obligolening aangetrokken. De obligolening ultimo 2023 heeft een hoofdsom van € 8.141 hetgeen overeenkomt met 2,6% van het geborgd schuldrestant ultimo 2022. Over het niet opgenomen deel van de obligolening is de woningcorporatie jaarlijks een bereidstellingsprovisie verschuldigd aan de bank van 17 basispunten. De obligolening is een geborgde faciliteit waarop het WSW in bijzondere omstandigheden aanspraak kan maken. In de toekomst kan de situatie ontstaan dat het WSW aanvullend obligo ophaalt boven de jaarlijkse obligoheffing. Indien de woningcorporatie niet de mogelijkheid heeft om het aanvullend obligo te voldoen uit eigen middelen, kan het WSW een trekking doen op de obligolening. Een dergelijk verzoek van het WSW is pas aan de orde als het jaarlijks obligo niet toereikend is. Op basis van de prognoses van WSW is dit op basis van de huidige verplichtingen niet aan de orde. In het geval van een eventuele obligostorting, zal deze rechtstreeks ten gunste van WSW worden uitbetaald. De opgenomen obligolening moet nadien worden afgelost door de woningcorporatie.

WSW Volmacht

In het kader van de implementatie van het strategisch programma van het WSW heeft Elan Wonen in 2021 een nieuwe volmacht aan het WSW afgegeven tot maximaal € 810.000. Hiermee vervalt de eerdere aan het WSW afgegeven volmacht. De nieuwe onvoorwaardelijke en onherroepelijke volmacht aan het WSW vestigt het recht van hypotheek op al onze DAEB-registergoederen en rechten van pand op onder andere alle rechten en vorderingen.

Juridische procedure

Door de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland zijn in september 2022 afwijzende verminderingsbeschikkingen verhuurderheffing afgegeven (ten bedrage van € 600) in verband met de realisatie van het project "De Slottuin". Elan Wonen heeft een extern bureau ingeschakeld voor het voeren van een procedure tegen de afwijzing. De lopende procedure wordt gevolgd op basis van een no cure, no pay afspraak.

8 TOELICHTING OP DE WINST- EN VERLIESREKENING

(bedragen x € 1.000)

8.1 Huuropbrengsten

	2023	2022
	€	€
Nettohuur	57.727	56.388
Huurderving wegens leegstand en oninbaarheid	-737	-803
Huuropbrengsten	56.990	55.585
Huurderving in % van de nettohuur	1,28%	1,42%
Huurachterstand in % van de nettohuur	1,04%	0,84%

Een overzicht van de huuropbrengsten per gemeente:

	2023	2022
	€	€
Gemeente Haarlem	42.173	41.063
Gemeente Heemstede	14.817	14.522
Totaal huuropbrengsten	56.990	55.585

8.2 Opbrengsten servicecontracten

	2023	2022
	€	€
Overige goederen, leveringen en diensten	1.581	2.268
Af: Opbrengstenderving wegens leegstand/oninbaar	-19	-23
Af: Te verrekenen met huurders	-435	-434
	1.127	1.811

Elan Wonen heeft de warmteleveringen bij een aantal complexen uitbesteed aan een externe partij. Als gevolg hiervan zijn zowel de opbrengsten als lasten servicecontracten in het verslagjaar lager dan 2022.

8.3 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

	2023	2022
	€	€
Toegerekende personeelskosten	-3.393	-2.933
Toegerekende overige organisatiekosten	-1.985	-2.042
Toegerekende afschrijvingen	-118	-86
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-5.496	-5.061

8.4 Lasten onderhoudsactiviteiten

	2023	2022
	€	€
Toegerekende personeelskosten	-1.717	-1.576
Toegerekende overige organisatiekosten	-856	-727
Toegerekende afschrijvingen	-66	-50
Onderhoudslasten (niet cyclisch)	-12.191	-11.013
Onderhoudslasten (cyclisch)	-9.527	-7.666
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	-24.357	-21.032

De onderhoudslasten exclusief toegerekende kosten zijn te verdelen in:

	2023	2022
	€	€
Planmatig onderhoud	-8.006	-6.231
Projectmatig onderhoud	-1.521	-1.435
Mutatie onderhoud	-5.980	-5.319
Klachten onderhoud	-6.211	-5.694
Totaal onderhoudslasten	-21.718	-18.679

Alle uitgaven om de eenheid of het complex in dezelfde technische en bouwkundige staat te houden worden als onderhoudslasten verwerkt. Uitgaven voor verbeteringen worden geactiveerd.

8.5 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2023	2022
	€	€
Verhuurderheffing	-	-5.440
OZB	-1.687	-1.604
Rioolheffing	-1.276	-1.233
Overige belastingen en heffingen	-463	-447
Verzekeringen	-177	-169
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-3.603	-8.893

8.6 Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

	2023	2022
	€	€
Opbrengst verkopen (grond) projecten	15.435	3.094
Af: lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-10.361	-1.854
Af: toegerekende organisatiekosten	-273	-52
Totaal netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	4.801	1.188

In januari 2023 zijn 8 kavels binnen project J.J. Hamelinkstraat (Harlem Alley) verkocht. De overige 17 kavels zijn in boekjaar 2022 verkocht en verantwoord.

Daarnaast zijn binnen het project J.J. Hamelinkstraat in het laatste kwartaal van 2023 appartementen verkocht aan een belegger.

8.7 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

	2023	2022
	€	€
Opbrengst verkopen bestaand bezit	4.118	6.115
Af: direct toerekenbare kosten	-610	-1.431
Af: boekwaarde	-2.345	-3.075
Af: toegerekende organisatiekosten	-186	-328
Netto resultaat verkoop vastgoedportefeuille	977	1.281

In 2023 zijn 8 woningen verkocht. 6 reguliere woningen en 2 kluswoningen in de Amsterdamse Buurt. In 2022 zijn 6 reguliere woningen en 8 casco kluswoningen verkocht.

8.8 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2023	2022
	€	€
Waardeverminderingen vastgoed in ontwikkeling	-11.041	-3.330
Terugname waardeverminderingen vastgoed in ontwikkeling	472	7.629
Waardeverminderingen vastgoed in exploitatie	-19.811	-6.658
Terugname waardeverminderingen vastgoed in exploitatie	1.199	-
Totaal overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-29.181	-2.359

In de post waardeverminderingen vastgoed in ontwikkeling zijn in 2023 de voorbereidingskosten van nieuwbouwprojecten welke per einde 2023 nog niet het IFEC moment hebben bereikt opgenomen (€ 5.629). Daarnaast zijn de waardeverminderingen van 2 nieuwbouwprojecten opgenomen in deze post (€ 5.412).

Waardeverminderingen vastgoed in exploitatie betreft 2 renovatieprojecten (€ 6.699). Daarnaast terugname waardevermindering van een renovatieproject (€ 1.199), per saldo € 5.500 conform tabel 7.2.

Daarnaast zijn 2 complexen uit exploitatie gehaald in verband met geplande nieuwbouwprojecten (Louis Pasteur en Hamelinkstraat fase III) (€ 13.112).

8.9 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2023	2022
	€	€
Aanpassing marktwaarde vastgoed in exploitatie	16.834	-23.413
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	16.834	-23.413

8.10 Netto resultaat overige activiteiten

	2023	2022
	€	€
Opbrengst overige activiteiten	478	290
Kosten overige activiteiten	198	-125
Netto resultaat overige activiteiten	676	165

De opbrengst overige activiteiten betreffen voornamelijk vergoedingen zonnepanelen, WKO-installaties en energieprestatie-vergoedingen.

In 2023 is de gedeeltelijke vrijval van de in eerdere jaren gevormde voorziening voor correctie doorberekende leveringen van warmte koude opslag installaties, in minder gebracht op de "kosten overige activiteiten".

8.11 Afschrijvingen (im)materiële vaste activa

	2023	2022
	€	€
Automatisering/computer software	-101	-88
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	-115	-71
Totaal afschrijvingen	-216	-159

8.12 Personeelskosten

	2023	2022
	€	€
Lonen en salarissen	-4.486	-4.324
Sociale lasten	-830	-765
Pensioenlasten	-573	-552
Overige personeelskosten inclusief inhuur	-2.000	-1.168
Totaal	-7.889	-6.809

De inhuurkosten zijn € 663k hoger dan in 2022. Deze toename komt met name door vervanging bij ziektes en bij vacatures. De post overige personeelskosten is voornamelijk gestegen door een hogere uitgave aan opleidingskosten en de belastingheffing in het kader van de werkkostenregeling.

Het gemiddelde aantal werkzame werknemers bedroeg in 2023 76,4 fte en in 2022 73,3 fte.

Onderstaand het aantal fte uitgesplitst naar activiteiten ultimo boekjaar:

	2023	2022
Bestuur en Staf	5,8	5,6
Vastgoed & Klant	30,8	27,7
Bedrijfsvoering & Wonen	41,8	41,0
Totaal	78,4	74,2

Geen van onze werknemers is werkzaam buiten Nederland.

8.13 Overige organisatiekosten

	2023	2022
	€	€
Beheerkosten:		
Toegerekende personeelskosten	-701	-671
Automatiseringskosten	-96	-71
Bestuurs- en toezicht kosten	-11	-10
Huisvestingskosten	-66	-54
Overige personeelskosten	-340	-197
Subtotaal beheerkosten	-1.214	-1.003
Heffingen:		
Bijdrageheffing Autoriteit woningcorporaties	-45	-45
Obligoheffing	-433	-146
Subtotaal heffingen	-478	-191
Diverse bedrijfslasten	-412	-335
Totaal overige organisatiekosten	-2.104	-1.529

8.14 Kosten omtrent leefbaarheid

	2023	2022
	€	€
Leefbaarheid (cyclisch)	-939	-722
Totaal leefbaarheid	-939	-722

8.15 Honoraria accountantsorganisatie

	2023	2022
KPMG/ Deloitte accountants	€	€
Controle van de jaarrekening	-157	-157
Andere controleopdrachten	-12	-10
Totaal accountants honoraria	-169	-167

De in de tabel vermelde honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2023 (2022) hebben betrekking op de totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2023 (2022), ongeacht of de werkzaamheden al gedurende het boekjaar 2023 (2022) zijn verricht.

De in de tabel vermelde honoraria voor andere controlewerkzaamheden 2023 (2022) hebben betrekking op de totale honoraria van de assurance-opdrachten ten aanzien van naleving van specifieke wet- en regelgeving en cijfermatige verantwoording (dVi) en de controle van subsidieverantwoordingen.

8.16 Financiële baten en lasten

	2023	2022
	€	€
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	1.776	823
Rentelasten leningen kredietinstellingen	-8.112	-4.357
Rentelasten derivaten	-1.639	-4.900
Overige rentelasten	-3	-33
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	-7.978	-8.467

In 2023 is voor een bedrag van € 1.289 (2022: € 659) aan rentelasten geactiveerd. Deze geactiveerde rentelasten zijn gerubriceerd onder de rentebaten en zijn opgenomen onder de post vaste activa in ontwikkeling. Voor de berekening van de te activeren rente is een rentevoet van 3,32% (2022: 3,53%) gehanteerd.

8.17 Belastingen

	2023	2022
	€	€
Mutatie latente vennootschapsbelasting	-2.699	-728
Mutatie acute vennootschapsbelasting	-2.000	-1.180
Commercieel resultaat voor vennootschapsbelasting	6.819	-13.096
<i>Bijzondere waardeveranderingen:</i>		
Overige waardeveranderingen materiele vaste activa	29.181	2.359
Niet gerealiseerde waardeveranderingen	-16.834	23.413
<i>Tijdelijke verschillen:</i>		
Verkoop onroerende zaken	-2.511	-349
HIR dotatie	-1.939	-2.561
Afschrijvingen materiele vaste activa	-390	-722
Personeelskosten	-73	1
Lasten onderhoud	-1.796	-2.503
Rente en soortgelijke kosten/opbrengsten	-720	-516
Sectorbijdrage	-	-1.966
Niet aftrekbare rente in verband met ATAD	5.119	6.422
<i>Permanente verschillen :</i>		
Resultaat deelnemingen	3	-10
Aftrekposten	1	1
	16.859	10.475
Mutatie compensabel verlies	-8.387	-5.737
Belastbaar bedrag	8.472	4.738
Totale belastinglast (acuut + latent)	4.699	1.908
Commercieel resultaat voor vennootschapsbelasting	6.819	-13.096
Effectieve belastingdruk	68,9%	-14,6%

Het wettelijk belastingtarief bedraagt 25,8%. De effectieve belastingdruk (totaal belastinglast ad € 4.699 gedeeld door commercieel resultaat voor belastingen ad € 6.819) bedraagt 68,9%.

Op balansdatum is er geen voorwaardelijk recht meer op verliescompensatie (31-12-2022: € 7.838).

8.18 Resultaat uit deelnemingen

	2023	2022
	€	€
Woonwagenstandplaatsen Kennemerland BV	-11	9
Vof Zona Matadero	4	-35
	-7	-26

8.19 Bezoldigingsinformatie op grond van de Wet normering topinkomens

(bedragen x € 1)

Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13e maand van de functievervulling:

Gegevens 2023 en 2022		M.B. Heilbron	
Functiegegevens		directeur-bestuurder	
Aanvang en einde functievervulling	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in FTE)	1,0	1,0	
Dienstbetrekking	ja	ja	
Bezoldiging	2023	2022	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	159.782	146.647	
Beloningen betaalbaar op termijn	21.154	18.827	
<i>Subtotaal</i>	<i>180.936</i>	<i>165.474</i>	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	187.000	181.000	
-/- onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag			-
Bezoldiging	180.936	165.474	
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.	
Toelichting op de vordering wegen onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.	

Volgens de regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting 2023 valt Elan Wonen in klasse F met een toepasselijk bezoldigingsmaximum van € 187.000 voor de bestuurder.

Het toepasselijk bezoldigingsmaximum bedraagt € 28.050 voor de voorzitter van de RvC en € 18.700 voor de overige leden van de RvC.

Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2023	C.P. van den Berg	A.B. Baaij	B.P. Overeem	F. Voigt	I. van Hooff	G.R. Boekhout
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2023	01/01 - 31/12	01/01 - 15/03	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	15/03 - 31/12
Bezoldiging (bedragen x € 1)						
Bezoldiging	22.440	3.033	14.960	14.960	14.958	11.220
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	28.050	3.791	18.700	18.700	18.700	14.960
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag						
Bezoldiging	22.440	3.033	14.960	14.960	14.958	11.220
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

Gegevens 2022	C.P. van den Berg	A.B. Baaij	B.P. Overeem	F. Voigt	I. van Hooff
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2022	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12
Bezoldiging (bedragen x € 1)					
Bezoldiging	21.720	14.480	14.480	14.480	14.480
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	27.150	18.100	18.100	18.100	18.100
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-	-	-	-	-
Bezoldiging	21.720	14.480	14.480	14.480	14.480
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

9 DAEB EN NIET-DAEB

Hierna zijn de volgende overzichten opgenomen:

- balans DAEB en niet-DAEB per 31 december 2023 en 2022;
- winst-en-verliesrekening DAEB en niet-DAEB over 2023 en 2022;
- kasstroomoverzicht DAEB en niet-DAEB over 2023 en 2022.

Uitgangspunten en grondslagen voor toerekening van activa, verplichtingen, baten, lasten en kasstromen aan de DAEB-tak en de niet-DAEB-tak

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 aandeel (aantallen, kostenfactor, huromzet) DAEB-verhuureenheden ten opzichte van het aandeel niet-DAEB-verhuureenheden.

Met betrekking tot de latente belastingvorderingen en belastingverplichtingen is de verdeling tussen DAEB en niet-DAEB als volgt: ten aanzien van het disagio op leningen en derivaten is deze gebaseerd op de verhouding van de marktwaarde van niet-DAEB ten opzichte van de totale marktwaarde van het vastgoed. Voor de latenties ten aanzien van het afschrijvingspotentieel is de verdeling gemaakt op basis van de werkelijke verdeling van DAEB en niet-DAEB. De latente verliesverrekening is vooralsnog volledig toegerekend aan het DAEB bezit, in de veronderstelling dat de verliezen met name voortkomen uit de verhuur van DAEB-eenheden.

Toelichting DAEB/ niet-DAEB gescheiden balans

In de DAEB-tak wordt de nettovermogenswaarde van de niet-DAEB-tak opgenomen onder de post 'Deelnemingen in groepsmaatschappijen'. In de eliminatiekolom wordt deze deelneming geëlimineerd tegen het eigen vermogen van de niet-DAEB-tak.

De interne lening tussen DAEB en niet-DAEB wordt in de DAEB-tak opgenomen onder 'Vorderingen op groepsmaatschappijen' in categorie 'Financiële vaste activa'. In de niet-DAEB tak wordt deze opgenomen onder de post 'Schulden aan groepsmaatschappijen' in de categorie 'Langlopende schulden'. Deze wordt eveneens geëlimineerd in de eliminatiekolom.

Per 31 december 2022 bestaat er een rekening-courant vordering van Niet-DAEB op DAEB in de post vorderingen op groepsmaatschappijen. In de eliminatiekolom wordt deze vordering geëlimineerd tegen de schulden in groepsmaatschappijen van de DAEB-tak.

De post 'liquide middelen' is gesplitst naar DAEB en niet-DAEB. Aangezien er geen sprake van een separate bankrekening voor de niet-DAEB-tak is de post 'liquide middelen fictief bepaald'.

Uitkering van dividend wordt direct in het eigen vermogen van de niet-DAEB-tak verwerkt. Hierdoor daalt de nettovermogenswaarde van de deelneming in de DAEB-tak met het bedrag van de uitkering.

Toelichting DAEB/ niet-DAEB gescheiden winst- en verliesrekening

In de DAEB-tak wordt het aandeel in het resultaat van de niet-DAEB-tak opgenomen onder 'Resultaat uit deelnemingen'. In de eliminatiekolom wordt dit 'resultaat' geëlimineerd tegen het totaal van resultaat na belastingen van de niet-DAEB-tak.

Rentebaten en -lasten op de interne lening tussen DAEB en niet-DAEB wordt eveneens geëlimineerd in de eliminatiekolom.

Toelichting DAEB/ niet-DAEB gescheiden kasstroomoverzicht

Aflossing van de interne lening door de niet-DAEB tak is een aflossing (kasstroom uit financieringsactiviteiten) in de niet-DAEB-tak respectievelijk een ontvangst (kasstroom uit investeringsactiviteiten) in de DAEB-tak ('ontvangsten overig') en wordt geëlimineerd in de eliminatiekolom.

Rentebaten en -lasten op de interne lening tussen DAEB en niet-DAEB worden verwerkt in de renteontvangsten en rente-uitgaven rente (kasstroom uit operationele activiteiten) en geëlimineerd in de eliminatiekolom.

Kasstroomontvangsten uit hoofde van dividend worden in de DAEB-tak verantwoord in de FVA-ontvangsten overig. In de niet-DAEB-tak in de FVA-uitgaven overig.

Toelichting op de aard van niet-DAEB activiteiten

Elan Wonen bezit per 31 december 2023 de volgende aantallen niet-DAEB verhuureenheden:

	Aantal verhuureenheden
Bedrijfsonroerendgoed	238
Maatschappelijk Vastgoed	1
Parkeergelegenheden	949
Woningen	1.149
Totaal	<u>2.337</u>

Deze verhuureenheden betreffen woningen die momenteel of op termijn verhuurd worden in de vrije sector, parkeergelegenheden en bedrijfsmatig vastgoed passend binnen de doelstelling van Elan Wonen. Voor wat betreft de woningen heeft Elan Wonen de strategische keuze gemaakt om woningen beschikbaar te houden voor huishoudens met een inkomen boven de sociale huurgrens. Deze huishoudens dragen bij aan de diversiteit in de wijken.

De vier warmte koude opslag installaties (WKO) zijn geen verhuureenheden en zijn als zodanig niet opgenomen in bovenstaande aantallen.

9.1 Balans

(bedragen x € 1.000)

VASTE ACTIVA	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal 2023	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal 2022
Immateriële vaste activa								
Automatisering/ computer software	134	48		182	104	41	-	145
	134	48	-	182	104	41	-	145
Vastgoedbeleggingen								
Vastgoed in exploitatie	1.195.450	364.876		1.560.326	1.207.743	353.335	-	1.561.078
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	38.971	4.868		43.840	22.204	3.384	-	25.589
	1.234.421	369.744	-	1.604.166	1.229.948	356.719	-	1.586.667
Materiële vaste activa								
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	372	91		463	355	87	-	441
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie in ontwikkeling	180	-		180			-	
	552	91	-	643	355	87	-	441
Financiële vaste activa								
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	282.004	-	-282.004	-	263.071	343	-263.071	343
Vorderingen op groepsmaatschappijen	99.838	-	-99.838	-	102.869	-	-102.869	-
Latente belastingvordering(en)	325	76		401	2.892	209	-	3.102
	382.166	76	-381.842	401	368.833	552	-365.940	3.444
Totaal van vaste activa	1.617.275	369.959	-381.842	1.605.392	1.599.240	357.399	-365.940	1.590.698

VLOTTENDE ACTIVA	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal 2023	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal 2022
<i>Vorraden</i>								
Vastgoed bestemd voor verkoop	3.017	-		3.017	3.383	-	-	3.383
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	-	1.013	-	1.013		4.560	-	4.560
Overige voorraden	29	8		37	7	3	-	9
	3.046	1.020	-	4.067	3.390	4.563	-	7.953
<i>Vorderingen</i>								
Huurdebiteuren	231	67		298	110	26	-	136
Vorderingen op groepsmaatschappijen	-	2.266	-2.266	-		3.622	-3.622	-
Belastingen en premies sociale verzekeringen	214	274		487				
Overige vorderingen	715	187		902	362	359	-	721
Overlopende activa	332	77		408	8	4	-	13
	1.491	2.871	-2.266	2.096	480	4.011	-3.622	870
<i>Liquide middelen</i>	234	10.640		10.874	9.381	2.946	-	12.327
Totaal van vlottende activa	4.771	14.531	-2.266	17.036	13.252	11.520	-3.622	21.151
TOTAAL ACTIVA	1.622.046	384.490	-384.108	1.622.428	1.612.491	368.919	-369.562	1.611.849

	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal 2023	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal 2022
EIGEN VERMOGEN								
Overige reserves	540.370	51.226	-282.004	309.592	529.149	44.145	-263.071	310.222
Herwaarderingsreserve	754.890	230.778		985.668	763.992	218.926		982.919
	1.295.260	282.004	-282.004	1.295.260	1.293.141	263.071	-263.071	1.293.141
VOORZIENINGEN								
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	2.509	-		2.509	3.113	-	-	3.113
Latente belastingverplichtingen	2	1		3	5	1	-	6
Voorziening deelnemingen	-	156		156	-	145	-	145
Overige voorzieningen	153	445		598	564	431	-	995
	2.664	602	-	3.267	3.681	578	-	4.259
LANGLOPENDE SCHULDEN								
Leningen banken	294.899	-		294.899	277.113	-	-	277.113
Schulden aan groepsmaatschappijen	-	99.838	-99.838	-	-	102.869	-102.869	-
Overige schulden	221	19		240	220	20	-	239
	295.120	99.857	-99.838	295.139	277.332	102.889	-102.869	277.352
KORTLOPENDE SCHULDEN								
Schulden aan banken	15.014	-		15.014	19.815	-	-	19.815
Schulden aan leveranciers	3.021	771		3.792	4.204	1.036	-	5.239
Schulden aan groepsmaatschappijen	2.266	-	-2.266	-	3.622	-	-3.622	-
Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.275	-18		2.257	3.025	935	-	3.959
Schulden ter zake van pensioenen	-	-		-	56	13	-	69
Overige schulden	407	1.223		1.629	2.172	222	-	2.394
Overlopende passiva	6.019	51		6.070	5.444	177	-	5.621
	29.001	2.027	-2.266	28.762	38.337	2.382	-3.622	37.097
TOTAAL PASSIVA	1.622.046	384.490	-384.108	1.622.428	1.612.491	368.919	-369.562	1.611.849

9.2 Winst- en verliesrekening

(bedragen x € 1.000)

	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal 2023	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal 2022
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille								
Huuropbrengsten	42.959	14.031		56.990	41.896	13.688	-	55.585
Opbrengsten servicecontracten	820	308		1.127	1.341	469	-	1.811
Lasten servicecontracten	-594	-325		-920	-1.512	-112	-	-1.624
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-4.572	-924		-5.496	-4.158	-903	-	-5.061
Lasten onderhoudsactiviteiten	-20.183	-4.175		-24.357	-17.596	-3.436	-	-21.032
Ov. directe operationele lasten expl. bezit	-2.865	-738		-3.603	-7.455	-1.438	-	-8.893
	15.565	8.176	-	23.741	12.517	8.269	-	20.786
Netto resultaat verkocht vastgoed i.o.								
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	15.435		15.435	-	3.094	-	3.094
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-10.361		-10.361	-	-1.854	-	-1.854
Toegerekende organisatiekosten	-	-273		-273	-	-52	-	-52
	-	4.801	-	4.801	-	1.188	-	1.188
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille								
Verkoopopbrengsten vastgoedportefeuille	3.507	-		3.507	4.644	40	-	4.684
Toegerekende organisatiekosten	-151	-35		-186	-295	-33	-	-328
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-2.345	-		-2.345	-3.057	-18	-	-3.075
	1.011	-35	-	977	1.292	-11	-	1.281
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille								
Ov. waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-26.328	-2.854		-29.181	-2.359	-	-	-2.359
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille in exploitatie	2.384	14.450		16.834	-7.134	-16.279	-	-23.413
	-23.944	11.596	-	-12.348	-9.493	-16.279	-	-25.772

Netto resultaat overige activiteiten	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal 2023	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal 2022
Opbrengst overige activiteiten	240	238		478	260	31	-	290
Kosten overige activiteiten	230	-32		198	-109	-16	-	-125
	470	206	-	676	151	14	-	165
Overige organisatiekosten	-1.698	-407		-2.104	-1.228	-300	-	-1.529
Kosten omtrent leefbaarheid	-783	-155		-939	-578	-144	-	-722
Totaal van financiële baten en lasten								
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	5.891	-	-4.115	1.776	5.202		-4.467	735
Rentelasten en soortgelijke kosten	-9.754	-4.115	4.115	-9.754	-9.202	-4.467	4.467	-9.202
	-3.863	-4.115	-	-7.978	-4.000	-4.467	-	-8.467
Totaal van resultaat voor belastingen	-13.241	20.067	-	6.826	-1.341	-11.729	-	-13.070
Belastingen	-3.571	-1.128		-4.699	-1.220	-688	-	-1.908
Resultaat uit deelnemingen	18.932	-7	-18.932	-7	-12.443	-26	12.443	-26
Totaal van resultaat na belastingen	2.120	18.932	-18.932	2.120	-15.004	-12.443	12.443	-15.004

9.3 Kasstroomoverzicht

(bedragen x € 1.000)

OPERATIONELE ACTIVITEITEN	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal 2023	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal 2022
Ontvangsten								
Huurontvangsten	42.850	14.002		56.852	41.989	13.650	-	55.639
Vergoedingen	906	330		1.236	1.351	465	-	1.816
Overige bedrijfsontvangsten	26	170		196	10	-	-	10
Ontvangen interest	4.515	-	-4.115	400	4.517	-	-4.467	50
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	48.296	14.503	-4.115	58.684	47.867	14.115	-4.467	57.515
Uitgaven								
Betalingen aan werknemers	4.549	1.381		5.930	4.100	1.114	-	5.214
Onderhoudsuitgaven	18.148	3.696		21.845	14.493	2.814	-	17.307
Overige bedrijfsuitgaven	8.190	1.885		10.075	7.943	1.449	-	9.392
Betaalde interest	9.393	4.115	-4.115	9.393	9.771	4.467	-4.467	9.771
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	470	8		478	182	9	-	191
Verhuurderheffing	-	-		-	4.697	743	-	5.440
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	783	96		880	528	152		680
Vennootschapsbelasting	2.769	898		3.667				
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	44.302	12.081	-4.115	52.268	41.714	10.748	-4.467	47.995
Kasstroom uit operationele activiteiten	3.994	2.422	-	6.416	6.153	3.367	-	9.520
(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN								
MVA ingaande kasstroom								
Verkoopontvangsten bestaande huur	4.055	-		4.055	6.025	3.771	-	9.796
Verkoopontvangsten nieuwbouw	-	13.805		13.805	-	-	-	-
Verkoopontvangsten grond	-	983		983	-	3.413	-	3.413
<i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA</i>	4.055	14.788	-	18.842	6.025	7.184	-	13.209

	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal 2023	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal 2022
MVA uitgaande kasstroom								
Nieuwbouw huur	26.154	1.231		27.385	11.574	1.816	-	13.390
Verbeteruitgaven	6.613	627		7.240	4.839	935	-	5.774
Aankoop	-	-		-	1.205	-	-	1.205
Nieuwbouw verkoop	-	4.887		4.887	-	2.492	-	2.492
Sloopuitgaven	323	-		323	1.860	-	-	1.860
Investerings overig	212	47		259	299	29	-	328
<i>Totaal van verwervingen van MVA</i>	33.301	6.792	-	40.094	19.777	5.272	-	25.049
FVA								
Ontvangsten verbindingen	-	308		308	-	711	-	711
Ontvangsten overig	3.031		-3.031	-	8.803	-	-8.803	-
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</i>	3.031	308	-3.031	308	8.803	711	-8.803	711
Kasstroom uit (des) investeringen	-26.216	8.303	-3.031	-20.943	-4.949	2.623	-8.803	-11.129
FINANCIERINGSACTIVITEITEN								
Ontvangsten								
Nieuwe te borgen leningen	45.000	-		45.000	41.300	-	-	41.300
Uitgaven								
Aflossingen geborgde leningen	-31.926	-		-31.926	-38.614	-	-	-38.614
Aflossingen ongeborgde leningen	-	-3.031	3.031	-		-8.803	8.803	
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	13.074	-3.031	3.031	13.074	2.686	-8.803	8.803	2.686
Mutatie geldmiddelen	-9.147	7.694	-	-1.453	3.890	-2.813	-	1.077
Liquide middelen per 1 januari	9.381	2.946		12.327	5.491	5.759	-	11.250
Liquide middelen per 31 december	234	10.640	-	10.874	9.381	2.946	-	12.327

10 ONDERTEKENING

10.1 Verklaring directeur-bestuurder

De directeur-bestuurder heeft deze jaarrekening opgesteld en verklaart dat alle middelen van de stichting Elan Wonen uitsluitend zijn besteed in het belang van de volkshuisvesting.

Elan Wonen onderschrijft de Aedescode, bevattende de gemeenschappelijke waarden en normen in de bedrijfstak. Alle activiteiten die Elan Wonen heeft ontplooid, zijn getoetst aan die Aedescode en daarmee in overeenstemming bevonden.

Haarlem, 19 juni 2024

drs. M.B. Heilbron
directeur-bestuurder

10.2 Verklaring Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen heeft de door de directie opgestelde jaarrekening 2023 op 19 juni 2024 vastgesteld. De Raad onderschrijft de Governancecode Woningcorporaties en verklaart in overeenstemming hiermee te hebben gehandeld.

Namens de Raad van Commissarissen,

mr. C.P. van den Berg
voorzitter

Ing. F. Voigt CBM
vicevoorzitter en voorzitter auditcommissie

drs. G.R. Boekhout RC
lid auditcommissie

mr. B.P. van Overeem
lid

Ir. I.W.M. van Hooff MBA
lid

Overige gegevens

10.3 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen verklaring.

10.4 Statutaire resultaatbestemming

In de statuten van Elan Wonen zijn geen bepalingen opgenomen betreffende de bestemming van het resultaat. Het resultaat wordt derhalve op voorstel van het bestuur met goedkeuring van de Raad van Commissarissen toegevoegd of onttrokken aan de overige reserves.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de Raad van Commissarissen van Stichting Elan Wonen

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2023

Ons oordeel

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en samenstelling van het vermogen van Stichting Elan Wonen per 31 december 2023 en van het resultaat over 2023, in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

Wat we gecontroleerd hebben

Wij hebben de jaarrekening 2023 van Stichting Elan Wonen (de toegelaten instelling) te Haarlem gecontroleerd.

De jaarrekening bestaat uit:

- 1 de balans per 31 december 2023;
- 2 de winst-en-verliesrekening over 2023; en
- 3 de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en de Regeling Controleprotocol WNT 2023 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van Stichting Elan Wonen zoals vereist in de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).



Wij hebben onze controlewerkzaamheden bepaald in het kader van de controle van de jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover. De informatie en onze bevindingen ten aanzien van continuïteit, fraude en niet naleven wet- en regelgeving en de kernpunten van onze controle moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.

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

Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

Samenvatting

Materialiteit

- Materialiteit voor de jaarrekening als geheel bedraagt EUR 14,5 miljoen
- 1% van de totale activa

Risico van afwijking van materieel belang vanwege risico's gerelateerd aan Fraude, NOCLAR en Continuïteit

- Frauderisico's: veronderstelde risico van doorbreken interne beheersing door het management en het risico op niet-zakelijke totstandkoming van materiële vastgoed-gerelateerde inkopen geïdentificeerd en verder uiteengezet in de sectie 'Controleaanpak risico van fraude en het niet naleven van wet- en regelgeving'.
- Risico's in verband met het niet naleven wet- en regelgeving (NOCLAR): geen rapporteerbare risico's van een afwijking van materieel belang vanwege NOCLAR risico's geïdentificeerd.
- Continuïteitsrisico's: geen continuïteitsrisico's geïdentificeerd.

Kernpunten

- Waardering vastgoed in exploitatie
- Bepaling en toelichting beleidswaarde vastgoed in exploitatie
- Zakelijke totstandkoming van materiële vastgoed-gerelateerde inkopen

Oordeel

Goedkeurend

Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op EUR 14,5 miljoen. Voor de bepaling van de materialiteit wordt uitgegaan van de totale activa (1%). Wij beschouwen de totale activa als de meest geschikte benchmark, omdat wij verwachten dat de gebruikers van de jaarrekening van de toegelaten instelling zich primair richten op de waarde van het vastgoed in exploitatie en de veranderingen hiervan.

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hanteren wij voor de in de jaarrekening verantwoorde operationele transactiestromen (operationele opbrengsten en kosten) alsmede de investeringen en desinvesteringen in het vastgoed een lager materialiteitsniveau dan voor de jaarrekening als geheel. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op EUR 1,1 miljoen. Voor de bepaling van de materialiteit voor deze transactiestromen wordt uitgegaan van het genormaliseerd totaal van de huuropbrengsten en opbrengsten servicecontracten (2%).

Voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie zijn de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in de Regeling Controleprotocol WNT 2023.

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

Wij hebben met de Raad van Commissarissen afgesproken dat wij tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven de EUR 0,7 miljoen rapporteren aan hen alsmede kleinere afwijkingen, waaronder afwijkingen met betrekking tot de operationele transactiestromen (operationele opbrengsten en kosten) alsmede de investeringen en desinvesteringen in het vastgoed boven de EUR 55.000, en afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen relevant zijn.

Controleaanpak ten aanzien van risico's op fraude en het niet-naleven van wet- en regelgeving

In het hoofdstuk Risicomanagement van het bestuursverslag beschrijft het bestuur de procedures ten aanzien van de risico's op fraude en niet-naleven van wet- en regelgeving.

In het kader van onze controle hebben wij inzicht verkregen in de toegelaten instelling en de bedrijfsomgeving, en van het risicomanagement van de toegelaten instelling met betrekking tot fraude en niet-naleving van wet- en regelgeving. Onze werkzaamheden omvatten onder andere het evalueren van de integriteitscode, de klokkenluidersregeling, het incidentenregister en de procedures van de toegelaten instelling om aanwijzingen van mogelijke fraude en niet-naleven van wet- en regelgeving te onderzoeken. Bovendien hebben wij inlichtingen ter zake ingewonnen bij het bestuur, de Raad van Commissarissen en bij andere relevante functies, zoals de concerncontroller. Wij hebben tevens correspondentie met regelgevende en toezichthoudende instanties waaronder de Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw in onze evaluatie betrokken.

We hebben elementen van onvoorspelbaarheid in onze controleaanpak opgenomen, waaronder een additionele deelwaarneming op vastgoed-gerelateerde inkopen en wij hebben forensisch specialisten in onze controle werkzaamheden betrokken.

Op basis van onze risicoanalyse werkzaamheden hebben wij de volgende rechtsgebieden geïdentificeerd die de meest waarschijnlijke oorzaak zouden kunnen zijn voor een materieel effect op de jaarrekening in het geval van het niet-voldoen aan deze regelgeving:

- Woningwet.

Wij beoordelen het veronderstelde frauderisico met betrekking tot de omzetverantwoording (huuropbrengsten en verkopen bestaand bezit) als niet significant in verband met het homogene en routinematige karakter van de onderliggende transacties die mede volgt uit het sterk geprotocolleerd zijn van de huurprijsbepaling en de verkoopprijsbepaling alsmede het periodieke en voorspelbare karakter van de huuropbrengsten.

In overeenstemming met het bovenstaande en met de controlestandaarden hebben wij de volgende risico's geïdentificeerd ten aanzien van fraude die relevant zijn voor onze controle, inclusief de relevante veronderstelde risico's vastgelegd in de controlestandaarden. Dit betreffen het hierna beschreven risico op het doorbreken van de interne beheersing door het management en het risico op niet-zakelijke totstandkoming van materiële vastgoed-gerelateerde inkopen (zie 'De kernpunten van onze controle'):

Doorbreken van interne beheersing door het management (een verondersteld risico)

Risico:

- Het management is in een unieke positie om fraude te plegen door de mogelijkheid het proces van financiële verslaggeving en resultaten te manipuleren door middel van het doorbreken van de interne beheersing die anderszins effectief lijkt te werken, zoals bijvoorbeeld schattingen die ten grondslag liggen aan de marktwaarde en beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie.

Controleaanpak:

- Wij hebben de opzet en de implementatie geëvalueerd van interne beheersingsmaatregelen die relevant zijn voor het mitigeren van de risico's op fraude en niet-naleven van wet- en regelgeving, zoals het identificeren van werkzaamheden met betrekking tot journaalposten en de voornoemde schattingen. Wij verwijzen naar de kernpunten van onze controle 'Waardering vastgoed in exploitatie' en 'Bepaling en toelichting beleidswaarde vastgoed in exploitatie'.
- Wij hebben een data-analyse uitgevoerd op journaalposten met een hoger risico gerelateerd aan het onderscheid tussen investeren en onderhoud. Waar we onverwachte journaalposten of andere risico's identificeerden via onze data-analyse, hebben we aanvullende controlewerkzaamheden uitgevoerd om op het geïdentificeerde risico in te spelen. Deze werkzaamheden omvatten ook het herleiden van transacties naar de broninformatie.

- Wij hebben voor significante schattingen de oordeelsvormingen en veronderstellingen van het bestuur geëvalueerd, waaronder het uitvoeren van een retrospectieve beoordeling van de oordeelsvormingen en veronderstellingen van het bestuur met betrekking tot significante schattingen die in de jaarrekening van het voorgaande boekjaar zijn opgenomen. Wij verwijzen naar de kernpunten van onze controle 'Waardering vastgoed in exploitatie' en 'Bepaling en toelichting beleidswaarde vastgoed in exploitatie'.

Onze evaluatie van uitgevoerde procedures ten aanzien van fraude en niet-naleven van wet- en regelgeving, hebben niet geleid tot een extra kernpunt van de controle.

Wij hebben onze risico-inschatting en controleaanpak en resultaten gecommuniceerd aan het bestuur en aan de Auditcommissie van de Raad van Commissarissen.

Onze controlewerkzaamheden leidden niet tot aanwijzingen en/of andere redelijke vermoedens van fraude en niet-nakomen van wet- en regelgeving die van materieel belang zijn voor onze controle.

Controleaanpak continuïteit

Het bestuur heeft zijn continuïteitsbeoordeling uitgevoerd en geen significante continuïteitsrisico's geïdentificeerd. Onze procedures om de continuïteitsbeoordeling van het bestuur te beoordelen omvatten onder andere:

- overwegen of de door het bestuur uitgevoerde continuïteitsrisicoanalyse alle relevante informatie bevat waarvan wij als gevolg van de controle kennis hebben;
- overwegen of de ontwikkeling in (energie)prijzen aanleiding geeft tot een continuïteitsrisico;
- identificeren van de (des)investeringsplannen door middel van het doornemen van de meerjarenbegroting en het evalueren van de (financiële) haalbaarheid van deze (des)investeringsplannen alsmede de financierbaarheid hiervan;
- analyseren of de ruimte in de financiële ratio's en de (verwachte) ontwikkeling daarin aanleiding geven tot een risico op het doorbreken van de door de externe toezichthouders gestelde normen.

De resultaten van onze risicobeoordeling procedures hebben geen aanleiding gegeven om additionele controlewerkzaamheden op de continuïteitsbeoordeling uit te voeren.

De kernpunten van onze controle

In de kernpunten van onze controle beschrijven wij zaken die naar ons professionele oordeel het belangrijkste waren tijdens onze controle van de jaarrekening. De kernpunten van onze controle hebben wij met de Raad van Commissarissen gecommuniceerd, maar vormen geen volledige weergave van alles wat is besproken.

Waardering vastgoed in exploitatie

Omschrijving

Zoals toegelicht in paragraaf 7.2 Vastgoedbeleggingen van de jaarrekening bedraagt de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie, die volgens de basisversie van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2023 (het Handboek)' wordt bepaald, per 31 december 2023 EUR 1.560,3 miljoen. Dat komt neer op 96% van het balanstotaal van de toegelaten instelling.

De basisversie is een modelmatige waardebepaling zoals beschreven in het Handboek zonder directe betrokkenheid van een taxateur, waarbij de centrale validatie van het Handboek van voorgaand jaar belangrijk is om te waarborgen dat deze op portefeuilleniveau gehanteerd kan worden, ondanks de specifieke kenmerken van het bezit van de toegelaten instelling.

Aangezien in de modelmatige aanpak van de basisversie van het Handboek geen directe vergelijking wordt gemaakt met gerealiseerde transacties, bestaat een risico dat de waardering van de woningportefeuille volgens de basisversie significant afwijkt van de waardering die met betrokkenheid van een taxateur tot stand zou zijn gekomen.

In dit kader verwijzen wij naar de grondslagen vastgoedbeleggingen (DAEB-vastgoed en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie) zoals opgenomen in de jaarrekening, en in het bijzonder paragraaf 'Toepassing basisversie als grondslag voor de bepaling marktwaarde in verhuurde staat'.

Dit punt hebben wij geïdentificeerd als kernpunt in de controle als gevolg van de inschattingen die samenhangen met de toepasbaarheid van de basisversie en de juistheid van de objectgegevens, in combinatie met de significante omvang van de post.

Onze aanpak

Onze werkzaamheden bestonden onder andere uit:

- het inzicht verwerven in en evalueren van de opzet en het bestaan van interne beheersingsmaatregelen rondom de toepasbaarheid van de basisversie en de daarbij gehanteerde objectgegevens;
- het aan de hand van het Handboek toetsen dat aan de voorwaarden voor gebruik van de basisvariant is voldaan;
- het toetsen, mede op basis van deelwaarneming, van de betrouwbaarheid van de belangrijkste gehanteerde objectgegevens door middel van aansluiting met brondata, zoals de ingemeten vierkante meters overeenkomstig NEN 2580/BAG, de huurovereenkomsten en WOZ-beschikkingen;
- het vaststellen dat het toegepaste taxatiemanagementsysteem is gecertificeerd;
- het evalueren of de waarde(ontwikkeling) van het vastgoed in exploitatie in lijn ligt met (de ontwikkelingen in) de markt met door middel van toetsing aan de 'Fakton effectenrapportage';

- het vaststellen dat de centrale validatie heeft plaatsgevonden op het Handboek 2022 en het evalueren van de mogelijke effecten van de uitkomsten van de validatie op de modelmatige waardering voor 2023; en
- het toetsen van de toereikendheid van de toelichtingen in de jaarrekening in paragraaf 7.2 Vastgoedbeleggingen aan de Woningwet.

Onze observatie

Wij kunnen ons verenigen met de totstandkoming van de waardering van vastgoed in exploitatie ten aanzien van woningen

Tevens zijn wij van mening dat de toelichting in de jaarrekening in paragraaf 7.2 Vastgoedbeleggingen toereikend is.

Bepaling en toelichting beleidswaarde vastgoed in exploitatie

Omschrijving

Volgens RJ645 dient in de toelichting de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie te worden vermeld. In paragraaf 7.2 Vastgoedbeleggingen van de jaarrekening is deze beleidswaarde toegelicht.

De beleidswaarde is een belangrijke parameter voor de bepaling van de door de toezichthouders in de sector gehanteerde financiële ratio's van de toegelaten instelling, en deze vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteit). Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het bestuur schattingen moeten maken om de beleidswaarde uit de marktwaarde af te leiden. Het bestuur heeft hiertoe de uitgangspunten beschikbaarheid, betaalbaarheid, onderhoud en beheer conform het Handboek aangepast naar het voorgenomen beleid van de toegelaten instelling (op- en afslagen). Deze aangepaste uitgangspunten hebben een significant effect op de beleidswaardebepaling en daaruit voortvloeiende financiële ratio's. Derhalve hebben wij de bepaling en toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie als kernpunt in onze controle aangemerkt.

Onze aanpak

Onze werkzaamheden bestonden onder andere uit:

- het verwerven van inzicht in de totstandkoming van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie;
- het controleren van de redelijkheid van de op- en afslagen van de marktwaarde, waarbij de volgende onderdelen met name zijn getoetst:
 - de opslag voor beschikbaarheid door vast te stellen dat voor de gehele woonegelegenhedenportefeuille het doorexploiteerscenario is afgedwongen, dat in het doorexploiteerscenario de berekening van de eindwaarde conform de eeuwigdurende benadering is afgedwongen en dat de overdrachtskosten voor de gehele woonegelegenhedenportefeuille op 0% zijn ingesteld;

- de afslag voor betaalbaarheid (huuropbrengsten) door vast te stellen dat op eenhedenniveau de markthuur is vervangen door de streefhuur (ook wel beleidshuur) in overeenstemming met het beleid van de toegelaten instelling zoals opgenomen in de meerjarenbegroting;
 - de afslag voor kwaliteit (onderhoudskosten), met name dat de toegepaste onderhoudsnormen zijn afgeleid van de meerjarenonderhoudsbegroting en uitgaven betreffen die als onderhoud geclassificeerd dienen te worden; en
 - de afslag voor beheerkosten aan de beheernormen zoals afgeleid van de meerjarenbegroting. Tevens hebben wij daarbij de juiste toepassing van de definitie van de beheernorm vastgesteld zoals opgenomen in het Handboek.
- het toetsen van de toereikendheid van de toelichtingen in de jaarrekening in paragraaf 7.2 Vastgoedbeleggingen aan de Woningwet.

Onze observatie

Wij vinden de door het bestuur gehanteerde veronderstellingen voor de vaststelling van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie evenwichtig.

Tevens zijn wij van mening dat de toelichting in de jaarrekening in paragraaf 7.2 Vastgoedbeleggingen toereikend is.

Zakelijke totstandkoming van materiële vastgoed-gerelateerde inkopen

Omschrijving

De toegelaten instelling investeert substantiële bedragen om het vastgoed te verbeteren en te onderhouden alsmede om nieuw vastgoed te ontwikkelen. Zoals toegelicht in het kasstroomoverzicht in hoofdstuk 3 van de jaarrekening is in 2023 EUR 7,2 miljoen uitgegeven aan verbeteruitgaven, EUR 21,8 miljoen aan onderhoud en EUR 32,3 miljoen aan nieuwbouw (huur en verkoop). Gegeven de omvang en de inherente risico's van deze inkopen onderkennen wij een risico van niet-zakelijke totstandkoming van deze transacties resulterend in zelfverrijking in de privé sfeer door de bij deze transacties betrokken functionarissen van de toegelaten instelling.

Onze aanpak

Onze werkzaamheden bestonden onder andere uit:

- het verwerven van inzicht in- en evalueren van de opzet en het bestaan van interne beheersingsmaatregelen rondom de zakelijke totstandkoming van materiële vastgoed-gerelateerde inkopen;
- het uitvoeren van een data-analyse op aard en omvang van de inkopen en het op basis daarvan selecteren van vastgoed-gerelateerde inkopen. Van de geselecteerde vastgoed-gerelateerde inkopen hebben wij onderzocht of de toegelaten instelling de marktconformiteit heeft gewaarborgd door:
 - een meervoudige aanbesteding te hebben uitgevoerd; of

- een (externe) kostprijs deskundige te hebben ingeschakeld; of
- een andersoortige procedure te hebben uitgevoerd, zoals een toets aan vergelijkbare inkopen, om de marktconformiteit te borgen.

Onze observatie

Wij hebben vastgesteld dat de toegelaten instelling voldoende maatregelen heeft getroffen om de zakelijke totstandkoming van de geselecteerde vastgoed-gerelateerde inkopen te waarborgen.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met de Regeling Controleprotocol WNT 2023 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat het jaarverslag andere informatie.

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie:

- met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat; en
- alle informatie bevat die op grond van artikel 36 van de Woningwet is vereist voor het bestuursverslag en de overige gegevens.

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

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in Rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben een mindere diepgang dan onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder de informatie die op grond van artikel 36 van de Woningwet is vereist.



Verklaring betreffende overige door wet- of regelgeving gestelde vereisten

Benoeming

Wij zijn met ingang van boekjaar 2023 benoemd als de externe accountant voor de controle van de jaarrekening van de toegelaten instelling door de Raad van Commissarissen.

Geen verboden diensten

Wij hebben geen verboden diensten als bedoeld in artikel 5, lid 1 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van Organisaties van Openbaar Belang geleverd.

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van het bestuur en de Raad van Commissarissen voor de jaarrekening

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en het getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de WNT. In dit kader is het bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude. Daarbij is het bestuur, onder toezicht van de Raad van Commissarissen, verantwoordelijk voor het voorkomen en ontdekken van fraude en de niet naleving van wet- en regelgeving en het nemen van maatregelen om de gevolgen, voor zover mogelijk, ongedaan te maken en herhaling te voorkomen.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemde verslaggevingsstelsels moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

De Raad van Commissarissen is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de toegelaten instelling.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

Onze doelstelling is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel.



Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude ontdekken.

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Een verdere beschrijving van onze verantwoordelijkheden ten aanzien van een jaarrekeningcontrole is te vinden op de website van de Koninklijke Nederlandse Beroepsorganisatie van Accountants (NBA) op: [nl_oob_01.pdf \(nba.nl\)](#). Deze beschrijving is onderdeel van onze controleverklaring. In aanvulling hierop hebben we de Regeling Controleprotocol WNT 2023 in acht genomen.

Amstelveen, 19 juni 2024

KPMG Accountants N.V.

H.D. Grönloh RA