

Jaarverslag 2024



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.

De jaarstukken 2024 zijn door de RvC van Stichting Elan Wonen op 27 mei 2025 vastgesteld.

INHOUDSOPGAVE

BESTUURSVERSLAG

Voorwoord	5
Elan Wonen in beeld	6
Elan Wonen in cijfers	7
Bouwteam: relatie met samenwerkingspartners	8
Fundament: blijde bewoners en betrokken medewerkers	11
Stenen: een kwalitatief goede woningvoorraad en nieuwbouw met maatschappelijke meerwaarde	16
Cement: stimuleren van onderling contact en leefbaarheid in wijken	21
Buitenruimte: duurzame en gezonde woonomgeving	24
Verhuur en doelgroepen	27
Risicomanagement	32
Financiële continuïteit	37
Verslag raad van commissarissen	45

JAARREKENING

1	Balans per 31 december 2024	54
2	Winst-en-verliesrekening over 2024	56
3	Kasstroomoverzicht over 2024	57
4	Toelichting behorende tot de jaarrekening 2024	59
5	Grondslagen van de waardering van activa en passiva	61
6	Grondslagen voor bepaling van het resultaat	75
7	Toelichting op de balans	83
8	Toelichting op de winst-en-verliesrekening	104
9	Naar DAEB- en niet-DAEB-activiteiten gescheiden balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzicht	113
10	Gescheiden balans	115
11	Gescheiden winst-en-verliesrekening	118
12	Gescheiden kasstroomoverzicht	120
13	Ondertekening	122

OVERIGE GEGEVENS	124
------------------------	-----

Bestuursverslag 2024

VOORWOORD

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

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). In dit jaarverslag blikken we terug op de resultaten van 2024.

De wereld is in 2024 in beweging, er zijn (geo)politieke spanningen, de economie brengt onzekerheden. De woningmarkt staat nog altijd onder grote druk: de vraag naar betaalbare huurwoningen is hoger dan ooit. En de bouwsector heeft te maken met stijgende bouwkosten, personeelstekorten, complexe regelgeving en vertragende bezwaarprocedures. Tegelijkertijd hebben we stevige ambities om de woningbouw te versnellen, de leefbaarheid in wijken te verbeteren en duurzaamheid te bevorderen.

We hebben in het afgelopen jaar mooie resultaten behaald. Dankzij de inzet en toewijding van onze medewerkers en goede samenwerking met onze partners hebben we allereerst ruim 300 nieuwbouwwoningen opgeleverd! Daarnaast is de bouw gestart van nog eens ruim 400 woningen. Dit draagt direct bij aan de beschikbaarheid van goede, betaalbare woningen voor de mensen die dit het hardst nodig hebben.

Ook de verduurzaming en de energietransitie van ons bestaande bezit staan hoog op de agenda. Het voorkomen van energiearmoede werd in de afgelopen jaren een groeiende uitdaging. Daarom is het voor Elan Wonen essentieel om te investeren in energiezuinige woningen. Zo maken we het mogelijk voor onze huurders om hun woonlasten te verlagen en tegelijkertijd bij te dragen aan een duurzamere samenleving.

Er is veel aandacht voor de vraag naar en de bouw van nieuwe woningen. Maar het is ook heel belangrijk te investeren in de leefbaarheid van de bestaande wijken. Wijken en buurten moeten voor haar bewoners voelen als leefbare en veilige wijken. Waar mensen zich thuis voelen, hun buren kennen en de lokale betrokken organisaties weten te vinden. Actief meedoen aan de wijkaanpak, ideeën en bijdragen bieden en bereid zijn letterlijk en figuurlijk ruimte te bieden voor projecten die ontmoeting in de buurt stimuleren.

Al deze prestaties komen terug in dit jaarverslag. En deze prestaties zijn niet vanzelfsprekend. De druk op de woningmarkt en de uitdagingen binnen de bouwsector vragen om flexibiliteit, creativiteit en doorzettingsvermogen. Ik ben dan ook enorm trots op ons team en onze medewerkers, die zich samen met onze partners en in overleg met onze huurders met hart en ziel inzetten om onze doelen te realiseren. Dankzij hun inzet en betrokkenheid maken wij daadwerkelijk maatschappelijke impact.

En we gaan door in 2025! Er is nog veel werk aan de winkel, we hebben grote ambities en kunnen door samen te werken en verantwoordelijkheid te nemen, blijven bouwen aan een toekomst waarin iedereen een betaalbaar en fijn thuis heeft. Echter als het onlangs bekend geworden voornemen tot huurbevrozing doorgang vindt, beperkt dat onze mogelijkheden wel drastisch. We moeten dan helaas moeilijke keuzes maken in welke opgave nog wel kan worden uitgevoerd en welke moet worden uitgesteld of zelfs geschrapt. We blijven ons natuurlijk inzetten voor onze volkshuisvestelijke doelen voor de samenleving, als is dat dan mogelijk in een paar versnellingen lager.

Wij danken onze huurders, de gemeenten Haarlem en Heemstede, organisaties op het gebied van zorg- en welzijn, aannemers, schilders, bouwers, ontwikkelaars, adviseurs en alle andere partners met wie we hebben samengewerkt voor het vertrouwen in ons. In het bijzonder ook aan de Bewonersraad, de Ondernemersraad en onze RvC die altijd klaar staan om met mij en de organisatie mee te denken. En bovenal dank aan al onze medewerkers: jullie maken het verschil.

Marieke Heilbron
directeur-bestuurder

ELAN WONEN IN BEELD



ELAN WONEN IN CIJFERS

Woningen in portefeuille

Zelfstandige huurwoningen

- Sociale huur: 6.448
- Middenhuur: 10
- Vrije sector: 546

Portefeuillemutaties

- Nieuwbouw 239
- Aankoop 0
- Verkopen aan particulieren - 14
- Sloop - 84

Beschikbaarheid

Aantal nieuwe huurcontracten

- Sociale huur: 531
- Middenhuur: 10
- Vrije sector: 44

Gemiddelde inschrijftijd

- Haarlem: 7,6 jaar
- Heemstede: 9,4 jaar

Woningen in aanbouw



Betaalbaarheid

Gemiddelde nettohuur per sociale huurwoning per maand € 648

Gemiddeld nettohuur in % van maximaal redelijke huur

66%

Huurachterstand: 0,81%

Aantal ontruiming
door huurachterstand: 1

Kwaliteit

Gemiddeld aantal WWS-punten

- Sociaal: 158
- Vrije sector: 195

Gemiddelde WOZ-waarde

- Sociaal: € 335.361
- Vrije sector: € 433.949

Aantal woningen met E-, F- of G-label: 837
Uitgaven onderhoud: € 26.696.000

Bijzondere doelgroepen

Geplaatste statushouders

- Haarlem: 93
- Heemstede: 28

Terugstromers

Uit instellingen en maatschappelijke opvang: 38



Financiën

Interest Coverage Ratio: 1,60

Loan to value

34%

Solvabiliteit

63%

Dekkingsratio

20%

Klanttevredenheid

Klanten-service

7,2

Nieuwe woning

7,5

Reparatie-verzoeken

8,1

Organisatie

Aantal medewerkers 86

FTE's 78

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 van Elan Wonen op professionele wijze behartigd. De Bewonersraad overlegt minimaal vier keer per jaar met de bestuurder over beleidsmatige onderwerpen. Daarnaast onderhoudt de Bewonersraad contact met de raad van commissarissen (RvC). Jaarlijks overlegt een afvaardiging van de Bewonersraad met een afvaardiging van de RvC. Daarnaast neemt een afvaardiging van de RvC jaarlijks deel aan een overleg tussen bestuur en Bewonersraad. Een afvaardiging van de Bewonersraad heeft ook deelgenomen aan het jaarlijkse stakeholdersdiner dat dit jaar in het teken stond van circulaire bouw.

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 de Bewonersraad aanwezig om een volwaardige gesprekspartner en adviseur te zijn. De samenwerking tussen Elan Wonen en de Bewonersraad wordt van beide kanten als zeer prettig ervaren.

In 2024 heeft de Bewonersraad een actieve rol gespeeld bij de vormgeving en besluitvorming van de huurverhoging 2024 en van de beter leesbare algemene huurvoorwaarden. Er is ingestemd met de portefeuillestrategie t/m 2030, de interne klachtenprocedure en de seniorenlabeling van verschillende complexen. Daarnaast was er ook aandacht voor de jaarlijks terugkerende zaken zoals het jaarverslag, de jaarrekening, de meerjarenbegroting, de voorjaarsnota en de voortgang binnen vastgoedprojecten.

Bewonerscommissies

Na een jarenlange afname van het aantal bewonerscommissies zien we nu een kleine stijging. Bewonerscommissies zijn actief op complexniveau en kunnen een waardevolle gesprekspartner voor ons zijn. Onderwerpen die aan de orde komen zijn verduurzaming, onderhoud en leefbaarheid. In complexen waar geen bewonerscommissie actief is proberen we (individuele) bewoners te interesseren voor ad hoc overleg met de corporatie over complex-gerelateerde zaken. Ook deze betrokken huurders zijn voor ons zeer waardevol.

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 Woonwagenvaardplaatsen.

Daarnaast is door partijen onder leiding van bureau Berenschot samengewerkt aan een onderzoek naar de mogelijkheid van versnelling van de energietransitie.

Periodiek organiseren de drie Haarlemse corporaties een informatieve sessie voor raadsleden. Begin 2024 was het een excursie naar wooncomplexen in de Slachthuisbuurt waarbij ook een bezoek is gebracht aan onze nieuwbouw. Er is meer duidelijkheid gegeven over de keuze voor sloop/nieuwbouw, het verhuurproces en de menging van verschillende doelgroepen.

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 meerjarige 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.

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 2024 organiseerde Elan Wonen een kennissessie over 'Gemengde Wooncomplexen'. Daarnaast was er een sessie over Water en ging het jaarlijkse congres over 'Een andere kijk op groen'. Vanuit Bouwend Haarlem is 'Samen anders' voortgekomen waarin we gezamenlijk zoeken naar versnelling en verbetering van de samenwerking en de processen. In 2024 hadden we gezamenlijk met de Samen Anders partner een 24-uursbijeenkomst in Zwolle, waar we kennis opdeden over de Zwolse aanpak en de thema's voor Samen Anders bespraken.

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.

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, onderzocht een projectgroep bestaande uit vertegenwoordigers vanuit de bewoners en medewerkers van Elan Wonen gezamenlijk verschillende scenario's.

De variant waarbij de woningen worden gesloopt en vervangen door 48 nieuwe eengezinswoningen had de voorkeur en is als advies door de projectgroep aan het bestuur van Elan Wonen neergelegd. Op basis van deze variant en in combinatie met de huidige eisen uit het bouwbesluit, het bestemmingsplan en het gemeentelijk beleid voor o.a. parkeren is in 2024 onderzoek gedaan naar de nieuwbouwmogelijkheden. Dit loopt in 2025 verder door.

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.

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.

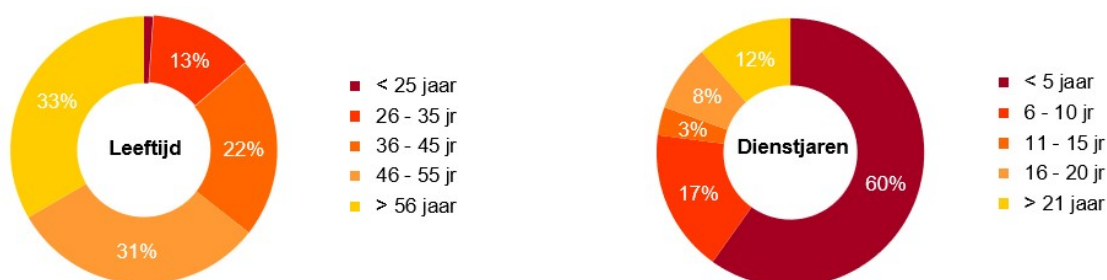
Opbouw personeelsbestand

Op 31 december 2024 heeft Elan Wonen 87 vaste werknemers (76,7 fte) in dienst. Dat zijn drie personen minder dan in 2023. Van hen werken er 43 fulltime. Eind december zijn 11 personen als inleenkracht verbonden aan Elan Wonen.

In 2024 zijn er 13 nieuwe collega's gestart (ten opzichte van 22 in 2023) en hebben 14 collega's Elan Wonen verlaten (ten opzichte van 18 in 2023). Er zijn drie stagiairs in de organisatie werkzaam geweest.

De gemiddelde leeftijd van het totale personeelsbestand is 49,2 (ten opzichte van 47,9 jaar in 2023). Het grootste deel van de medewerkers is net als vorig jaar (56%) korter dan vijf jaar in dienst (59,8%).

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 2024 is er specifiek aandacht geweest voor de onderstaande onderwerpen.

Medewerkersonderzoek

Eind 2023 is het periodieke medewerkers betrokkenheidsonderzoek uitgevoerd. De respons was 78%. De resultaten laten zien dat Elan Wonen het goed doet. 'Bevlogenheid' scoort significant hoger dan de branche. De scores op: werkplezier, energie tijdens werk, herstel na werk (vermoeidheid), betrokkenheid bij organisatie en blijf intentie zijn vergelijkbaar met de branche.

De belangrijkste verbeterpunten waren de mate waarin sommige medewerkers zich gezien en gesteund voelden door de leidinggevende, de duidelijkheid en werking van systemen en het beleid en de aanpak van beoordelen en belonen. Op basis van de uitkomsten formuleerden we actiepunten voor het management. Soms praktische punten, zoals meer check-ins bij overleggen en de alertheid en snel reageren op signalen over samenwerking in de organisatie. Ook is eind 2024 een besluit genomen om de organisatie te versterken door de operationele teams kleiner te maken waardoor de teamleider meer aandacht voor de medewerkers en het team kan hebben. Tot slot zijn ook de formulieren voor de HR cyclus van doelen-voortgang-eindgesprek aangepast en verbeterd.

Eind 2025 is er weer een onderzoek en kan worden gemeten tot welke resultaten de acties hebben geleid.

Organisatieversterking

Eind 2024 is besloten om de organisatie te versterken door meer teamleiders aan te stellen en teams kleiner te maken. Dit wordt in 2025 gerealiseerd. Deze aanpassing leidt naar verwachting tot verdere professionalisering van de organisatie.

Strategische personeelsplanning

In 2024 is gewerkt aan de strategische personeelsplanning (SPP).

Besloten is om periodiek de SPP bij te stellen zodat wij doorlopend kunnen sturen op wat ontwikkelingen vragen van ons personeelsbestand nu en in de toekomst. Onderdelen in het plan zijn een terugblik op de vorige SPP, een inventarisatie en duiding van de relevante interne en externe ontwikkelingen en trends, een kwantitatieve en kwalitatieve analyse van het personeelsbestand, een formatieplaatsenplan en tot slot totaal analyse en conclusies.

Naar voren komt dat de belangrijkste ontwikkelingen goed in beeld zijn, dat er op diverse aspecten al wordt geacteerd en dat we in die lijn verder sturing geven gericht op een toekomstbestendig personeelsbestand.

Nieuwe CAO Woondiensten vanaf 1 april 2024

In navolging van de nieuwe CAO Woondiensten hebben we een vertaling gemaakt naar de arbeidsvoorwaarden van Elan Wonen. Zo is een salarisverhoging doorgevoerd, is de regeling eindejaarsuitkering aangescherpt en het Individueel Keuze Budget (IKB) aangepast.

De wet DBA

Ter voorbereiding op de opheffing van het handhavingsmoratorium op de Wet DBA per januari 2025 hebben we de relevante ontwikkelingen gevolgd. In dit kader ontstond steeds meer helderheid over de beoordeling en de handhaving. Op basis hiervan hebben we de situatie bij Elan Wonen nader geanalyseerd. We blijven dit in 2025 verder monitoren en stellen een praktische leidraad op voor leidinggevendenden ter ondersteuning bij de afweging inzake inhuur.

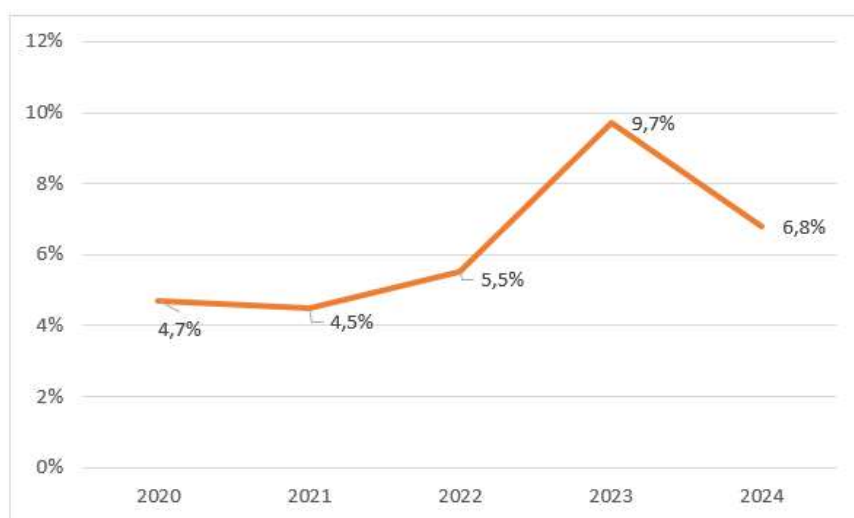
PMO

In 2024 is er een Periodiek Medisch Onderzoek georganiseerd, hieraan hebben medewerkers op vrijwillige basis kunnen deelnemen.

Verzuim en duurzame inzetbaarheid

Het gemiddelde verzuimpercentage in 2024 was 6,8% (in 2023 was dit 9,7%). Het verzuim ten opzichte van het vorige jaar is dus gedaald, wat positief is. Het gemiddelde kortdurend verzuim kwam in 2024 uit op 0,84%, dit was in 2023 2,2% en is dus ook lager.

Hieronder in een grafiek het verloop van de verzuimpercentages vanaf 2020.



Overleg en samenwerking met de Ondernemingsraad

Ook in 2024 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 bij de strategische personeelsplanning, de opleidingsplanning, update van het stagebeleid, update van het beleid waarderen en belonen, de organisatieversterking, update van de RI&E en aangepaste en nieuwe functieprofielen.

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 bestuurssecretaris tevens 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 van de externe vertrouwenspersoon komt naar voren dat er in 2024 twee meldingen zijn gedaan bij de externe vertrouwenspersoon van Elan Wonen. In 2023 was dit vijf keer. Onder het woord meldingen valt elk traject dat een vertrouwenspersoon ingaat met een medewerker. Hieruit volgt dat een melding bij de vertrouwenspersoon over een bepaald onderwerp niet wil zeggen dat er een formeel traject door de organisatie is opgestart.

Bij beide meldingen is de vertrouwenspersoon op de achtergrond gebleven en heeft de melders ondersteund in het zelf intern bespreekbaar te maken en op te lossen. De contacten met de vertrouwenspersoon hebben niet geleid tot formele meldingen.

Medewerkers voelen zich, volgens de vertrouwenspersoon, binnen de organisatie veilig genoeg om hun melding niet alleen bij de vertrouwenspersoon neer te leggen, maar ook bij leidinggevendenden. Men heeft de vertrouwenspersoon gebruikt om mee te sparren en opties door te nemen die er zijn om het op te lossen.

Begin 2024 is de Regeling Melding Misstanden, ook we bekend als de klokkenluidersregeling, aangepast aan de nieuwe wetgeving.

Privacy

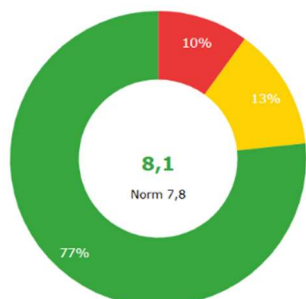
Privacy is ook een belangrijk thema binnen Elan en in beeld is gebracht hoe we de AVG kaders blijvend kunnen laten aansluiten op onze werkprocessen. Om dit te borgen is een AVG werkgroep onder leiding van de privacy officer geïnstalleerd.

Dienstverlening: Ambities

In het ondernemingsplan 2022 – 2026 komt het belang van inzicht in klantwaardering naar voren. Blijve bewoners zijn samen met betrokken medewerkers het fundament van ons huidige 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 1.849 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.

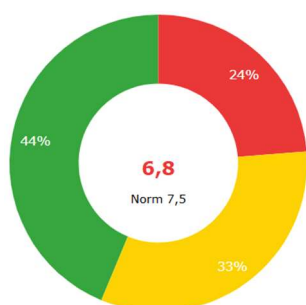
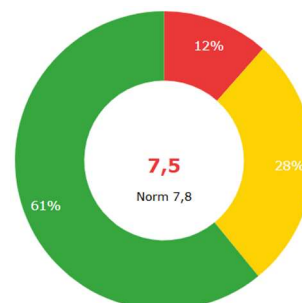


Reparatieonderhoud (1.156 deelnemers)

De gemiddelde score voor reparatieonderhoud kwam uit op een 8,1 (2023 7,9). Deze goede score komt onder meer omdat 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 (156 deelnemers)

Nieuwe huurders geven een gemiddeld rapportcijfer van 7,5 (2023: 7,6). Aandachtspunt is de staat van de woning bij nieuwe verhuur en welke kwaliteit de nieuwe huurder mag verwachten bij het opleveren van de woning. De huurders zijn zeer tevreden over het toewijzingsgesprek, de contacten met Elan en ook de rondleiding in de nieuwe woning wordt goed gewaardeerd. Hoewel foto's aan de binnenkant soms gemist worden, vinden de huurders de advertenties van onze woningen wel duidelijk.



Woning verlaten (80 deelnemers)

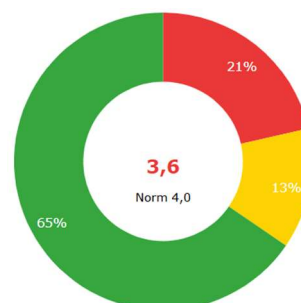
Het gemiddelde rapportcijfer kwam uit op een gemiddelde van 6,8 (2023: 7,1). Door het relatief kleine aantal deelnemers (80) aan dit onderdeel, blijft het gemiddelde wel extra gevoelig voor uitschieters naar boven of naar beneden. Minder positief scoort wisselende contactpersonen door wisselingen bij de verhuurmakelaars. Huurders merken ook verschillende werkwijze van makelaars. Dit is nu doormiddel van de verhuur folder vertrekkende huurder opgelost. Bij vertrekkende huurders is het extra belangrijk dat afspraken duidelijk worden vastgelegd zodat een opvolgende collega weet wat er is afgesproken of toegezegd.

KCC contact (457 deelnemers)

Dit jaar is voor het tweede jaar gemeten hoe bewoners hun contact met ons Klantcontactcentrum (KCC) ervaren. De score 3,6 is op een score van 5 en dus een goed resultaat (Dit was in 2023 3,7).

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 in principe wel open.

Wachttijden aan de telefoon lopen gemiddeld wel terug, maar in pieken blijft het wel lastig. Wel kunnen we in die situaties schakelen en nemen we makkelijk de telefoon van elkaar over. In 2025 wordt melding via Whatsapp mogelijk en dat digitaal gemeld kan worden wordt ook aan de huurders kenbaar gemaakt. Op deze manier hopen we de telefoonlijnen minder te belasten.



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. Dit is in 2024 geoptimaliseerd en we gaan in 2025 het huurdersportaal nog meer promoten zodat meer huurders hier gebruik van gaan maken.

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. Een klacht wordt afgehandeld via onze interne procedure.

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 2024 zijn door vijf huurders klachten ingediend. Twee van de vijf klachten zijn ongegrond verklaard en drie klachten zijn ingetrokken, doordat klachten bijvoorbeeld snel afgehandeld werden na het indienen ervan. Twee klachten waren wonengerelateerd en drie vastgoedgerelateerd.

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 2024 heeft de Huurcommissie 20 keer een uitspraak gedaan over verzoekschriften van onze huurders. Dertien van de 20 verzoekschriften gingen over de huurprijs, één over de afrekening servicekosten en zes keer betrof het een technisch gebrek. In twee gevallen werd de huurder in het gelijk gesteld, vier voorgelegde verzoekschriften zijn ingetrokken en 11 zijn er ongegrond verklaard. Drie zaken lopen nog.

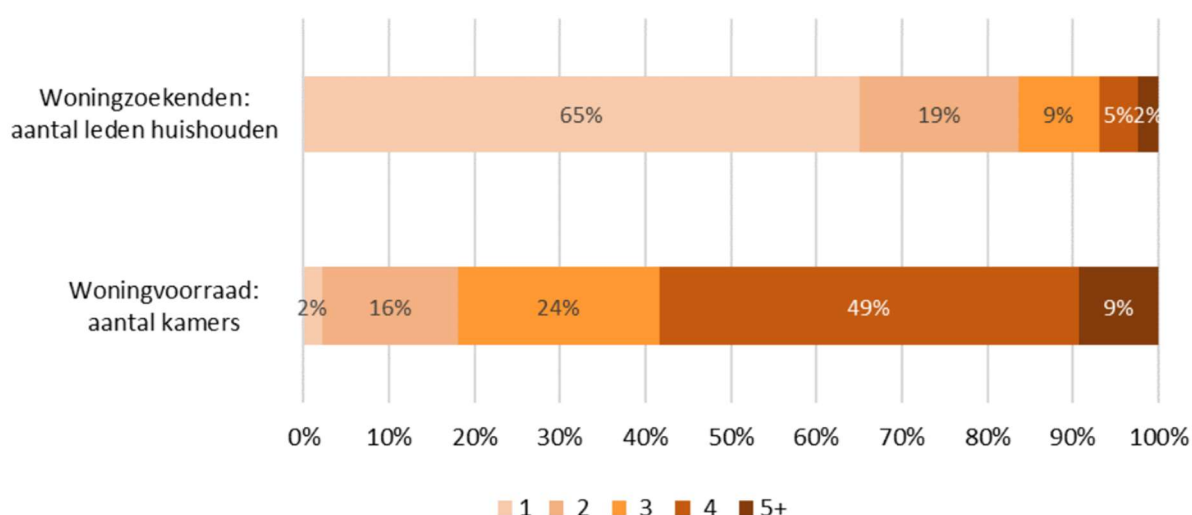
STENEN: EEN KWALITATIEF GOEDE WONINGVOORRAAD EN NIEUWBOUW MET MAATSCHAPPELIJKE MEERWAARDE

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 2024.

	Totaal	Haarlem	Heemstede
Stand begin 2024	6.863	5.117	1.746
A Opgeleverde nieuwbouw	239	239	-
B Sloop	-84	-84	-
C Verkocht aan particulieren	-14	-8	-6
Stand eind 2024	7.004	5.264	1.740

A Opgeleverde nieuwbouw

In 2024 hebben we in de blokken Hof van Clovis, Hof van Clothilde en Hamelinksveste in Haarlem-Oost 219 sociale huurwoningen aan de voorraad toegevoegd. Het gaat om 1-, 2-, en 3-kamerwoningen variërend van 36m² tot 65m². Op de begane grond van de panden zijn 20 woonwerkwoningen toegevoegd. Daarnaast zijn er 25 koopwoningen ontwikkeld en 43 huurappartementen in de vrije sector die niet door Elan worden verhuurd.

Het project is het laatste pand in de herontwikkeling Zuidstrook Schalkwijk naar een ontwerp van Khandekar.

Met de oplevering van dit aantal nieuwbouwwoningen in 2024 maakten we een mooie stap in het behalen van de meerjarige Prestatieafspraken met Haarlem. Toch is er nog wel sprake van wat achterstand bij de geformuleerde ambities. In het overleg met collega corporaties en de gemeente stelden we vast dat er bij projectontwikkeling regelmatig sprake is van zogenaamd planningsoptimisme. Wel zien we de trendlijn van opleveringen goed stijgen en daar hebben de opleveringen in 2024 een grote bijdrage in geleverd.

B. Sloop

Er zijn in 2024 zijn 84 woningen bij het project Louis Pasteur aan de woningvoorraad onttrokken. In 2025 start de bouw van de 179 nieuwbouwwoningen op deze locatie. Hiervan zijn 155 sociale huurwoningen en 24 middenhuurwoningen.

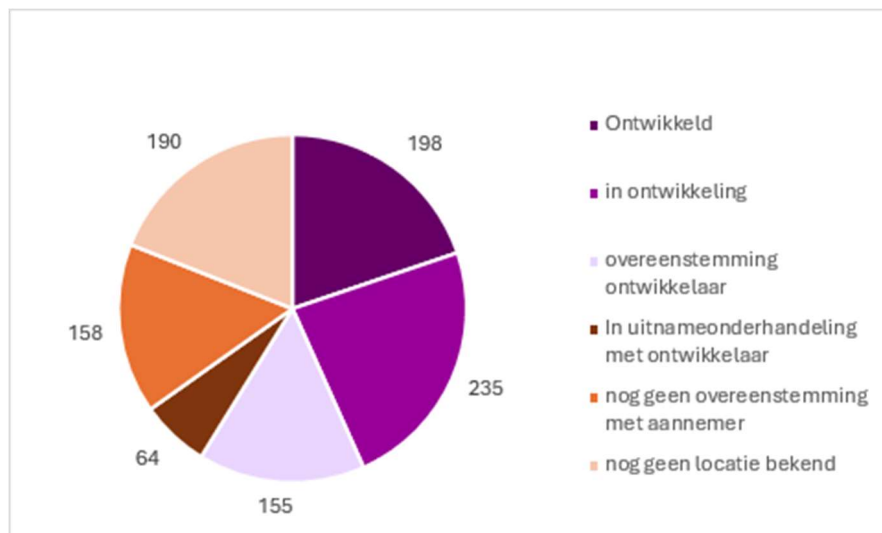
C. Verkoop aan particulieren

Elan Wonen heeft bijna 200 woningen aangemerkt voor verkoop. Deze woningen worden pas verkocht nadat een huidige huurder op eigen initiatief de huur heeft opgezegd. In 2024 heeft Elan Wonen op deze wijze 14 woningen verkocht (2023: 8). De gemiddelde verkoopopbrengst van deze woningen was ruim € 520.000 per woning.

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 2024 heeft dit geleid tot start bouw van drie uitnameprojecten. Naast uitnameprojecten hebben we ook meerdere eigen ontwikkelingen.

Onderstaande diagram laat de voortgang zien van de doelstelling in het ondernemingsplan om in de periode 2022-2030 1000 nieuwbouwwoningen te realiseren. In 2024 zijn in totaal 588 woningen ontwikkeld of (bijna) in ontwikkeling (198+235+155). Er zijn 222 woningen in voorbereiding (158+64). Om onze doelstelling voor de realisatie van 1000 woningen in 2030 te bereiken, hebben we nog 190 extra nieuwbouwwoningen nodig. Hiervan is nog niet bekend waar deze komen. Wel zijn er meerdere locaties waar nog sociale huurwoningen gepland staan.



Projecten in aanbouw en voorbereiding

In 2024 is de bouw van de panden aan de J.J. Hamelinkstraat afgerond. Elan Wonen heeft in 2024 geen andere eigen nieuwbouwprojecten in aanbouw. Wel is in 2024 de bouw van drie uitnameprojecten gestart.

Stephensonstraat in Haarlem

Aan de Stephensonstraat komt een gevarieerde ontwikkeling met voorzieningen en woningen in verschillende segmenten. Elan Wonen neemt hier 68 appartementen uit.

Schoterkwartier in Haarlem

AM realiseert aan het Spaarne stadswoningen, eengezinswoningen en een woontoren van 17 verdiepingen. Elan Wonen neemt 53 sociale huurwoningen in de woontoren uit. In 2024 was de start bouw.

Zuidstrook Schalkwijk in Haarlem

In Schalkwijk Centrum fase 2 neemt Elan Wonen 114 woningen uit in het bouwproject High Five waarvan de bouw tevens in 2024 is gestart.

Project Pasteur in Haarlem

Elan Wonen heeft aan de Louis Pasteurstraat en Roordastraat drie complexen staan met 84 woningen. Deze woningen zijn in 2024 gesloopt en maken plaats voor ongeveer 155 nieuwe sociale huurwoningen en 24 middenhuurwoningen. Daarnaast wordt ons nieuwe kantoor in dit project gerealiseerd.

Projecten in voorbereiding

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 2024 is vooral aandacht besteed aan de financiering van de parkeergarage die de woningbouwontwikkeling mogelijk moet maken. Samen met DUWO is hiervoor een gemeentelijke subsidie aangevraagd en toegekend.

Orionweg 400

Elan Wonen voornemens om 65 sociale huurwoningen aan de Orionweg 400 uit te nemen van Hoorne Vastgoed. De woningen maken onderdeel uit van een grotere ontwikkeling met tevens vrije sectorwoningen, commerciële ruimten en een parkeergarage. In 2024 hebben Elan Wonen en Hoorne Vastgoed samen gewerkt aan het opstellen van een Samenwerkingsovereenkomst.

Kennemerduin in Heemstede

Elan Wonen heeft in 2024 verschillende scenario's voor de ontwikkeling van het woonzorgcomplex Kennemerduin in Heemstede in beeld gebracht. In 2025 werken we deze scenario's verder uit.

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. De woningen worden gerealiseerd in houtbouw. In 2023 en 2024 is weinig beweging in de plannen geweest.

Rijksstraatweg 541A

Het woonzorgpand aan de Rijksstraatweg 541A in Haarlem dat voorheen gehuurd werd van de Hartekampgroep staat leeg. In 2024 is aan plannen gewerkt om het pand te verbouwen tot 15 individuele woonzorgstudio's en 1 gemeenschappelijke ruimte die door SIG gehuurd kan worden door hun cliënten.

Talmastraat/Kadijk

Aan de Talmastraat en Kadijk in Heemstede heeft Elan Wonen 38 sociale huurwoningen. De woningen zijn constructief slecht en moeten verduurzaamd worden. Samen met de bewoners zijn varianten in beeld gebracht en is aan het bestuur geadviseerd tot sloop-nieuwbouw. Deze variant wordt verder uitgewerkt.

Verdichten Meerwijk in Haarlem stopgezet

Elan Wonen had het voornemen om 82 woningen toe te voegen aan vier bestaande flats in Meerwijk. Het ging om de vorm van optop-, tussen- en plintwoningen. In 2024 hebben we besloten om het project stil te leggen. Omdat in de gemeente Haarlem sinds 2018 verplicht is om bij nieuwbouwwontwikkelingen een bepaald percentage sociale huurwoningen te realiseren, worden we steeds vaker benaderd voor uitnameprojecten. Tegelijkertijd speelt dat we niet alles kunnen financieren. Door het project Verdichten Meerwijk stil te leggen, ontstaat financiële ruimte om andere projecten op te pakken. Deze projecten liggen veelal op plekken in de stad waar we nog weinig sociale huurwoningen hebben.

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 2024 werd het planmatig onderhoud beoordeeld met een 7,3. Dit cijfer is een gemiddelde van bijna 50 ingevulde enquêtes.

Beter zicht op conditiescores woningvoorraad

In 2024 zijn we verder gegaan met het uitvoeren van de NEN2767 conditiemetingen door RaderAdvies en Dakbestek. Alle complexen waren in 2022 en 2023 geïnventariseerd en dit was het eerste jaar om van een derde van bezit een nieuwe score op te nemen. Ook zijn de voorbereidingen gestart om naast de bouwkundige elementen ook de installaties toe te voegen aan Vastware. Dit project wordt in 2025 verder opgepakt en brengt ons dichterbij een integrale begroting.

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.

Thorbeckelaan e.o. Heemstede

Het project Thorbeckelaan e.o. bestaat uit 4 complexen met in totaal 231 eengezinswoningen. De voorbereidingen zijn opgestart in 2023, de uitvoering is gestart in maart 2024 en de oplevering van de laatste fase staat gepland voor april/mei 2025. De werkzaamheden zijn gericht op verduurzaming door het isoleren van de spouwmuur, binnenzijde dak en de gevelbeplating. Er wordt tevens een mechanisch ventilatiesysteem aangebracht, de optie voor het plaatsen van zonnepanelen en de mogelijkheid om elektrisch te koken.

Daarnaast worden er badkamers, keukens en toiletten vervangen die aan vervanging toe zijn. De uitvoering is in handen van Coen Hagedoorn Bouw.

Eksterlaan in Haarlem

In 2024 is het project, waarbij 69 portiekwoningen aan de Eksterlaan in Haarlem zijn gerenoveerd en energetisch verbeterd, gereed gekomen. De spouwmuren en het dak zijn geïsoleerd. Er zijn zonnepanelen geïnstalleerd en er is een mechanisch ventilatiesysteem aangebracht inclusief nieuwe 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.

Haemstedeplein e.o. in Heemstede

In 2023 is aannemer Horsman & Co uit Lisse gestart met de onderhouds- en verduurzamingswerkzaamheden. Bij alle woningen is het glas vervangen door HR++ glas, er zijn nieuwe ventilatieroosters geplaatst, houtwerk is geschilderd en het metselwerk is hersteld. Een groot deel van de woningen is van binnenuit geïsoleerd en voorzien van mechanische ventilatie. Oude badkamers, toiletten en keukens zijn vervangen en de brandveiligheid is verbeterd. De verwachting is dat het project in het eerste kwartaal van 2025 is afgerond.

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. De samenwerking tussen verhuurmakelaar en mutatieopzichter is dit jaar een stuk verbeterd en het wekelijks overleg heeft hier goed in bijgedragen. Uitval en wisselingen bij beide afdelingen heeft ertoe geleid dat er regelmatig een onderbezetting was. Dit had gevolgen voor de planning. Halverwege het jaar zijn we in blokken gaan plannen wat het een stuk overzichtelijker heeft gemaakt en de planningen waren beter op elkaar waren afgestemd. Het proces van dagelijks onderhoud gaat goed. De aangescherpte afspraken zijn voor alle partijen duidelijk. Wel hebben we geconcludeerd dat we kritischer moeten zijn op wat onder afkoop valt en wat onder regie richting aannemers. Ook werken we steeds meer volgens basiskwaliteit. Opzichters hebben wel te maken gehad met langdurig uitval van een opzichter waardoor de werkdruk hoog was bij de groep.

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 nabije toekomst is gepland. Het uitgangspunt van Elan Wonen is om BKT's zoveel mogelijk complexmatig te vervangen. In 2024 is er goed volgens de begroting gepland en zijn we keurig binnen de begroting gebleven.

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. Tegelijkertijd hebben we ook houvast in de gesprekken met stakeholders van buiten de organisatie. Het verbeteren van de leefbaarheid kunnen we immers niet alleen. In 2024 is de leefbaarheidsstrategie benut voor de gesprekken met de gemeente en andere stakeholders over de Integrale Wijkaanpak in Meerwijk en in Delftwijk. Daarnaast wordt de leefbaarheidsstrategie verder uitgewerkt in gebiedsvisies. Hier wordt in 2025 verder aan gewerkt.

De ongedeelde stad

De gemeente Haarlem zet al een aantal jaren in op een ongedeelde stad. In Haarlem is dit vertaald in een stad waarin zowel in de westkant als aan de oostkant van de stad sociale huurwoningen zijn te vinden. Momenteel zijn er vooral sociale huurwoningen aan de oostzijde van de stad. In 2024 hebben we handtekeningen gezet onder de uitnameprojecten Schoterkwartier en Stephensonstraat waarbij tezamen 118 woningen aan de westzijde van het Spaarne in de portefeuille kunnen worden toevoegen.

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.

Hiernaast werken de wijkbeheerders en wijkregisseurs gedurende het jaar aan de samenwerking met stakeholders in de wijk. In 2024 is in zowel Delftwijk als Meerwijk begonnen met een wijkaanpak op initiatief van de gemeente Haarlem. Ook heeft Elan Wonen zich samen met de gemeente Haarlem, Buurts en collega-corporaties hard gemaakt voor de realisatie van de Buurtagenda in de Slachthuiswijk. Verder hebben de wijkregisseurs deelgenomen aan de werkgroep Aanpak Woonoverlast in Haarlem om samenwerkingsafspraken rondom overlast aan te scherpen.

Wijkbeheer en wijkregie

De wijkregisseur werkt nauw samen met de sociaal wijkbeheerder. De sociaal wijkbeheerder signaleert problematiek en de wijkregisseur zet eventuele acties uit. Andersom kan de wijkregisseur de sociaal wijkbeheerder verzoeken bepaalde casussen nader te onderzoeken. De wijkregisseur en sociaal 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. In 2024 hebben zowel wijkregie als sociaal wijkbeheer gereflecteerd op hun werk. Middels teamdagen hebben zij aandacht besteed aan de inhoud van hun werk, hun rol binnen de organisatie en de omvang van hun werkgebied. Naar aanleiding van deze reflectie zijn de taken en gebieden herverdeeld. Deze treden begin 2025 in werking. Ook is er in 2024 met het oog op het aankomend pensioen van een van de huidige sociaal wijkbeheerders een extra sociaal wijkbeheerder aangenomen.

Een greep uit de plannen die in 2024 zijn uitgevoerd: een vergroeningsactie samen met bewoners, een meedenksessie over het gebruik van een gemeenschappelijk terras, een grote schoonmaakactie met kinderen uit de wijk, een feest voor het 100-jarigbestaan van een complex, een groot bewonersonderzoek in de wijk gecombineerd met een buurtbakkie, er is een moestuin/kruidentuin is opgetuigd samen met bewoners en Elan Wonen heeft bijgedragen aan sportactiviteiten voor buurtbewoners georganiseerd door SportSupport.

Overlast

Het woongeluk wordt voor een deel bepaald door de burens. Buren 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 2024 20 bemiddelingstrajecten gestart (dit is 45% van alle trajecten in Heemstede). En in Haarlem zijn er voor Elan Wonen 39 bemiddelingstrajecten gestart (17% van alle trajecten in Haarlem). De status van deze trajecten is ons niet bekend, maar Stichting Meerwaarde had in 2024 in Haarlem een oplospercentage van 70% en in Heemstede 85%. Indien sprake is van zorgwekkend gedrag zorgt Elan ervoor dat betreffende persoon wordt doorverwezen naar de juiste instanties.

In ons CRM systeem zijn in 2024 393 overlastzaken aangemaakt. Hiervan zijn er 334 opgelost, 41 ingetrokken en 20 actief. In 2024 zijn er nieuwe werkafspraken gemaakt over de registratie van overlast/leefbaarheidszaken. Dit maakt dat 2024 als transitiejaar gezien moet worden, en de cijfers moeilijk te vergelijken zijn met 2023. De registratie van overlastdossiers wordt vanaf 2025 enkel nog gedaan in het CRM systeem, niet langer in Dynamics Empire. In verhouding tot 2023 zijn de overlastdossiers niet toegenomen, maar neemt de zwaarte/problematiek van de overlastmeldingen toe, wat maakt dat er meerdere meldingen op één adres ontvangen worden en overlastdossiers een langere doorlooptijd hebben.

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 2024 hebben we 129 adressen onderzocht in het kader van woonfraude. Inmiddels zijn 58 dossiers succesvol afgesloten. Dit heeft geresulteerd in de terugvordering van 11 woningen, waaronder 5 eengezinswoningen, die inmiddels opnieuw zijn verhuurd. Dit aantal ligt lager dan vorig jaar, mede doordat de aanpak van woonfraude het afgelopen jaar minder prioriteit heeft gekregen vanwege personele omstandigheden.

Besluit bouwwerken leefomgeving (BBL)

Door de invoering van de nieuwe BBL-regels (per 1 juli 2024) werden strengere eisen gesteld aan brandveiligheid en vluchtroutes. Elan Wonen paste het beleid hierop aan. Elan Wonen staat geen obstakels meer toe in algemene ruimten en galerijen voor maximale vluchtveiligheid en eenvoudige handhaving. De werkgroep BBL, met in het bijzonder sociaal wijkbeheer, heeft veel inspanning geleverd om deze nieuwe richtlijnen effectief te communiceren naar de bewoners. Ze hebben actief bewoners aangesproken, voorlichting gegeven en gezorgd voor naleving van de nieuwe regels. In specifieke gevallen, zoals medische noodzaak, werd maatwerk toegepast. Bij twijfel gaf de brandweer advies.

Met dit beleid borgt Elan Wonen een veilige woonomgeving en voldoet het aan de strengere brandveiligheidseisen.

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 2024 zijn 45 aanvragen door bewoners gedaan en deze zijn allemaal goedgekeurd. Er zijn 23 aanvragen gedaan voor groenvoorzieningen, zoals: planten, bollen, plantenbakken, tuingereedschap en tuinonderhoud. Zestien aanvragen hebben bijgedragen aan de sociale cohesie in een complex (kerstmarkt, zomerbarbecue en nieuwjaarsborrel). Twee aanvragen gingen over de uitstraling van een complex (aanschaf tuinmeubilair). Drie aanvragen zijn gedaan voor het welkom heten van nieuwe bewoners met bloemen en 1 aanvraag viel 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. Het volgende Participatiediner staat gepland voor mei/juni 2025.

Bijzondere doelgroepen

Elan Wonen huisvest verschillende bijzondere doelgroepen en in Haarlem en Heemstede zijn dan ook verschillende (regionale) regelingen actief. In 2024 heeft Elan Wonen gewerkt aan de verbetering van het Startgesprek voor mensen die uitstromen via het Pact voor Uitstroom. Nu gaat de wijkregisseur samen met de sociaal wijkbeheerder op bezoek in plaats van apart. Dit is fijner voor de bewoner en praktischer voor Elan Wonen.

In 2024 is de tijdelijke regeling Housing First van start gegaan. 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. Middels deze koplopersgroep krijgen mensen die in aanmerking komen voor de maatschappelijke opvang zo snel mogelijk een woning toegewezen. Dit project is succesvol van start is gegaan in samenwerking met de gemeente Haarlem, Buurts, Ymere en Pré Wonen en zal de komende jaren verder uitgerold worden.

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

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. In 2025 zal er een convenant ondertekend gaan worden voor het aardgasvrij maken van woningen.

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 1.300 woningen van zonnepanelen voorzien. De eengezinswoningen (EGW) die geschikt zijn, zijn nu grotendeels voorzien van zonnepanelen. Wij zijn in 2023 een samenwerking aangegaan met Ecorus om ook op meergezinswoningen (MGW) zonnepanelen te plaatsen. Bij ieder grootschalige renovatie of onderhoud bepalen wij of het complex hiervoor geschikt is.

Volgens de prestatieafspraken is de ambitie 30.000 zonnepanelen te plaatsen. In de periode 2022-2024 heeft Elan Wonen hiervan maar liefst 9.163 zonnepanelen geplaatst.

Duurzaam warmtenet in Meerwijk

Ymere, Elan Wonen, de gemeente Haarlem en de energieleveranciers Essent en Firan werken gezamenlijk aan de ontwikkeling van een duurzaam warmtenet in Meerwijk. Wij verwachten dat in het 1e halfjaar van 2025 het besluit voor de aanleg van het warmtenet genomen wordt. Vanuit onze duurzaamheidsambities biedt dit een interessante kans om tegen relatief lage kosten 870 woningen en daarmee ruim 10% van ons bezit van het gas af te halen. Wij verwachten dat de woningen deels in 2027 en deels in 2028 worden aangesloten op het warmtenet. Om de woningen te kunnen aansluiten op het warmtenet en tevens om deze geheel van het gas af te halen is het nodig een deel van de woningen extra te verduurzamen en tevens het kookgas te verwijderen.

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, zijn wij betrokken bij deze ontwikkeling.

Aanpassing kookvoorzieningen

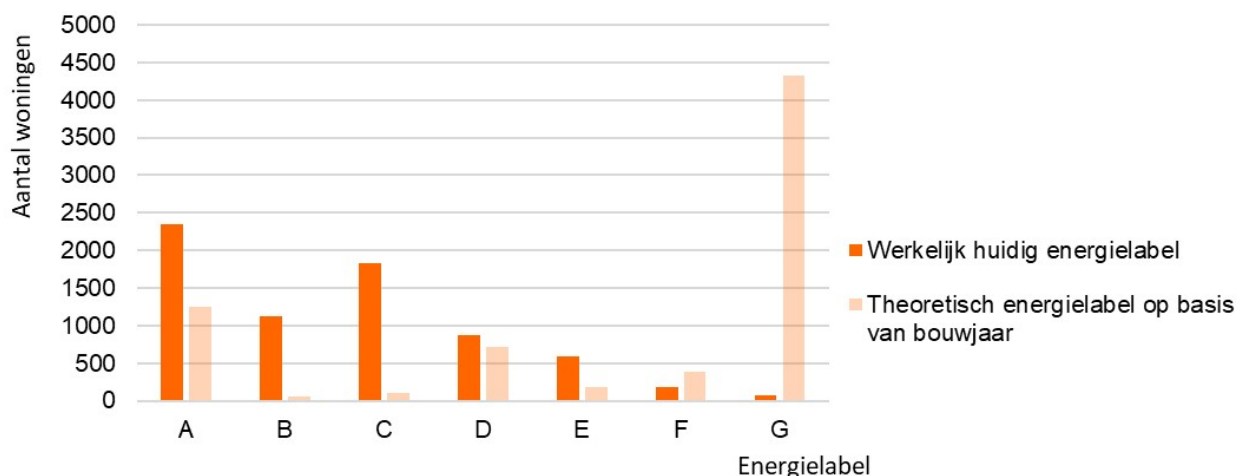
Aardgas wordt niet alleen gebruikt voor het verwarmen van woningen, maar ook voor koken. Bij zittende bewoners wordt op aanvraag de gasaansluiting in de keuken verwijderd en elektrisch koken (inductie) mogelijk gemaakt. In 2023 hebben wij het beleid voortgezet waarin elektrisch koken onderdeel is van onze 'basiskwaliteit' en worden woningen sindsdien 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). In 2024 zijn 69 portiekwoningen aan de Eksterlaan in Haarlem gerenoveerd en verduurzaamd.

De woningportefeuille bevat een groot aandeel vooroorlogse woningen (18%) en woningen die gebouwd zijn tussen 1950 en 1975 (43%). 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.

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.

Stakeholdersbijeenkomst Circulaire Bouw

Jaarlijks organiseert Elan Wonen een stakeholdersbijeenkomst rondom een voor Elan Wonen en haar stakeholders relevant thema. In 2024 stond de bijeenkomst in het teken van circulaire bouw. De bijeenkomst werd begeleid door Alba Concepts. Er waren deelnemers van gemeente Haarlem en Heemstede, andere corporaties, vastgoedpartners en ervaringsdeskundigen uit de bouwwereld, de Bewonersraad, vastgoed- en duurzaamheidsmedewerkers van Elan Wonen en niet in de laatste plaats was ook de voltallige RvC aanwezig. De bijeenkomst bracht goede en bruikbare inzichten.

VERHUUR EN DOELGROEPEN

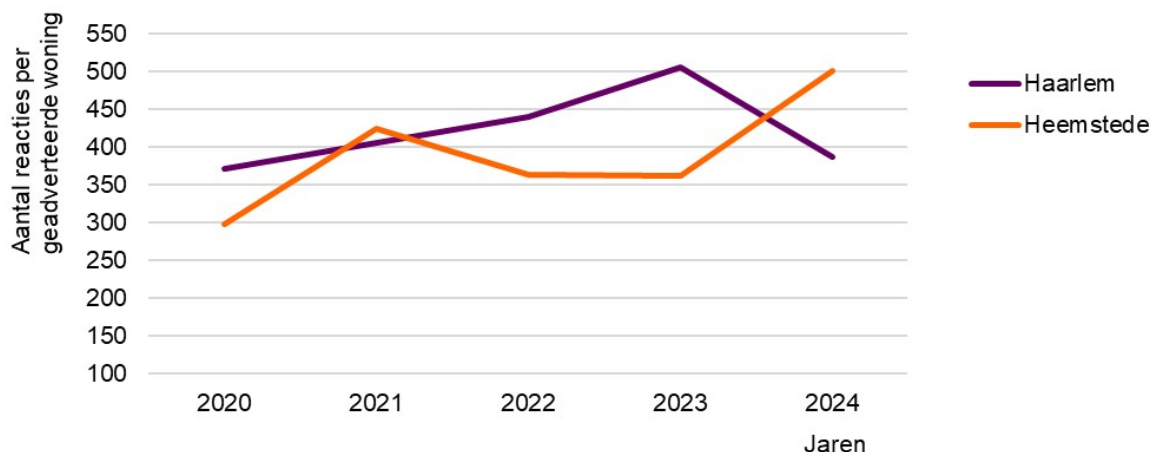
Woningzoekenden willen een woning waarvan de woonlasten passen bij hun inkomen, de grootte bij het aantal gezinsleden, de locatie bij het sociale netwerk en het comfortniveau bij de levensfase. De sociale huur woningmarkt in Zuid-Kennemerland is echter gespannen. Dit betekent dat woningzoekenden vaak 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 2024 respectievelijk uit op 8,2 en 10,7 jaar (2023: 8,1 en 8,4 jaar). De gemiddelde zoekduur in Haarlem en Heemstede was respectievelijk 5,2 en 7,7 jaar (2023: 4,9 en 5,4 jaar).

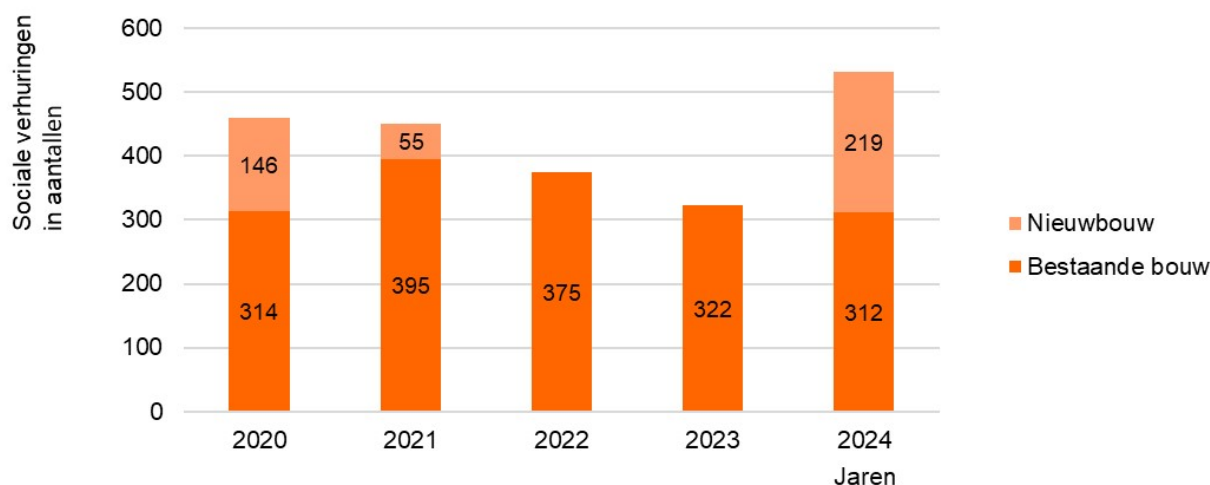
De volgende figuur toont de ontwikkeling van het aantal reacties per geadverteerde woning via Woonservice. Hieruit komt de toenemende druk op de sociale huur woningmarkt met name in Heemstede nog duidelijker tot uitdrukking.



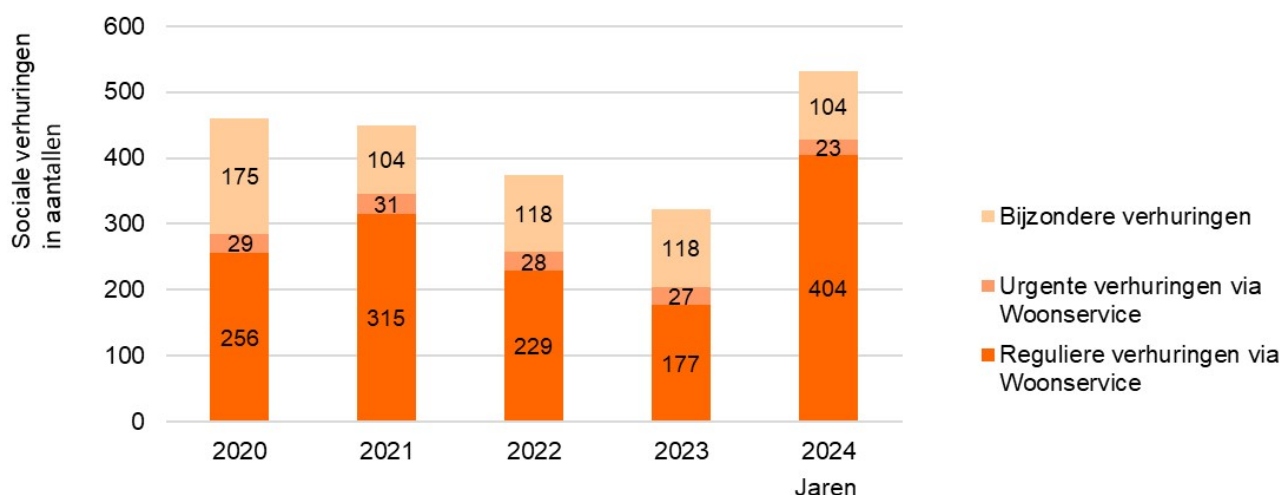
Gemeenten en corporaties realiseren zich dat het toevoegen van nieuwbouw nodig is om de druk op de sociale huurwoningmarkt te verlichten.

Sociale verhuringen nader bekeken

De volgende figuur toont de gerealiseerde sociale verhuringen verdeeld naar bestaande bouw en nieuwbouw in de periode 2020 t/m 2024. Door de nieuwbouw hebben veel huishoudens een woning kunnen betrekken in 2024. Het aantal verhuringen in bestaande bouw ligt echter 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 verhueringen in de periode 2020 t/m 2024. Hierbij is nu onderscheid is gemaakt tussen woningen die via Woonservice zijn aangeboden en woningen die op andere wijze zijn verhuurd.



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

Verhueringen 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	42	32	10
B Uitstroom opvang- en zorginstellingen	38	31	7
Totaal aantal verhueringen bijzondere doelgroepen	80	63	17

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 67 statushouders. In 2024 heeft Elan Wonen in Haarlem in totaal 93 statushouders gehuisvest. Daarmee hebben we alvast een deel van de taakstelling van volgend jaar gehaald.

In Heemstede bedroeg de taakstelling voor Elan Wonen 43 statushouders. In 2024 heeft Elan Wonen in Heemstede 28 statushouders gehuisvest. We lopen in Heemstede dus achter. Dat komt vooral door doordat er in Heemstede een mismatch is tussen de samenstelling van de groep statushouders (veel alleenstaanden) en het woningaanbod (veel gezinswoningen).

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 2024 met 38 toewijzingen ruim voldaan aan het overeengekomen aandeel van 27 woningen. Hiermee is de achterstand van vorig jaar geheel ingelopen.

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 24 woningen (5%) binnen deze vrije ruimte toegewezen.

	Totaal	Haarlem	Heemstede
A Woningruil	2	1	1
B WMO en overige bemiddeling	20	19	1
Aantal verhuringen vrije bemiddeling	22	20	2
C Tijdelijke verhuur en bruikleen	2	2	0
Totaal	24	22	2

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 83% van de woningen bereikbaar voor woningzoekenden in de laagste inkomenscategorie.



Prestatieafspraken en regelgeving

Op landelijk en gemeentelijk niveau zijn er regels en afspraken rondom de toewijzing van sociale huurwoningen. Uit onderstaand overzicht blijkt dat Elan Wonen voldaan heeft aan landelijke regels en lokale afspraken.

	Bron	Elan Wonen 2024	Regel of afspraak
Aandeel 'passende' toewijzingen aan lage inkomens tov alle toewijzingen aan deze groep	Woningwet	98%	≥ 95%
Aandeel sociale huurwoningen dat is toegewezen aan sociale doelgroep	Woningwet	99%	≥ 85%
Aandeel toewijzingen aan lage inkomens tov alle toewijzingen sociale huur	PA Haarlem	72%	± 65%
Aandeel toewijzingen aan lage inkomens tov alle toewijzingen sociale huur	PA Heemstede	68%	± 70%

Verhuringen aan huishoudens met een middeninkomen

Elan Wonen verhuurt al jarenlang een deel van de woningen specifiek aan huishoudens met een middeninkomen. Er zijn ruim 340 woningen aangewezen voor deze groep. De huurprijs wordt hiervoor bewust betaalbaar gehouden. Een deel van deze woningen wordt nu nog sociaal verhuurd. In 2024 heeft Elan Wonen 13 woningen verhuurd met een huurprijs bereikbaar voor huishoudens met een lager middeninkomen. Per saldo zijn 111 woningen met een middenhuurprijs verhuurd.

Elan Wonen biedt woningzoekenden met een middeninkomen ook kansen 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 € 875 hiervoor in te zetten. In 2024 hebben vijf huishoudens met een laag middeninkomen op deze manier bij Elan Wonen een woning kunnen betrekken.

Verhuringen in duurder segment

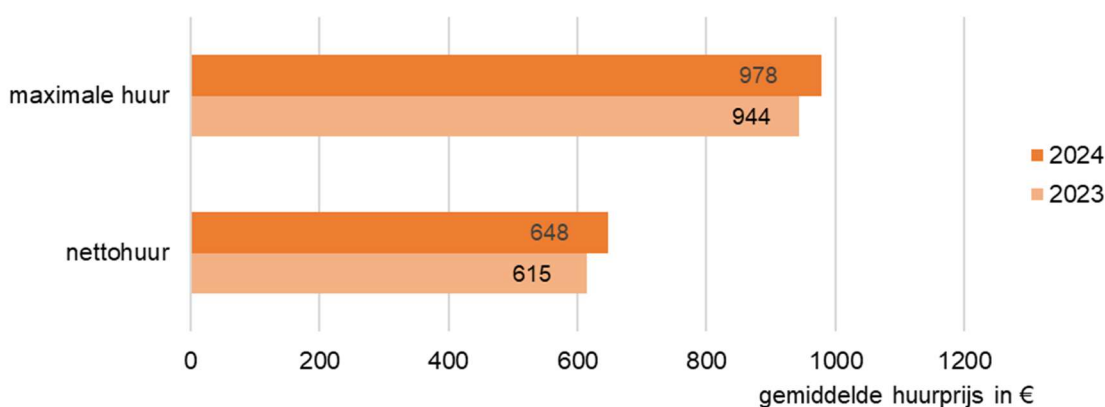
Elan Wonen heeft 660 woningen in portefeuille die bij nieuwe verhuring worden verhuurd in de vrije sector. Een gedeelte hiervan wordt nu nog als sociale huurwoning verhuurd, maar zal als de woning vrijkomt als vrije sector huurwoning worden verhuurd. Dit wordt ook wel *liberaliseren* van een woning genoemd. In totaal heeft Elan Wonen 440 woningen verhuurd in dit segment.

Woningen in de vrije sectorportefeuille worden bij nieuwe verhuring tegen marktconforme huurprijzen aangeboden, variërend van € 1.200 tot € 2.300.

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 2024 en 2023.



Nieuwe huurders

Elan Wonen streeft binnen de sociale woningportefeuille een uniforme prijs-kwaliteitverhouding na. De aanvangshuurprijzen voor nieuwe huurders van sociale huurwoningen worden daarom zoveel mogelijk met een vast percentage afgeleid van de maximale huurprijzen. In 2024 bedroeg het streefhuurpercentage 72% (2023: 71%).

Zittende huurders

De netto huurprijzen van onze huurders van sociale huurwoningen liggen met gemiddeld 66% van de maximale huurprijzen lager dan de aanvangshuurprijzen voor nieuwe huurders.

De huursomstijging is in 2024 uitgekomen op 4,8%. Het wettelijk maximum bedroeg 5,3%. Door inkomensafhankelijke huurverhogingen en huurharmonisatie bij nieuwe verhuring is de totale huursom in 2024 met 5,4% 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. 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 het proces en risicomanagement inclusief de werking van de interne beheersmaatregelen. Het bestuur is eindverantwoordelijke voor het risicomanagement.

2^e lijn: team rapportage en control, compliance officer, staf wonen en de concern controller

Hier komen toetsing van de interne beheersing, compliance (het voldoen aan wet- en regelgeving) en het ondersteunen van de Planning & Control -cyclus en het 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 controller 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 plaats op beleid, de kwaliteit van de interne beheersing, de Planning & Control-cyclus, de treasury activiteiten 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

De strategische risico's van Elan Wonen worden twee keer per jaar in kaart gebracht, zowel bij het opstellen van de jaarstukken als de meerjarenbegroting. 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.

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.

Risicomanagement in de processen



Beheersmaatregelen

- Interne controle, 4-ogen principe en interne audits
- Procuratieregeling en autorisaties
- Inkoop en aanbestedingsbeleid
- Standaard contracten bij verhuur en inkoop
- Integriteitscode, dilemmatraining en meldregelingen
- P&C cyclus (sturing op doelen en budgetten)
- HRM cyclus (kwaliteit en capaciteit)
- Dashboards (procesinformatie en datakwaliteit)
- Dossiervorming

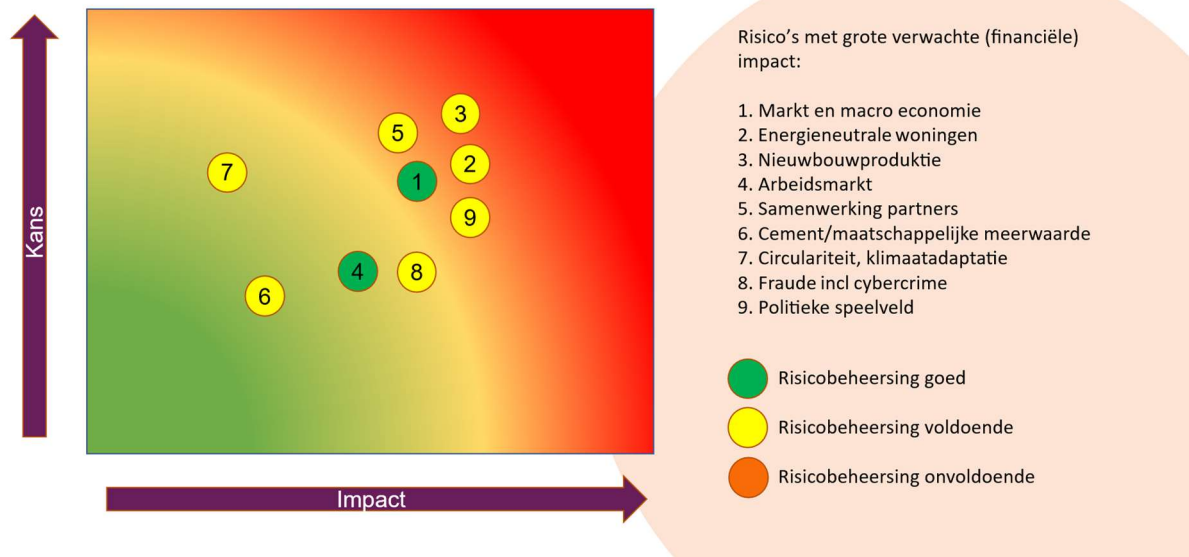
Procesbeheersing

Het management heeft voor ieder proces een proceseigenaar benoemd. Proceseigenaren zorgen ervoor dat de processen goed beschreven zijn en actueel blijven. Verder stellen zij vast dat het proces zoals dat is beschreven in overeenstemming is met de dagelijkse praktijk. Ten slotte wordt middels interne controles beoordeeld of de werking resulteert in een juiste, tijdige, volledige en rechtmatige verantwoording. 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). De financiële situatie van Elan wonen is voldoende sterk om de mogelijke impact van de strategische risico's op te vangen. Hieronder staat de meest actuele strategische risicokaart met een toelichting op de beheersmaatregelen.

De strategische Risicokaart van oktober 2024



Risico	Mate van beheersing	Beheersmaatregelen
Markt en macro economie <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 MJB. De financiële positie van Elan Wonen is niet afhankelijk van verkopen van woningen.
Energie neutrale woningen <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 inclusief het tijdig verbeteren van woningen met EFG-energielabels. 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.

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 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. Op project niveau houden we de vinger aan de pols en kijken naar een verantwoorde manier van investeren binnen de kaders van de MJB. Steeds meer nieuwbouw projecten worden turn key afgenomen van ontwikkelaars. 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 maar slagen er wel in om kwalitatief goede medewerkers aan te trekken en te behouden. We investeren in 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>	Voldoende	We zijn voor het realiseren van onze doelstellingen deels afhankelijk van onze partners, we zorgen voor voldoende personele capaciteit voor samenwerking en overleg. We gaan regelmatig in gesprek met onze stakeholders over de gewenste en gerealiseerde doelen. De samenwerking met de Bewonersraad, onze collega corporaties en andere maatschappelijke partners verloopt over het algemeen goed. De samenwerking met de gemeente blijft een aandachtspunt, hiervoor hebben we zowel op bestuurlijk als ambtelijk niveau goede overleglijnen en contactmomenten.
<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. We meten de klanttevredenheid in onze dagelijkse processen en werken ook met klantenpanels. We zorgen voor een kwalitatief goede en ervaren personele bezetting en zijn met onze wijkbeheerders actief aanwezig rondom onze complexen. Ons 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	In onze verduurzamingsstrategie 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. De verduurzamingsstrategie wordt onder andere via onze investeringsprojecten vertaald naar concrete maatregelen.

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	Het frauderisico is vast onderdeel bij de procesbeschrijvingen, risico-analyses en de audits van de processen. We besteden regelmatig aandacht aan ons integriteitsbeleid en soft controls (in teamoverleggen en organisatiebrede bijeenkomsten). Onze beheersmaatregelen met onze IT hosting partner zijn aangescherpt en we hebben een cybersecurityverzekering en een monitoringcontract afgesloten. Daarnaast is er continue aandacht vanuit het management voor integriteit, compliance met externe en interne wet- en regelgeving en awareness voor zaken als cybercrime en privacy gevoelige informatie.
<u>Politiek risico</u> <i>Landelijke en lokale ontwikkelingen en de impact op huurbeleid, belastingen en prestatie afspraken.</i>	Voldoende	We blijven scherp aan de wind sturen op het realiseren van onze volkshuisvestelijke 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 nationale prestatieafspraken (NPA) en het afschaffen van de VPB met het ministerie.

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 leidinggevendenden passend zijn, er een open cultuur is voor het melden van misstanden en het elkaar aanspreken op ongewenst gedrag. De handreiking van de AW inzake integriteit en fraude is bij de frauderisico inventarisatie als referentie gebruikt om de risico's en maatregelen van interne beheersing te toetsen. 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 € 1.000	WSW-norm	2024	2023
Operationele kasstroom vóór rente		15.671	15.409
Rente-uitgaven		9.782	9.393
Interest coverage ratio (ICR)	> 1,40	1,60	1,64
Marktwarde leningen en rentederivaten		343.631	322.122
Vastgoedportefeuille (marktwarde)		1.695.741	1.560.326
Dekkingsratio	< 70%	20%	21%
Vreemd vermogen		328.569	312.170
Vastgoedportefeuille (beleidswaarde)		956.909	641.829
Loan to value (LTV)	< 70%	34%	49%
Eigen vermogen (beleidswaarde)		619.676	376.764
Balans totaal (beleidswaarde)		978.028	703.932
Solvabiliteit	> 30%	63%	54%

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 Autoriteit woningcorporaties 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 2023) blijkt dat onze beïnvloedbare bedrijfslasten in lijn liggen met die van woningcorporaties van dezelfde omvang. Zowel bij Elan Wonen als de branchegeenoten zijn deze kosten ten opzichte van 2022 met bijna 12% gestegen. De niet-beïnvloedbare bedrijfslasten zijn bij Elan Wonen hoger dan bij branchegeenoten. De oorzaak hiervan is met name de rioolheffing die in Haarlem en Heemstede wordt neergelegd bij de verhuurder, terwijl die in veel andere gemeenten bij de individuele huurders wordt geïnd.

Resultaten 2024

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 € 1.000	Actueel 2024	Begroting 2024	Actueel 2023
Huuropbrengsten	60.007	60.056	57.218
Netto verkoopopbrengsten	1.732	1.881	6.236
Waardeverandering vastgoedportefeuille	-22.775	-70.487	-29.181
Onderhoudslasten	-27.166	-26.650	-21.276
Belastingen en verzekeringen	-3.913	-3.762	-3.585
Personeelslasten	-8.311	-8.347	-7.889
Overige bedrijfslasten	-3.559	-3.403	-3.255
Leefbaarheid	-437	-249	-298
Bedrijfsresultaat	-4.423	-50.961	-2.030
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	78.780	80.568	16.834
Saldo financiële baten en lasten	-8.543	-10.215	-7.978
Resultaat vóór belastingen	65.814	19.392	6.826
Belastingen	-2.567	-3.426	-4.699
Resultaat deelnemingen	1	-	-7
Resultaat na belastingen	63.248	15.966	2.120

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

Waardeverandering vastgoedportefeuille

Het gaat hierbij om waardeverandering van zowel vastgoed in ontwikkeling (nieuwbouw) als vastgoed in exploitatie (renovatie). Realisatie totaal ruim € 50 mln. lager dan begroot:

De waardeverandering van vastgoed in ontwikkeling is ruim € 33 mln. lager dan begroot door:

- Reeds in 2023 afgewaardeerde complexen in verband met sloop, projecten Pasteur en Hamelinkstraat fase III, totaal bijna € 21 mln.
- Daarnaast vrijval voorziening project Verdichten Meerwijk (bijna € 3 mln.).
- Voorziening van onze andere projecten welke de Definitief Ontwerpfase hebben bereikt, vallen lager uit dan begroot (9 mln.).

De waardeverandering van vastgoed in exploitatie is in totaal ruim € 17 mln. lager uitgekomen dan begroot doordat:

- Reeds in 2023 ruim € 10 mln. voor de betreffende projecten is opgenomen in de voorziening onrendabele investeringen bestaand bezit.
- Bijna € 7 mln. reeds geboekte (project) investeringen in 2024 in het betreffende complex.

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. De gemiddelde historische leegwaardestijging per jaar van woongelegenheden is gestegen van -0,11% naar 8,55% (8,66%). Deze marktontwikkeling zorgt voor de grootste stijging van de marktwaarde.

Saldo financiële baten en lasten

Het saldo valt positiever uit dan begroot. Dit is met name een gevolg van hogere gerealiseerde rentebaten. In de begroting was er minder rente aan projecten 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 2024 is de verdeling van de portefeuille naar type vastgoed en DAEB-classificatie als volgt:

Bedragen x € 1000	DAEB-portefeuille	Niet-DAEB-portefeuille	Totaal
Woningen	1.271.385	369.694	1.641.079
Zorgvastgoed	25.682	0	25.682
Parkeergelegenheden	0	17.142	17.142
Bedrijfsonroerendgoed	909	10.929	11.838
Marktwaarde	1.297.976	397.765	1.695.741

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' en de solvabiliteit.

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 wordt de markt- en beleidswaardebepaling nader toegelicht.

Per 31 december 2024 bedraagt de post herwaarderingsreserve in de balans ruim € 1.074 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 € 738 miljoen. Dit impliceert dat circa 70% 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	1.560.326
Voorraadmutaties	34.461
Mutatie objectgegevens	54.310
Methodische wijzigingen handboek en software	-5.432
Parameteraanpassingen validatie handboek	-93.072
Parameteraanpassingen marktontwikkelingen	145.148
Marktwaarde	1.695.741

- Voorraadmutaties: betreft oplevering nieuwbouw project Hamelinkstraat minus verkoop van woningen.
- Mutatie objectgegevens: betreft voornamelijk stijging van de gemiddelde contracthuur en stijging van de maximale huurprijzen.
- Methodische wijzigingen: betreft voor het grootste deel de toevoeging van het segment middenhuur.
- Validatie handboek: betreft stijging van de gemiddelde disconteringsvoet van woongelegenheden.
- Marktontwikkelingen: betreft vooral de stijging van de gemiddelde historische leegwaarde van woongelegenheden.

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 2024 toegenomen met ruim € 315 miljoen tot bijna € 957 miljoen. Dit wordt met name veroorzaakt door methodische wijzigingen (€ 97 miljoen), oplevering nieuwbouw (€ 38 miljoen), stijging van beleids- en contracthuur (€ 158 miljoen). De methodische wijzigingen betreffen vooral de overstap van de disconteringsvoet uit de marktwaarde naar de voorgeschreven 'sociale' disconteringsvoet.

Het verschil tussen de markt- en beleidswaarde bedraagt ruim € 738 miljoen. Dit geeft aan dat de werkelijke verdien capaciteit van de vastgoedportefeuille 44% 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 ruim € 483 mln. lager uit dan de marktwaarde.

Beschikbaarheid overdrachtsbelasting: indien bij de marktwaardeberekening is gekozen voor het scenario uitponden, dan vervalt deze bij de beleidswaardeberekening. Het gaat dan om de in de marktwaarde ingerekende overdrachtsbelasting bij uitponden en 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 € 132 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 2024 bedroeg de huurkorting aan huurders met een gereguleerd contract bijna € 31 miljoen. De keuze voor betaalbare huurprijzen verlaagt de verdien capaciteit van de vastgoedportefeuille met ruim € 334 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 ruim € 234 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 ruim € 76 miljoen.

Disconteringsvoet:

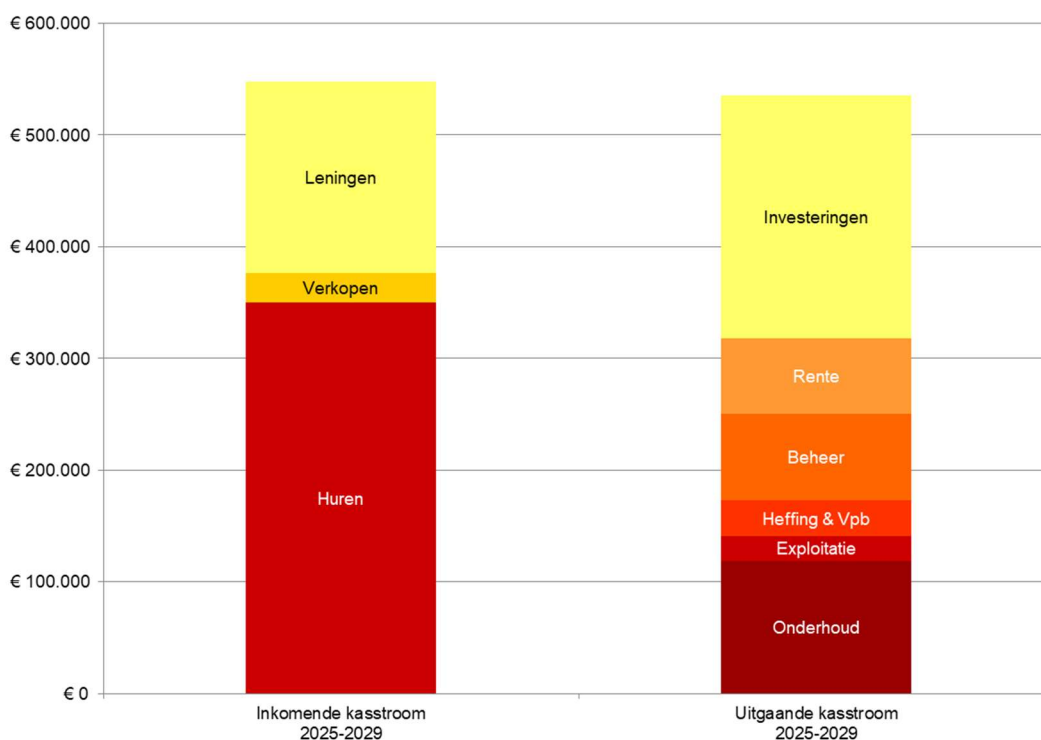
De disconteringsvoet uit de marktwaarde wordt aangepast naar de voorgeschreven 'sociale' disconteringsvoet. Hierdoor stijgt de beleidswaarde met bijna € 257 miljoen.

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	2025	2026	2027	2028	2029
Opbrengsten vastgoedexploitatie	15.461	20.309	23.290	25.191	28.018
Rentelasten en -opbrengsten	-10.398	-12.787	-14.442	-15.263	-15.675
Operationele kasstroom	5.064	7.519	8.847	9.927	12.343
Verkoopopbrengsten	5.516	4.573	5.758	4.990	5.199
Vastgoed (des)/investeringen	-78.909	-66.097	-39.799	-23.766	-20.556
Investerings kasstroom	-73.393	-61.524	-34.041	-18.776	-15.357
Financiering kasstroom	66.749	51.773	30.191	14.445	8.605
Mutatie geldmiddelen	-1.581	-2.232	4.997	5.596	5.591

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 het eerste jaar 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	2025	2026	2027	2028	2029
<i>Elan Wonen totaal</i>						
Interest coverage ratio	> 1,4	1,5	1,6	1,6	1,6	1,8
Loan to value o.b.v. beleidswaarde	< 70%	45%	47%	49%	48%	48%
Solvabiliteit o.b.v. beleidswaarde	> 30%	58%	54%	51%	52%	52%
Dekkingsratio o.b.v. marktwaarde	< 70%	21%	23%	24%	24%	23%
Onderpandratio	< 70%	28%	30%	31%	31%	30%
<i>DAEB-tak</i>						
Interest coverage ratio	> 1,4	1,6	1,5	1,4	1,5	1,6
Loan to value o.b.v. beleidswaarde	< 70%	53%	57%	61%	60%	60%
Solvabiliteit o.b.v. beleidswaarde	> 30%	58%	54%	52%	52%	53%
Dekkingsratio o.b.v. marktwaarde	< 70%	21%	24%	26%	26%	26%
<i>niet-DAEB-tak</i>						
Interest coverage ratio	> 1,8	1,2	1,9	2,3	2,2	2,6
Loan to value o.b.v. beleidswaarde	< 70%	29%	26%	24%	22%	20%
Solvabiliteit o.b.v. beleidswaarde	> 30%	69%	71%	73%	75%	78%
Dekkingsratio o.b.v. marktwaarde	< 70%	22%	19%	18%	17%	15%

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.

Verbindingen

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.

Naast deze stichting bestaat ultimo 2024 nog Woonwagenstandplaatsen Kennemerland BV als verbinding. Dit 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. Samen met de Toegelaten Instelling vormen deze entiteiten de verbindingenstructuur.

Huurbevroezing 2025 en 2026

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

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

Daarnaast heeft de maatregel ook impact op financiële kengetallen in de toekomst, waaronder de Interest Coverage Ratio (ICR). De ICR is een belangrijke ratio voor de borging door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en wordt mede bepaald op basis van de operationele kasstroom. Omdat de huurinkomsten door de bevrozing achterblijven bij eerdere aannames, zal de ontwikkeling van de operationele kasstroom achterblijven en de ICR onder de norm van 1,4 uitkomen. Dit betekent dat wij moeten bijsturen op het geplande onderhoud, de verduurzaming en (nieuwbouw)investeringen die de minste impact hebben op onze volkshuisvestelijke taak maar welke wel voldoende de (financiële) continuïteit van Elan Wonen waarborgt.

Gevolgen Nationale Prestatieafspraken (NPA)

Het beeld is duidelijk: met de eenzijdige ingreep in de huurinkomsten van de sector ontstaat er een groot financieel gat. Het vertrouwen in de overheid is met deze ingreep ook stevig geschaad. Immers in december 2024 werden nog de Nationale Prestatieafspraken (NPA) ondertekend. In deze NPA werden afspraken tussen corporaties en de overheid gemaakt over onder andere de bouw van meer (sociale) huurwoningen en gematigde huurstijgingen (4,5% t.o.v. 6,2% zoals eerder overeengekomen). De coalitie zegt met het voornemen van huurbevrozing de NPA op. De corporatiesector is niet langer in staat om de afgesproken opgave uit de NPA uit te voeren. Er wordt lokaal en regionaal momenteel verder onderzocht wat de impact van een huurbevrozing is en welke voorgenomen bouwprojecten en/of renovaties en verduurzamingsprojecten worden vertraagd of geschrapt.

VERSLAG RAAD VAN COMMISSARISSEN

Inleiding

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

Onderwerpen die bijzondere aandacht kregen in 2024

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

Herbenoeming directeur-bestuurder Marieke Heilbron per 1 mei 2024

De RvC heeft het functioneren van de directeur-bestuurder (hierna: bestuurder) positief geëvalueerd en daarom de bestuurder gevraagd voor een tweede termijn van 4 jaar. Bij deze evaluatie zijn ook de OR en de Bewonersraad betrokken. De RvC is dan ook verheugd dat de bestuurder zich per 1 mei 2024 weer beschikbaar heeft gesteld voor het vervullen van de rol van bestuurder en dat zij haar – met positieve instemming van de Aw - heeft kunnen herbenoemen.

ICR

De ICR, met name in relatie tot de grote ambitie en opgave, blijft ook voor de RvC een belangrijk punt van aandacht. De ontwikkeling van de ICR wordt streng bewaakt en is binnen de kaders gebleven.

Nieuwe samenwerking met accountant KPMG

2024 is het eerste volledige jaar van samenwerking met KPMG. De RvC constateert dat de accountant geen grote punten van zorg ziet. Met de accountant is met name de totstandkoming van de jaarstukken besproken en geëvalueerd. Dit heeft geleid tot nadere afspraken over de controle 2024.

Governance

De Aw Handreiking integriteit en fraude woningcorporaties 2024 is inhoudelijk besproken. De RvC ziet dat Elan Wonen voor dit onderwerp al aandacht had en nog steeds heeft en hierop (preventief) acteert. Ook heeft de RvC nota genomen van en aandacht voor de eind november 2024 herziene Governancecode Woningcorporaties en de interne governancedocumenten worden mede tegen de achtergrond van de herziene Code aangepast.

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.

Het Jaarverslag van de externe vertrouwenspersoon wordt gedeeld met de RvC.

In geval van mogelijke schijn van belangenverstrengeling onthoudt een betreffend RvC lid zich van dialoog en/of besluitvorming betrekking hebben op het onderwerp dat voorligt (waaronder doch niet beperkt tot transacties waarbij aankoop en verkoop van vastgoed speelt) waarvoor de goedkeuring van de RvC vereist is.

Stakeholdersbijeenkomst

Niet in de laatste plaats gaat bijzondere aandacht van de RvC uit naar de stakeholders. Deze aandacht voor en overleg met de stakeholders wordt jaarlijks vorm gegeven met een bijeenkomst waarbij ook de RvC aanwezig is. Dit jaar was het thema circulaire bouw. De bijeenkomst, welke begeleid werd door Alba Concepts, heeft tot goede en bruikbare inzichten voor Elan Wonen en haar stakeholders geleid.

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.

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.

De heer B.P. (Bas) van Overeem is na de positieve zienswijze van de Minister (Aw) per 1 januari 2024 herbenoemd.

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 en aanverwante wet- en regelgeving. Daar waar bij de uitoefening van het toezicht sprake kan zijn van mogelijke schijn van belangenverstrengeling onthoudt betreffend RvC lid zich van dialoog of besluitvorming. 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 2024

Naam en rol RvC	Deskundigheid	Beroep en nevenfuncties
C.P. (Christine) van den Berg	Wonen/vastgoed Bestuur/juridisch Personeel/organisatie	Beroep: Advocaat-partner Legaltree
Voorzitter RvC Lid remuneratiecommissie		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
B.P. (Bas) van Overeem	Wonen/vastgoed Bestuur/juridisch	Beroep: Advocaat-partner Corten de Geer Advocaten
Lid RvC Voorzitter remuneratiecommissie Afgevaardigde Ondernemersraad Afgevaardigde Bewonersraad Benoemd op voordracht Bewonersraad		Nevenfuncties: *Docent Academie voor Vastgoed *Docent burgerlijk procesrecht Vrije Universiteit Amsterdam *Docent Nestas *Juridisch adviseur 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 tot 1 april 2024 Lid auditcommissie per 1 april 2024		Nevenfuncties: *Lid Raad van Commissarissen 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 Bestuur Vereniging Valente *Lid kwaliteitscommissie NVZD
G.R. (Rob) Boekhout	Financieel/ digitalisering	Beroep: Teamleider directie Financiën en Inkoop, gemeente Amsterdam tot 1 juni 2024, Adviseur directie Financiën en Inkoop, gemeente Amsterdam per 1 juni 2024
Lid RvC Voorzitter auditcommissie per 1 april 2024 Lid auditcommissie tot 1 april 2024		Nevenfuncties: *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
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 2024
C.P. (Christine) van den Berg	30
B.P. (Bas) van Overeem	11
F. (Frank) Voigt	21
I.W.M. (Ineke) van Hooff	8
G.R. (Rob) Boekhout	8

Zelfevaluatie

De RvC heeft in het eerste kwartaal van 2024 haar functioneren geëvalueerd. Hierbij is ook de bestuurder betrokken. De zelfevaluatie heeft onder externe begeleiding plaatsgevonden. De RvC heeft daarbij uitgebreid elkaars expertise en de samenwerking met elkaar en de bestuurder besproken. 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 opnieuw beschreven en geactualiseerd en staat op de rol om vastgesteld te worden.

Met inachtneming van zowel de externe als de interne kaders houdt de RvC toezicht op het functioneren van de 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 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 2024 heeft zich bij de besluitvorming van de RvC geen onverenigbaarheid van belangen voorgedaan. Ook zijn er geen transacties geweest waarbij sprake was van mogelijke 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 (in november 2024 herzien)

AedesCode

Woonvisie gemeenten

Prestatieafspraken gemeenten Haarlem en Heemstede

Wet bestuur & toezicht (WBTR)

Wet normering topinkomens (WNT)

Gezamenlijk beoordelingskader Aw/WSW 2022 en actualisatie september 2024

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

Investeringsstatuut

Reglement financieel beleid en beheer

Besturingskaders

Ondernemingsplan 2022-2026

Jaarbegroting 2024 en de meerjarenprognose 2024 tot en met 2033

Portefeuillestrategie 2018-2027 en strategie niet-DAEB-portefeuille

Treasuryjaarplan

Prestatieafspraken Haarlem en Heemstede

Governancecode woningcorporaties 2020 (herzien in november 2024)

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 RvC. Ingeval onder omstandigheden van de code wordt afgeweken, wordt dit gemotiveerd gemeld. Ten aanzien van naleving van de code vindt een jaarlijkse verantwoording plaats.

Werkwijze RvC

De RvC heeft in 2024 zes keer regulier vergaderd met het bestuur, waarvan de derde vergadering een korte vergadering voor besluitvorming over een fasedocument van een project, welke vergadering direct vooraf ging aan een themabijeenkomst.

Daarnaast heeft de RvC gedurende het jaar in een aantal aparte bijeenkomsten en in het kader van haar klankbordrol met de bestuurder overlegd over het IT- en het huurbeleid. Voorts heeft de RvC deelgenomen aan de door Thésor verzorgde Treasury Training.

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 bestuurder en de interne controller. De externe accountant (KPMG) is drie keer bij een vergadering van de auditcommissie aanwezig 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 realisatie notitie Schalkstad
- Actualisatie Investeringsstatuut
- Tertiaalrapportages
- Brief beoordeling risicoprofiel WSW
- Stand van zaken acties Managementletter 2023
- Intern controleplan
- Update Mandaterings- en procuratiereglement per 3 april 2024
- Financieringsstrategie
- Frauderisico Inventarisatie
- Jaarverslag 2023 (bestuursverslag en jaarrekening)
- Accountantsverslag
- Voorjaarsnota
- Fasedocument realisatie notitie project Pasteur
- Treasuryrapportages en commissieverslagen
- Risico Framework
- Strategische risico-inventarisatie (twee keer per jaar)
- Controle/Auditplan KPMG 2024
- Borgingsbrief WSW
- Brief Aw en WSW grenswaarden en ratio's
- Begroting 2025 en Meerjarenprognose 2025-2033
- Treasuryjaarplan 2025
- Managementletter KPMG 2024

Remuneratiecommissie

De remuneratiecommissie is in het verslagjaar drie keer bijeengekomen. De remuneratiecommissie vervult vanuit de RvC de werkgeversrol voor de bestuurder. Deze adviescommissie is onder andere belast met het voeren van functionerings- en beoordelingsgesprekken met de bestuurder. Daarnaast adviseert de commissie de RvC over de bezoldiging van de bestuurder en is een bezoldiging toegekend passend binnen de wet- en regelgeving.

Per 1 mei 2024 is de bestuurder wederom voor een periode van 4 jaar benoemd.

Aan de 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 bestuurder heeft in het verslagjaar 50 PE-punten behaald.

Gespreksonderwerpen en besluiten 2024

De RvC wordt door de 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 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 bestuurder:

- Herbenoeming bestuurder per 1 mei 2024
- Portefeuillestrategie
- Fasedocument realisatie notitie Schalkstad
- Actualisatie Investeringsstatuut
- Aanpassing Klokkenluidersregeling / Regeling (vermoedelijke) misstand aan nieuwe wetgeving
- Update Mandaterings- en procuratiereglement per 3 april 2024
- Financieringsstrategie
- Fasedocument Realisatie notitie Stephensonstraat

- Fasedocument Realisatienotitie Project Pasteur
- Controle/Auditplan KPMG 2024
- De bestuurder kan namens Elan Wonen in de AVA van Woonwagenstandplaatsen Kennemerland BV het besluit tot statutenwijziging nemen.
- Begroting 2025 (en kennisgenomen van de Meerjarenprognose)
- Treasuryjaarplan 2025
- De bestuurder kan namens Elan Wonen in de AVA van Woonwagenstandplaatsen Kennemerland BV het besluit tot ontslag van bestuurder Ymere Wonen BV nemen en Stichting Ymere benoemen tot nieuwe bestuurder.

Daarnaast heeft de RvC de volgende besluiten genomen:

- Benoeming G.R (Rob) Boekhout tot voorzitter van de auditcommissie per 1 april 2024
- Vaststelling bezoldiging RvC 2025
- Vaststelling vergoeding reis-en parkeerkosten RvC 2025
- Vaststelling bezoldiging bestuurder 2025
- Vaststelling jaarverslag (bestuursverslag en de jaarrekening) van Stichting Elan Wonen 2023
- Vaststelling jaarverslag RvC 2023 inclusief rooster van aftreden
- Décharge van de bestuurder voor het door haar gevoerde beleid in 2023
- Vaststelling van de jaarplanning 2025

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

- Markering van de herbenoeming RvC lid Bas van Overeem per 1 januari 2024
- Integriteit als terugkerend onderwerp op de agenda.
- Jaarverslag 2023 Externe Vertrouwenspersoon
- Tweede Kamerbrief Solidariteit en Projectsteun van H. de Jonge d.d. 4 december 2023
- Tertiaalrapportages
- Risico Framework
- Strategische risico-inventarisatie
- Frauderisico Inventarisatie
- Updates projecten/vastgoed
- Brief Aw en WSW over grenswaarden en ratio's
- Aedes Benchmark
- Huuraanpassingsbeleid 2024
- Voorjaarsnota
- Treasuryrapportages en commissieverslagen
- Trendmonitor woonruimteverdeling IJmond Zuid-Kennemerland 2023
- Handreiking AW integriteit en fraude woningcorporaties 2024
- Fasedocument Definitief Ontwerp nieuw kantoor Project Pasteur
- Stakeholdersbijeenkomst 2024 over circulaire bouw
- Impact Prinsjesdag
- Managementletter KPMG 2024
- Accountantsverslag

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:
 - Risicobeoordeling
 - Borgbaarheid, borgingsplafond en financiële analyse
- Autoriteit woningcorporaties:
 - Beoordeling rechtmatigheid verslagjaar 2023
 - Toezichtbrief 2024

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

Een afvaardiging van de RvC heeft twee keer met de Ondernemingsraad vergaderd waarvan één keer in aanwezigheid van de bestuurder. Deze overleggen vonden plaats in een open sfeer. De leden van de Ondernemingsraad hadden zich goed voorbereid waardoor een kritisch, maar constructief, overleg mogelijk was. Er werd onder meer gesproken over de herbenoeming van de bestuurder, de totstandkoming van de voorgenomen organisatiestructuur, de aankomende verhuizing en de algemene stand van zaken binnen de organisatie.

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: Integrale duurzaamheidsstrategie 2023-2026, leefbaarheidsbeleid, huurbeleid en participatie.

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 bestuurder zijn. Met de Bewonersraad is gesproken over de samenwerking tussen Bewonersraad en bestuurder. De Bewonersraad gaf aan zeer positief te zijn over deze samenwerking; met name de communicatie is tijdig en open.

De RvC constateert dat het niet eenvoudig is om aanwas te vinden voor de Bewonersraad en dat de bestuurder ook bekijkt hoe bewoners nog meer bij de besluitvorming bij Elan Wonen kan worden betrokken.

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. In 2024 stond de stakeholdersbijeenkomst inclusief diner in het teken van circulaire bouw. Aanwezig waren onder meer afvaardigingen van de gemeenten waarin Elan Wonen werkzaam is, andere corporaties uit het werkgebied van Elan Wonen, commerciële partijen, de RvC en leden van de Bewonersraad. Onder begeleiding van Alba Concepts gingen de aanwezigen met elkaar in gesprek aan meerdere dialoogtafels.

En voor de RvC was er ook gelegenheid om met bewoners, burens en betrokkenen te praten bij de feestelijke afronding van het nieuwbouwproject rond de Hamelinkstraat.

Toezicht op verbindingen

De RvC houdt tevens toezicht op de verbindingen. Er is een samenwerkingsverband met de collega corporaties Ymere en Pré Wonen: Woonwagenstandplaatsen Kennemerland B.V. Daarnaast is er de meer recente verbinding Stichting WKO Project Hamelinkstraat.

Dankwoord

De RvC dankt de bestuurder en de medewerkers van Elan Wonen voor hun inzet gedurende het jaar 2024. 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 voeren.

Jaarrekening 2024

1 BALANS PER 31 DECEMBER 2024

(in 1.000 euro's, na resultaatbestemming)

Activa	Ref.	2024	2023
Vaste Activa			
<i>Immateriële vaste activa</i>	7.1	129	182
		129	182
<i>Vastgoedbeleggingen</i>			
DAEB-vastgoed in exploitatie	7.2	1.297.976	1.195.450
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	7.2	397.765	364.876
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	7.3	8.160	43.840
		1.703.901	1.604.166
<i>Materiële vaste activa</i>			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	7.4.1	378	463
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie in ontwikkeling	7.4.2	347	180
		725	643
<i>Financiële vaste activa</i>	7.5		
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen		-	-
Latente belastingvorderingen		281	401
		281	401
Som van vaste activa		1.705.036	1.605.392
Vlottende activa			
<i>Voorraden</i>	7.6		
Vastgoed bestemd voor verkoop		258	3.017
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop		963	1.013
Overige voorraden		92	37
		1.313	4.067
<i>Vorderingen</i>	7.7		
Huurdebiteuren		203	298
Belastingen en premies sociale verzekeringen		799	487
Overige vorderingen		441	902
Overlopende activa		409	408
		1.852	2.096
<i>Liquide middelen</i>	7.8	8.659	10.874
Som van vlottende activa		11.824	17.036
Totaal van activa		1.716.860	1.622.428

Passiva	Ref.	2024	2023
Eigen vermogen	7.9		
Herwaarderingsreserve		1.074.527	985.668
Overige reserves		<u>283.982</u>	<u>309.592</u>
		1.358.508	1.295.260
Voorzieningen	7.10		
Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen		12.082	2.509
Latente belastingverplichtingen		1	3
Voorziening deelnemingen		155	156
Overige voorzieningen		<u>606</u>	<u>598</u>
		12.844	3.267
Langlopende schulden	7.11		
Schulden aan banken		309.978	294.899
Overige schulden		<u>238</u>	<u>240</u>
		310.216	295.139
Kortlopende schulden	7.12		
Schulden aan banken		16.220	15.014
Schulden aan leveranciers		8.376	3.792
Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen		2.371	2.257
Overige schulden		1.410	1.629
Overlopende passiva		<u>6.915</u>	<u>6.070</u>
		35.291	28.762
Totaal van passiva		<u>1.716.860</u>	<u>1.622.428</u>

2 WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2024

(in 1.000 euro's)

	Ref.	2024	2023
Huuropbrengsten	8.1	59.855	56.990
Opbrengsten servicecontracten	8.2	1.554	1.127
Lasten servicecontracten		-1.462	-920
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	8.3	-5.789	-5.496
Lasten onderhoudsactiviteiten	8.4	-30.019	-24.357
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	8.5	-3.956	-3.603
Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		20.182	23.741
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling		429	15.435
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling		-902	-10.361
Toegerekende organisatiekosten		-172	-273
Totaal van nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	8.6	-645	4.801
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		6.633	3.507
Toegerekende organisatiekosten		-168	-186
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-4.428	-2.345
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	8.7	2.037	977
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	8.8	-23.249	-29.181
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	8.9	78.780	16.834
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille		55.531	-12.348
Opbrengst overige activiteiten		312	478
Kosten overige activiteiten		-	198
Totaal van nettoresultaat overige activiteiten	8.10	312	676
Overige organisatiekosten	8.11	-1.572	-2.104
Kosten omtrent leefbaarheid	8.12	-1.488	-939
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	8.15	1.492	1.776
Rentelasten en soortgelijke kosten	8.16	-10.035	-9.754
Totaal van financiële baten en lasten		-8.543	-7.978
Totaal van resultaat vóór belastingen		65.814	6.826
Belastingen	8.17	-2.567	-4.699
Resultaat deelnemingen	8.18	1	-7
Totaal van resultaat na belastingen		63.248	2.120

3 KASSTROOMOVERZICHT OVER 2024

(in 1.000 euro's)

	2024	2023
OPERATIONELE ACTIVITEITEN		
Ontvangsten		
Huurontvangsten	60.396	56.852
Vergoedingen	1.818	1.236
Overige bedrijfsontvangsten	92	196
Ontvangen interest	428	400
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<u>62.734</u>	<u>58.684</u>
Uitgaven		
Betalingen aan werknemers	6.907	5.930
Onderhoudsuitgaven	26.696	21.845
Overige bedrijfsuitgaven	9.693	10.075
Betaalde interest	9.782	9.393
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	137	478
Verhuurderheffing	-	-
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	440	880
Vennootschapsbelasting	2.762	3.667
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<u>56.417</u>	<u>52.268</u>
Kasstroom uit operationele activiteiten	<u>6.317</u>	<u>6.416</u>
(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur	7.212	4.055
Verkoopontvangsten nieuwbouw	916	13.805
Verkoopontvangsten grond	-	983
<i>Tussentelling ingaande kasstroom MVA</i>	<u>8.128</u>	<u>18.842</u>
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur	21.136	27.385
Verbeteruitgaven	9.182	7.240
Aankoop	25	-
Nieuwbouw verkoop	1.540	4.887
Sloopuitgaven	948	323
Investerings overig	226	259
<i>Tussentelling uitgaande kasstroom MVA</i>	<u>33.057</u>	<u>40.094</u>
FVA		
Ontvangsten verbindingen	22	308
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</i>	<u>22</u>	<u>308</u>
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	<u>-24.907</u>	<u>-20.943</u>

	2024	2023
FINANCIERINGSACTIVITEITEN		
Ingaand		
Nieuwe te borgen leningen	32.500	45.000
Uitgaand		
Aflossingen geborgde leningen	<u>-16.125</u>	<u>-31.926</u>
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	16.375	13.074
Mutatie geldmiddelen	-2.215	-1.453
Geldmiddelen per 1 januari	10.874	12.327
Geldmiddelen per 31 december	8.659	10.874

Post nieuwbouw huur is € 5.594 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 in 2025 betaalde facturen en intern doorberekende bouwrente.

4 TOELICHTING BEHORENDE TOT DE JAARREKENING 2024

4.1 Toegelaten instelling

Toegelaten instelling Stichting Elan Wonen, gevestigd te Haarlem, Houtplein 29 en KvK nummer 34009775, is een stichting met de status van toegelaten instelling conform artikel 19 eerste lid van de Woningwet. Elan Wonen heeft als kernwerkgebied de woningmarktregio Zuid Kennemerland, Velsen en Metropoolregio Amsterdam.

Deze jaarrekening bevat de financiële informatie van Elan Wonen.

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 Elan Wonen vinden plaats in Nederland.

4.2 Maatschappijen waarin wordt deelgenomen

Naam	Statutaire zetel	Deelnemings-percentage	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.

4.3 Verslaggevingsperiode

Deze jaarrekening heeft betrekking op het boekjaar 2024, dat is geëindigd op balansdatum 31 december 2024.

4.4 Toegepaste standaarden en modellen

In artikel 35 lid 1 van de Woningwet is bepaald dat de jaarrekening moet worden opgesteld volgens de wettelijke bepalingen van Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek waarbij uitsluitend de afdelingen 2 tot en met 6, 8, 10, 11, 13 en 16 van overeenkomstige toepassing zijn. In artikel 30 van het Besluit toegelaten instellingen 2015 (BTIV) zijn de niet van toepassing zijnde artikelen van Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek opgenomen.

Voorts is in artikel 35 lid 2 van de Woningwet bepaald dat overeenkomstig bij of krachtens algemene maatregel van bestuur daaromtrent te geven voorschriften de onroerende zaken en hun onroerende en infrastructurele aanhorigheden tegen de actuele waarde worden gewaardeerd. In artikel 31 lid 1 van het BTIV is bepaald dat de waardering plaatsvindt tegen de marktwaarde. In artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (RTIV) is bepaald dat deze waardering plaatsvindt overeenkomstig de methodiek opgenomen in bijlage 2 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde') bij deze regeling.

In artikel 35 lid 6 is bepaald dat bij ministeriële regeling nadere voorschriften worden gegeven omtrent de inrichting van de jaarrekening. In artikel 15 lid 1 van de RTIV is bepaald dat de jaarrekening een balans, een winst-en-verliesrekening en een kasstroomoverzicht bevat die zijn ingericht overeenkomstig het model dat is opgenomen in de op het verslagjaar betrekking hebbende bijlage 3 bij deze regeling.

In de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving is Richtlijn 645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting opgenomen die nadere interpretatie geeft aan de in Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek opgenomen voorschriften met inachtneming van de in artikel 30 van het BTIV aangeduide uitzonderingen. Richtlijn 645 geeft uitsluitend regels voor sectorspecifieke aangelegenheden. Voor de overige aangelegenheden zijn de algemeen geldende richtlijnen van toepassing eveneens met inachtneming van de in artikel 30 aangeduide uitzonderingen.

De Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) is van toepassing.

4.5 Continuïteit

Deze jaarrekening is opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling.

5 GRONDSLAGEN VAN DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

5.1 Algemeen

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 Elan Wonen 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.

5.2 Presentatie- en functionele valuta

De jaarrekening wordt gepresenteerd in euro's, wat tevens de functionele valuta is van Elan Wonen. Alle financiële informatie in euro's is afgerond op het dichtstbijzijnde duizendtal.

5.3 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 2024. 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 Elan Wonen. 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 herstructureringen. 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 Elan Wonen 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 Elan Wonen. 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.

5.4 Schattingswijziging

De wijze waarop de beleidswaarde volgens bijlage 2 van de RTIV moet worden bepaald is vanaf verslagjaar 2024 gewijzigd. De koppeling tussen de totstandkoming van marktwaarde en beleidswaarde is in de nieuwe wijze van bepalen van de beleidswaarde losgelaten. Het is daarom niet langer voorgeschreven om de afslagen van de marktwaarde naar de beleidswaarde te verantwoorden.

De aard van de schattingswijziging betreft:

- de toepassing van een (vast percentage) sociale disconteringsvoet in plaats van de marktdisconteringsvoet;
- er is geen sprake meer van eindwaardeberekening maar van een eeuwigdurende benadering door middel het inrekenen van de kasstromen vanaf jaar 15 tot en met 60 jaar;
- het inrekenen van een standaardverplichting voor EFG-labels.

Het kwantitatieve effect van deze schattingswijziging op de beleidswaarde bedraagt € 84.683.

De RTIV vereist niet dat de beleidswaarde inzake het voorgaande verslagjaar wordt aangepast. Elan Wonen heeft de vergelijkende cijfers niet aangepast.

5.5 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.

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 vervolgwwaardering van het financiële instrument is dan tegen kostprijs of lagere marktwaarde.

Voorwaarden aan hedge accounting

Elan Wonen documenteert de hedgerelaties in specifieke 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.

Elan Wonen 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 Elan Wonen beschikt over een deugdelijk juridisch instrument om het financiële actief en de financiële verplichting gesaldeerd af te wikkelen en Elan Wonen 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.

5.6 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 Elan Wonen 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.

Overige immateriële vaste activa

De overige immateriële vaste activa betreffen de kosten van gekochte software.

Het geactiveerde bedrag aan gekochte software wordt volgens de lineaire methode afgeschreven in 5 jaar.

5.7 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 waarderen marktwaarde 2024'). Elan Wonen past voor de woningen en parkeergelegenheden de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde toe. De full-versie van het Handboek modelmatig waarderen 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 Elan Wonen voor de waardering van wooneenheden en parkeergelegenheden gebruik van de basisversie van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2024'. 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 waarderen 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 Elan Wonen 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 Elan Wonen 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.

Elan Wonen 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 Elan Wonen bestaand vastgoed renoveert of ingrijpend verbouwt waarbij geen ontwikkeling en vervaardiging van een nieuw vastgoed plaatsvindt, blijft Elan Wonen 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 Elan Wonen gestaafd door de daadwerkelijke aanvang van activiteiten ten behoeve van verkoop van vastgoed dat niet meer in exploitatie is.

Indien Elan Wonen besluit vastgoed in exploitatie te verkopen, blijft Elan Wonen 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 3 RTIV vermeldt Elan Wonen de beleidswaarde (zoals deze jaarlijks aan de Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw wordt verstrekt) in de toelichting van de jaarrekening. De beleidswaarde wordt bepaald conform bijlage 2 van de RTIV. De beleidswaarde geeft de waarde van het bezit weer, rekening houdend met specifieke beleidskeuzes van Elan Wonen.

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Elan Wonen 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 Elan Wonen.

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

1. Voor de gehele woongelegenhedenportefeuille 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. 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 Elan Wonen 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 Elan Wonen 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.

5.8 Materiële vaste activa

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 Elan Wonen 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 Elan Wonen 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.

Elan Wonen bepaalt het af te schrijven bedrag zonder rekening te houden met een restwaarde.

Elan Wonen 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.

5.9 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.

5.10 Voorraden

Vastgoed bestemd voor de 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 incurrantheid 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 Elan Wonen en koper is ondertekent 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.

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.

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 Elan Wonen 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.

5.11 Vorderingen en effecten

De grondslagen voor de waardering van vorderingen en effecten zijn beschreven onder het hoofd Financiële instrumenten (paragraaf 5.5).

5.12 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 Elan Wonen, worden gerubriceerd als financiële vaste activa.

5.13 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.

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.

5.14 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 Elan Wonen 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 Elan Wonen 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 Elan Wonen 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 Elan Wonen.

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 herstructureringen 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 5.9).

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.

5.15 Langlopende schulden

De waardering van langlopende schulden is toegelicht onder het hoofd Financiële instrumenten (paragraaf 5.5).

5.16 Kortlopende schulden

De waardering van kortlopende schulden is toegelicht onder het hoofd Financiële instrumenten (paragraaf 5.5).

5.17 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 Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille

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 Elan Wonen. 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.

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.

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.

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.

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.

6.3 Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

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

6.4 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.

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.

6.5 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 Elan Wonen.

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 Elan Wonen 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 Elan Wonen de beschikkingsmacht heeft over dit overschot, het waarschijnlijk is dat het overschot naar Elan Wonen 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.

Het pensioenfonds heeft de uitvoering uitbesteed aan APG. De uitvoeringsovereenkomst is in 2016 voor onbepaalde tijd verlengd. De belangrijkste kenmerken van deze uitvoeringsovereenkomst zijn:

- Deelneming in het bedrijfstakpensioenfonds is verplicht gesteld voor de werknemers en bestuurders van Elan Wonen.
- Elan Wonen is uitsluitend verplicht tot betaling van de vastgestelde premies. In geen geval bestaat een verplichting tot bijstorting.
- Er is geen sprake van recht op teruggave/ premiekorting.

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 2024 is de dekkingsgraad van het pensioenfonds 129,0% en de beleidsdekkingsgraad 130,3%. De vereiste beleidsdekkingsgraad ligt eind 2024 op 126,4%. 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 pensioenfondsen 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 Elan Wonen 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 (paragraaf 5.14).

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.

6.6 Leasing

Elan Wonen kan financiële en operationele leasecontracten afsluiten. Een leaseovereenkomst waarbij de voor- en nadelen verbonden aan het eigendom van het leaseobject geheel of nagenoeg geheel door de lessee worden gedragen, wordt aangemerkt als een financiële lease. Alle andere leaseovereenkomsten classificeren als operationele leases. Bij de leaseclassificatie is de economische realiteit van de transactie bepalend en niet zozeer de juridische vorm. Classificatie van de lease vindt plaats op het tijdstip van het aangaan van de betreffende leaseovereenkomst.

Financiële leases

Elan Wonen treedt niet op als lessee in een financiële lease.

Operationele leases

Elan Wonen treedt wel op als lessee in een operationele lease, waarbij het leaseobject niet wordt geactiveerd. Vergoedingen die worden ontvangen als stimulering voor het afsluiten van een overeenkomst worden verwerkt als een vermindering van de leasekosten over de leaseperiode.

Leasebetalingen en vergoedingen inzake operationele leases worden lineair over de leaseperiode ten laste respectievelijk ten gunste van de winst-en-verliesrekening gebracht, tenzij een andere toerekeningsystematiek meer representatief is voor het patroon van de met het leaseobject te verkrijgen voordelen.

6.7 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.

6.8 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.

6.9 Kosten omtrent leefbaarheid

De hieronder verantwoorde kosten betreffen kosten conform artikel 51 BTIV kosten van woonmaatschappelijk werk en/of fysieke ingrepen 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.

6.10 Financiële baten en lasten

Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van de effecten die niet tot de vlottende activa behoren

Zie de grondslag Financiële instrumenten (paragraaf 5.5) voor de verwerking van de wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van de effecten die niet tot de vlottende activa behoren.

Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten en rentelasten en soortgelijke kosten

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 waardeverminderingverlies verwerkt.

6.11 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 Elan Wonen 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-afrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

6.12 Resultaat uit deelnemingen

Het resultaat deelnemingen omvat het aandeel van Elan Wonen in de resultaten van deelnemingen. Resultaten op transacties, waarbij overdracht van activa en passiva tussen Elan Wonen en haar deelnemingen en tussen deelnemingen onderling heeft plaatsgevonden, zijn niet verwerkt voor zover deze als niet-gerealiseerd kunnen worden beschouwd.

De resultaten van deelnemingen die gedurende het boekjaar zijn verworven of afgestoten worden vanaf het verwervingsmoment respectievelijk tot het moment van afstoting verwerkt in het resultaat van Elan Wonen.

6.13 Kasstroomoverzicht

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 Elan Wonen]. 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 kostprijs-hedges 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.

6.14 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

6.15 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.

6.16 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.

7 TOELICHTING OP DE BALANS

7.1 Immateriële vaste activa

Het verloop van de immateriële vaste activa is als volgt weer te geven:

	Overige immateriële vaste activa
Stand per 1 januari 2024:	
Aanschafprijs	347
Cumulatieve afschrijvingen	-165
Boekwaarde	<u>182</u>
Mutaties in de boekwaarde:	
Investerings	-
Desinvesteringen	-161
Afschrijvingen	-53
Afschrijvingen desinvesteringen	161
Saldo	<u>-53</u>
Stand per 31 december 2024:	
Aanschafprijs	186
Cumulatieve afschrijvingen	-57
Boekwaarde	<u>129</u>

De post overige immateriële vaste activa heeft betrekking op aangekochte computer software en heeft een economische levensduur van 5 jaar.

7.2 DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Stand per 1 januari 2024:			
Aanschafprijs	449.450	147.102	596.552
Cumulatieve waardeverandering	746.000	217.774	963.774
Marktwaaarde onder aftrek van voorziening	1.195.450	364.876	1.560.326
Bij: Opgenomen in voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen			
Marktwaaarde voor aftrek van voorziening	1.195.450	364.876	1.560.326
Mutaties in het boekjaar:			
Investeringen:			
Aankopen in vastgoed in exploitatie (initiële verkrijgingen)	25	3	28
Investeringen in vastgoed in exploitatie (uitgaven na eerste waardering)	7.821	2.282	10.103
Overboeking van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-	-	-
Buitengebruikstellingen en afstotingen	-	-	-
Oplevering nieuwbouw	38.091	5.499	43.590
Grondwaarde naar vastgoed in ontwikkeling	-	-	-
Reguliere verkoop	-1.894	-	-1.894
Herclassificaties:			
Overboekingen van vastgoed bestemd voor verkoop	-	-	-
Overboekingen naar vastgoed bestemd voor verkoop	-258	-	-258
Waardeveranderingen:			
Waardeveranderingen (winsten of verliezen als gevolg van aanpassingen van de marktwaaarde)	51.720	27.060	78.780
Waardeveranderingen onrendabele investeringen en herstructureringen	3.300	1.766	5.066
Overige mutaties:			
Overboekingen van DAEB naar niet-DAEB	-336	336	-
Overboekingen van niet-DAEB naar DAEB	4.057	-4.057	-
Saldo	102.526	32.889	135.415
Stand per 31 december 2024:			
Aanschafprijs	495.903	154.356	650.259
Cumulatieve waardeverandering	802.073	243.409	1.045.483
Marktwaaarde onder aftrek van voorziening	1.297.976	397.765	1.695.741
Bij: Opgenomen in voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen			
Marktwaaarde voor aftrek van voorziening	1.297.976	397.765	1.695.741

Toelichting bij toepassing basisversie

De actuele waarde van het DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie is gebaseerd op de marktwaaarde zoals opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarden marktwaaarde'). Hierbij heeft Elan Wonen, voor de woongelegenheden en parkeergelegenheden, de basisversie gehanteerd. In het Handboek is opgenomen dat de basisversie de mogelijkheid biedt om op portefeuilleniveau tot een aannemelijke marktwaaarde te komen.

De gehanteerde basisversie is een geheel modelmatige waardering waarbij er voor de waardering overeenkomstig de bepaling van het 'Handboek modelmatig waarden marktwaaarde' geen betrokkenheid van de taxateur aan de orde is.

Het gehanteerde rekenmodel betreft TMS web van Ortec Finance B.V. versie 2025.1.4 en is voorzien van een goedkeurend assurancerapport.

De methoden, relevante veronderstellingen en disconteringsvoet die gehanteerd zijn voor woongelegenheden en parkeergelegenheden zijn bepaald in het 'Handboek modelmatig waarden marktwaaarde' en kunnen bij toepassing van de basisversie in beperkte mate worden gewijzigd. De belangrijkste veronderstellingen en disconteringsvoet worden hieronder per categorie vastgoed in exploitatie nader toegelicht.

Toelichting bij toepassing full versie

De actuele waarde van het DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie is gebaseerd op de marktwaarde zoals opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'). Hierbij heeft Elan Wonen, voor bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed en intramuraal vastgoed, de full versie gehanteerd. In het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' is opgenomen dat de full versie de mogelijkheid biedt om op complexniveau, met ondersteuning van een externe taxateur tot een aannemelijke marktwaarde te komen.

Het waarderingscomplex is bepaald aan de hand van het verschillend gebruik van de verhuureenheden.

De externe taxateur is ingeschakeld bij de waardering van het vastgoed in exploitatie. Hierbij is de volgende taxatiecyclus gehanteerd:

In jaar 2022 is 100% van het vastgoed getaxeerd. In jaar 2024 heeft een taxatie-update van deze waardering plaatsgevonden. Daarnaast zijn 2 woon-zorg complexen, waarvan de waarde voorheen werd bepaald met toepassing van de basisversie, in 2024 door onze taxateur is bepaald.

Het gehanteerde rekenmodel betreft TMS web van Ortec Finance B.V. versie 2025.1.4 en is voorzien van een goedkeurend assurancerapport.

De methoden, relevante veronderstellingen en disconteringsvoet die gehanteerd zijn voor bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed en intramuraal vastgoed zijn bepaald in het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'. De full versie maakt gebruik van vrijheidsgraden. Dit betekent dat voor de waardering van vastgoed in exploitatie kan worden afgeweken van de veronderstellingen en disconteringsvoet zoals opgenomen in de basisversie. De belangrijkste veronderstellingen en disconteringsvoet worden hieronder per categorie vastgoed in exploitatie nader toegelicht.

Veronderstellingen naar categorie

Op basis van artikel 31 BTIV wordt er onderscheid gemaakt tussen vier categorieën vastgoed. Bij alle categorieën wordt de DCF (Discounted Cash Flow)-methode gehanteerd. 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 marktwaarde wordt bij alle typen vastgoed uitgevoerd voor een exploitatieperiode van vijftien jaar.

De bepaling van de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen vindt bij woongelegenheden en parkeergelegenheden plaats aan de hand van twee scenario's: enerzijds op basis van het 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.

De volgende disconteringsvoeten zijn gemiddeld gehanteerd voor iedere categorie:

	Doorexploiteren	Uitponden
Woongelegenheden	6,07%	7,04%
Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	9,81%	
Parkeergelegenheden	7,63%	7,63%
Zorgvastgoed	7,28%	

De volgende relevante veronderstellingen worden gemaakt per categorie ten aanzien van de waardering:

- *Woongelegenheden en parkeergelegenheden (basis versie handboek)*
Het 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).

Uiteindelijk is bij toepassing van de basisversie sprake van een portefeuillewaardering in plaats van complexwaardering.

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 marktwaarde wordt bij alle typen vastgoed uitgevoerd voor een exploitatieperiode van vijftien jaar.

- *Bedrijfsmatig, maatschappelijk onroerend goed en zorgvastgoed (full versie handboek)*
Een deel van de taxatiewerkzaamheden (met name: inschatten van de vrijheidsgraden leegwaarde en markthuur) wordt in een relatief vroeg stadium van het taxatieproces uitgevoerd. Hierdoor geldt een verhoogd risico op de schattingsonzekerheid voor deze onderdelen in een markt die zich regelmatig volatiel gedraagt, zoals de woningmarkt. Zo was er in 2021 bijvoorbeeld sprake van ongekend hoge stijgingen van leegwaarden, in 2022 is met name in de laatste twee kwartalen sprake geweest van een daling en de laatste kwartalen van zowel 2023 als 2024 lieten voor vrijwel alle regio's weer een positieve ontwikkeling zien.

Contractuele verplichtingen

Belangrijke contractuele verplichtingen tot aankoop, bouw en ontwikkeling van onroerende zaken bestemd voor exploitatie zijn opgenomen in de Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen (paragraaf 7.14).

Waardeveranderingen

De gemiddelde historische leegwaardestijging per jaar van woongelegenheden is gestegen van -0,11% naar 8,55% (8,66%) zorgt voor de grootste stijging van de marktwaarde (€ 190 miljoen). Daarnaast wordt de marktwaarde verlaagd met totaal € 130 miljoen als gevolg van stijging van de disconteringsvoet:

- De gemiddelde disconteringsvoet doorexploiteren van woongelegenheden is, als gevolg van de validatie van het handboek, gestegen van 5,49% naar 5,83% (0,34%-punt). Bij uitponden is deze gestegen van 6,24% naar 6,79% (0,55%-punt). Totaal verlaging waarde €92 miljoen.
- De gemiddelde disconteringsvoet doorexploiteren van woongelegenheden is, als gevolg van marktontwikkelingen, gestegen van 5,83% naar 6,08% (0,25%-punt). Bij uitponden is deze gestegen van 6,79% naar 7,04% (0,25%-punt). Totaal verlaging waarde €38 miljoen.

Hypothecaire zekerheden

Het DAEB-vastgoed in exploitatie is (nagenoeg) geheel gefinancierd met leningen onder borging van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie is niet gefinancierd met leningen onder borging van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw heeft hierbij het recht van eerste hypotheek. Elan Wonen heeft hiervoor een volmacht verstrekt aan het Waarborgfonds Sociale Woningbouw als bedoeld in artikel 30 van het Reglement van Deelneming Stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw kan indien het dit noodzakelijk acht hypotheek op het onderpand leggen. Als gevolg hiervan zijn de onroerende en roerende zaken in exploitatie die met geborgde leningen zijn gefinancierd niet met hypothecaire zekerheden bezwaard. De ultimo boekjaar bestaande obligoverplichting is onder Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen opgenomen (paragraaf 7.14).

Verzekeringen

De woningen in exploitatie, parkeergelegenheden en bergingen zijn in eenheden verzekerd tegen het risico van brand-, storm- en vliegtuigschade. Voor woningen met zonnepanelen wordt aanvullende premie berekend. Het overige vastgoed is per complex voor de herbouwwaarde verzekerd. De totale verzekerde waarde van het overige vastgoed is € 55.819 (2023: € 49.014).

Aantal verhuureenheden

In de post DAEB-vastgoed in exploitatie zijn 5.842 (2023: 5.616) verhuureenheden opgenomen en in de post niet-DAEB zijn 2.524 (2023: 2.337) verhuureenheden opgenomen. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen van deze verhuureenheden bedraagt € 2.555.107.000 (2023: € 2.364.239)

Beleidswaarde

Uitgangspunten beleidswaarde

Vanaf verslagjaar 2024 komen de volgende grondslagen voor de bepaling van beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige en onzelfstandige woongelegenheden) overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Voor de gehele woongelegenhedenportefeuille toepassen van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenariio en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. De overdrachtskosten worden op 0 gezet. Er is geen sprake meer van eindwaardeberekening maar van een eeuwigdurende benadering door middel het inrekenen van de kasstromen vanaf jaar 15 tot en met 60 jaar.
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 Elan Wonen bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en Nationale Prestatieafspraken en prestatieafspraken met gemeenten. De streefhuur wordt geïndexeerd met de prijsinflatie.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald op basis van het eigen onderhoudsbeleid en berekend aan de hand van de eigen meerjaren onderhoudsbegroting van Elan Wonen voor de componenten instandhoudingsonderhoud en mutatieonderhoud.

Deze onderhoudsbegroting bevat de onderhoudsuitgaven voor de komende 60 jaar, voordat er correcties als gevolg van clustering vanwege ingrijpende verbouwing zijn verwerkt.

De meerjarenonderhoudsbegroting wordt per complex bepaald, waarbij de uitgangspunten worden onderbouwd aan de hand van concrete bronnen, rekeninghoudend met de conditie van de verschillende complexen. De 60-jaarsperiode bevat alle vastgestelde onderhoudscycli; zowel de kortere cycli (als langere cycli zijn opgenomen).

De definitie van onderhoud vanuit eigen beleid is gelijk aan de definitie gehanteerd in de post 'lasten onderhoudsactiviteiten' in de functionele winst en verliesrekening in de rubriek 'Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille' (paragraaf 6.2), met uitzondering van het deel dat betrekking heeft op de zogenaamde ingrijpende verbouwing.

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.
5. Inrekening van noodzakelijke verplichtingen die voortkomen uit wettelijke verplichtingen of landelijke afspraken, zoals het uitfaseren van woningen met energielabels E, F en G. In de marktwaarde zijn deze uitgaven geen onderdeel van het achterstallig onderhoud.
6. Inrekening van een uniforme, lagere disconteringsvoet ("sociale disconteringsvoet") in plaats van de marktdisconteringsvoet. De sociale disconteringsvoet wordt jaarlijks in oktober gepubliceerd op de website van de Autoriteit Wonen.

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

De afwijkingen in gehanteerde uitgangspunten, veronderstellingen en gehanteerde disconteringsvoet tussen beleidswaarde en marktwaarde:

	2024 beleidswaarde	2024 marktwaarde
Huurprijzen	Streefhuur van 72% van de maximaal redelijke huur. Gemiddelde streefhuur € 823 per woongelegenheid	Markthuur en maximale huren conform het WWS Gemiddelde maximale huur € 1.063 per woongelegenheid.
Onderhoudsnorm	Kasstromen voor komende 60 jaar vanuit de meerjaren-onderhoudsbegroting Gemiddeld € 3.030 per woongelegenheid.	Gemiddelde bedragen voor onderhoud per complex met aanpassing van de modelmatige onderhoudsbedragen door externe taxateur. Gemiddeld € 1.832 per woongelegenheid.
Beheerlasten	Toekomstige beheerlasten volgens begroting. Gemiddeld € 1.387,80 per woongelegenheid.	Marktconforme beheerlasten. Gemiddeld € 537 per vhe
Achterstallig onderhoud: verplichting met EFG label	Voor zelfstandige woongelegenheden wordt € 4.820 (E), € 8.960 (F) en € 15.210 (G) aan verplichtingen ingerekend.	Geen verplichtingen EFG labels ingerekend
Disconteringsvoet	Sociale disconteringsvoet conform handboek modelmatige waardering DAEB 4,17% en Niet-DAEB 4,70%	Marktconforme disconteringsvoet per complex. Verschil tussen disconteringsvoet doorexploitatie en uitpondscenario. Disconteringsvoet hoogste scenario voor marktwaarde variërend van 7,67 tot 5,68%.

Specificatie beleidswaarde

De beleidswaarde 2023 is niet aangepast voor vergelijkingsdoeleinden.

Specificatie beleidswaarde	2024	2023
DAEB TI	627.497	365.766
Niet-DAEB TI	329.412	276.063
Totaal	956.909	641.829

Sensitiviteitsanalyse

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

Effect op de beleidswaarde:	Mutatie t.o.v. Uitgangspunt	Effect op de beleidswaarde
Disconteringsvoet	0,5% hoger	€ 94.219 lager
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	€ 43.409 hoger
Lasten onderhoud per jaar	€ 100 hoger	€ 27.764 lager
Lasten beheer per jaar	€ 25 hoger	€ 6.941 lager

7.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Stand per 1 januari 2024:

Aanschafprijs	55.229
Cumulatieve waardeverminderingen	-13.899
Boekwaarde onder aftrek van voorziening	41.330
Opgenomen in voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	2.509
Boekwaarde voor aftrek van voorziening	43.840

Mutaties in het boekjaar:

Investeringen	26.730
Waardeveranderingen	-29.027
Overboeking naar DAEB-vastgoed in exploitatie	-37.457
Overboeking naar Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	-5.499
	-
Saldo	-45.253

Stand per 31 december 2024:

Aanschafprijs	37.819
Cumulatieve waardeverminderingen	-41.741
Boekwaarde onder aftrek van voorziening	-3.923
Opgenomen in voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	12.082
Boekwaarde voor aftrek van voorziening	8.160

De waardevermindering opgenomen voor nieuwbouwprojecten welke einde 2024 nog niet het zogenaamde IFEC moment (intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd) hadden bereikt bedraagt € 4.161 (2023: € 5.629). Het betreft voorbereidingskosten voor projecten welke ten laste van het resultaat zijn gebracht onder de post overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille (paragraaf 8.8).

In het boekjaar werd ter zake van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie een bedrag ad € 1.043 aan bouwrente geactiveerd (2023: € 1.289). Bij niet specifiek gefinancierde nieuwbouwprojecten werd een gemiddelde rentevoet gehanteerd van 3,66% (2023: 3,32%).

7.4 Materiële vaste activa

7.4.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	Bedrijfs- gebouwen	Overige roerende zaken	Totaal
Stand 1 januari 2024:			
Verkrijgingsprijs	236	461	697
Cumulatieve afschrijvingen (inclusief bijzondere waardeverminderingen)	-86	-148	-234
Boekwaarde	150	313	463
Mutaties in het boekjaar:			
Investerings	-	46	46
Desinvesteringen	-	-81	-81
Afschrijvingen	-17	-114	-131
Afschrijvingen desinvesteringen	-	81	81
Saldo	-17	-68	-85
Stand per 31 december 2024:			
Verkrijgingsprijs	236	426	662
Cumulatieve afschrijvingen (inclusief bijzondere waardeverminderingen)	-103	-181	-284
Boekwaarde	133	245	378

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

- Inrichting kantoor 10 jaar
- Inventaris 3 / 5 / 10 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 € 427

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

	Bedrijfs- gebouwen
Stand 1 januari 2024:	
Verkrijgingsprijs	180
Cumulatieve afschrijvingen (inclusief bijzondere waardeverminderingen)	-
Boekwaarde	<u>180</u>
Mutaties in het boekjaar:	
Investeringen	167
Desinvesteringen	-
Afschrijvingen	-
Afschrijvingen desinvesteringen	-
Saldo	<u>167</u>
Stand per 31 december 2024:	
Verkrijgingsprijs	347
Cumulatieve afschrijvingen (inclusief bijzondere waardeverminderingen)	-
Boekwaarde	<u>347</u>

Dit betreft ons nieuwe kantoor in aanbouw.

Elan Wonen is een investeringsverplichting aangegaan ter grootte van € 111 inzake de nieuwbouw van het hoofdkantoor.

7.5 Financiële vaste activa

Andere deelnemingen

	2024	2023
Stand per 1 januari	-	343
Resultaat deelnemingen	-	3
Rente over ingebracht kapitaal	-	-
Overige mutaties	-	-346
Stand per 31 december	<u>-</u>	<u>-</u>

Het bedrag opgenomen onder de overige mutaties in 2023 heeft betrekking op het aandeel van Elan Wonen in de ontbinding van 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 op contante waarde gewaardeerde latenties zijn berekend tegen een netto-rente van 2,32%.

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

	2024	2023
Boekwaarde 1 januari	401	1.127
Mutatie leningen	-8	-8
Mutatie afschrijvingspotentieel	-112	-719
Boekwaarde per 31 december	<u>281</u>	<u>401</u>

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

	2024	2023
Boekwaarde per 1 januari	-	1.975
Mutatie verliescompensatie	-	-1.975
Boekwaarde per 31 december	<u>-</u>	<u>-</u>
Totaal latente belastingvordering	<u>281</u>	<u>401</u>

De nominale waarde van de belastinglatentie bedraagt € 315 (2023: € 450). Dit betreft leningen en afschrijvingspotentieel.

Verwacht wordt dat van de latente belastingvorderingen op balansdatum een bedrag van € 41 (2023: € 96) 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 € 631.066 (nominale waarde van de latentie € 162.815).

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 2024 € 39.640.000.

7.6 Voorraden

Vastgoed bestemd voor de verkoop

	2024	2023
Kosten vastgoed bestemd voor de verkoop	258	3.017
Bijzondere waardevermindering	-	-
	<u>258</u>	<u>3.017</u>

Het in deze post opgenomen totaal aantal woningen bestemd voor verkoop bedraagt 1 (2023: 10). Elan Wonen verwacht 8 aantal woningen binnen één jaar te verkopen, de bijhorende verwachte opbrengstwaarde bedraagt € 4.564 en de boekwaarde bedraagt € 2.679.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop

	2024	2023
Kosten vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	963	1.013
Bijzondere waardevermindering	-	-
	<u>963</u>	<u>1.013</u>

Overige voorraden

	2024	2023
Onderhoudsmaterialen	92	37
	<u>92</u>	<u>37</u>

Ultimo 2024 betreffen de onderhoudsmaterialen de voorraad van 3 bussen en een werkplaats (2023: 2 bussen).

7.7 Vorderingen

Huurdebiteuren

	2024	2023
Huurdebiteuren	492	628
Af: voorziening wegens oninbaarheid	-289	-330
	<u>203</u>	<u>298</u>

De vorderingen huurdebiteuren hebben een resterende looptijd korter dan een jaar.

Belastingen en premies sociale verzekeringen

	2024	2023
Vennootschapsbelasting	799	487
	<u>799</u>	<u>487</u>

Overige vorderingen

	2024	2023
Verschuldigde bouwtermijnen kopers onroerend goed in ontwikkeling	-	409
Overige vorderingen	441	493
	<u>441</u>	<u>902</u>

Overlopende activa

	2024	2023
Vooruitbetaalde kosten	409	408
	<u>409</u>	<u>408</u>

De overlopende activa hebben een resterende looptijd korter dan een jaar.

7.8 Liquide middelen

	2024	2023
Rekening-courant banken	8.657	10.873
Kasmiddelen	2	1
	<u>8.659</u>	<u>10.874</u>

De liquide middelen staan geheel ter vrije beschikking.

7.9 Eigen vermogen

	Herwaarderings- reserve	Overige reserves	Totaal
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
Stand per 31 december 2023	985.668	309.592	1.295.260
Stand per 1 januari 2024	985.668	309.592	1.295.260
Mutaties in het boekjaar 2024:			
Overboekingen	88.859	-88.859	-
Resultaat boekjaar	-	63.248	63.248
Stand per 31 december 2024	1.074.527	283.982	1.358.508

Statutaire bepaling inzake de bestemming van het eigen vermogen

In de statuten van Elan Wonen (artikel 3) is ten aanzien van de bestemming van het eigen vermogen opgenomen dat het hele vermogen binnen de kaders van de volkshuisvesting besteed dient te worden.

Resultaatbestemming boekjaar

Het voorstel resultaatbestemming is om het resultaat na belastingen ter grootte van € 63.248 ten gunste van de overige reserves van Elan Wonen te brengen. Dit voorstel is reeds in de jaarrekening verwerkt.

De jaarrekening 2024 is vastgesteld in de vergadering van de Raad van Commissarissen gehouden op 27 mei 2025. De vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

Herwaarderingsreserve

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

7.10 Voorzieningen

Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructurerings

Het verloop van de voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings is als volgt:

	Toekomstige investerings in bestaande complexen	Toekomstige investerings in nieuwbouw- projecten
Stand per 1 januari 2024	-	2.509
Mutaties in het boekjaar:		
Toevoegingen en onttrekkingen	-	9.573
Stand per 31 december 2024	<u>-</u>	<u>12.082</u>

Het bedrag van de voorziening wordt tussen 1 en 5 jaar afgewikkeld.

Latente belastingverplichtingen

Stand per 1 januari 2024	3
Mutaties in het boekjaar:	
Oprenting	-
Toevoeging ten last van het resultaat	-
Vrijval ten gunste van het resultaat	-2
Saldering met latente belastingvorderingen	-
Stand per 31 december 2024	<u>1</u>

De voorziening voor latente belastingverplichtingen omvat het belastingeffect van de belastbare tijdelijke verschillen tussen commerciële en fiscale winstbepaling.

Voor nadere toelichting zie Latente belastingvorderingen (onder paragraaf 5.9).

Voorziening deelnemingen

Stand per 1 januari 2024	156
Mutaties:	
Toevoeging ten last van het resultaat	-
Onttrekkingen	-
Vrijval ten gunste van het resultaat	-1
Nieuwe consolidaties	-
Vervallen consolidaties	-
Oprenting en verandering discontovoet	-
Stand per 31 december 2024	<u>155</u>

Andere voorzieningen

	Milieu- voorziening	Voorziening individueel loopbaan- budget	Totaal
Stand per 1 januari 2024	411	187	598
Mutaties:			-
Toevoeging ten last van het resultaat	-	58	58
Onttrekkingen	-	-26	-26
Vrijval ten gunste van het resultaat	-1	-23	-24
Nieuwe consolidaties	-	-	-
Vervallen consolidaties	-	-	-
Oprenting en verandering discontovoet	-	-	-
Stand per 31 december 2024	410	196	606

- *Milieuvoorziening*
De milieuvoorziening heeft betrekking op het verwachte bedrag voor mogelijke bodemsanering bij het reeds buiten gebruik gestelde Ketelhuis aan de Noorwegenstraat in Haarlem. De voorziening is langlopend.
- *Voorziening individueel loopbaanbudget*
Geschat wordt dat deze voorziening 25% kortlopend en 75% langlopend is.

7.11 Langlopende schulden

Schulden aan banken

	Schulden aan banken
Stand per 1 januari 2024	309.913
Mutaties in het boekjaar:	
Nieuw opgenomen leningen	32.500
Aflossingen	-16.125
Amortisatie lening Vestia	-90
Saldo	326.198
Af: Aflossingsverplichting komend jaar	-16.220
Stand per 31 december 2024	309.978
Looptijd van:	
Tussen 1 en 5 jaar	45.950
Langer dan 5 jaar	264.028

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 2024 en 2023 borging verstrekt.

De marktwaarde van de totale leningenportefeuille bedraagt ultimo 2024: € 325.157 (ultimo 2023: € 303.170).

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.

De leningenportefeuille bestaat uit de volgende soorten leningen:

	Schulden aan banken
Vastrentende leningen	223.698
Variabel rentende leningen	92.500
Basisrenteleningen	10.000
Stand per 31 december 2024	<u>326.198</u>

Het gemiddelde rentepercentage van de leningenportefeuille, zonder het effect van renteswaps, bedraagt 2,82% (2023: 2,68%). Het gemiddelde rentepercentage van de leningenportefeuille, inclusief het effect van renteswaps, bedraagt 3,16% (2023: 3,22%).

Van de opgenomen vastrentende leningen en basisrentelening is de gewogen gemiddelde rente: 2,473%.

De basisrentelening heeft een rentetarief dat bestaat uit twee componenten, zijnde een basisrente en een liquiditeits-opslag. De basisrente geldt voor de volledige looptijd van de lening en bedraagt 3,413%. De liquiditeitsopslag geldt voor de overeengekomen periode. De liquiditeitsopslag van de basisrentelening bedraagt 0,19%.

De variabel rentende leningen (zogenoeten roll-overleningen) dragen een variabel rentepercentage op de Euribor-notering met een gewogen gemiddelde opslag van 0,064%.

Looptijd

De gewogen gemiddelde looptijd van de leningenportefeuille bedraagt ultimo 2024: 15 jaar (2023: 16 jaar).

Overige schulden

	2024	2023
Stand per 1 januari	240	239
Bij: toevoegingen	3	3
Af: aflossingen	-5	-2
Stand per 31 december	<u>238</u>	<u>240</u>

De overige schulden hebben betrekking op 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

Schulden aan banken

	2024	2023
Kortlopend deel van de langlopende schulden	10.130	10.125
Kortlopend deel agio Vestia Lening	90	89
Opgenomen variabel gedeelte leningen banken	6.000	4.800
	<u>16.220</u>	<u>15.014</u>

Elan Wonen heeft bij de BNG Bank een kredietfaciliteit ter grootte van € 4.000 (2023: € 4.000). Op 31 december 2024 en 31 december 2023 is geen gebruik van deze faciliteit gemaakt. De rente is gebaseerd op de 1-maands Euribor plus 1,5%.

Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen

	2024	2023
Omzetbelasting	2.371	2.257
	<u>2.371</u>	<u>2.257</u>

Overige schulden

	2024	2023
Reservering vakantie uren	238	206
Andere schulden	1.172	1.423
	<u>1.410</u>	<u>1.629</u>

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

Overlopende passiva

	2024	2023
Vooruit ontvangen huren	610	386
Transitorische rente	5.274	5.027
Leveringen en Diensten	435	435
Overige	596	222
	<u>6.915</u>	<u>6.070</u>

Onder de vooruit ontvangen huren is een bedrag van € 221 (2023: € 0) begrepen met een resterende looptijd langer dan 1 jaar.

7.13 Financiële instrumenten

Algemeen

Elan Wonen maakt in de normale bedrijfsuitoefening gebruik van uiteenlopende financiële instrumenten die Elan Wonen blootstelt aan krediet-, rente-, kasstroom-,markt-, valuta-, en liquiditeitsrisico. Om deze risico's te beheersen heeft Elan Wonen een beleid opgesteld om de risico's van onvoorspelbare ongunstige ontwikkelingen op de financiële markten en daarmee de financiële prestaties van Elan Wonen te beperken.

Kredietrisico

Elan Wonen loopt kredietrisico over vorderingen en liquide middelen. Het gaat hierbij om het risico dat financiële instellingen niet aan hun contractuele verplichtingen kunnen voldoen. Door het spreiden van transacties over verschillende financiële instellingen wordt getracht dit risico te beperken. Verder dienen de financiële instellingen te voldoen aan kredietwaardigheidseisen (rating). Dit is opgenomen in het treasury statuut.

De vorderingen uit hoofde van de huurdebiteuren ad € 203 zijn gespreid over een groot aantal huurders. Op basis van betalingsgedrag uit het verleden zijn hier geen grote risico's uit voortgevloeid.

Rente- en kasstroomrisico

Elan Wonen loopt renterisico over de rentedragende vorderingen en schulden en herfinanciering van bestaande schulden. Voor vorderingen en schulden met variabele renteafspraken loopt Elan Wonen risico ten aanzien van de toekomstige kasstromen. Met betrekking tot vastrentende vorderingen en schulden loopt Elan Wonen risico's over de marktwaarde.

Afgeleide financiële instrumenten

Elan Wonen zet afgeleide financiële instrumenten (rentederivaten) in. Met betrekking tot bepaalde variabel rentende schulden heeft Elan Wonen rentederivaten afgesloten, waarbij de variabele rente wordt omgezet naar een vaste rente. Afgeleide instrumenten worden niet ingezet voor handelsdoeleinden.

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 rentederivaten:

- De leden van de treasury commissie 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 8 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.

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 al haar 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 waarderingsmodellen 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.

De totale nominale waarde van de Interest Rate Swaps bedraagt € 85.000 (31 december 2023: € 95.000). De totale marktwaarde op basis van de ester-rentecurve bedraagt € 18.474 negatief (31 december 2023: € 18.952 negatief).

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	35.000	0	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).

Hedgetabel swaps vs. roll overs; Gebaseerd op database d.d. 31-dec-2024											
Dealcode	Tegenpartij	Type	hoofdsom 2024	hoofdsom 2025	Startdatum	Einddatum	Variabele rente	Coupondata rente	Conventie	Vaste rente	Conventie
IRS000329.0	BNG BANK	Payer swap	-10.000.000		01-07-2010	01-07-2025	EUR 3M 1-apr, 01-jul, 01-okt, 01-jan	actual/360		4,9990%	30/360
LBBT06219.0	BNG BANK	Roll-over vast	10.000.000		01-07-2016	01-07-2025	EUR 3M +46,5bp 1-apr, 01-jul, 01-okt, 01-jan	actual/360			
IRS000328.0	BNG BANK	Payer swap	-10.000.000	-10.000.000	01-09-2009	01-09-2026	EUR 3M jun, 01-sep, 01-dec, 01-mrt	actual/360		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 jun, 01-sep, 01-dec, 01-mrt	actual/360			
LBBT08803.0	BNG BANK	Roll-over vast			01-09-2020	01-09-2022	EUR 3M -2,5bp	actual/360			
IRS000421.0	BNG BANK	Payer swap	-10.000.000	-10.000.000	04-mei-2009	01-mei-2028	EUR 3M mei, 01-aug, 01-nov, 01-feb	actual/360		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 mei, 01-aug, 01-nov, 01-feb	actual/360			
LBBT05903.0	BNG BANK	Roll-over vast			02-mei-2016	03-mei-2021	EUR 3M +41bp	actual/360			
IRS000422.0	BNG BANK	Payer swap	-15.000.000	-15.000.000	01-09-2009	03-09-2029	EUR 3M jun, 01-sep, 01-dec, 01-mrt	actual/360		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 jun, 01-sep, 01-dec, 01-mrt	actual/360			
IRS000423.0	BNG BANK	Payer swap	-7.500.000	-7.500.000	01-mrt-2010	01-mrt-2035	EUR 3M jun, 01-sep, 01-dec, 01-mrt	actual/360		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 jun, 01-sep, 01-dec, 01-mrt	actual/360			
LBBT07753.0	NWB BANK	Roll-over vast			01-mrt-2019	01-mrt-2021	EUR 3M +5bp	actual/360			
IRS000424.0	BNG BANK	Payer swap	-7.500.000	-7.500.000	01-09-2010	03-09-2040	EUR 3M jun, 01-sep, 01-dec, 01-mrt	actual/360		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 jun, 01-sep, 01-dec, 01-mrt	actual/360			
LBBT08804.0	BNG BANK	Roll-over vast			01-09-2020	01-09-2022	EUR 3M -2,5bp	actual/360			
IRS000428.0	BNG BANK	Payer swap	-12.500.000	-12.500.000	01-02-2011	01-02-2041	EUR 3M mei, 01-aug, 01-nov, 01-feb	actual/360		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 mei, 01-aug, 01-nov, 01-feb	actual/360			
IRS000429.0	BNG BANK	Payer swap	-12.500.000	-12.500.000	02-mei-2011	01-mei-2046	EUR 3M mei, 01-aug, 01-nov, 01-feb	actual/360		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 mei, 01-aug, 01-nov, 01-feb	actual/360			

Elan Wonen loopt renterisico als gevolg van volatiliteit van variabel rentende leningen en als gevolg van herfinanciering van vastrentende leningen. Dit kan als volgt worden weergegeven:

	2024	2023
< 1 jaar	22.630	21.125
1 - 3 jaar	35.280	32.267
3 - 5 jaar	40.307	32.293
5 - 10 jaar	96.401	83.361
> 10 jaar	175.416	168.113
Totaal	370.034	337.159

Valutarisico

Elan Wonen is alleen werkzaam in Nederland en loopt geen valutarisico's.

Prijrisico

Elan Wonen heeft geen aandelen in beursgenoteerde en niet- beursgenoteerde aandelen en loopt derhalve geen prijsrisico.

Liquiditeitsrisico

Elan Wonen bewaakt haar liquiditeitspositie door middel van opvolgende liquiditeitsbegrotingen. Het management ziet erop toe dat voor Elan Wonen steeds voldoende liquiditeiten beschikbaar zijn om aan de verplichtingen te kunnen voldoen en dat tevens voldoende financiële ruimte onder de beschikbare faciliteiten beschikbaar blijft om steeds binnen de gestelde lening convenanten te blijven.

Elan Wonen loopt liquiditeitsrisico op de basisrentelening. Indien op het moment van herziening van de kredietopslag de bank en Elan Wonen geen overeenstemming bereiken over de opslag, wordt de kredietovereenkomst beëindigd en dient de lening te worden terugbetaald. Op de herzieningsdatum dient Elan Wonen het verschil tussen de basisrente en de actuele kapitaalmarktrente over de resterende looptijd af te rekenen.

Elan Wonen zorgt voor diversificatie van de liquiditeitsbronnen en het behoud van toegang bij meerdere banken en andere financiële instellingen waar liquiditeiten kunnen worden verkregen en besteedt aandacht aan de gevolgen van het wegvallen van deze financieringsbronnen. De partijen waarbij leningen zijn afgesloten bestaan uit de volgende instellingen:

N.V. Bank Nederlandse Gemeenten	119.500
Nederlandse Waterschapsbank N.V.	95.533
Financiële instellingen (niet zijnde banken)	95.000
Overige	16.165
	326.198

Uit bovenstaande opstelling blijkt dat het liquiditeitsrisico is geconcentreerd bij de N.V. Bank Nederlandse Gemeenten en de Nederlandse Waterschapsbank N.V..

De N.V. Bank Nederlandse Gemeenten (BNG) is een bank van en voor overheden en instellingen van maatschappelijk belang. BNG is een structuurvennootschap. Aandeelhouders van de bank zijn uitsluitend overheden. De Staat is houder van de helft van de aandelen, de andere helft is in handen van gemeenten, provincies en een hoogheemraadschap.

Nederlandse Waterschapsbank N.V. is een financiële dienstverlener voor de overheidssector. Alle aandelen van de bank zijn in handen van overheden. Het risico dat leningen worden opgeëist bij een faillissement is hiermee voor deze banken beperkt.

Mitigerende maatregelen

Elan Wonen ziet erop toe dat er voldoende opvraagbare tegoeden zijn om gedurende een periode van 30 dagen de verwachte operationele kosten te dekken, inclusief het voldoen aan de financiële verplichtingen. Hierin is geen rekening gehouden met het eventuele effect van extreme omstandigheden die redelijkerwijs niet kunnen worden voorspeld, zoals natuurrampen.

Daarnaast beschikt Elan Wonen over de volgende kredietruimte:

- een kredietfaciliteit bij de BNG Bank ter grootte van € 4.000 (2023: € 4.000). Op 31 december 2024 en 31 december 2023 is geen gebruik van deze faciliteit gemaakt. De rente is gebaseerd op de 1-maands Euribor plus 1,5%. De bereidstellingsprovisie bedraagt 25 basispunten op jaarbasis over het niet opgenomen deel van de kredietlimiet;
- een variabele roll-over lening van € 7.500 (2023: € 6.000). Minimaal 20% van dit bedrag moet zijn opgenomen. Het overige gedeelte is variabel. Maandelijks kan Elan Wonen een gedeelte van het variabel deel van deze lening opnemen of aflossen. Ultimo 2024 en 2023 was de volledige variabele lening opgenomen. De te betalen rente bedraagt Euribor plus 41 basispunten (2023: Euribor plus 19 basispunten).

7.14 Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen

Investeringsverplichtingen

Er zijn niet in de balans opgenomen verplichtingen voor:

- nieuwbouw van woningen voor een bedrag van € 35.227 (2023: € 5.456) exclusief btw;
- renovatie en groot onderhoud ter grootte van € 1.385 (2023: € 4.717) exclusief btw;
- planmatig en overig onderhoud ter grootte van € 1.653 (2023: € 715) exclusief btw.

Obligoverplichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Gebaseerd op artikel 18 van het Reglement van Deelneming van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) hebben toegelaten instellingen een obligoverplichting naar het WSW. De verplichting is voorwaardelijk. Dit obligo is opeisbaar indien het totale risicovermogen van het WSW onder het garantieniveau (0,25% van het geborgd schuldrestant) daalt.

De obligoverplichting bestaat uit het jaarlijks obligo en het gecommiteerd obligo.

De maximale netto omvang van het jaarlijks obligo is vastgesteld op 0,25% van het schuldrestant per 31 december van het laatst verstreken kalenderjaar. Bij het huidige tarief van 25% vennootschapsbelasting resulteert dit in een maximale omvang van het jaarlijkse obligo van 0,3333% bruto. De jaarlijkse obligoheffing wordt verantwoord onder overige organisatiekosten.

Wanneer het jaarlijks obligo onvoldoende is om het risicovermogen aan te vullen doet het WSW een beroep op het gecommiteerd obligo. Het gecommiteerd obligo stellen de deelnemers zeker door middel van een obligolening. De obligolening is een door het WSW geborgde variabele hoofdsomlening die deelnemer aangaat met een geldgever en waarvan na trekking de gelden rechtstreeks worden gestort op een daartoe aangewezen rekening van het WSW. De obligolening weegt voor de totale hoofdsom mee in de dekkingsratio en onderpandsratio van de deelnemer.

Jaarlijks stelt het WSW de omvang van het gecommiteerd obligo vast op basis van het schuldrestant per 31 december van het laatst verstreken kalenderjaar. Indien nodig verzoekt het WSW de deelnemer vervolgens om de hoogte van de obligolening hierop aan te passen.

Wanneer het WSW een beroep doet op het gecommiteerd obligo heeft de deelnemer - naast een trekking op de obligolening - de mogelijkheid om aan dit verzoek te voldoen door storting van liquide middelen dan wel een combinatie van beide.

Elan Wonen heeft ultimo 2024 € 7.961 aan obligolening (met variabele hoofdsom) aangetrokken. Ultimo 2024 is geen bedrag of op de lening getrokken noch heeft storting van liquide middelen plaatsgevonden.

Bijdrageheffing kosten Autoriteit woningcorporaties

In artikel 61c van de Woningwet is bepaald dat toegelaten instellingen moeten betalen voor de kosten van de Autoriteit woningcorporaties. Hiertoe moet de Aw jaarlijks uiterlijk op 1 oktober bij Elan Wonen een bijdrageheffing innen. Artikel 121 van het BTIV bevat de wettelijke grondslag voor de berekeningswijze en de procedure.

De bijdrageheffing Aw is een jaarlijks terugkerende heffing. De bijdrageheffing van de Aw kent een tarief voor alle woongelegenheden in eigendom van Elan Wonen en haar dochtermaatschappijen en een tarief per € 1.000 WOZ-waarde (beide) op 31 december van het voorafgaande jaar.

Heffing voor saneringssteun

De Aw heeft middels een besluit conform artikel 115 BTIV aan de corporatiesector een heffing voor saneringssteun opgelegd. Overeenkomstig de berekeningswijze in artikel 116 BTIV wordt deze heffing verdeeld over alle toegelaten instellingen. Het WSW heeft aangegeven dat op dit moment de verwachting is dat er geen sprake zal zijn van een heffing voor saneringssteun in de jaren 2025-2029.

Meerjarige financiële verplichtingen

Huurverplichtingen

Het jaarlijkse bedrag van met derden aangegane huurverplichtingen voor onroerend goed bedraagt in totaal € 422. De huurprijs wordt jaarlijks geïndexeerd. De huurverplichtingen lopen van 1 maart 2018 tot 31 juli 2026.

Niet langer dan 1 jaar	€ 613
Tussen 1 en 5 jaar	€ 358
Langer dan 5 jaar	€ 0
	€ 971

Leasing

Er zijn langlopende onvoorwaardelijke verplichtingen aangegaan ter zake van operationele leasing. De operational leasing wordt lineair over de leaseperiode in de winst-en-verliesrekening verwerkt. De resterende looptijd kan als volgt worden gespecificeerd:

Niet langer dan 1 jaar	€ 110
Tussen 1 en 5 jaar	€ 225
Langer dan 5 jaar	€ 0
	€ 335

De operationele-leaseobjecten betreffen vervoersmiddelen en printers.

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. Op 7 maart 2025 heeft de rechtbank het beroep ongegrond verklaart. Onze externe adviseur heeft hier tegen hoger beroep aangetekend.

Overige niet in de balans opgenomen verplichtingen

De verplichtingen ten behoeve van ICT diensten bedragen in totaal € 773. Hiervan vervalt binnen 1 jaar € 258.

8 TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING

8.1 Huuropbrengsten

	2024	2023
Nettohuur	61.118	57.727
Huurderving wegens leegstand en oninbaarheid	-1.263	-737
	<u>59.855</u>	<u>56.990</u>
Huurderving in % van de nettohuur	2,07%	1,28%
Huurachterstand in % van de nettohuur	0,81%	1,04%

Alle huuropbrengsten zijn gerealiseerd in Nederland. De nettohuur is per 1 juli 2024 verhoogd met gemiddeld 4,58% (2023: 1,31%).

De huursombenadering is van toepassing op de corporaties. Dit betekent dat gemiddeld huurontwikkeling op corporatieniveau is gemaximeerd. De gemiddelde huursom voor zelfstandige woningen met een gereguleerd huurcontract die zowel op 1 januari 2024 als op 1 januari 2025 zijn verhuurd mogen op grond van deze regelgeving niet meer dan 5,3% (2023: 2,6%) stijgen. De gerealiseerde huursomstijging bedraagt 4,8% (2023: 2,55%).

Huurderving als gevolg van oplevering nieuwbouw en projectleegstand bedraagt respectievelijk € 486. en € 294. Frichtieelegstand € 483.

8.2 Opbrengsten servicecontracten

	2024	2023
Opbrengsten servicecontracten	1.995	1.581
Derving wegens leegstand en oninbaarheid	-6	-19
Te verrekenen met huurders	-435	-435
	<u>1.554</u>	<u>1.127</u>

8.3 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

	2024	2023
Toegerekende organisatiekosten	<u>-5.789</u>	<u>-5.496</u>

8.4 Lasten onderhoudsactiviteiten

	2024	2023
Planmatig onderhoud	-14.800	-9.527
Mutatieonderhoud	-6.871	-5.980
Reparatie-/ klachtenonderhoud	-5.590	-6.211
Toegerekende organisatiekosten	-2.758	-2.639
	<u>-30.019</u>	<u>-24.357</u>

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

	2024	2023
Zakelijke lasten (ozb, waterschapsbelasting, rioolheffing, etc.)	-3.744	-3.426
Verzekeringen	-212	-177
	<u>-3.956</u>	<u>-3.603</u>

8.6 Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

	2024	2023
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	429	15.435
Kosten verkocht vastgoed in ontwikkeling	<u>-902</u>	<u>-10.361</u>
Netto omzet	-473	5.074
Toegerekende organisatiekosten	-172	-273
	<u>-645</u>	<u>4.801</u>

Het resultaat in 2024 betreft een correctie van het in boekjaar 2022 en 2023 gepresenteerde resultaat.

8.7 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

	2024	2023
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	7.328	4.118
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-4.428	-2.345
Externe verkoopkosten	<u>-696</u>	<u>-610</u>
Netto verkoopopbrengst	2.205	1.162
Toegerekende organisatiekosten	-168	-186
	<u>2.037</u>	<u>977</u>

In 2024 zijn 14 woningen verkocht. 11 reguliere woningen en 3 kluswoningen in de Amsterdamse Buurt. In 2023 zijn 6 reguliere woningen en 2 casco kluswoningen verkocht.

Alle 10 woningen uit de voorraad vastgoed bestemd voor verkoop per einde 2023 zijn verkocht en zijn onderdeel van de boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille.

8.8 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2024	2023
Waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-29.027	-4.940
Waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	-	-
Waardeveranderingen onrendabele investeringen en herstructureringen in exploitatie	5.066	-18.612
Waardeveranderingen grond- en ontwikkelposities	712	-5.629
	<u>-23.249</u>	<u>-29.181</u>

8.9 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2024	2023
DAEB-vastgoed in exploitatie	51.720	5.486
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	27.060	11.348
	<u>78.780</u>	<u>16.834</u>

Dit betreft de jaarlijkse mutatie van de actuele waarde van de vastgoedobjecten in exploitatie (exclusief het effect van onrendabele investeringen) die gewaardeerd zijn op basis van marktwaarde in verhuurde staat. Voor een nadere toelichting op de niet-gerealiseerde waardeveranderingen wordt verwezen naar de toelichting op het vastgoed in exploitatie (paragraaf 7.2).

8.10 Nettoresultaat overige activiteiten

	2024	2023
Opbrengst overige activiteiten	312	478
Kosten overige activiteiten	-	198
Netto resultaat overige activiteiten	<u>312</u>	<u>676</u>

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 Overige organisatiekosten

	2024	2023
Totale organisatiekosten	-11.522	-11.355
Af: Toegerekende organisatiekosten verhuur en beheer	5.789	5.496
Af: Toegerekende organisatiekosten onderhoud	2.758	2.639
Af: Toegerekende organisatiekosten verkoop nieuwbouw	172	273
Af: Toegerekende organisatiekosten verkoop bestaand bezit	168	186
Af: Toegerekende organisatiekosten leefbaarheid	1.063	657
	<u>-1.572</u>	<u>-2.104</u>

De organisatiekosten die worden doorberekend hebben onder andere betrekking op lonen en salarissen, afschrijvingen en overige bedrijfskosten.

De organisatiekosten zijn als volgt opgebouwd:

	2024	2023
Lonen en salarissen	-8.311	-7.889
Afschrijvingen	-184	-216
Overige bedrijfskosten	-2.890	-2.772
Obligheffing	-91	-433
Bijdrageheffing Autoriteit woningcorporaties	-46	-45
	<u>-11.522</u>	<u>-11.355</u>

8.12 Kosten omtrent leefbaarheid

	2024	2023
Leefbaarheid	-425	-282
Toegerekende organisatiekosten	-1.063	-657
Totaal leefbaarheid	<u>-1.488</u>	<u>-939</u>

8.13 Lonen en salarissen

	2024	2023
Salarissen	-5.190	-4.486
Sociale lasten	-912	-830
Pensioenlasten	-589	-573
Overige personeelskosten	-1.620	-2.000
	<u>-8.311</u>	<u>-7.889</u>

Personeelsbestand

Het gemiddelde aantal werkzame werknemers bedroeg in 2024 78,8 fte en in 2023 76,4 fte.

Onderstaand het aantal fte uitgesplitst naar activiteiten ultimo boekjaar:

	2024	2023
Bestuur en Staf	3,8	5,8
Vastgoed & Klant	31,1	30,8
Bedrijfsvoering & Wonen	41,8	41,8
Totaal	<u>76,7</u>	<u>78,4</u>

Alle personen zijn werkzaam in Nederland.

8.14 Afschrijvingen op immateriële en materiële vaste activa

	2024	2023
Overige immateriële vaste activa	-53	-101
Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie	-131	-115
	<u>-184</u>	<u>-216</u>

8.15 Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2024	2023
Mutatie reële waarde voor instrumenten gewaardeerd tegen reële waarde	90	89
Geactiveerde rente vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	967	1.289
Deposito's en spaarrekeningen	435	398
	<u>1.492</u>	<u>1.776</u>

In geactiveerde rente is correctie verwerkt voor de in 2021 t/m 2023 doorberekende rente aan projecten vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop.

8.16 Rentelasten en soortgelijke kosten

	2024	2023
Rente op schulden/ leningen banken	-8.939	-8.112
Rente op derivaten	-1.084	-1.639
Overige rentelasten	-12	-3
	<u>-10.035</u>	<u>-9.754</u>

8.17 Belastingen

De belangrijkste componenten van de belastinglast zijn:

	2024	2023
Mutatie latente vennootschapsbelasting	-117	-2.699
Mutatie acute vennootschapsbelasting	<u>-2.450</u>	<u>-2.000</u>
Commercieel resultaat voor vennootschapsbelasting	65.814	6.819
<i>Bijzondere waardeveranderingen:</i>		
Overige waardeveranderingen materiele vaste activa	22.775	29.181
Niet gerealiseerde waardeveranderingen	-78.780	-16.834
<i>Tijdelijke verschillen:</i>		
Verkoop onroerende zaken	1.270	-2.511
HIR dotatie	-3.968	-1.939
Afschrijvingen materiele vaste activa	-475	-390
Personeelskosten	9	-73
Lasten onderhoud	-3.169	-1.796
Rente en soortgelijke kosten/opbrengsten	-595	-720
Diversen	-54	-
Niet aftrekbare rente in verband met ATAD	7.009	5.119
<i>Permanente verschillen:</i>		
Resultaat deelnemingen	-1	3
Aftrekposten	<u>10</u>	<u>1</u>
	9.845	16.859
Mutatie compensabel verlies		<u>-8.387</u>
Belastbaar bedrag	<u>9.845</u>	<u>8.472</u>
 Totale belastinglast (acuut + latent)	2.567	4.699
Commercieel resultaat voor vennootschapsbelasting	65.814	6.819
Effectieve belastingdruk	3,9%	68,9%

Het toepasselijke (wettelijk) belastingtarief bedraagt 25,8% (2023: 25,8%). Het effectieve belastingtarief, de belastinglast in de winst-en-verliesrekening als % van het resultaat vóór belastingen van € 68.359 (2023: € 6.819), bedraagt 3,8% (2023: 68,9%).

Voor een toelichting op de actieve latente belastingen wordt verwezen naar Financiële vaste activa (paragraaf 7.5).

8.18 Resultaat deelnemingen

	2024	2023
Resultaat Woonwagenstandplaatsen Kennemerland BV	1	-11
Resultaat Vof Zona Matadero	<u>-</u>	<u>4</u>
	<u>1</u>	<u>-7</u>

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 2024 en 2023

Functiegegevens

	M.B. Heilbron	
	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

2024

2023

Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	164.249	159.782
Beloningen betaalbaar op termijn	22.740	21.154
<i>Subtotaal</i>	<i>186.989</i>	<i>180.936</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	195.000	187.000

-/- onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag

Bezoldiging

186.989

180.936

Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan
Toelichting op de vordering wegen onverschuldigde betaling

n.v.t.

n.v.t.

n.v.t.

n.v.t.

Volgens de regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting 2024 valt Elan Wonen in klasse F met een toepasselijk bezoldigingsmaximum van € 195.000 voor de bestuurder.

Het toepasselijk bezoldigingsmaximum bedraagt € 29.250 voor de voorzitter van de RvC en € 19.500 voor de overige leden van de RvC.

Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2024	C.P. van den Berg	B.P. Overeem	F. Voigt	I. van Hooff	G.R. Boekhout
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2024	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12
Bezoldiging (bedragen x € 1)					
Bezoldiging	23.400	15.600	15.600	15.600	15.600
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	29.250	19.500	19.500	19.500	19.500
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag					
Bezoldiging	23.400	15.600	15.600	15.600	15.600
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.

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.

8.20 Honoraria van de accountant

De volgende honoraria van KPMG Accountants N.V. zijn in het boekjaar ten laste gebracht van Elan Wonen, haar dochtermaatschappijen en andere maatschappijen die zij consolideert, een en ander zoals bedoeld in artikel 2:382a lid 1 en 2 BW.

	KPMG Accountants N.V. 2024	Overig KPMG- netwerk 2024	Totaal KPMG 2024
Onderzoek van de jaarrekening	-163	-	-163
Meerwerk jaarrekening 2023	-36	-	-36
Andere controleopdrachten	-18	-	-18
Adviesdiensten op fiscaal terrein	-	-	-
Andere niet-controlediensten	-	-	-
	<u>-217</u>	<u>-</u>	<u>-217</u>
	2023	2023	2023
Onderzoek van de jaarrekening	-157	-	-157
Andere controleopdrachten	-12	-	-12
Adviesdiensten op fiscaal terrein	-	-	-
Andere niet-controlediensten	-	-	-
	<u>-169</u>	<u>-</u>	<u>-169</u>

De in de tabel vermelde honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2024 (2023) hebben betrekking op de totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2024 (2023), ongeacht of de werkzaamheden al gedurende het boekjaar 2024 (2023) zijn verricht.

De in de tabel vermelde honoraria voor andere controlewerkzaamheden 2024 (2023) hebben betrekking op de totale honoraria van de assurance-opdrachten ten aanzien van naleving van specifieke wet- en regelgeving en cijfermatige verantwoording (dVi).

9 NAAR DAEB- EN NIET-DAEB-ACTIVITEITEN GESCEIDEN BALANS, WINST-EN-VERLIESREKENING EN KASSTROOMOVERZICHT

Op grond van artikel 15 lid 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 moeten toegelaten instellingen in de toelichting van de jaarrekening op de enkelvoudige jaarrekening gescheiden balansen, winst-en-verliesrekeningen en kasstroomoverzichten voor de DAEB-tak en voor de niet-DAEB-tak opnemen.

Het belang van Elan Wonen in de niet-DAEB-tak is als deelneming verantwoord en daarmee onderdeel van het vermogen van de DAEB-tak. Bij de overzichten in de toelichting behorende tot de jaarrekening zijn vergelijkende cijfers over 2023 opgenomen.

9.1 Uitgangspunten

Het vermogen van de DAEB-tak zoals opgenomen in de gescheiden balans omvat tevens het vermogen van de vermogenswaarde van het belang in de niet-DAEB-tak. Het resultaat van de DAEB-tak omvat om deze reden ook het resultaat van het belang in de niet-DAEB-tak.

De uitgangspunten en grondslagen voor toerekening van activa, verplichtingen, baten, lasten en kasstromen aan de diensten van algemeen economisch belang DAEB-tak en de niet-DAEB-tak zijn als volgt:

- 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 marktwaaarde van niet-DAEB ten opzichte van de totale marktwaaarde 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.

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 2024 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 (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.

9.2 Toelichting aard niet-DAEB activiteiten

Elan Wonen bezit per 31 december 2024 de volgende aantallen niet-DAEB verhuureenheden:

	Aantal verhuureenheden
Bedrijfsonroerendgoed	253
Maatschappelijk Vastgoed	1
Parkeergelegenheden	1.113
Woningen	1.157
Totaal	2.524

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.

10 GESCEIDEN BALANS

(op grond van artikel 15, lid 2 van RTIV 2015, in 1.000 euro's, na resultaatbestemming)

Activa	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal 2024	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal 2023
Vaste Activa								
<i>Immateriële vaste activa</i>	91	38	-	129	134	48	-	182
	91	38	-	129	134	48	-	182
<i>Vastgoedbeleggingen</i>								
Vastgoed in exploitatie	1.297.976	397.765	-	1.695.741	1.195.450	364.876	-	1.560.326
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	7.934	226	-	8.160	38.971	4.868	-	43.840
	1.305.910	397.991	-	1.703.901	1.234.421	369.744	-	1.604.166
<i>Materiele vaste activa</i>								
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	303	75	-	378	372	91	-	463
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie in ontwikkeling	347	-	-	347	180	-	-	180
	650	75	-	725	552	91	-	643
<i>Financiële vaste activa</i>								
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	310.006	-	-310.006	-	282.004	-	-282.004	-
Vorderingen op groepsmaatschappijen	95.407	-	-95.407	-	99.838	-	-99.838	-
Latente belastingvorderingen	227	54	-	281	325	76	-	401
	405.640	54	-405.413	281	382.166	76	-381.842	401
Som van vaste activa	1.712.291	398.158	-405.413	1.705.036	1.617.275	369.959	-381.842	1.605.392

Vlottende activa	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal 2024	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal 2023
<i>Vorraden</i>								
Vastgoed bestemd voor verkoop	258	-0	-	258	3.017	-	-	3.017
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	-0	963	-	963	-	1.013	-	1.013
Overige voorraden	74	18	-	92	29	8	-	37
	332	981	-	1.313	3.046	1.020	-	4.067
<i>Vorderingen</i>								
Huurdebiteuren	160	43	-	203	231	67	-	298
Vorderingen op groepsmaatschappijen	-	1.182	-1.182	-	-	2.266	-2.266	-
Belastingen en premies sociale verzekeringen	380	419	-	799	214	274	-	487
Overige vorderingen	337	103	-	441	715	187	-	902
Overlopende activa	332	77	-	409	332	77	-	408
	1.209	1.824	-1.182	1.852	1.491	2.871	-2.266	2.096
<i>Liquide middelen</i>	-114	8.773	-	8.659	234	10.640	-	10.874
Som van vlottende activa	1.428	11.578	-1.182	11.824	4.771	14.531	-2.266	17.036
Totaal van activa	1.713.719	409.735	-406.594	1.716.860	1.622.046	384.490	-384.108	1.622.428

Passiva	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal 2024	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal 2023
<i>Eigen vermogen</i>								
Herwaarderingsreserve	817.377	257.150	-	1.074.527	754.890	230.778	-	985.668
Overige reserves	541.132	52.856	-310.006	283.982	540.370	51.226	-282.004	309.592
	1.358.508	310.006	-310.006	1.358.508	1.295.260	282.004	-282.004	1.295.260
Voorzieningen								
Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen	10.848	1.234	-	12.082	2.509	-	-	2.509
Latente belastingverplichtingen	1	0	-	1	2	1	-	3
Voorziening deelnemingen	-	155	-	155	-	156	-	156
Overige voorzieningen	160	446	-	606	153	445	-	598
	11.009	1.835	-	12.844	2.664	602	-	3.267
Langlopende schulden								
Schulden aan banken	309.978	-	-	309.978	294.899	-	-	294.899
Schulden aan groepsmaatschappijen	-	95.407	-95.407	-	-	99.838	-99.838	-
Overige schulden	218	19	-	238	221	19	-	240
	310.197	95.426	-95.407	310.216	295.120	99.857	-99.838	295.139
Kortlopende schulden								
Schulden aan banken	16.220	-	-	16.220	15.014	-	-	15.014
Schulden aan leveranciers	6.768	1.608	-	8.376	3.021	771	-	3.792
Schulden aan groepsmaatschappijen	1.182	-	-1.182	-	2.266	-	-2.266	-
Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	2.378	-7	-	2.371	2.275	-18	-	2.257
Overige schulden	846	564	-	1.410	407	1.223	-	1.629
Overlopende passiva	6.610	305	-	6.915	6.019	51	-	6.070
	34.005	2.469	-1.182	35.291	29.001	2.027	-2.266	28.762
Totaal van passiva	1.713.719	409.735	-406.594	1.716.860	1.622.046	384.490	-384.108	1.622.428

11 GESCEIDEN WINST-EN-VERLIESREKENING

(op grond van artikel 15, lid 2 van RTIV 2015, in 1.000 euro's)

	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal 2024	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal 2023
Huuropbrengsten	45.035	14.820		59.855	42.959	14.031		56.990
Opbrengsten servicecontracten	1.169	385		1.554	820	308		1.127
Lasten servicecontracten	-1.100	-362		-1.462	-594	-325		-920
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-4.753	-1.036		-5.789	-4.572	-924		-5.496
Lasten onderhoudsactiviteiten	-24.558	-5.461		-30.019	-20.183	-4.175		-24.357
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-2.977	-980		-3.956	-2.865	-738		-3.603
Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	12.816	7.366	-	20.182	15.565	8.176	-	23.741
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	429		429	-	15.435		15.435
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-902		-902	-	-10.361		-10.361
Toegerekende organisatiekosten	-	-172		-172	-	-273		-273
Totaal van nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-645	-	-645	-	4.801	-	4.801
Verkoopopbrengsten vastgoedportefeuille	6.633	-		6.633	3.507	-		3.507
Toegerekende organisatiekosten	-126	-42		-168	-151	-35		-186
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-4.428	-		-4.428	-2.345	-		-2.345
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	2.078	-42	-	2.037	1.011	-35	-	977
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-23.306	57		-23.249	-26.328	-2.854		-29.181
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	51.720	27.060		78.780	2.384	14.450		16.834
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	28.413	27.117	-	55.531	-23.944	11.596	-	-12.348

	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal 2024	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal 2023
Opbrengst overige activiteiten	235	77		312	240	238		478
Kosten overige activiteiten	-	-		-	230	-32		198
Totaal van nettoresultaat overige activiteiten	235	77	-	312	470	206	-	676
Overige organisatiekosten	-1.182	-389		-1.572	-1.698	-407		-2.104
Kosten omtrent leefbaarheid	-1.119	-368		-1.488	-783	-155		-939
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	5.486	-	-3.994	1.492	5.891	-	-4.115	1.776
Rentelasten en soortgelijke kosten	-10.035	-3.994	3.994	-10.035	-9.754	-4.115	4.115	-9.754
Totaal van financiële baten en lasten	-4.549	-3.994	-	-8.543	-3.863	-4.115	-	-7.978
Totaal van resultaat vóór belastingen	36.691	29.122	-	65.814	-13.241	20.067	-	6.826
Belastingen	-1.445	-1.122		-2.567	-3.571	-1.128		-4.699
Resultaat deelnemingen	28.002	1	-28.002	1	18.932	-7	-18.932	-7
Totaal van resultaat na belastingen	63.248	28.002	-28.002	63.248	2.120	18.932	-18.932	2.120

12 GESCHIEDEN KASSTROOMOVERZICHT

(op grond van artikel 15, lid 2 van RTIV 2015, in 1.000 euro's)

OPERATIONELE ACTIVITEITEN	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal 2024	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal 2023
Ontvangsten								
Huurontvangsten	45.475	14.921	-	60.396	42.850	14.002	-	56.852
Vergoedingen	1.329	489	-	1.818	906	330	-	1.236
Overige bedrijfsontvangsten	92	-	-	92	26	170	-	196
Ontvangen interest	4.422	-	-3.994	428	4.515	-	-4.115	400
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	51.318	15.410	-3.994	62.734	48.296	14.503	-4.115	58.684
Uitgaven								
Betalingen aan werknemers	5.480	1.427	-	6.907	4.549	1.381	-	5.930
Onderhoudsuitgaven	21.316	5.380	-	26.696	18.148	3.696	-	21.845
Overige bedrijfsuitgaven	8.005	1.688	-	9.693	8.190	1.885	-	10.075
Betaalde interest	9.782	3.994	-3.994	9.782	9.393	4.115	-4.115	9.393
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	129	8	-	137	470	8	-	478
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	380	60	-	440	783	96	-	880
Vennootschapsbelasting	1.555	1.207	-	2.762	2.769	898	-	3.667
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	46.647	13.764	-3.994	56.417	44.302	12.081	-4.115	52.268
Kasstroom uit operationele activiteiten	4.671	1.646	-	6.317	3.994	2.422	-	6.416
(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN								
MVA ingaande kasstroom								
Verkoopontvangsten bestaande huur	7.732	5.715	-6.235	7.212	4.055	-	-	4.055
Verkoopontvangsten nieuwbouw	-	916	-	916	-	13.805	-	13.805
Verkoopontvangsten grond	-	-	-	-	-	983	-	983
<i>Tussentelling ingaande kasstroom MVA</i>	7.732	6.631	-6.235	8.128	4.055	14.788	-	18.842

	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal 2024	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal 2023
MVA uitgaande kasstroom								
Nieuwbouw huur	19.546	1.590	-	21.136	26.154	1.231	-	27.385
Verbeteruitgaven	7.108	2.074	-	9.182	6.613	627	-	7.240
Aankoop	5.740	520	-6.235	25	-	-	-	-
Nieuwbouw verkoop	-	1.540	-	1.540	-	4.887	-	4.887
Sloopuitgaven	948	-	-	948	323	-	-	323
Investerings overig	215	11	-	226	212	47	-	259
<i>Tussentelling uitgaande kasstroom MVA</i>	33.557	5.735	-6.235	33.057	33.301	6.792	-	40.094
FVA								
Ontvangsten verbindingen	-	22	-	22	-	308	-	308
Ontvangsten overig	4.431	-	-4.431	-	3.031	-	-3.031	-
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</i>	4.431	22	-4.431	22	3.031	308	-3.031	308
Kasstroom uit (des) investeringen	-21.394	918	-4.431	-24.907	-26.216	8.303	-3.031	-20.943
FINANCIERINGSACTIVITEITEN								
Ingaand								
Nieuwe te borgen leningen	32.500	-	-	32.500	45.000	-	-	45.000
Uitgaand								
Aflossingen geborgde leningen	-16.125	-	-	-16.125	-31.926	-	-	-31.926
Aflossingen ongeborgde leningen	-	-4.431	4.431	-	-	-3.031	3.031	-
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	16.375	-4.431	4.431	16.375	13.074	-3.031	3.031	13.074
Mutatie geldmiddelen	-348	-1.867	-	-2.215	-9.147	7.694	-	-1.453
Geldmiddelen per 1 januari	234	10.640	-	10.874	9.381	2.946	-	12.327
Geldmiddelen per 31 december	-114	8.773	-	8.659	234	10.640	-	10.874

13 ONDERTEKENING

13.1 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, 27 mei 2025

drs. M.B. Heilbron
directeur-bestuurder

13.2 Verklaring Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen heeft de door de directie opgestelde jaarrekening 2024 op 27 mei 2025 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 lid auditcommissie

drs. G.R. Boekhout RC
voorzitter auditcommissie

mr. B.P. van Overeem
lid

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

OVERIGE GEGEVENS

Statutaire bepalingen inzake resultaatbestemming

In de statuten is geen artikel opgenomen inzake de resultaatbestemming. Elan Wonen stelt zich ten doel uitsluitend op het gebied van de volkshuisvesting werkzaam te zijn.

Het resultaat wordt derhalve op voorstel van het bestuur met goedkeuring van de Raad van Commissarissen toegevoegd of onttrokken aan de overige reserves.

Controleverklaring

De controleverklaring van de accountant is op de volgende pagina's opgenomen.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de Raad van Commissarissen van Stichting Elan Wonen

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2024

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 2024 en van het resultaat over 2024, in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

Wat wij gecontroleerd hebben

Wij hebben de jaarrekening 2024 van Stichting Elan Wonen (de toegelaten instelling) te Haarlem gecontroleerd.

De jaarrekening bestaat uit:

- 1 de balans per 31 december 2024;
- 2 de winst-en-verliesrekening over 2024; en
- 3 de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en het Controleprotocol WNT 2024 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van Stichting 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 16,2 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.

Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op EUR 16,2 miljoen (2023: 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 1,2 miljoen (2023: EUR 1,1 miljoen). Voor de bepaling van de materialiteit voor deze transactiestromen wordt uitgegaan van het 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 het Controleprotocol WNT 2024.

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

Wij hebben met de Raad van Commissarissen afgesproken dat wij tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven de EUR 0,8 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 60.000, 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-naleven 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 concern controller. Wij hebben tevens correspondentie met regelgevende en toezichthoudende instanties waaronder de Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw in onze evaluatie betrokken. Wij hebben elementen van onvoorspelbaarheid in onze controleaanpak opgenomen, waaronder het selecteren van de procedure rondom de afroep van werkzaamheden inzake het dagelijks onderhoud voor nadere inspectie.

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.

Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot de identificatie van een rapporteerbare risico van een afwijking van materieel belang vanwege het niet voldoen aan wet- en regelgeving.

Wij beoordelen het veronderstelde frauderisico met betrekking tot de omzetverantwoording (huuropbrengsten en verkoopopbrengsten 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, 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'.
- Als onderdeel van de beoordeling van het frauderisico hebben wij een data-analyse uitgevoerd op de populatie journaalposten om te bepalen of risicovolle criteria voor het toetsen van toepassing zijn. Waar wij onverwachte journaalposten of andere risico's identificeerden via onze data-analyse, hebben wij aanvullende controlewerkzaamheden uitgevoerd om op elk geïdentificeerd risico in te spelen. Deze werkzaamheden omvatten ook het herleiden van transacties naar de broninformatie.
- Wij hebben significante schattingen alsook 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'.
- Wij hebben journaalposten en andere aanpassingen geïdentificeerd en geselecteerd om te toetsen die aan het einde van de rapportageperiode zijn gemaakt.

Onze evaluatie van uitgevoerde procedures 'ten aanzien van fraude en niet-naleven van wet- en regelgeving, hebben niet geleid tot een extra een 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 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 de bouwkosten en (energie)prijzen en de in de voorjaarsnota aangekondigde huurbefrozing voor 2025 en 2026 aanleiding geven 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 DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie van de jaarrekening bedraagt de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie, die volgens de basisversie van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2024 (het Handboek)' wordt bepaald, per 31 december 2024 EUR 1.695,7 miljoen. Dat komt neer op 99% van het balanstotaal van de toegelaten instelling.

De basisversie is een modelmatige waardebeoordeling 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 marktwaaarde 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 Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG), de huurovereenkomsten, de ingemeten vierkante meters overeenkomstig NEN 2580 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; 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

Op grond van RJ645.304 dient in de toelichting de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie te worden vermeld. In paragraaf 7.2 DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie 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 continuïteitsveronderstelling).

In het Handboek Modelmatig waarderen marktwaarde is bepaald dat de beleidswaarde wordt bepaald door op vijf aspecten van de berekening van de marktwaarde aanpassingen door te voeren.

Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het bestuur schattingen moeten maken. Deze schattingen hebben een significant effect op de beleidswaardebepaling en daaruit voortvloeiende financiële ratio's. Derhalve hebben wij de bepaling en de toelichting van de beleidswaarde 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 vaststellen dat de objectgegevens die gehanteerd zijn bij de berekening van de beleidswaarde overeenkomen met de objectgegevens waarmee de marktwaarde is bepaald;
- het vaststellen dat het toegepaste geautomatiseerde rekenmodel is gecertificeerd;
- het vaststellen dat het doorexplotatiescenario is gehanteerd waarbij de kasstromen gebaseerd zijn op een eeuwigdurende benadering van 60 jaar (zonder eindwaarde) en dat de uniforme disconteringsvoet is gehanteerd zoals deze gepubliceerd is door de Autoriteit Wonen.
- het controleren van de redelijkheid van de veronderstellingen onderliggend aan de aanpassingen van de marktwaarde, waarbij de volgende onderdelen met name zijn getoetst:
 - dat streefhuren (ook wel beleidshuur) en huurverhogingen in overeenstemming met het beleid van de toegelaten instelling, passend binnen de geldende wet- en regelgeving zijn ingerekend;

- dat de ingerekende onderhoudskasstroomen gebaseerd zijn op het onderhoudsbeleid per complex van de toegelaten instelling voor een periode van 60 jaar en berekend zijn aan de hand van de eigen meerjarenonderhoudsbegroting van de toegelaten instelling respectievelijk met onderhoudsnormen die zijn afgeleid van de meerjarenonderhoudsbegroting en uitgaven betreffen die als onderhoud geclassificeerd dienen te worden; en
- dat de ingerekende beheernorm gebaseerd is op de meerjarenbegroting van de toegelaten instelling. 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 DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie 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 DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie 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 2024 EUR 9,2 miljoen uitgegeven aan verbeteruitgaven, EUR 26,7 miljoen aan onderhoud en EUR 21,1 miljoen aan nieuwbouw. 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 materiële vastgoed-gerelateerde inkopen hebben wij onderzocht of de toegelaten instelling de zakelijke totstandkoming 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 zakelijke totstandkoming 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 het Controleprotocol WNT 2024 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

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 en 36a 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 en 36a van de Woningwet is vereist.



Verklaring betreffende overige door wet- of regelgeving gestelde vereisten

Benoeming

Wij zijn door de Raad van Commissarissen initieel benoemd als accountant van de toegelaten instelling voor de controle van het boekjaar 2023 en zijn sinds dat boekjaar tot nu toe de externe accountant.

Geen verboden diensten

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

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en 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: www.nba.nl/nl_oob_20241203/ / www.nba.nl/beursgenoteerd_20241203. Deze beschrijving is onderdeel van onze controleverklaring. In aanvulling hierop hebben wij het Controleprotocol WNT 2024 in acht genomen.

Amstelveen, 27 mei 2025

KPMG Accountants N.V.

H.D. Grönloh RA