

JAARVERSLAG 2023



INHOUDSOPGAVE

	Blz.
Voorwoord	2
1. Inleiding	3
2. Verhuur	
2.1. Aantal verhuringen	3
2.2. Huurbeleid en jaarlijkse huuraanpassing	3
3. Vastgoed	
3.1. Groot onderhoud en renovatie	3-4
3.2. Dagelijks en mutatie onderhoud	4
3.3. Nieuwbouw	4
4. Leefbaarheid	
4.1. Sociaal Beheer	4-5
4.2. Aandacht voor de woonomgeving	5
5. Onze organisatie	
5.1. Onze medewerkers	5-6
5.2. Ontwikkelingen	6
6. Bestuursverslag	6-7
7. Samenvatting jaarrekening	7-10
8. Kengetallen	11
9. Overige gegevens	11

Voorwoord

BOUWEN, BOUWEN, BOUWEN

Het jaar 2023 stond voor de Sint Agnes Woning Stichting vooral in het teken van bouwen.

Na jaren van zoeken naar bouwlocaties, ging dit jaar ons project Marytgen echt vorm krijgen.

In het centrum van Heemskerk konden wij 24 mooie appartementen en een nieuw kantoor gaan bouwen. Geheel zonder gasaansluiting en klaar voor de toekomst. Gelukkig konden we 50% realiseren in de sociale huur. Gezien de enorme belangstelling voor deze woningen (486 gegadigden) is er dus een enorme behoefte aan dit soort huisvesting.

Wij willen dan ook graag blijven bouwen en zoeken samen met onze partners naar nieuwe bouwlocaties in Heemskerk.

Ook bouwen wij aan ons bestaande woningbestand want ook de energie transitie gaat onze deur niet voorbij. Onze focus lag hiervoor dit jaar en ook zeker komend jaar speciaal op de Agneswoningen aan het Sint Agnesplantsoen.

Tevens bouwen wij aan de toekomst van onze woningstichting. Met een nieuw kantoor op een zichtlocatie zijn we beter zichtbaar. Ook transparant zijn als Stichting vinden wij belangrijk daarom bouwen we aan onze governance, voor nu en zeker in de toekomst.

De doelstelling van de Sint Agnes Woning Stichting, het realiseren van goede en betaalbare huisvesting voor 55-plussers, geformuleerd bij de oprichting in 1952, blijft onze leidraad.

Ina Beentjes-Komen, voorzitter

1. Inleiding

Hierbij treft u het jaarverslag van de Sint Agnes Woning Stichting over 2023 aan.

Dit jaarverslag vervult een centrale rol in de transparante wijze waarop wij ons maatschappelijk willen verantwoorden.

2. Verhuur

2.1. Aantal verhuringen

In 2023 zijn er 26 verhuringen geweest (20 in 2022). Hiervan is 100% toegewezen aan ingeschreven woningzoekenden die voldeden aan de netto inkomensgrenzen behorende bij het betreffende complex. Doordat er een flink aantal woningzoekenden staan ingeschreven is er geen sprake geweest van leegstand in verband met verminderde verhuurbaarheid. Het leegstandspercentage van 0,5% komt geheel voort uit mutatiewerkzaamheden. In 2023 werden er door het bestuur geen urgentieverzoeken in behandeling genomen.

2.2. Huurbeleid en jaarlijkse huuraanpassing

Waar de Rijksoverheid als richtlijn voor de huurverhoging een percentage van maximaal 3,1% voor sociale huurwoningen en 4,1% voor vrijesectorwoningen aangaf, is er toch voor gekozen een lager percentage te hanteren. Dit maakt het mogelijk de huren matig te doen stijgen terwijl toch de continuïteit van de Stichting en de zorg voor goed onderhoud gewaarborgd blijft.

Huurverhoging per 1 juli 2023	
18 woningen Sint Agnesplantsoen	0,0%
96 woningen Huize van de Nouweland	1,5%
8 Laurawoningen	2,5%
82 woningen Rozestaete	2,5%
18 woningen Deukelven	2,5%
11 woningen Componist	2,5%

Er is in 2023 door geen enkele huurder bezwaar gemaakt tegen de aangezegde huurverhoging.

3. Vastgoed

3.1. Groot onderhoud en renovatie

In 2023 stond het planmatig onderhoud voor het Sint Agnesplantsoen op een laag pitje met het oog op de plannen voor een grootschalige aanpak van deze woningen.

In complex Rozestaete halen we vervanging van de 82 cv-ketels en ventilatiewarmtepompen naar voren vanwege de vele problemen met de installaties en hoge onderhoudskosten. De vervanging voor all-electric warmtepompen is dit jaar voorbereid. De uitvoering vindt plaats in 2024.

In complex Huize van de Nouweland zijn er onderdelen van de liften gerenoveerd. Verder zijn de accu's van de noodverlichtingsinstallatie vervangen. Ook bij complex de Componist zijn de noodverlichtingsaccu's en de armaturen in de algemene ruimte vervangen voor ledlampen. Hiermee brengen we de servicekosten van de huurders, die voor een deel uit stroomkosten voor de algemene ruimten bestaat, omlaag.

In het kader van duurzaamheid zijn we ook gestart met het aanbieden van zonnepanelen aan onze huurders tegen een maandelijkse bijdrage. Complex Deukelven had eind 2023 de aftrap waarbij een 100% deelname van de huurders bereikt is. Hiermee dragen huurders hun steentje bij aan de energietransitie én besparen ze op hun energierekening. In 2024 zullen we dit voortzetten bij de complexen waar plaatsing van zonnepanelen mogelijk is.

3.2. Dagelijks en mutatie onderhoud

Dit jaar hebben er 26 mutaties plaatsgevonden. Voortvloeiend uit dit aantal, wat aanmerkelijk hoger ligt dan wij gewend zijn, zijn er meer kosten gemaakt. Doordat het begrote mutatie-onderhoud gebaseerd was op 16 mutaties zijn de budgetten die hiervoor gereserveerd stonden overschreden.

3.3. Nieuwbouw

Ons paradepaardje Marytgen, een energiezuinig wooncomplex van 24 woningen en het kantoor voor de Sint Agnes Woning Stichting, heeft dit jaar vorm gekregen. Van de fundering in begin van het jaar tot en met het hoogste punt en de afbouw in de 2^e helft van het jaar 2023. Een mooi pand verscheen op een toplocatie in het centrum van Heemskerk. De geplande oplevering van het kantoor in eind december werd niet gehaald door problemen met de elektravoorziening door Liander. Het kantoor en de woningen worden begin 2024 opgeleverd.

4. Leefbaarheid

4.1 Sociaal Beheer

Als kleine woningstichting hebben wij gelukkig weinig met overlast te maken. Onze korte lijnen naar de huurders en ook onze 55+ doelgroep dragen bij aan de geringe mate van overlast. Wanneer bewoners toch overlast ervaren van burens vragen wij in eerste instantie of de bewoners onderling tot een oplossing kunnen komen. Mocht dat niet tot het gewenste resultaat leiden, dan nemen we contact op met de huurder die overlast veroorzaakt of hinderlijk gedrag vertoont.

Dit doen we schriftelijk of telefonisch maar ook door persoonlijk bij de huurder langs te gaan.

In 2023 hebben veel bewoners overlast ondervonden van de bezoekers van een bewoner van Huize van de Nouweland. Wij hebben gedurende langere periode intensieve gesprekken gevoerd met de huurder en diverse ondersteunende en betrokken instanties. Ook hebben wij afspraken schriftelijk vastgelegd. Ondertussen bouwen we een dossier op voor juridische vervolgstappen.

4.2. Aandacht voor de woonomgeving

Wij hebben contact met diverse stakeholders. Regelmatig voeren wij overleg over de leefbaarheid van de omgeving rond een complex of schuiven wij aan bij herstructureringsplannen voor een hele wijk. Zo heeft de wijk Oosterwijk en vooral de directe omgeving van Huize van de Nouweland aan het Europaplein de laatste jaren overlast van hangjongeren.

Zowel gemeente, politie, handhaving maar ook partijen als MET Heemskerk en andere sociale instanties houden regelmatig overleg waar wij bij aanschuiven. Hier komen veel initiatieven uit voort. Zo is er een proefafsluiting geweest van de onderdoorgang naast Huize van de Nouweland, dit krijgt in 2024 een vervolg.

Rondom Rozestaete ontwikkeld Woon op Maat een herstructureringsplan voor de Schrijversbuurt. Hierin worden de gemeente, de bewoners maar ook wij als eigenaren van de 82 appartementen in meegenomen. Boeiend om aan dit proces deel te nemen en onze huurders in de toekomst een mooiere leefomgeving te kunnen bieden.

5. Onze organisatie

5.1 Onze medewerkers

Het aantal formatieplaatsen bedroeg in 2023 gemiddeld 2,0 fulltime-eenheden (fte). Op 31 december 2023 waren er 3 medewerkers in dienst; 2 vrouwen en 1 man. Allen werkten parttime. De huidige formatie is afgestemd op de omvang en ambitie van onze organisatie. Een kleine organisatie als de Sint Agnes Woning Stichting is kwetsbaar, mede omdat niet alle kennis in eigen huis geregeld kan worden. We maken daarom gebruik van een zgn. flexibele schil van personen en organisaties waar we de gewenste specialistische kennis kunnen vinden/inhuren.

Zo hebben we in 2023 wederom een boekhoudkundig medewerker ingehuurd via Vallei Accountants en heeft Spigt Bouw Management het nieuwbouwcomplex Marytgen begeleidt.

We vinden het belangrijk om te investeren in het kennisniveau van onze medewerkers. Ook is er blijvend aandacht voor een goede werkplekinrichting voor de medewerkers met veel zittend werkt. Jaarlijks voeren bestuurders en medewerkers evaluatiegesprekken. De inhoud van deze gesprekken wordt o.a. bepaald door de invulling van de functie, levensfase en ontwikkelwensen van de medewerker. Het ziekteverzuim is in 2023 uitgekomen op 0,38%. We mogen ons als organisatie gelukkig prijzen met dit zeer lage ziekteverzuim.

5.2 Ontwikkelingen

We hechten veel waarde aan de toekomstbestendigheid van onze organisatie. Een organisatie waar de werkprocessen goed verlopen. Om dit te bevorderen zijn we gestart met het digitaliseren van de verschillende bedrijfsprocessen. Digitalisering en automatisering staat ook in 2024 hoog op de agenda, niet alleen om onze werkprocessen te verbeteren maar ook om ervoor te zorgen dat we beschermd zijn tegen hackers.

6. Bestuursverslag

Samenstelling bestuur

In 2023 bestond het bestuur uit de volgende leden:

Mevrouw I. Beentjes-Komen <i>Voorzitter</i>	1 ^e termijn van 25 januari 2011 tot 25 januari 2015 2 ^e termijn tot 25 januari 2019 3 ^e termijn tot 25 januari 2023 (niet herbenoembaar) *
De heer E. Kuijpers	1 ^e termijn van 1 oktober 2018 tot 1 oktober 2022 2 ^e termijn tot 1 oktober 2026 (herbenoembaar)
De heer L. van der Kolk <i>Penningmeester</i>	1 ^e termijn van 23 maart 2010 tot 23 maart 2014 2 ^e termijn tot 23 maart 2018 3 ^e termijn tot 23 maart 2022 (niet herbenoembaar) *
De heer H. Vessies <i>Secretaris</i>	1 ^e termijn van 20 maart 2018 tot 20 maart 2022 2 ^e termijn tot 20 maart 2026 (herbenoembaar)

* het bestuur heeft in afwijking van de statuten besloten de werving van nieuwe leden te starten in 2024

Vergaderingen

In 2023 vergaderde het bestuur 8 keer in voltallige samenstelling. De belangrijkste onderwerpen die daarin besproken werden zijn:

- Financiële begroting en meerjaren onderhoudsplan
- Verduurzamen woningen
- Nieuwe bouwlocaties en investeringsmogelijkheden
- Renovatie Sint Agnesplantsoen
- Voortgang nieuwbouwcomplex Marytgen

- Governance
- Huurbeleid

Dialoog met belanghebbenden

Wij willen goede contacten onderhouden met belanghebbenden zoals onze huurders.

Het bestuur heeft op 24 mei 2023 een informatiemiddag georganiseerd voor de bewoners van het Sint Agnesplantsoen. Tijdens deze bijeenkomst zijn wij in gesprek gegaan met de bewoners en is het haalbaarheidsonderzoek dat gestart is naar de renovatie en verduurzaming van de 18 woningen aan het Sint Agnesplantsoen toegelicht.

Zelfevaluatie

Sint Agnes Woning Stichting is niet aangesloten bij de brancheorganisatie van woningcorporaties (Aedes) maar handelt wel zo veel mogelijk in het gedachtengoed daarvan. In dat kader wil het bestuur zich ook verder ontwikkelen en professionaliseren door een volgende stap in wijze van verantwoording te zetten, zonder dat daar de structuur van de stichting voor aangepast dient te worden. In 2023 heeft daarom onder externe begeleiding een zelfevaluatie van het bestuur plaatsgevonden. Naar aanleiding daarvan is besproken op welke manier en met welke documenten invulling gegeven kan worden aan een governance-inrichting van de Sint Agnes Woning Stichting. De implementatie hiervan, alsmede het actualiseren van het strategisch beleidsplan zijn speerpunten voor 2024.

Honorering

De leden van het bestuur ontvangen voor hun inzet en onkosten een vergoeding. De inzet wordt beloond door middel van een vrijwilligersvergoeding. Hiervoor wordt aangesloten bij de maximaal onbelaste vrijwilligersvergoeding zoals deze door de belastingdienst is vastgesteld. Voor 2023 is deze bepaald op maximaal € 1.900. Daarnaast kunnen leden onkosten declareren. Dit is in 2023 niet gebeurd.

Integriteit

In 2023 is geen sprake geweest van situaties van (potentiële) belangenverstremming tussen (leden van) het bestuur dan wel medewerkers van Sint Agnes Woning Stichting.

7. Jaarrekening

Het Bestuur heeft de opdracht tot controle van de jaarrekening 2023 gegeven aan Vallei Accountants Audit B.V. De jaarrekening is door de accountant gecontroleerd en op 24 april 2024 van een goedgekeurde verklaring voorzien. De door het bestuur vastgestelde jaarstukken geven een helder inzicht in de activiteiten en inspanningen van de stichting.

SAMENVATTING JAARREKENING

BEGROTING WINST- EN VERLIESREKENING 2024

Geconsolideerd (SAWS en Rozestaete Heemskerk BV)

	Begroting 2024	Begroting 2023	Werkelijk 2022
Bedrijfsopbrengsten			
Netto huurinkomsten	2.001.400	1.765.200	1.732.474
Overige opbrengsten	<u>500</u>	<u>500</u>	<u>2.179</u>
Totaal opbrengsten	2.001.900	1.765.700	1.734.653
Bedrijfslasten			
Afschrijving bedrijfsmiddelen	-10.000	-1.700	-2.361
Lonen en salarissen	-127.500	-116.000	-131.973
Sociale lasten / pensioenpremies	-36.300	-33.000	-39.892
Overige bedrijfslasten	<u>-126.150</u>	<u>-116.400</u>	<u>-110.839</u>
Subtotaal bedrijfslasten	-299.950	-267.100	-285.065
Exploitatielasten			
Uitbesteed onderhoud	-592.000	-451.200	-360.383
Verhuurdersheffing	0	0	-107.766
Overige exploitatielasten	<u>-121.300</u>	<u>-86.100</u>	<u>-102.400</u>
Subtotaal exploitatielasten	-713.300	-537.300	-570.549
Financiële baten en lasten			
Rente rekening courant/overig	0	0	
Rentelasten leningen	<u>-540.400</u>	<u>-180.550</u>	<u>-84.887</u>
Resultaat fin. baten en lasten	-540.400	-180.550	-84.887
Buitengewone baten en lasten	440.250	0	0
Jaarresultaat voor belastingen	<u>888.500</u>	<u>780.750</u>	<u>794.152</u>
Vennootschapsbelasting	<u>0</u>	<u>-187.800</u>	<u>-162.487</u>
Netto Jaarresultaat	888.500	592.950	631.665

GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2023

na voorstel resultaatbestemming

ACTIVA	31-12-2023	31-12-2022
<u>MATERIELE VASTE ACTIVA</u>		
<i>Onroerende goederen</i>		
Verhuurde onroerende goederen	31.293.823	31.274.923
Onroerend goed in eigen gebruik	44.220	44.220
Onroerend goed in ontwikkeling	<u>7.569.842</u>	<u>2.640.659</u>
	38.907.885	33.959.802
 <i>Andere materiële vaste activa</i>		
Inventarissen in verhuurde objecten	3.287	4.384
Inventarissen in eigen gebruik	1.782	3.208
Bedrijfsauto	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>5.069</u>	<u>7.592</u>
 TOTAAL VASTE ACTIVA	 38.912.954	 33.967.394
 <u>VLOTTENDE ACTIVA</u>		
Voorraad werkplaats	2.556	4.436
Vorderingen+vooruitbet.kosten	<u>80.409</u>	<u>28.426</u>
	82.965	32.862
 <u>LIQUIDE MIDDELEN</u>		
Rabobank betaalrekeningen	117.650	110.406
Rabobank spaarrekeningen	1.201.983	5.221.738
Rabobank bouwdepots	2.000.000	0
Kas	<u>1.540</u>	<u>1.757</u>
	<u>3.321.173</u>	<u>5.333.901</u>
	<u>42.317.092</u>	<u>39.334.157</u>

GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2023

na voorstel resultaatbestemming

PASSIVA	31-12-2023	31-12-2022
<u>EIGEN VERMOGEN</u>		
Stichtingskapitaal	45	45
Algemene reserve 1 januari	29.501.200	28.869.535
Herinvesteringsreserve	119.000	119.000
Resultaat na belastingen	474.936	631.665
	<u>30.095.181</u>	<u>29.620.245</u>
<u>VOORZIENINGEN</u>		
Onderhoudsvoorziening	1.015.249	716.768
<u>LANGLOPENDE SCHULDEN</u>		
Leningen onroerende goederen	10.627.013	8.574.208
<u>KORTLOPENDE SCHULDEN</u>		
Afl.op leningen komend boekjr	0	189.996
Crediteuren	468.212	132.060
Belastingen	0	0
Ov.schulden+vooruitontv.bedr.	111.437	100.880
	<u>579.649</u>	<u>422.936</u>
	<u><u>42.317.092</u></u>	<u><u>39.334.157</u></u>

8. Kengetallen

2023

Huurwoningen (in aantallen vhe's)

Goedkoop	huren < € 647,18	138
Middengroep	huren € 647,18-€808,06	21
Vrijesector	huren > €808,06	74
A. In exploitatie		233
B. In aanbouw		24
<i>Subtotaal</i>		257
Appartementen		189
Appartementen in aanbouw		24
Eengezinswoningen		44
<i>Subtotaal</i>		257
Aantal verhuringen		26
Gemiddelde huurprijs per 1 juli 2023		€ 646,00
Gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2023		€ 13,30

9. Overige gegevens

KvK-nummer	34125929
Bezoekadres	Maerten van Heemskerckstraat 34F 1964 ED Heemskerk
Telefoonnr	0251-239480
E-mailadres	info@sint-agnes.nl
Website	www.sint-agnes.nl