

JAARVERSLAG 2024



INHOUDSOPGAVE

	Blz.
Voorwoord	1-2
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	4
3.2. PV panelen	4
3.3. Groot onderhoud en renovatie	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

Met veel genoegen presenteer ik u hierbij namens het Bestuur het jaarverslag 2024 van de Sint Agnes Woning Stichting.

Graag neem ik u in dit voorwoord mee in de ontwikkeling van onze Stichting langs de speerpunten welke in het kader van onze governance in 2024 zijn vastgesteld. Deze governance bestaat uit een Beloningsbeleid, een Profiel Bestuursleden, een Visie op Besturen en een Integriteitscode. Daarnaast is ook het Beleidsplan 2024-2028 vastgesteld. Al deze documenten zijn op onze website te vinden.

1. Inzetten op toekomstbestendig bezit

Mede in het kader van onze missie om bij te dragen aan de volkshuisvestelijke opgave in de Gemeente Heemskerk, mochten wij met veel trots in maart 2024 ons nieuwste project “Marytgen” in gebruik nemen: 24 nieuwe appartementen waarvan 50% in de sociale huur en 50% in de middenhuur.

Er waren en zijn louter positieve reacties over het complex op deze prachtige zichtlocatie in het centrum van Heemskerk. De bewoners zijn zeer enthousiast en wonen er tot grote tevredenheid. Met de ingebruikname van Marytgen groeide ons bezit tot 257 woningen waarvan 213 appartementen en 44 eengezinswoningen.

Ook ons eigen kantoor mocht een plek krijgen in het nieuwe complex “Marytgen”. Dankzij de inzet van onze medewerkers heeft het nieuwe kantoor een eigentijdse inrichting gekregen en vormt het inmiddels een waar visitekaartje voor onze Stichting.

Met betrekking tot de verduurzaming van ons woningbezit zijn in het verslagjaar ook initiatieven ondernomen. Zo is er een onderzoek gedaan naar de wijze waarop een verbetering van de energie-labels kan worden gerealiseerd van de appartementen in Huize van de Nouweland en is er gestart met de planvorming voor grootschalige renovatie van de 18 woningen aan het St. Agnesplantsoen. Beide initiatieven zullen in 2025 een vervolg krijgen. Verder is in de complexen Deukelven, Laurawoningen, Rozestaete en de Componist de huurders een aanbod gedaan om 4 zonnepanelen op hun dak te kunnen huren; alle huurders hebben daarvan gebruik gemaakt. Tenslotte zijn in het complex Rozestaete alle cv-ketels en ventilatiewarmtepompen vervangen door all-electric warmtepompen.

2. Vergroten betrokkenheid huurders

Bij de planvorming voor de renovatie van de Agneswoningen zijn in het verslagjaar bijeenkomsten gehouden met de bewoners/huurders van de Agneswoningen. Enerzijds om te inventariseren welke wensen er leven en anderzijds om hen te informeren over de voortgang en stand van zaken met betrekking tot deze renovatieplannen. In de maand december is de laatste bijeenkomst geweest waarbij de architect een korte presentatie heeft gehouden. Wij zullen de bewoners blijvend op de hoogte houden van de voortgang.

3. Versterken leefbaarheid van buurten

De invulling van dit speerpunt krijgt onder meer vorm door initiatieven van bewonerscommissies te ondersteunen door middel van een financiële bijdrage om daarmee de leefomgeving van onze bewoners te verbeteren. In dit kader hebben de organisatoren van een Zomerfeest in complex Rozestaete een bijdrage mogen ontvangen.

Daarnaast wordt actief gesproken met collega-woningcorporaties om enerzijds woningen in de sociale en midden huur toe te voegen aan het areaal woningen in Heemskerk en anderzijds de leefbaarheid van buurten te verbeteren door bijvoorbeeld het aanbrengen van groenvoorzieningen.

4. Verder ontwikkelen eigen organisatie

Onder dit speerpunt wil ik graag de wisselingen in de samenstelling van het Bestuur noemen.

Na het bereiken van de maximale zittingsperiode hebben wij in december afscheid genomen van Leo van der Kolk en van Ina Beentjes-Komen.

Met veel egards hebben wij hen tijdens een feestelijk uitje met medewerkers en partners uitvoerig bedankt voor hun enorme en vrijwillige inzet voor onze Stichting in de afgelopen 12 jaar. Tijdens hun zittingsperiode is veel tot stand gebracht, is ons woningbezit verder toegenomen en is een stabiele basis gelegd om verdere groei en een kwalitatieve verbetering van ons woningbezit te kunnen realiseren. Wij zijn hen blijvend veel dank verschuldigd voor hun onmisbare bijdrage in de afgelopen jaren in de doorontwikkeling van onze organisatie.

Verheugd kan ik melden dat het Bestuur met ingang van het jaar 2025 versterkt kon worden met 3 nieuwe bestuursleden: Frits Brouwer, Karin Jansen-Groot en Wouter Duineveld.

Ik ben ervan overtuigd dat met hun benoeming alle benodigde disciplines in het Bestuur vertegenwoordigd zijn om in een harmonieuze samenwerking met elkaar de Sint Agnes Woning Stichting de toekomst in te brengen.

Graag wil ik de medewerkers van onze Stichting, Anneke, Ellen en Thomas, hierbij hartelijk danken voor hun inzet in het afgelopen jaar. Met name de bouw en de oplevering van Marytgen hebben ervoor gezorgd dat van hen het uiterste is gevraagd. Het Bestuur is hen veel dank verschuldigd voor de wijze waarop zij zich hebben ingezet.

5. Financiële ontwikkeling

De huuropbrengsten zijn in het verslagjaar gestegen met € 285k tot een totaal van € 2,1 mln.

De bedrijfslasten zijn ten opzichte van voorgaand boekjaar gestegen met circa € 409k, voornamelijk door een stijging van de onderhoudskosten aan ons woningbezit met € 379k.

Door een meevaller als gevolg van een teruggave van eerder betaalde Vennootschapsbelasting, is het jaarresultaat na belastingen ten opzichte van voorgaand boekjaar gestegen met circa € 580k tot een totaal van € 1.055k.

Dit resultaat kon worden toegevoegd aan het eigen vermogen waardoor het boekjaar is afgesloten met een zichtbaar eigen vermogen van ruim € 31 mln. ofwel een solvabiliteit van 72%.

De accountant heeft opnieuw een goedkeurende verklaring afgegeven op de geconsolideerde jaarrekening.

De financiële positie van de Stichting kan als sterk en stabiel worden gekwalificeerd en biedt een stevige basis om in de komende jaren, samen met onze stakeholders, verder te werken aan onze doelstelling: het realiseren van betaalbare huisvesting voor senioren.

Heemskerk, juni 2025

Hans Vessies,

Voorzitter

1. Inleiding

Dit jaarverslag van de Sint Agnes Woning Stichting over 2024 vervult een centrale rol in de transparante wijze waarop wij ons maatschappelijk willen verantwoorden.

2. Verhuur

2.1. Aantal verhuringen

In 2024 zijn er 9 mutaties geweest (26 in 2023). Hiervan is 100% toegewezen aan ingeschreven woningzoekenden die voldeden aan de netto inkomensgrenzen behorende bij het betreffende complex. Doordat er een flink aantal woningzoekenden staat ingeschreven is er geen sprake geweest van leegstand in verband met verminderde verhuurbaarheid. Het leegstandspercentage van 0,1% komt geheel voort uit mutatiewerkzaamheden.

In maart 2024 is complex Marytgen opgeleverd en zijn alle 24 woning verhuurd.

In 2024 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 5,8% voor sociale huurwoningen en 5,5% 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. De lagere huurverhoging voor het Sint Agnesplantsoen komt door de vertraging in de renovatie-plannen.

Huurverhoging per 1 juli 2024	
18 woningen Sint Agnesplantsoen	2,0%
96 woningen Huize van de Nouweland	4,3%
8 Laurawoningen	4,3%
82 woningen Rozestaete	4,3%
18 woningen Deukelven	4,3%
11 woningen Componist	4,3%
24 woningen Marytgen	0,0%

Er is in 2024 door geen enkele huurder bezwaar gemaakt tegen de aangezegde huurverhoging.

3. Vastgoed

3.1. Nieuwbouwcomplex Marytgen

In maart 2024 konden we de sleutels overhandigen aan de 24 huurders van Marytgen, ons mooie nieuwbouwcomplex midden in het centrum van Heemskerk. Energiezuinig en op een toplocatie! Een week later konden wij ons mooie nieuwe kantoor in gebruik nemen. Uiteraard hebben we de opening van Marytgen met bewoners en stakeholders feestelijk gevierd.

We hadden in de loop van het jaar nog wel te maken met opleverpunten maar zowel de bewoners als de medewerkers wonen en werken erg prettig op hun nieuwe plek.

3.2. Zonnepanelen

Om onze andere complexen ook energiezuiniger te maken, hebben we de bewoners van de complexen Deukelven, Laurawoningen, Rozestaete en de Componist een aanbod gedaan om 4 zonnepanelen tegen een kleine maandelijkse bijdrage te huren. Alle huurders hebben van dit aanbod gebruik gemaakt! Een heel goede score!

3.3. Groot onderhoud en renovatie

In 2024 is de planvorming voor de renovatie van de 18 woningen aan het Sint Agnesplantsoen voortgezet. Er is een bewonersbijeenkomst georganiseerd waarbij de bewoners opgelucht waren te horen dat het bestuur voor renovatie en niet voor nieuwbouw koos. Helaas gaat het maken van plannen niet zo snel als het bestuur en de bewoners zouden willen. In 2025 wordt er verder gewerkt aan de plannen.

In complex Rozestaete zijn de 82 cv-ketels en ventilatiewarmtepompen vervangen voor all-electric warmtepompen. De bewoners zitten er weer warm bij en in combinatie met de nieuwe zonnepanelen is dit ook energiezuiniger.

Voor complex Huize van de Nouweland heeft het bestuur grote plannen voor verduurzaming en verbetering van het gebouw. Hiervoor hebben we een adviesbureau een haalbaarheidsplan laten opstellen. Ook dit krijgt in 2025 een vervolg.

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 20023/2024 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. In maart 2024 is de huurovereenkomst ontbonden en heeft de bewoner de woning verlaten.

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. Na de nachtelijke proefafsluiting van de onderdoorgang naast Huize van de Nouweland is er nu een permanent hek geplaatst.

Rondom Rozestaete ontwikkelt Woonopmaat een herstructureringsplan voor de Schrijversbuurt. Hierin worden de gemeente, de bewoners maar ook wij als eigenaren van de 82 appartementen meegenomen. Het is 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 2024 gemiddeld 2,0 fulltime-eenheden (fte). Op 31 december 2024 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 2024 wederom een boekhoudkundig medewerker ingehuurd.

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 werk. Jaarlijks voeren bestuursleden 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 2024 uitgekomen op 2,29%. 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 2025 hoog op de agenda, niet alleen om onze werkprocessen te verbeteren maar ook om ervoor te zorgen dat we goed beschermd zijn tegen hackers.

6. Bestuursverslag

Samenstelling bestuur

In 2024 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 <i>lid</i>	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)

Per 1 januari 2025 verwelkomen wij drie nieuwe bestuursleden: Karin Groot (secretaris), Frits Brouwer (penningmeester) en Wouter Duineveld (algemeen bestuurslid). Met de komst van de nieuwe bestuursleden namen Ina Beentjes en Leo van der Kolk, na het bereiken van hun maximale benoemingsduur, afscheid van hun bestuursfuncties.

Vergaderingen

In 2024 vergaderde het bestuur 8 keer in voltallige samenstelling. De belangrijkste onderwerpen die daarin besproken werden, zijn:

- Financiële begroting en jaarverslag
- Meerjaren-onderhoudsplan
- Verduurzamen woningen
- Nieuwe bouwlocaties en investeringsmogelijkheden
- Renovatie Sint Agnesplantsoen
- Governance
- Beleidsplan

Dialogoog met belanghebbenden

Wij willen goede contacten onderhouden met belanghebbenden zoals onze huurders.

Het bestuur heeft op 11 december 2024 een informatiemiddag georganiseerd voor de bewoners van het Sint Agnesplantsoen. Tijdens deze bijeenkomst zijn wij samen met een architect in gesprek gegaan met de bewoners over de renovatie van de 18 woningen aan het Sint Agnesplantsoen.

Governance

Sint Agnes Woning Stichting is niet aangesloten bij de brancheorganisatie van woningcorporaties (Aedes) maar handelt wel zo veel mogelijk naar het gedachtengoed daarvan.

In 2024 is er onder externe begeleiding vervolg gegeven aan de implementatie van de governance-inrichting en het strategisch beleidsplan geactualiseerd.

Honorering

De leden van het bestuur ontvangen voor hun inzet en onkosten een vergoeding. Hiervoor wordt aangesloten bij de maximaal onbelaste vrijwilligersvergoeding zoals deze door de belastingdienst is vastgesteld. Voor 2024 is deze bepaald op maximaal € 2.100. Daarnaast kunnen leden onkosten declareren. Dit is in 2024 niet gebeurd.

Integriteit

In 2024 is geen sprake geweest van situaties van (potentiële) belangenverstrengeling 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 2024 gegeven aan Vallei Accountants Audit B.V. De jaarrekening is door de accountant gecontroleerd en op 18 april 2025 van een goedgekeurde verklaring voorzien. De door het bestuur vastgestelde jaarstukken geven een helder inzicht in de activiteiten en de financiële situatie van de stichting.

SAMENVATTING JAARREKENING

GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING 2024

Geconsolideerd (SAWS en Rozestaete Heemskerk BV)

	2024	2023	Begroting 2024
Bedrijfsopbrengsten			
Netto huurinkomsten	2.062.891	1.782.060	2.001.400
Overige opbrengsten	<u>13.513</u>	<u>9.468</u>	<u>500</u>
Totaal opbrengsten	2.076.404	1.791.528	2.001.900
Bedrijfslasten			
Afschrijving materiële vaste activa	40.142	-1.426	-10.000
Lonen en salarissen	-140.543	-115.439	-127.500
Sociale lasten	-38.624	-34.036	-36.300
Onderhoud huurwoningen	-838.921	-459.617	-592.000
Overige bedrijfslasten	<u>-271.742</u>	<u>-230.627</u>	<u>-247.450</u>
Subtotaal bedrijfslasten	-1.249.688	-841.145	-1.013.250
Financiële baten en lasten			
Rentebaten	93.263	39.627	20.000
Rentelasten	<u>-570.998</u>	<u>-367.862</u>	<u>-560.400</u>
Resultaat financiële baten en lasten	-477.735	-328.235	-560.400
Bijzondere baten en lasten	706.466	0	440.250
Jaarresultaat voor belastingen	<u>1.055.447</u>	<u>622.148</u>	<u>888.500</u>
Belastingen	<u>0</u>	<u>-147.212</u>	<u>0</u>
Jaarresultaat na belastingen	<u>1.055.447</u>	<u>474.936</u>	<u>888.500</u>

GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2024

na voorstel resultaatbestemming

ACTIVA	31-12-2024	31-12-2023
<u>MATERIELE VASTE ACTIVA</u>		
<i>Onroerende goederen</i>		
Verhuurde onroerende goederen	39.230.076	31.293.823
Onroerend goed in eigen gebruik	497.343	44.220
Onroerend goed in ontwikkeling	<u>0</u>	<u>7.569.842</u>
	39.727.419	38.907.885
 <i>Andere materiële vaste activa</i>		
Inventarissen in verhuurde objecten	2.190	3.287
Inventarissen in eigen gebruik	46.846	1.782
Bedrijfsauto	<u>0</u>	<u>0</u>
	49.036	5.069
 TOTAAL VASTE ACTIVA	 39.776.455	 38.912.954
 <u>VLOTTENDE ACTIVA</u>		
Voorraad werkplaats	2.269	2.556
Vorderingen+vooruitbet.kosten	<u>291.017</u>	<u>80.409</u>
	293.286	82.965
 <u>LIQUIDE MIDDELEN</u>		
Rabobank betaalrekeningen	229.889	117.650
Rabobank spaarrekeningen	78.276	1.201.983
Rabobank bouwdepots	854.800	2.000.000
Rabobank deposito	1.500.000	0
Kas	<u>745</u>	<u>1.540</u>
	<u>2.663.710</u>	<u>3.321.173</u>
	<u>42.733.451</u>	<u>42.317.092</u>

GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2024

na voorstel resultaatbestemming

PASSIVA	31-12-2024	31-12-2023
<u>EIGEN VERMOGEN</u>		
Stichtingskapitaal	45	45
Algemene reserve 1 januari	29.976.135	29.501.200
Herinvesteringsreserve	0	119.000
Resultaat na belastingen	<u>1.055.447</u>	<u>474.936</u>
	31.031.627	30.095.181
<u>VOORZIENINGEN</u>		
Onderhoudsvoorziening	963.869	1.015.249
<u>LANGLOPENDE SCHULDEN</u>		
Leningen onroerende goederen	10.628.084	10.627.013
<u>KORTLOPENDE SCHULDEN</u>		
Crediteuren	10.821	468.212
Belastingen	4.550	0
Ov.schulden+vooruitontv.bedr.	<u>94.500</u>	<u>111.437</u>
	<u>109.871</u>	<u>579.649</u>
	<u>42.733.451</u>	<u>42.317.092</u>

8. Kengetallen

2024

Type huurcontracten (in aantallen vhe's)

Sociaal	194
Middenhuur	0
Vrijesector	63
<i>Subtotaal</i>	<i>257</i>

Appartementen	213
Eengezinswoningen	44
<i>Subtotaal</i>	<i>257</i>

Aantal verhuringen	9
--------------------	---

Gemiddelde netto huurprijs per 1 juli 2024	€ 697,34
--	----------

Gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2024	€ 23,61
--	---------

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