Sint Agnes woning stichting

JAARVERSLAG 2025



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. Planmatig onderhoud	4
3.2. 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

Het is mij een genoegen u, namens het Bestuur van de Sint Agnes Woningstichting, het jaarverslag over het boekjaar 2025 te presenteren.

Graag neem ik u in dit voorwoord mee in de ontwikkeling van onze Stichting langs de vier speerpunten welke in het kader van onze governance al reeds in 2024 zijn vastgesteld. Deze governance bestaat uit een Beloningsbeleid, een Profiel Bestuursleden, een Visie op Besturen en een Integriteitscode.
Daarnaast is, eveneens in 2024, het Beleidsplan 2024-2028 vastgesteld. Dit beleidsplan is thans nog actueel en vormt ons kompas voor het beheer en de doorontwikkeling van de Sint Agnes Woningstichting en haar deelneming Rozestaete B.V.
De hiervoor benoemde documenten zijn op onze website te raadplegen.

1. Inzetten op toekomstbestendig bezit

Rondom dit thema en speerpunt zijn ook in het verslagjaar 2025 initiatieven ondernomen om via nieuwe projecten ons woningbezit uit te breiden en te bestendigen.
Doordat nieuwe projecten doorgaans een lange voorbereiding vergen en goedkeuringsprocedures veel tijd vragen, zijn wij er niet in geslaagd om in het verslagjaar een nieuw project te realiseren.
Naar verwachting zullen één of enkele initiatieven van nieuwe projecten, welke in 2025 zijn opgestart, eerst in 2027 hun beslag krijgen.
Onze missie om bij te dragen aan de volkshuisvestelijke opgave in de Gemeente Heemskerk, waarbij voor onze Stichting het realiseren van betaalbare woningen voor senioren centraal staat, is daarbij leidend.
Nieuwe initiatieven worden dan ook in nauwe afstemming met de Gemeente Heemskerk, en voorzover nodig en mogelijk in samenwerking met collega-woningcorporaties, ontwikkeld.

Met betrekking tot de verduurzaming van ons woningbezit hebben de initiatieven welke reeds in 2024 zijn gestart bij de appartementen in Huize van de Nouweland in het verslagjaar 2025 een vervolg gekregen en zijn er definitieve besluiten genomen voor de verduurzaming van deze appartementen om te komen tot een significante verbetering van de energielabels.

Ook de in 2024 opgestarte planvorming rondom de renovatie van de Agneswoningen heeft in 2025 een vervolg gekregen. Waar aanvankelijk ingezet werd op grootschalige renovatie van deze woningen, bleek dit uiteindelijk financieel niet haalbaar en verantwoord.
Vervolgens is voor de Agneswoningen onderzocht of sloop/nieuwbouw zou kunnen worden gerealiseerd. Naast het gegeven dat het merendeel van de huurders van de Agneswoningen hier niet achter kon staan, bleek ook de vereiste goedkeuring van de Erfgoedcommissie (de woningen in het ensemble St. Agnes Plantsoen hebben een gemeentelijke monumentenstatus) niet haalbaar.
Vandaar dat zowel in het verslagjaar, alsook doorlopend in 2026, de planvorming, mede na afstemming met de huurders van de woningen, heeft geleid tot het besluit om de woningen te verduurzamen door optimale isolatie en het uitvoeren van onderhoudswerkzaamheden om de woningen weer voor een periode van 10 tot 15 jaar up to date te krijgen.

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. Tevens is in het verslagjaar vanuit de huurders van de Agneswoningen een Klankbordgroep gevormd bestaande uit 3 huurders die namens alle huurders

van de woningen frequent met het Bestuur heeft overlegd over de voortgang van de planvorming.

Tenslotte is periodiek een nieuwsbrief uitgebracht aan de huurders van de Agneswoningen waarin verslag is gedaan van de voortgang van de plannen met betrekking tot hun woningen.

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. Aanvragen van bewonerscommissies worden dan ook positief ondersteund door het Bestuur.

Daarnaast wordt, evenals voorgaande jaren, 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. Een afvaardiging van het Bestuur is dan ook actief betrokken bij de “Bouwtafel” in Heemskerk. Hierin hebben zowel de Gemeente Heemskerk alsook de woningbouwcorporaties die actief zijn in de Gemeente Heemskerk en enkele grote bouwbedrijven zitting. Zij komen 4 keer per jaar bij elkaar om strategische initiatieven te bespreken en uit te wisselen.

4. Verder ontwikkelen eigen organisatie

Zoals in het voorgaande jaarverslag over 2024 vermeld, heeft de start van 2025 zich gekenmerkt door wisselingen in het Bestuur. Van de destijds 4 zittende Bestuursleden is van 2 leden, onder grote dankzegging voor hun bijdragen, eind 2024 afscheid genomen en zijn 3 nieuwe leden toegetreden tot het Bestuur van de Sint Agnes Woningstichting. Daarmee is de statutaire doelstelling van 5 bestuursleden weer vervuld.

Verheugd kan ik melden dat de samenwerking met de nieuwe bestuursleden: Frits Brouwer, Karin Jansen-Groot en Wouter Duineveld in het verslagjaar zonder meer harmonieus en constructief is verlopen.
De wijze van samenwerken in dit eerste jaar van de nieuwe Bestuurssamenstelling, waarbij alle benodigde disciplines in het Bestuur vertegenwoordigd zijn, sterkt mij in de overtuiging dat wij met elkaar de Sint Agnes Woningstichting verantwoord de toekomst in kunnen brengen.

Graag wil ik op deze plaats de medewerkers van onze Stichting, Anneke Putter-Veldhuijs, Ellen Snoek en Thomas Groot, hartelijk danken voor hun inzet in het afgelopen jaar. Zonder hun grote betrokkenheid en ondersteuning zou het niet mogelijk zijn de belangen van onze huurders en overige stakeholders op een verantwoorde wijze te waarborgen. Wij zijn hen daarvoor veel dank verschuldigd.

5. Financiële ontwikkeling

De huuropbrengsten zijn in het verslagjaar gestegen met circa € 136k tot een totaal van circa € 2,2 mln.
De bedrijfslasten zijn ten opzichte van voorgaand boekjaar gedaald met circa € 465k, voornamelijk doordat er minder onderhoudskosten aan ons woningbezit zijn uitgegeven. Dit betreft vooral een uitstel van onderhoud en geen afstel. Grotendeels heeft dit te maken met het ontwikkelen van plannen om tot een verduurzaming van ons woningbezit te komen waarbij gepland onderhoud is verschoven in de tijd.

Ook in het verslagjaar 2025 was er een meevaller door een teruggave van eerder betaalde vennootschapsbelasting.
Het jaarresultaat (zonder invloed van de belastingteruggave) is ten opzichte van voorgaand boekjaar, (eveneens zonder invloed van de belastingteruggave) in 2025 gestegen met circa € 610k tot een totaal van € 958k. Zoals hiervoor is aangegeven, is deze resultaatverbetering vooral het gevolg van het uitstellen van onderhoud en de daarmee gepaard gaande kosten.
Dit resultaat kon worden toegevoegd aan het eigen vermogen waardoor het boekjaar is afgesloten met een zichtbaar eigen vermogen van ruim € 32 mln. ofwel een solvabiliteit van circa 75%.
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 verder te kunnen investeren en, gezamenlijk met onze stakeholders, verder te kunnen werken aan onze doelstelling: “het realiseren van betaalbare huisvesting voor senioren”.

Hans Vessies, voorzitter

1. Inleiding

Dit jaarverslag van de Sint Agnes Woning Stichting over 2025 vervult een centrale rol in de transparante wijze waarop wij ons maatschappelijk willen verantwoorden.

2. Verhuur

2.1. Aantal verhuringen

In 2025 zijn er 13 mutaties geweest (9 in 2024). 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 2025 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 5,0% voor sociale huurwoningen, 7,7% voor middenhuurwoningen en 4,1% voor vrijesectorwoningen aangaf, is er toch voor gekozen om voor alle woningen een percentage van 4,1% 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 2025	
18 woningen Sint Agnesplantsoen	4,1%
96 woningen Huize van de Nouweland	4,1%
8 Laurawoningen	4,1%
82 woningen Rozestaete	4,1%
18 woningen Deukelven	4,1%
11 woningen Componist	4,1%
24 woningen Marytgen	4,1%

Er is in 2025 door geen enkele huurder bezwaar gemaakt tegen de aangezegde huurverhoging.

3. Vastgoed

3.1. Planmatig onderhoud

Dit jaar zijn de 8 Laurawoningen geschilderd. De woningen staan er weer keurig bij.

3.2. Groot onderhoud en renovatie

Voor complex Huize van de Nouweland heeft het bestuur grote plannen voor verduurzaming en verbetering van het gebouw. Hiervoor hebben we in 2024 een adviesbureau een haalbaarheidsplan laten opstellen. Als vervolg hierop heeft het adviesbureau in 2025 een brandscan opgesteld. Met deze resultaten zijn we aan de slag gegaan. Er is een aannemer benaderd om een offerte op te stellen. Doel is om de brandveiligheid te verbeteren daar waar verbeteringen gewenst zijn. Ook worden er isolatiewerkzaamheden in meegenomen. Uitvoering zal in 2026/2027 gebeuren.
De collectieve warmwatervoorziening, bestaande uit 2 cv-ketels en 2 boilers, is vervangen voor een all-electric lucht-water warmtepomp en 2 nieuwe boilers. Hiermee is een grote stap gezet naar een duurzamer gebouw.

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 buren 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 2025 hebben we eenmaal een huisbezoek gebracht. Na een intensief gesprek met de bewoner en diverse ondersteunende en betrokken instanties is er voor de betreffende bewoner een hulptraject opgestart.

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 ondervonden de bewoners van ons complex ‘Van de Nouweland’ aan het Europaplein al jaren overlast van hangjongeren.
Na vele overleggen, met zowel gemeente, politie, handhaving maar ook partijen als MET Heemskerk en andere sociale instanties, wordt de onderdoorgang naast Huize van de Nouweland

nu iedere nacht afgesloten. De overlast is behoorlijk afgenomen en de bewoners zijn hier heel tevreden over.

Rondom Rozestaete ontwikkelt Woonopmaat een herstructureringsplan voor de Schrijversbuurt. Door middel van een klankbordgroep worden de gemeente, de bewoners maar ook wij namens onze bewoners van complex Rozestaete, hierin betrokken. Het is een boeiend proces en de leefomgeving belooft erg aantrekkelijk te worden met veel aandacht voor water, groen en biodiversiteit waar ook onze bewoners van kunnen genieten. Ondanks de verdichting van de wijk ziet iedereen de herstructurering positief tegemoet.

5. Onze organisatie

5.1 Onze medewerkers

Het aantal formatieplaatsen bedroeg in 2025 gemiddeld 2,0 fulltime-eenheden (fte). Op 31 december 2025 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 2025 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 2025 uitgekomen op 14,23% (2,29% in 2024). Dit is veroorzaakt doordat 1 medewerker gedurende een langere periode niet inzetbaar was.

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. Verdere digitalisering staat ook in 2026 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 2025 bestond het bestuur uit de volgende leden:

De heer H. Vessies *Voorzitter*	1e termijn van 20 maart 2018 tot 20 maart 2022 2e termijn tot 20 maart 2026 (herbenoembaar)
De heer E. Kuijpers *lid*	1e termijn van 1 oktober 2018 tot 1 oktober 2022 2e termijn tot 1 oktober 2026 (herbenoembaar)
De heer F. Brouwer *Penningmeester*	1e termijn van 1 januari 2025 tot 1 januari 2029
Mevrouw K. Groot *Secretaris*	1e termijn van 1 januari 2025 tot 1 januari 2029
De heer W. Duineveld *lid*	1e termijn van 1 januari 2025 tot 1 januari 2029

Vergaderingen

In 2025 vergaderde het bestuur 8 keer in voltallige samenstelling. De belangrijkste onderwerpen die daarin besproken werden, zijn:

- Financiële begroting en jaarverslag
- Meerjaren-onderhoudsplan
- Verduurzamen Huize van de Nouweland
- Nieuwe bouwlocaties en investeringsmogelijkheden
- Onderhouden en verduurzamen woningen Sint Agnesplantsoen

Dialoog met belanghebbenden

Wij willen goede contacten onderhouden met belanghebbenden zoals onze huurders.
Het bestuur heeft op 27 oktober 2025 een bewonersbijeenkomst georganiseerd voor de bewoners van het Sint Agnesplantsoen. Tijdens deze bijeenkomst hebben wij de bewoners geïnformeerd over de keuze om naast de plannen tot verduurzaming van de woningen ook een nieuwbouwvariant te onderzoeken.

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 2025 is deze bepaald op maximaal € 2.100, inclusief eventueel te declareren onkosten.

Integriteit

In 2025 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 2025 gegeven aan Vallei Accountants Audit B.V. De jaarrekening is door de accountant gecontroleerd en op 13 mei 2026 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 2025

Geconsolideerd (SAWS en Rozestaete Heemskerk BV)

	2025		2024		Begroting 2025	
Bedrijfsopbrengsten						
Netto huurinkomsten	2.198.711		2.062.891		2.178.800	
Overige opbrengsten	27.016		13.513		500	
Totaal opbrengsten		2.225.727		2.076.404		2.179.300
Bedrijfslasten						
Afschrijving materiële vaste activa	-65.129		40.142		-15.600	
Lonen en salarissen	-140.346		-140.543		-134.300	
Sociale lasten	-39.468		-38.624		-37.750	
Onderhoud huurwoningen	-253.318		-838.921		-495.800	
Overige bedrijfslasten	-286.406		-271.742		-287.300	
Subtotaal bedrijfslasten		-784.667		-1.249.688		-970.750
Financiële baten en lasten						
Rentebaten	77.974		93.263		33.000	
Rentelasten	-560.803		-570.998		-560.400	
Resultaat financiële baten en lasten		-482.829		-477.735		-527.400
Bijzondere baten en lasten		0		706.466		0
Jaarresultaat voor belastingen		958.231		1.055.447		681.151
Belastingen		65.216		0		0
Jaarresultaat na belastingen		1.023.447		1.055.447		681.151

GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2025

na voorstel resultaatbestemming

ACTIVA	31-12-2025		31-12-2024	
MATERIELE VASTE ACTIVA				
Onroerende goederen				
Verhuurde onroerende goederen	39.191.083		39.230.076	
Onroerend goed in eigen gebruik	482.423		497.343	
		39.673.506		39.727.419
Andere materiële vaste activa				
Inventarissen in verhuurde objecten	1.093		2.190	
Inventarissen in eigen gebruik	37.039		46.846	
Bedrijfsauto	0		0	
		38.132		49.036
TOTAAL VASTE ACTIVA		39.711.638		39.776.455
FINANCIELE VASTE ACTIVA				
Belastinglatentie		65.216		0
VLOTTENDE ACTIVA				
Voorraad werkplaats	1.504		2.269	
Vorderingen+vooruitbet.kosten	73.838		291.017	
		75.342		293.286
LIQUIDE MIDDELEN				
Rabobank betaalrekeningen	145.137		229.889	
Rabobank spaarrekeningen	2.850.204		78.276	
Rabobank bouwdepots	0		854.800	
Rabobank deposito	0		1.500.000	
Kas	1.018		745	
		2.996.359		2.663.710
		42.848.555		42.733.451

GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2025

na voorstel resultaatbestemming

PASSIVA	31-12-2025		31-12-2024	
EIGEN VERMOGEN				
Stichtingskapitaal	45		45	
Algemene reserve 1 januari	31.031.582		29.976.135	
Resultaat na belastingen	1.023.447		1.055.447	
		32.055.074		31.031.627
VOORZIENINGEN				
Onderhoudsvoorziening		855.353		963.869
LANGLOPENDE SCHULDEN				
Leningen onroerende goederen		9.774.355		10.628.084
KORTLOPENDE SCHULDEN				
Crediteuren	52.273		10.821	
Belastingen	5.851		4.550	
Ov.schulden+vooruitontv.bedr.	105.649		94.500	
		163.773		109.871
		42.848.555		42.733.451

8. Kengetallen

	2025
Aantal woningen (in vhe's)	
Sociaal (tot €900,07)	208
Middenhuur (€900,08 - €1.184,82)	49
Totaal	*257*
Appartementen	213
Eengezinswoningen	44
Totaal	*257*
Aantal verhuringen	13
Gemiddelde netto huurprijs per 1 juli 2025	€ 728,92
Gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2025	€ 28,99

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