



Jaarverslag & Volkshuisvestelijk verslag 2023

Jaarverslag
Jaarrekening
Overige gegevens

area
Laat wonen leven

Inhoud

Inleiding	4
Leeswijzer	5
CSRD en ESG	6
SDG's	7
Volkshuisvestelijk verslag 2023	8
Beschikbaarheid	10
Betaalbaarheid	18
Duurzaamheid	20
Kwaliteit	24
Leefbaarheid	30
Wonen en zorg	34
De organisatie	36
Verslag van de Raad van Commissarissen	42
Inleiding	43
Besturen en toezicht houden	44
Governance	45
Verslag van gehouden toezicht	46
Verslag vanuit de werkgeversrol	50
Verslag vanuit Klankbordfunctie en adviesrol	52
Samenstelling en functioneren	52
Verslag van de Bewonersraad	56
Verslag van de Ondernemingsraad	58
Financieel jaarverslag 2023	60
Beoordelingskader	61
Financiële kengetallen	62
Financieel resultaat 2023	63
Risicobeheersing, toetsing en risicoprofiel	67
Vooruitblik naar 2024	72
Verklaring van het bestuur	74

Ruimte
scheppen
om te
genieten

Inleiding

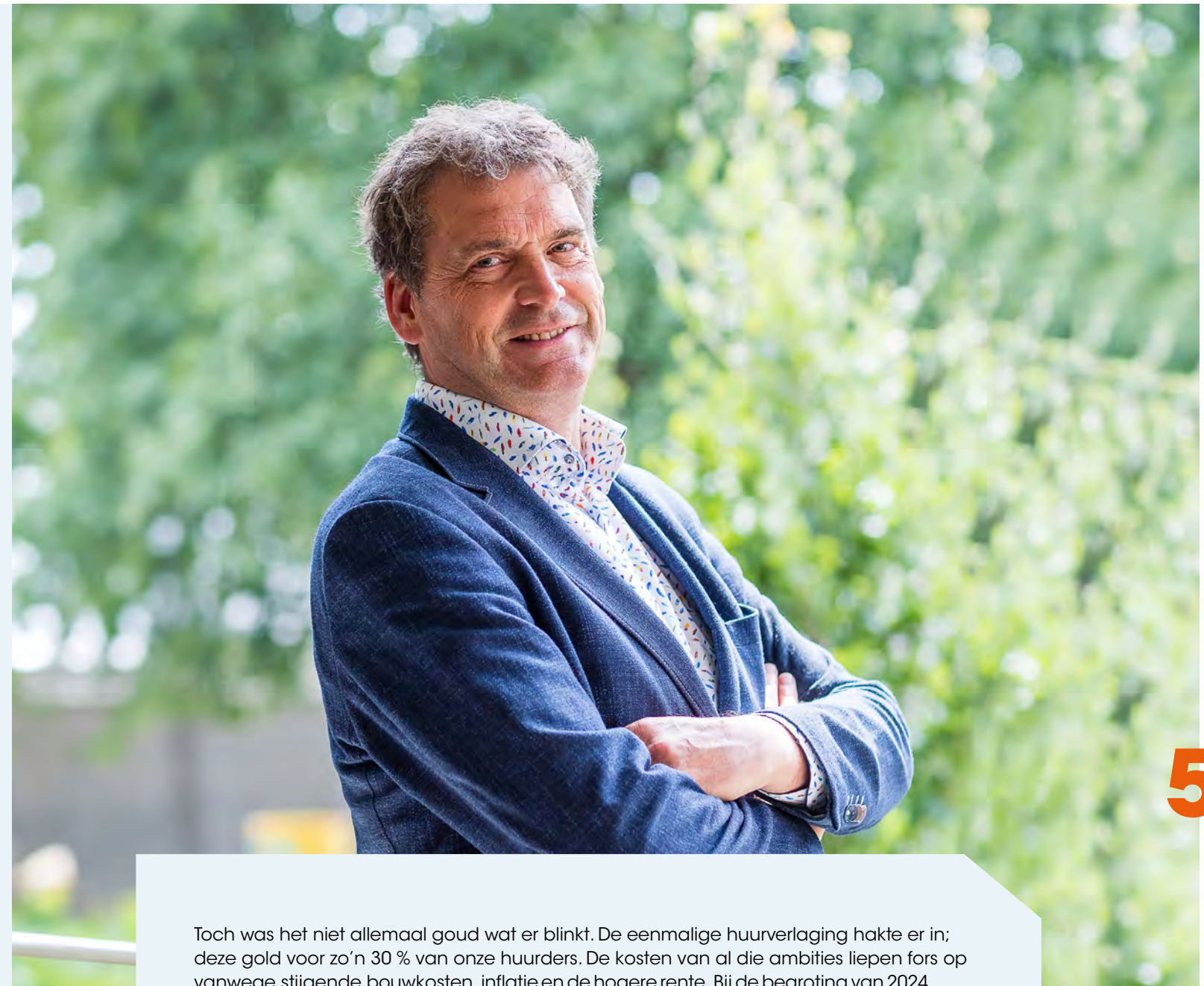
2023 is enthousiast en positief begonnen. De verhuurdersheffing was afgeschaft en de mogelijkheden leken ongeremd. Ik citeer uit mijn voorwoord uit de begroting: "En dat terwijl er één ding helder is: alle remmen moeten los om de problemen op te lossen. Elke investeringsmogelijkheid moet aangegrepen worden om de woningnood op te lossen en om onze bestaande voorraad energiezuiniger en duurzaam te maken. En we moeten extreem alert zijn dat onze bewoners niet door het ijs zakken. Dat ze het hoofd boven water houden én dat ze het vertrouwen in Area houden dat we er zijn voor hen en dat we ze niet laten vallen. Dat betekent ook een verhoogd risicoprofiel. Dat we bereid zijn meer risico's te nemen en nog ondernemender onze kansen benutten en daarbij ook onze maatschappelijke partners zoals de gemeenten blijven aanspreken op hun mede-verantwoordelijkheid"

Die ambities hebben we onverminderd voort kunnen zetten. De aankoop van 178 sociale huurwoningen - samen met het ontmoeting- en leefgoedcentrum in het Veghelse Kloosterkwartier geeft mooie mogelijkheden om zowel woningnood op te lossen als om te werken aan een modern wonen/zorg/welzijnconcept. Het betekent dat we samen met een aantal andere projecten een record aantal nieuwe woningen kunnen realiseren. De verduurzaming loopt full speed door. Met de start van het project 'Flatwijk Uden' halen we in een aantal jaren 250 appartementen van het gas af en geven we ze een facelift. Met het experiment 'Butterfly effect' werken we op een andere manier om de wijkopbouw en de sociale cohesie in een nieuwe wijk te versnellen en verdiepen. In de Aedes benchmark scoorden we wederom een A op duurzaamheid en huurderstevredenheid. Een geweldige prestatie in een wereld waarin onze bewoners het ook steeds lastiger krijgen.

Het visitatierapport van 2023 onderschreef dat die resultaten gezien werden door onze samenwerkingspartners. Een citaat uit de bestuurlijke reactie:

"Wat ons vooral raakt zijn de volgende verhalen:

- De hoge duurzaamheidsambities zijn ruimschoots op tijd gehaald;
- De kwaliteit van de nieuwbouw wordt geroemd;
- Qua betaalbaarheid heeft Area een goede prijs/kwaliteitverhouding;
- De Area mentaliteit van aanpakken maakt van hen een prettige en geliefde samenwerkingspartner;
- Area heeft de aansturing op orde en is een organisatie van 'doeners';
- De inzet op het terrein van sociale veiligheid, zowel preventief als repressief, wordt gewaardeerd."



Toch was het niet allemaal goud wat er blinkt. De eenmalige huurverlaging hakte er in; deze gold voor zo'n 30 % van onze huurders. De kosten van al die ambities liepen fors op vanwege stijgende bouwkosten, inflatie en de hogere rente. Bij de begroting van 2024 was de conclusie dat ook Area op middellange termijn tegen de ratio's van het WSW aan gaat lopen. Daarom hebben we een herijkingsoperatie ingezet, waarin we alle beleidsterreinen met een financiële impact evalueren en bijstellen. De visitatiecommissie gaf aan dat er wel wat verbeteringen nodig zijn om de interne processen te verbeteren. Deze acties zijn ingezet.

Intern kijk ik met veel plezier naar de gestage positieve ontwikkeling van onze organisatie en onze collega's. Er is ontzettend hard gewerkt bij de afdelingen met bewonerscontacten om de dienstverlening aan en samenwerking met onze bewoners beter te krijgen. Vanuit wijkontwikkeling blijven nieuwbouw- en verduurzamingsambities op peil. Het backoffice ondersteunt dit met stabiele processen en vernieuwing waar het nodig is.

Jan van Vucht, directeur-bestuurder

Leeswijzer

2.1 CSRD en ESG

In de Europese Unie is (voor hele grote ondernemingen) de "Corporate Sustainability Reporting Directive" (CSRD) van kracht vanaf 2024. Dat klinkt heel moeilijk, maar eigenlijk gaat deze wetgeving erover dat het verhaal achter de cijfers (in het jaarverslag) net zo belangrijk moet worden als de jaarrekening. De CSRD verplicht ondernemingen om in het jaarverslag toelichting te verschaffen over "Environmental, Social and Governance" (ESG) aspecten.

Dat treft, want alles wat Area doet, staat in het teken van Environment (we verduurzamen onze woningen), Social (we huisvesten een sociale doelgroep tegen betaalbare prijzen) en Governance (we gaan sober en doelmatig met ons huishoudboekje om, binnen alle geldende wet- en regelgeving). ESG zit dus in de bloedvaten van Area. Daarom wil Area ook proactief toelichting verschaffen over wat Area doet in het kader van ESG. Dat doen we enerzijds via de Aedes-thema's die we ook gebruiken met het inrichten van ons jaarplan:

- 1. **Beschikbaarheid (Social)**, zie hoofdstuk 3.1
- 2. **Betaalbaarheid (Social)**, zie hoofdstuk 3.2
- 3. **Duurzaamheid (Environment)**, zie hoofdstuk 3.3
- 4. **Kwaliteit (Environment én Social)**, zie hoofdstuk 3.4
- 5. **Leefbaarheid (Social)**, zie hoofdstuk 3.5
- 6. **Wonen en Zorg (Social)**, zie hoofdstuk 3.6
- 7. **De organisatie (Governance)**, zie hoofdstuk 3.7

Per thema behandelen we de resultaten die we hebben behaald op basis van jaar-doelen die wij ons hadden gesteld voor 2023. Ook behandelen we overige resultaten (ondanks dat we daar geen specifiek jaardoel hadden geformuleerd).

Om volledig te rapporteren over ESG, geven we ook nadrukkelijke toelichting op governance-aspecten in het verslag van onze raad van commissarissen (zie hoofdstuk 4).

2.2 SDG's

De Sustainable Development Goals (SDG's), zijn zeventien doelen om van de wereld een betere plek te maken in 2030. Ze zijn een mondiaal kompas voor uitdagingen als armoede, onderwijs en de klimaatcrisis. SDG's zijn in 2015 door de Verenigde Naties vastgesteld als de nieuwe mondiale duurzame ontwikkelingsagenda voor 2030. Ze worden gepromoot als de wereldwijde doelstellingen voor duurzame ontwikkeling. En ze zijn goed te relateren aan de thema's "Environment" en "Social".

Area kan niet bijdragen aan alle zeventien doelen. Maar toch kunnen we in meer of mindere mate wel aan onderstaande doelen bijdragen. In ons volkshuisvestelijk verslag koppelen we onze jaarresultaten ook aan de het SDG-doel, waar wij aan bijdragen door middel van het weergeven van een van hiernaast weergegeven symbolen.



1. Geen armoede

Beëindig armoede overal en in al haar vormen



3. Goede gezondheid en welzijn

Verzeker een goede gezondheid en promoot welzijn voor alle leeftijden



7. Betaalbare en duurzame energie

Verzeker toegang tot betaalbare, betrouwbare, duurzame en moderne energie voor iedereen



8. Eerlijk werk en economische groei

Bevorder aanhoudende, inclusieve en duurzame economische groei



10. Ongeleikheid verminderen

Dring ongelijkheid in en tussen landen terug



11. Duurzame steden en gemeenschappen

Maak steden en menselijke nederzettingen inclusief, veilig, veerkrachtig en duurzaam



12. Verantwoorde consumptie en productie

Verzeker duurzame consumptie- en productiepatronen



13. Klimaatactie

Neem dringend actie om klimaatverandering en haar impact te bestrijden



15. Leven op het land

Bescherm, herstel en bevorder het duurzaam gebruik van ecosystemen op het vasteland



17. Partnerschap om doelstellingen te bereiken

Versterk de implementatiemiddelen

Volkshuis- vestelijk verslag 2023

Area zorgt voor voldoende betaalbare en beschikbare huurwoningen, speciaal voor mensen met een kleinere beurs. Wat ons drijft, is dat we echt iets kunnen betekenen in het leven van onze bewoners. We willen vanuit een toonaangevende rol opkomen voor onze bewoners die ons écht nodig hebben.

Onze missie is:

Wij werken samen aan betaalbaar en duurzaam wonen voor mensen die ons écht nodig hebben.

Deze strategische lijn is in het jaarplan 2023 onderverdeeld in zeven thema's. Zes thema's zijn ingericht op basis van de Aedes speerpunten: "beschikbaarheid", "betaalbaarheid", "duurzaamheid", "kwaliteit", "leefbaarheid" en "de organisatie". We hebben deze thema's aangevuld met het thema "wonen en zorg", omdat we vinden dat dit de komende jaren steeds meer gaat spelen.

Deze zeven thema's zijn in het herijkte koersplan vertaald naar lange termijn doelstellingen en in het jaarplan 2023 naar meetbare jaardoelen. In onderstaande paragrafen geven we per thema inzicht in de realisatie van de benoemde doelstellingen.



Beschikbaarheid

Onze woningvoorraad neemt toe door nieuwbouw en aankoop en neemt af door sloop en verkoop van woningen. In onze portefeuillestrategie beschrijven we de verwachte demografische ontwikkelingen en het aandeel benodigde sociale huurwoningen dat daarbij past. In de landelijke prestatie afspraken zijn aanvullende afspraken gemaakt over de landelijke nieuwbouwopgave. De plannen sluiten uiteraard aan bij de prestatieafspraken die met de gemeente Meierijstad en de gemeente Maashorst zijn overeengekomen. In het jaarplan 2023 zijn de volgende doelstellingen benoemd:

Lange termijn doelstellingen

- In 2030 staan er ruim 600 nieuwe woningen in Maashorst en ruim 600 nieuwe woningen in Meierijstad.
- In 2025 is de kans voor verschillende doelgroepen om een woning te krijgen meer in evenwicht.

Doelen 2023

- In elke gemeente hebben we voor minimaal 150 nieuw te bouwen woningen harde afspraken met de gemeente en/of ontwikkelaars.
- Voor jonge mensen tot 44 jaar is de slaagkans met 10% verbeterd.

3.1.1 In elke gemeente hebben we voor minimaal 150 nieuw te bouwen woningen harde afspraken met de gemeente en/of ontwikkelaars

In 2023 hebben we gemerkt dat de woningmarkt behoorlijk op slot zit. De bouwkosten van nieuwe woningen zijn zodanig flink gestegen tov 2022, dat het toevoegen van woningen in de lagere huurklassen financieel gezien erg moeilijk is. Prijzen worden niet gestand meer aangeboden en daarnaast zijn we ook geconfronteerd tijdens de realisatie met kostenverhogende aspecten.

Deze ontwikkelingen zijn in de resultaten terug te zien; veel nieuwbouw komt ten opzichte van de opgave in de praktijk uit op een exploitatieprijs in de huurcategorieën: 'betaalbaar' en 'duur' in plaats van in de categorieën: 'zeer goedkoop' en 'goedkoop', waar de opgave aanzienlijk hoger ligt.

Het aanbod van betaalbare sociale huurwoningen is onvoldoende en het aantal actief woningzoekenden neemt toe. We slagen er maar mondjesmaat in om nieuwbouw toe te voegen, terwijl we redelijk wat woningen in acquisitie hebben. Met name in de gemeente Maashorst speelt het beperkt toevoegen van woningen. Begin 2023 is er wel gestart met 45 eengezinswoningen in Uden. Helaas constateren we ook dat de betaalbare sociale huurwoning een concurrerende markt is. In 2023 hebben we in Meierijstad een tweetal projecten kunnen overnemen van ontwikkelaars waarbij de oplevering in beeld was. In het Kloosterkwartier hebben we 178 woningen kunnen verwerven waarbij er 64 al begin Q1-2024 opgeleverd zijn. De overige woningen worden in aanbouw genomen in 2025. De Frisselsteinstraat is ook in 2023 gestart met realisatie en deze wordt ook in 2024 opgeleverd.

Als gevolg van de herijking van de portefeuille strategie in 2022 is de nieuwbouwopgave van Area verhoogd voor de komende jaren. Het beleid is gewijzigd ten aanzien van de opgehoogde bouwopgave en bredere opties om de woningnood te bestrijden (woningen splitsen, etc.). Daarnaast zijn we permanent actief met de gemeenten in gesprek om de beschikbaarheid van betaalbare geschikte bouwlocaties te verkennen om op deze wijze tot een versnelde groei van het aantal woningen te komen. Het heeft wel geresulteerd in verschillende intentieovereenkomsten voor de ontwikkeling en realisatie met name in Maashorst.

De samenstelling van ons verhuurbaar bezit (en de mutaties daarin in 2023) zijn als volgt uit te splitsen:

Bezit uitgesplitst naar wel of niet Dienst van Algemeen Economisch Belang	2023	Gemeente Maashorst	Gemeente Meierijstad
Zelfstandige woonegelegenheden DAEB	8.124	4.999	3.125
Zelfstandige woonegelegenheden niet-DAEB	326	181	145
Onzelfstandige woonegelegenheden	166	128	38
Totaal woonegelegenheden	8.616	5.308	3.308
Overig bezit DAEB	26	16	10
Overig bezit Niet-DAEB	516	352	164
Totaal bezit	9.158	5.676	3.482

Tabel 1 Totaal bezit per 31-12-2023

Mutaties in het bezit	Begroting 2023	2023	Gemeente Maashorst	Gemeente Meierijstad
Nieuwbouw woningen	77	77	40	37
Verkoop woningen *	16	14	8	6
Aankoop woningen	3	1	1	0
Sloop woningen **	0	0	0	0
Totaal mutaties	64	64	33	31

Tabel 2 Wijzigingen bezit in 2023

* We voeren een gematigd verkoopbeleid, (mede vanuit prestatieafspraken) gericht op 10 tot 15 DAEB-woningen per jaar.

** In 2023 heeft Area géén woningen gesloopt. Voor 76 woningen is de sloopafweging gemaakt samen met de bewoners, daar zal in de toekomst sloop plaatsvinden (na planontwikkeling).

Ontwikkelingen in de gemeente Maashorst

Met de oplevering van project De Bogerd, zijn (conform onze begroting) 40 woningen eind van het jaar opgeleverd. In de nacht voor de oplevering is in één van de woningen brand geweest. Tot op heden is de oorzaak nog niet vast komen te staan. Omwille van de veiligheid hebben we de oplevering aan bewoners vertraagd. Eind 2023 was de uitgebrande woning nog niet verhuurbaar in verband met onderzoek en herstel. Het project De Ruitser (45 woningen) is in uitvoering en wordt in het eerste kwartaal van 2024 opgeleverd. Daarna blijft het waarschijnlijk even stil in de gemeente Maashorst.

	2023	2022	2021
Zelfstandige woonegelegenheden	5.180	5.161	5.120
Onzelfstandige woonegelegenheden	128	128	128
Overig bezit	368	368	367
Totaal bezit	5.676	5.657	5.615

Tabel 3 Ontwikkelingen van ons bezit gemeente Maashorst 2021-2023

Ontwikkelingen in de gemeente Meierijstad

In de gemeente Meierijstad zijn we momenteel actief aan het bouwen. In het Kloosterkwartier worden 64 appartementen gerealiseerd die in Q1-2024 worden opgeleverd. Daarnaast zijn er in het plan Kloosterveld in Veghels Buiten (32 woningen) en in Erp (5 woningen) opgeleverd. We zijn gestart met de Iepenlaan (16 woningen), maar door bezwaren zijn de bouwwerkzaamheden weer stilgelegd. In februari 2024 worden de bouwwerkzaamheden hervat. De Zeven Eikenlaan (15 woningen) ligt voorlopig stil omwille van een procedure bij de Raad van State. De woningen aan de Frisselsteinstraat zijn momenteel in uitvoering en worden medio 2024 opgeleverd. De productie van de "flexwoningen" voor de Muntelaar start in februari 2024, oplevering volgt in Q3.

	2023	2022	2021
Zelfstandige woonegelegenheden	3.270	3.239	3.198
Onzelfstandige woonegelegenheden	38	38	38
Overig bezit	174	174	174
Totaal bezit	3.482	3.451	3.410

Tabel 4 Ontwikkelingen van ons bezit gemeente Meierijstad 2021-2023



Kloosterkwartier

Met het letterlijk uitsterven van kloosterlin- gen, komen overal in Nederland klooster- terreinen en -gebouwen leeg te staan door het verlies van hun functie. Zo ook bij het Veghels klooster Franciscanessen (gesticht in 1844 en inmiddels een rijksmo- nument). De zusters zijn een samenwer- king aangegaan met Zenzo Maatschap- pelijk Vastgoed voor de verkoop en transformatie van het gebied. Na een uitgebreide planvoorbereiding is de uitvoeringsfase in 2022 gestart.

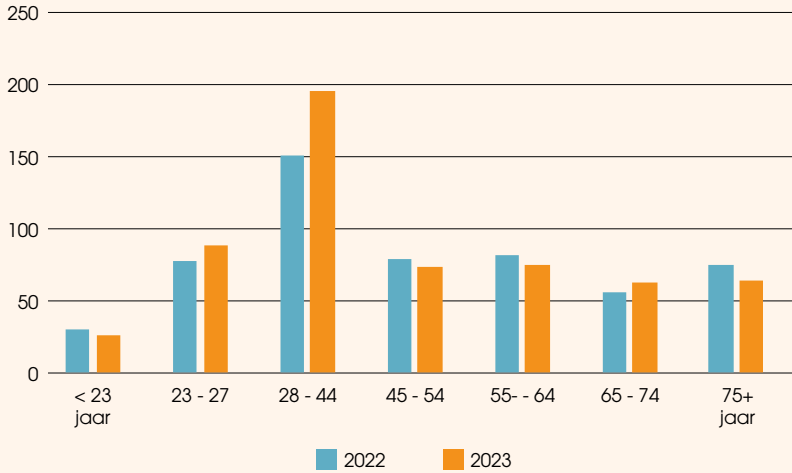
Area is in de zomer van 2022 door Zenzo benaderd of er interesse is in afname van het Moederhuis, Kapel en Ontmoetingscen- trum voor de realisatie van appartementen in combinatie met het "Leefgoed- gezond- heids- en ontmoetingscentrum" (zie hoofd- stuk 3.5). Area heeft toen ook afgesproken om enkele nieuwbouwgebouwen te kopen ten behoeve van de sociale huur in Veghel.

In 2024 wordt als eerste (voor Area) "gebouw C/D" van het Kloosterkwartier opgeleverd. Hierin komen maar liefst 64 appartementen met een gemiddelde huurprijs rond de eerste aftoppingsgrens. Hierna volgt de transformatie van het bestaande Moederhuis van het Klooster naar 49 appartementen met een huurprijs variërend van onder de laagste aftop- pingsgrens, tot iets onder de liberalisatie- grens. Daarnaast wordt ook de bestaande Kapel getransformeerd naar kantoorruim- tes waar enkele maatschappelijke deel- nemers van het Leefgoed-initiatief zich zullen huisvesten (met name Area, de gemeente Meierijstad en OnsWelzijn). Tot slot verwacht Area in 2025 64 apparte- menten te kunnen toewijzen van "gebouw G/H" (waar de huurprijzen rond de tweede aftoppingsgrens zullen liggen).

3.1.2 Voor jongen mensen tot 44 jaar is de slaagkans met 10 % verbeterd.

Area probeert actief de slaagkansen voor de doelgroepen in balans te brengen. De pilot waarbij we doorstroming realiseren en zo verhuisketens door de diverse doelgroepen heen te stimuleren. De eerste resultaten worden als positief ervaren en een inhoudelijke evaluatie vindt in 2024 plaats.

Zoals uit onderstaande grafiek blijkt, zijn jongeren tot 44 jaar een belangrijke afnemer van vrijkomende woningen in Uden en Veghel en zijn in 2023 meer woningen verhuurd aan die leeftijdscategorie ten opzichte van het jaar ervoor.



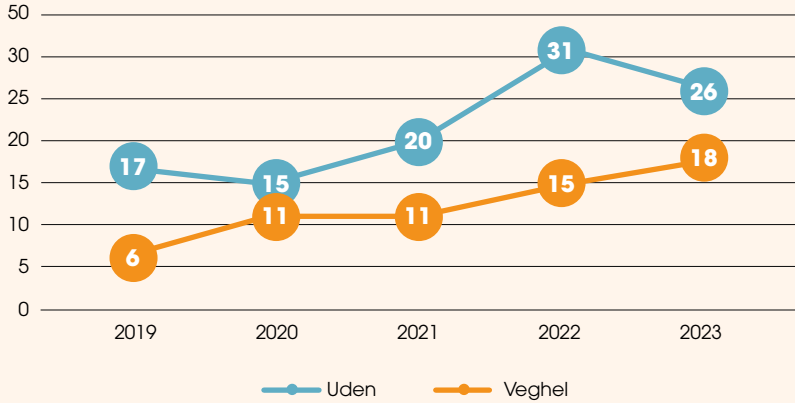
Toewijzingsmethode	Meerijstad	Maashorst
Inschrijfduur	63%	67%
Loting	17%	7%
Directe verhuur	0%	0%
Bemiddeling	20%	26%
Totaal	100%	100%

Tabel 5 toewijzingsmethodes in 2023

Dit bereiken we onder meer door het toepassen van verschillende methodes voor woningtoewijzing en daar maken we ook prestatieafspraken met de gemeenten over.

Statushouders

In het verslagjaar is de toestroom van statushouders groot als gevolg van diverse crisissituaties in de wereld. In zowel de gemeente Meerijstad als in de gemeente Maashorst zijn we erin geslaagd te voldoen aan de vraag. Het was vaak niet eenvoudig door weinig huuropzeggingen en het niet aansluiten van de vraag op ons vrijkomende woningbezit.

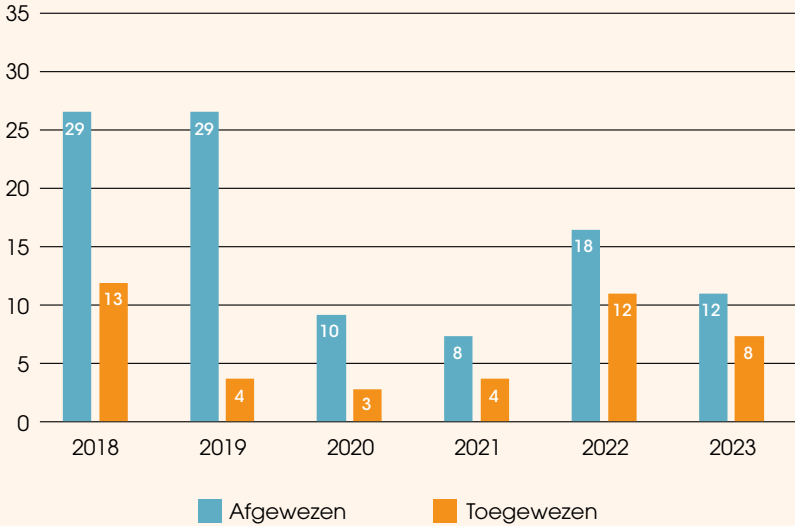


Grafiek 2 Aantal woningen met gehuisveste statushouders

Urgenties

Het aantal urgentieverzoeken blijft ongeveer gelijk met het voorgaande jaar. In 2023 werden 20 dossiers in de Urgentiecommissie behandeld, waarvan 1 voor Area en 7 voor Woonmeij toegewezen. Door een goede mix en samenwerking met gemeenten en netwerkpartners worden mensen in nood geholpen middels de weg van

urgentieplus en plaatsing in de Maatschappelijke Opvang. Onze voor spoedzoekers bestemde flexwoningen in Uden en Erp spelen hier een eveneens een grote rol in. De flexwoningen in Uden zijn alleen bestemd voor alleenstaanden en we zien in het verslagjaar dat spoedzoekende eenoudergezinnen vaak moeilijker aan een woning komen.



Grafiek 3 Urgentie-aanvragen

Passend toewijzen

Ook in 2023 zijn we in staat geweest binnen de wettelijke normen te blijven op het gebied van passend toewijzen. Van alle huishoudens die wij hebben gehuisvest in 2023, met een inkomen onder de grens voor passend toewijzen, hebben wij 96,7% met een passende huur verhuurd.

Wij gaan zorgvuldig om met de eisen op dit gebied. In specifieke gevallen wijken we af van de passendheidsregel. Wij kijken goed naar het huisvesten van de juiste doelgroepen op de juiste plek. Dat vereist in een aantal gevallen dat we bewust niet passend toewijzen. Een voorbeeld is zeker het huisvesten van grote gezinnen. Daar conflicteert passend toewijzen met de volkshuisvestelijke richtlijn.

Totale toewijzingen

Net zoals het landelijk beeld uitwijst, neemt de druk op de woningmarkt verder toe. Dat heeft te maken met de toename van de reguliere woningzoekenden, een lagere mutatiegraad (minder vertrekkers) en ook met de toename vanuit bijzondere doelgroepen uit de zorg en door de toestroom van statushouders. We zien dat zelf terug in

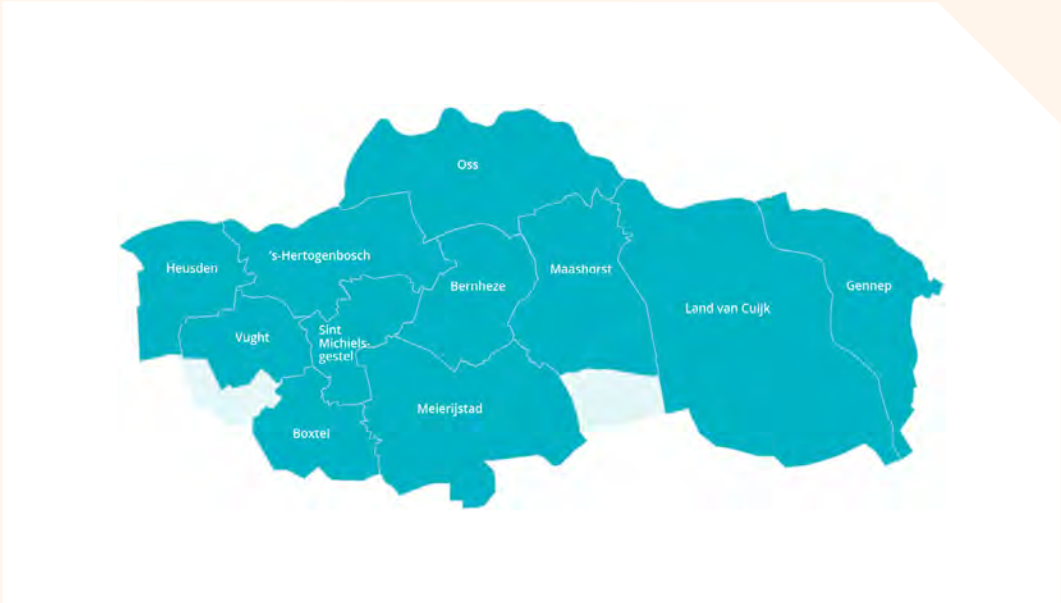
	2023	2022
Aantal woningzoekenden	40.647	36.993
Actief woningzoekenden	6.707	5.739
Aantal verhuringen Maashorst	363	364
Aantal verhuringen Meierijstad	230	217
Totaal aantal verhuringen	593	581

Tabel 6 Totaal aantal woningzoekenden en verhuringen

het aantal actief woningzoekenden (volgens onze woonruimteverdeelsysteem "OnsHuiz"), het aantal reacties op woningen en aan de aanvragen die we vanuit de gemeenten en maatschappelijke partners krijgen.

Thuispoort

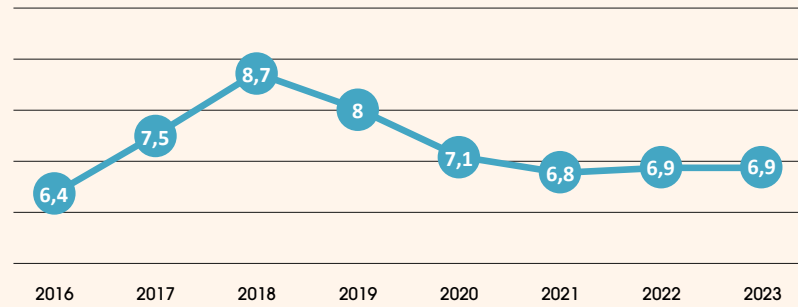
Acht Noordoost Brabantse woningcorporaties – Area, Brabant Wonen, Charlotte van Beuningen, JOOST, Mooiland, Woonmeij, Woonveste en Zayaz – werken sinds najaar 2021 samen om tot een regionaal woonruimtevindstelsysteem te komen. De naam van dat nieuwe woonruimtevindstelsysteem is "Thuispoort". Thuispoort vervangt vanaf mei 2024 OnsHuiz voor onze advertenties en woningtoewijzingen. Met Thuispoort is het straks makkelijker zoeken naar een sociale huurwoning in de regio Noordoost-Brabant. Woningzoekenden vinden straks alle vrijkomende sociale huurwoningen op één plek, waardoor de woningzoekenden zich niet meer hoeven in te schrijven op verschillende website en bij verschillende woningcorporaties en daarmee ruimere keuze hebben.



Figuur 1 Werkgebied Thuispoort

Lage mutatiegraad

De mutatiegraad is in 2023 op hetzelfde niveau als in 2022. Ook hier zien we de krapte in de woningmarkt terug. De doorstroming vanuit het huidige bezit naar een nieuwe woning wordt voor veel bewoners ook lastiger door een krapper aanbod. Uit onderstaande grafiek blijkt de gemiddelde mutatiegraad van de afgelopen jaren:



Grafiek 4 Langjarige ontwikkeling mutatiepercentage (inclusief nieuwbouw)

Betaalbaarheid

Betaalbaarheid is een belangrijke pijler van ons huurbeleid en staat onder druk door de toegenomen totale woonlasten als gevolg van de gestegen energiekosten. Woningen moeten voor onze doelgroepen financieel haalbaar blijven. Daar blijven we voor staan in nauwe relatie met een kwalitatief goede en duurzame woning. Dit betekent dat niet alleen huurlasten voor ons belangrijk zijn, maar juist de woonlasten.

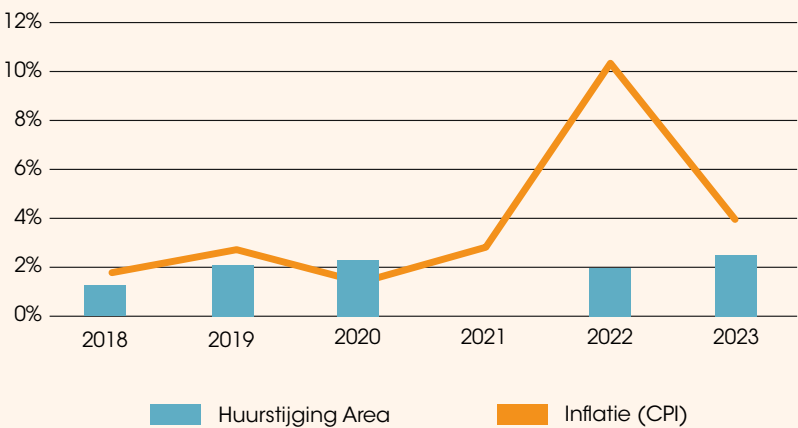
De jaarlijkse huurverhoging moet in evenwicht zijn tussen hetgeen onze huurders kunnen dragen (rekening houdende met regeringsmaatregelen zoals stijging minimumloon) en wat wij kunnen cq. moeten vragen. In het jaarplan 2023 zijn de volgende doelstellingen benoemd:

Lange termijn doelstellingen

- Ons huurbeleid volgt de inkomensontwikkeling min 0,5%.

Doelen 2023

- De jaarlijkse huurverhoging is in evenwicht tussen hetgeen onze huurders kunnen dragen en wij moeten vragen.
- We geven sturing op woonlasten in relatie tot maatschappelijke ontwikkelingen.



Grafiek 5 Gemiddelde huur(som)stijging en inflatie

	Huurprijs-grens 2023	2019	2020	2021	2022	2023
Kwaliteitskortingsgrens	< € 452,20	7,0%	7,0%	6,9%	7,0%	9,1%
1e aftoppingsgrens	< € 647,19	26,2%	51,7%	51,8%	52,1%	63,9%
2e aftoppingsgrens	< € 693,60	26,0%	19,2%	19,1%	18,5%	9,6%
Totaal tot aftoppingsgrens		59,2%	77,9%	77,8%	77,6%	82,6%
DAEB-grens	< € 808,06	28,1%	17,1%	17,3%	17,5%	13,7%
Niet-DAEB	> € 808,06	12,7%	5,0%	4,9%	4,9%	3,7%
Totaal		100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Tabel 7 Ontwikkeling huurprijsopbouw zelfstandige woningen

3.2.2 We geven sturing op woonlasten in relatie tot maatschappelijke ontwikkelingen

In 2023 hebben we voorbeelden van sturen op woonlasten beoordeeld op de toepassing ervan voor Area. Vanuit de voorbeel-

den is het duidelijk dat Area in 2024 eerst beleid en borging te bepalen heeft op het gebied van woonlasten voordat we concreet kunnen sturen op woonlasten in relatie tot maatschappelijke ontwikkelingen.

3.2.1 De jaarlijkse huurverhoging is in evenwicht tussen hetgeen onze huurders kunnen dragen en wij moeten vragen.

De maximale huurverhoging die wij in 2023 mochten vragen van de overheid was 3,1%, met een uitzondering voor de (midden) hoge inkomens. De totale "huursom" mocht in 2023 maximaal met 2,6% stijgen.

In 2023 is een bescheiden huurverhoging gevraagd van onze bewoners. Sterker nog, voor onze bewoners met een laag inkomen (iets hoger dan het sociaal minimum, zo'n 30% van onze bewoners) zijn huren per 1 juli 2023 verlaagd tot € 575 per maand. Voor woningen met een E-, F-, of G-energielabel (4% van onze bewoners), hebben we in 2023 géén huurverhoging gevraagd. Voor het overgrote deel van onze bewoners (55%) is een huurverhoging gevraagd van 2,5%. Voor bewoners met een (midden)hoge inkomens (8%) heeft Area een iets hogere huurverhoging gevraagd, net zoals voor onze "commerciële" huurcontracten (3%).

Conform de wettelijke regels komt de berekening van de huursomstijging voor Area over 2023 uit op 2,4%. Als we voor de laatste jaren de huursomstijging van Area afzetten tegen de inflatie (op basis van de consumentenprijsindex, oftewel CPI), dan zien we dat Area over het algemeen (veel) minder huurverhoging vraagt dan dat de prijzen stijgen.

Om de betaalbaarheid van onze woningen goed in het vizier te blijven houden, kijken we naar het aandeel van onze woningen met een huurprijs tot de 'aftoppingsgrenzen' voor de huurtoeslag. Inmiddels heeft zo'n 82% van ons woningbezit een huurprijs-niveau tot maximaal de tweede aftoppingsgrens. De huurverlaging die Area heeft doorgevoerd bij een deel van de bewoners, heeft gezorgd voor een stevige toename ten opzichte van 2022, zoals in de hiernaast weergegeven tabel.

Duurzaamheid



Duurzaamheid is een belangrijk kwaliteitsaspect van onze woningen. Het draagt bij aan een gezonde leefomgeving (terugdringen CO2 uitstoot), vermindert de totale woonlasten van onze bewoners en draagt zo bij aan de betaalbaarheid van onze woningen.

De verduurzaming van onze bestaande woningen doen we vooral via onze "GO+" renovatietrein en daarnaast onze "boemeltrein". Daarom sturen we op een reductie van 3% voor de CO2 uitstoot van al onze woningen. Vanuit ons Koersplan zetten we in op beperking van de warmtevraag door het uitvoeren van zogenoemde 'no regret maatregelen'. Vanuit het "CO2 Koersplan" bepalen we maatregelen per 'archetype' om de warmtelast te laten voldoen aan de "Standaard Isolatieprestatie". Daarnaast maken we bewust de keuze voor "alles in 1 keer" of dat het verduurzamen van de installatie (van CV-ketel naar warmte-pomp) op een later moment wordt meegenomen.

Om ook de circulariteit te stimuleren hanteren we hier ook het monitoren van de BCI. Als het om nieuwbouw gaat geven we zowel circulariteit als biobased bouwen vorm.

In het jaarplan 2023 zijn de volgende doelstellingen benoemd:

Lange termijn doelstellingen

- In 2045 zijn al onze woningen energieneutraal.
- In 2030 passen we bij onderhoud en renovatie 30% hergebruikte materialen toe.
- In 2030 passen we in de nieuwbouw minimaal 30% biobased materialen toe.

Doelen 2023

- De BCI (de bouwcirculaireindex) prestatie bij renovatie is verbeterd t.o.v. de nulmeting.
- De BCI bij nieuwbouw is 0,45.
- De MPG (milieuprestatieindex) is 0,65 (t.o.v. 0,8 nu).



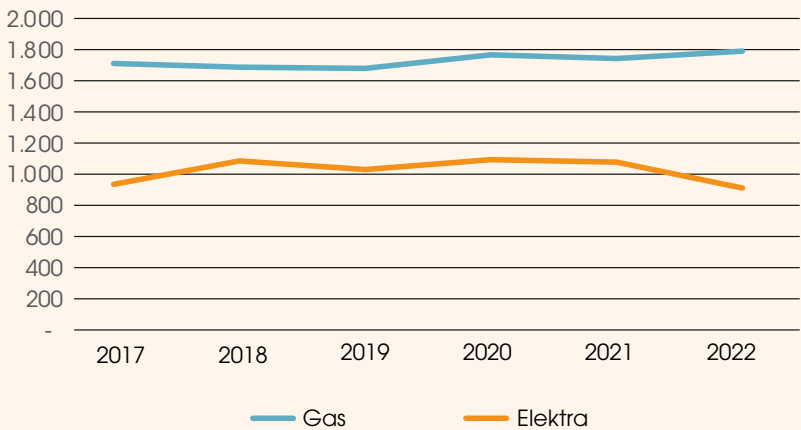
3.3.1 Energieneutraal

We monitoren de CO2-emissie van ons bezit per jaar. Helaas zijn die gegevens pas laat beschikbaar en kunnen we dus nog niet inschatten hoeveel CO2 is 2023 is bespaard ten opzichte van 2022. In 2022 hebben onze woningen 20.521 ton CO2 (2021: 23.523 ton). Dat is een daling van 12,7%.

Om te corrigeren voor de verkoop of nieuwbouw van woningen, monitoren we ook de CO2 gemiddeld per woning (uitgesplitst naar oorsprong: gasverbruik of

elektraverbruik). Die ontwikkeling ziet er vanaf 2017 als volgt uit (gemeten in kg CO2-emissie per jaar per woning).

Area is vertegenwoordigd bij de RES Noord Brabant-overleggen, een platform voor professionals die betrokken zijn bij de energietransitie. In 2024 werken we (samen met collega-corporatie Woonmeij) aan het beter kunnen monitoren van de CO2-emissie en sluiten we aan bij een regionale monitor waarin we samen met meerdere corporaties onze CO2 uitstoot kunnen



Grafiek 6 Gemiddelde CO2 emissie per woning per jaar in kilogram

vergelijken en op gemeentelijk niveau kunnen beoordelen. Daarnaast werken we met een externe expert (Endule) aan een "CO2 koersplan", waarmee we scherper in beeld willen krijgen hoe we onze woningen in 2045 CO2-neutraal kunnen krijgen. Hierin sturen we op warmtelast in plaats van labelsturing. In het eerst kwartaal van 2024 vind de financiële doorrekening van deze plannen plaats, waarna Area haar duurzaamheidsbeleid zal herijken.

3.3.2 We verbeteren de BCI (de bouwcirculaireindex) bij renovatie

In 2023 hebben we een 'nulmeting' laten uitvoeren op de bouwcirculaireindex ("BCI") van onze bestaande woningen. De BCI is de gemiddelde circulaire potentie van een gebouw op basis van alle toegepaste producten en elementen. Onze rij- en hoekwoningen hebben nu gemiddeld een BCI score van 32%. Hierbij valt op dat op het thema "losmaakbaarheid", onze score slechts 24% is.

Wij zien dat de cementgebonden materialen of materialen waarbij veel fossiele brandstoffen worden gebruikt in de productie een grote negatieve invloed hebben op de BCI. Om de BCI te verbeteren dienen we materialen met een verantwoorde herkomst

toe te passen. Bij het in 2023 gestarte groot onderhoud van onze Flatwijk wordt in het eerste kwartaal van 2024 het effect van de werkzaamheden op de bestaande BCI inzichtelijk gemaakt.

3.3.3 De BCI bij nieuwbouw is 45%

Uit de BCI-meting van ons in ontwikkeling zijnde nieuwbouwproject 'De Ruiter' (Uden) blijkt een BCI van 33%, en een score op losmaakbaarheid van 27%. Dit terwijl de "milieuprestatie index" (ook wel: milieuprestatie gebouwen, of MPG) voor dit project kleiner is dan 0,5. De MPG geeft aan wat de milieubelasting is van de materialen die in een gebouw worden toegepast (en die moet verplicht bij elke aanvraag voor een omgevingsvergunning worden bepaald).

De lage score op BCI, ondanks de goede score op MPG toont het belang van sturen op BCI aan.

Bij opgeleverd nieuwbouwproject 'de Bogerd' (Uden) is de BCI van één woningtype op 47% uitgekomen. De gebruikte binnenspouwbladen en de houten gevel hebben een positief effect gehad op de BCI. Daarnaast is het toegepaste groene hellende dak, uniek in Nederland gezien het feit dat het complexmatig is toegepast





in plaats van op individueel niveau. Dit bijzondere dak is genomineerd voor de dakprijs 2023 en is daar in de top 3 van Nederland geëindigd.

3.3.4 De MPG (milieuprestatieindex) is 0,65 (t.o.v. 0,8 bouwbesluit)

Als onderdeel van ons circulariteitbeleid hebben we een doelstelling voor de MPG bepaald die verder gaat dan wat wettelijk is bepaald. Area verwacht bij nieuwbouw ontwikkelingen een MPG beter dan 0,65 in tegenstelling tot 0,8 wat van ons wordt verwacht conform het geldende bouwbesluit. Bij alle eigen ontwikkelingen hanteren we deze zwaardere norm. Bij turn-key aankopen zijn we vaak nog afhankelijk van het product dat wordt aangeboden en zijn we nog bereid om af te wijken. Omdat we bij steeds meer turn-key projecten vaker al aan de voorzijde worden betrokken, zullen we steeds meer op een lagere MPG kunnen sturen.



Gemeenten

Zowel de gemeente Maashorst als Meierijstad hebben in 2023 de teams op duurzaamheid uitgebreid. Op gebied van de materialentransitie, energietransitie, biodiversiteit en klimaatadaptatie worden met beide gemeenten doelen gesteld, afspraken gemaakt en intensief samengewerkt met alle aanwezige corporaties. Deze thema's landen ook in het "CO2 Koersplan" en de ambitiekaart. Deze uitgewerkte ideeën worden de onderlegger van de nieuwe prestatieafspraken op gebied van duurzaamheid.

In beide gemeenten hebben we, volgens afspraak, voor de monitoring van de CO2-reductie van de corporaties een gezamenlijk CO2 monitoringssysteem in gebruik genomen.

Ontwikkelingen in de gemeente Maashorst

Area wordt door de gemeente betrokken bij het opstellen van de "warmtetransitievisie" en het "uitvoeringsplan verduurzaming gebouwde omgeving". Dit is een verdere uitwerking van het duurzaamheidsakkoord. In tegenstelling tot Meierijstad ziet Maashorst geen kans of rol voor haar in een warmtenet. Indien Area kansen in haar bezit ziet, dan zal de gemeente hierin een positieve grondhouding innemen. In het uitvoeringsplan richt de gemeente zich op het uifaseren van de E-, F-, en G-labels waarin zij in haar gemeente tot 2033 een totaal aantal van 10.000 woning dient te isoleren.

Ontwikkelingen in de gemeente Meierijstad

Op gebied van circulariteit heeft Area haar beleid gedeeld met gemeente en collega-corporatie Woonmeij zodat ook zij starten met een beleid op dit thema. Dit wordt in 2024 verder uitgewerkt.

In navolging van de "transitievisie warmte" van de gemeente Meierijstad, zijn tussen Area en gemeente de startwijken Bunders en Oranjewijk Veghel aangewezen. Hier houden wij rekening mee in onze duurzaamheidsaanpak.

Ook heeft de gemeente haar biodiversiteitsbeleid vastgesteld. In 2023 is in de samenwerking met de woningcorporaties uitvoering geven aan de verschillende acties en afspraken uit het uitvoeringsprogramma.



Energetische prestaties woningvoorraad

Voor het labelen van woningen wordt gebruik gemaakt van de energetische kwaliteit van onze woningen uitgedrukt in de EP1, EP2 en EP3.

- EP1 geeft inzicht in de schilisolatie van de woning, uitgedrukt in kWh/m². De Standaard geldt als referentie voor een toekomst klaar isolatieniveau, voor woningen die op lage temperatuur worden verwarmd.
- EP2 laat zien welk primair fossiel energieverbruik per m² vloeroppervlak nodig is. Vanuit deze waarde wordt ook de CO2 uitstoot van de woning berekend in kg CO2/m².
- EP3 geeft inzicht in het percentage opgewekte duurzame energie (zonnepanelen) op de woning ten opzichte van het totale energieverbruik.

Onderstaande tabel laat de prestaties van Area zien ten opzichte van de meest recente Aedes Benchmark (najaar 2023).

Eind 2023 is de aanbesteding afgerond voor het aanbrengen van de laatste zonnepanelen op het bezit van Area. Deze werkzaamheden zijn naar verwachting aan het einde van het eerste half jaar van 2024 afgerond. Zonnesystemen verbeteren "EP2" en het energielabel van woningen (zie het volgende hoofdstuk), maar hebben geen effect op het direct gasverbruik en op de isolatieprestatie. De overige verduurzamingsmaatregelen worden via het CO2 koersplan gepland vanaf 2024.

Prestatieveld Duurzaamheid	Area 2023	Benchmark	Area 2022
Warmtevraag EP1 in kWh/m²	100,0	112,0	104,5
Afstand tot De Standaard in kWh/m²	29,2	39,1	33,9
Primair fossiel Energieverbruik EP2 in kWh/m²	163,3	186,8	177,7
CO2 uitstoot over gasverbruik in kg CO2/m²	16,7	18,1	17,9
Woningen met zonnepanelen	74,8%	19,9%	69,2%

Tabel 8 Resultaat duurzaamheid Area ten opzichte van Aedes benchmark 2023

Kwaliteit

Onze bewoners moeten veilig kunnen wonen en leven in een schone en complete omgeving. De kwaliteit van onze woningen en de huurderstevredenheid zijn dan ook de belangrijkste waarden van ons onderhoudsprogramma.

Om de kwaliteit van de woningen te verbeteren, willen we het aantal woningen met een E-, F- of G- energielabel verminderen. Daarnaast zetten we in op een concrete stap voorwaarts in de tevredenheid over onze dienstverlening richting een 8: elke proces onder de 8 dient een verbetering te laten zien. Aandachtspunt is hierbij vooral het verhuisproces.

Lange termijn doelstellingen

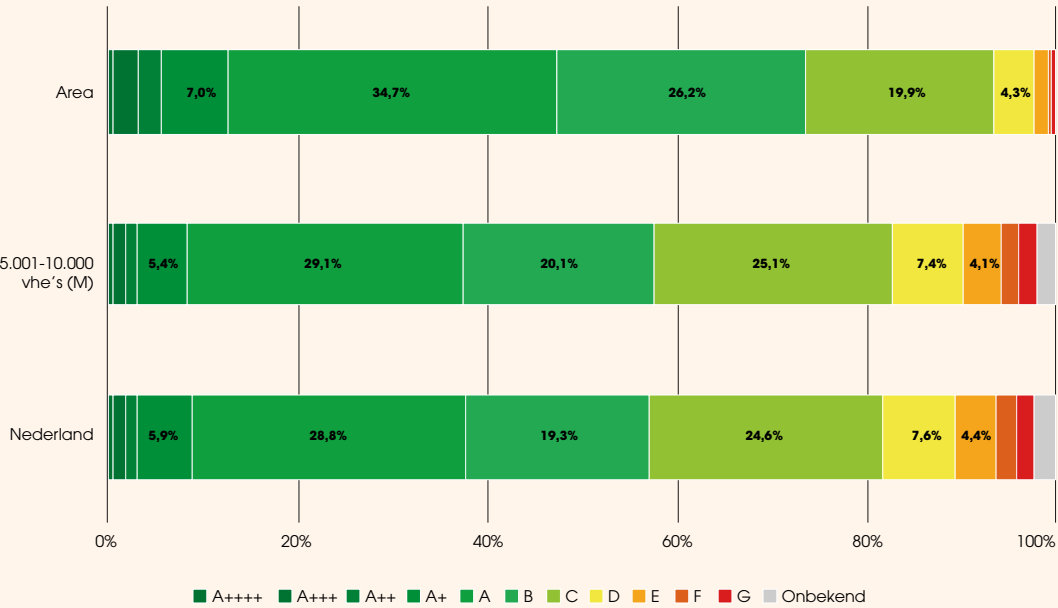
- In 2030 is de kwaliteit van onze woningen op peil met de duurzaamheidsambitie.
- In 2025 waarderen bewoners ons werk met een 8.

Doelen 2023

- We verminderen de woningen met EFG- labels met 50%.
- We verbeteren op alle KWH- onderdelen en we gaan voor de '8'.

Energielabel	Maashorst	Meerijstad	Totaal
A++++	12	35	47
A+++	141	58	199
A++	92	36	128
A+	163	230	393
A	1.606	1.289	2.895
B	1.012	510	1.522
C	800	290	1.090
D	472	54	526
E	124	20	144
F	55	2	57
G	13	5	18
onbekend / verlopen	690	729	1.419
Totaal	5.180	3.258	8.438

Tabel 9 Verdeling energie labels zelfstandige woongelegenheden



Figuur 2 Verdeling energielabels Area in vergelijking met de benchmark



3.4.1 We verminderen de woningen met EFG- labels met 50%.

Ondanks dat energielabels weinig zeggen over direct gasverbruik, is het nog steeds een goede indicator voor het "primair fossiel brandstofverbruik". Area monitort en stuurt al jaren op haar energielabels. Zo heeft Area een versnelling ingezet op de verduurzaming van woningen met E-, F- en G-labels. Hiervoor zijn in 2023 twee aannemers geselecteerd welke deze woningen in onze "Boemeltrein" versneld aanpakken.

Hierbij moet vermeld worden dat tabel 9 circa 1.400 woningen bevat met een verouderd energielabel. De achterstand in "afgemelde" energielabels wordt zo snel

Imogelijk ingelopen, maar wordt bemoeilijkt door een schaarste in bevoegde inspecteurs.

Een groot deel van de basisgegevens (benodigd voor de vaststelling van het energie label) zijn wél voorhanden en daarop wordt een "voorlopig" energielabel ingeschat. Met die voorlopige energie labels bepaald Aedes de benchmark en Area's positie daarin ten opzichte van de branche:

3.4.2 We verbeteren op alle KWH-onderdelen en we gaan voor de '8'

Begin 2022 scoorde Area gemiddeld een 7, eind 2023 scoort Area gemiddeld een 7,3 qua 'algemene dienstverlening'. In november en december 2023 ligt deze beoordeling zelfs op de 7,4. We zien hier dat Area over het algemeen structureel hoger scoort dan het landelijke gemiddelde. Als we dieper inzoomen op de "KWH-vragenlijsten", scoren we overwegend hoog op "Vriendelijk" en "Behulpzaam".

Als we kijken naar de 'Aedes'-thema's voor het huurdersoordeel (die ook worden gevoed vanuit huurdersonderzoeken door KWH), zien we de volgende scores:

Prestatieveld Huurdersoordeel	Area 2023	Benchmark	Area 2022
Nieuwe huurders	7,8	7,7	7,7
Reparaties	8,3	7,6	8,0
Vertrokken huurders	7,9	7,4	7,8
Planmatig onderhoud	7,9	7,4	7,2
Kwaliteit woning	7,2	7,0	7,2
Contact met de corporatie	7,3	7,2	7,1

Tabel 10 Huurdersscores Leefbaarheid

Kwaliteit en onderhoud van woningen

Het beleid van Area is gericht op het optimaliseren van de kwaliteit van de woningen binnen financiële kaders. Wij hechten er belang aan om onze woningen zodanig te onderhouden dat deze ook in de toekomst aantrekkelijk blijven voor de verhuur. In Nederland is hiervoor de NEN-conditiescore ontwikkeld, waarbij een schaal bestaat tussen 1 en 6 (1 is nieuwbouwniveau en 6 is sloopniveau).

Bij Area varieert de score van haar bezit tussen 1 en 3. Deze meting per complex wordt om de drie jaar gehouden. Daar-

Op alle gebieden scoren wij beter dan de benchmark en bijna overal (met uitzondering van de kwaliteit van de woning) verbeteren we ons ten opzichte van 2022.

We scoren nog steeds geen 8 maar scoren nog steeds boven het landelijk gemiddelde. Dat wil niet zeggen dat we stil blijven staan. We zijn samen met onze IT-leverancier Embrace producten aan het ontwikkelen die de digitale dienstverlening een 'boost' zal geven. Het nieuwe dienstverleningsbeleid is vastgesteld en wordt de komende maanden nog meer vanuit tweedelijns uitgebreid en geïmplementeerd. Met deze te ondernemen stappen hopen we een gemiddelde score van een 8 te behalen in 2024.

naast worden voor het resultaatgericht vastgoed onderhoud (RGVO) door een onafhankelijk adviesbureau jaarlijks steekproeven gehouden.

De onderhoudskosten laten per categorie een verschillend verloop in realisatie zien, maar door de oorlog in Oekraïne is de voorradigheid van materialen onder druk komen te staan. Ook de beschikbaarheid van arbeid is beperkter geworden. Met name hierdoor is er in 2023 een overschrijding van 16,9% op de totale onderhoudsbegroting.

	Begroting 2023	Realisatie 2023	Verschil t.o.v. begroting	Realisatie 2022
Dagelijks onderhoud				
Reparatieonderhoud	2.231.000	2.360.000	+5,8 %	2.125.000
Mutatieonderhoud	416.000	636.000	+52,9 %	409.000
Subtotaal	2.647.000	2.997.000	+13,2 %	2.534.000
Planmatig onderhoud	7.652.000	8.445.000	+10,4 %	7.671.000
Niet planmatig onderhoud	1.592.000	1.829.000	+ 14,9 %	1.998.000
Vraaggestuurd onderhoud	2.708.000	3.033.000	+12,0 %	3.419.000
Reservering onderhoud VvE	203.000	246.000	+ 21,2%	229.000
Veiligheidsmaatregelen	-	-	- %	32.000
Planmatig onderhoud vanuit renovatie	4.834.000	6.409.000	+32,6 %	4.885.000
Subtotaal	16.989.000	19.962.000	+17,5 %	18.234.000
Totale onderhoudskosten	19.636.000	22.959.000	+16,9 %	20.768.000

Tabel 11 Onderhoudskosten 2023

Mutatie onderhoud

Overall zijn er dit jaar meer mutaties geweest dan andere jaren. In 2023 zijn er 534 mutaties geweest, ten opzichte van 2022 (481) een ruimer aantal.

De uitgaven in het mutatieonderhoud zijn in 2023 fors meer geweest dan begroot (+53%). Dit is deels te verklaren doordat het aantal mutaties in 2023 hoger dan in 2022 (+53) en een stijging in de materiaalkosten. Het besteed bedrag aan mutaties is €474.000.

Daarnaast is onder mutatie onderhoud een bedrag van €162.000 verhaalschade verantwoord.

Reparatie onderhoud

In 2023 zijn er ruim 9.688 (2022: 9.114) reparaties uitgevoerd. De huurders-tevredenheid over de reparaties is al

langere tijd stabiel boven de 8. Dit cijfer wordt voor bijna 90% behaald door onze eigen servicedienst. De bewoner weet in het geval van uitvoering door onze eigen collega's direct bij het melden van een reparatieverzoek waar hij of zij aan toe is. De reparatie wordt direct ingepland voor uitvoering. De kwaliteit van de allround monteurs is goed en we krijgen veel complimenten van bewoners over de kwaliteit van afronding, de netheid en de behulpzaamheid.

Planmatig onderhoud

Voor planmatig onderhoud is sprake van een hogere realisatie dan begroot, met name als gevolg van vertraging van werkzaamheden door personeelstekorten bij aannemers en langere levertijden van materialen. Daarnaast was er een vertraging in 2022 die zo veel mogelijk in 2023 hebben ingelopen.



Niet planmatig onderhoud

De uitgaven op het niet planmatig onderhoud is dit jaar met 15% overschreden ten opzichte van de begroting. De uitgaven zijn vooral gerelateerd aan nagekomen werkzaamheden bij mutaties als gevolg van eerdere renovaties. Tot slot is (aanvullend op de begroting 2023) nog besloten tot het starten van kozijnvervanging in ons complex "Eikenwal".

Vraag gestuurd onderhoud

In 2023 zijn in totaal 203 keukens (2022: 160), 157 badkamers (2022: 177) en 112 toiletten (2022: 126) vervangen op verzoek van bewoners.

Reservering onderhoud VvE's

Op basis van besluiten in de ledenvergaderingen van de verenigingen van eigenaren waar Area ook bezit heeft, wordt de bijdrage van alle eigenaren vastgesteld. Area heeft het beheer van haar VvE's uitbesteed.

Uitgevoerde renovaties

Door renovatie verbeteren we de kwaliteit en het comfort van onze woningen. In 2023 zijn in totaal 160 woningen energetisch verbeterd naar A, A+ en A++.

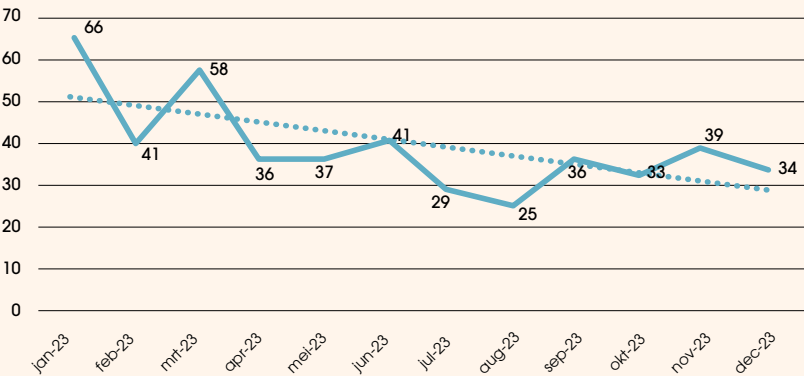
Hierbij hebben we de energetische kwaliteit verbeterd en het toekomstig planmatig onderhoud, meteen projectmatig uitgevoerd. De volgende complexen zijn aangepakt:

- 21 appartementen aan de Hertog Janstraat (Uden) hebben een collectieve hybride verwarmingsinstallatie gekregen;
- In de wijk Hoeveneseveld (Uden) hebben we 69 woningen energetisch verbeterd;
- In het voormalige Boerenbond gebouw (Uden) zijn 14 appartementen energetische verbeterd, en;
- In Erp zijn twee complexen met in totaal 56 woningen grootschalig gerenoveerd.

Daarnaast zijn we eind 2023 ook gestart met de uitvoering van de grootste renovatie van Area in de Flatwijk (Uden). In totaal gaan we daar 432 appartementen energetische verbeteren én van het gas af halen.

Kwaliteit en klachten

Area streeft naar het continu verbeteren van haar processen. Meldingen waarin ontevredenheid over onze dienstverlening wordt geuit, registeren wij als een klacht. In 2023 nam Area 475 (2022: 480) klachten in behandeling.



Grafiek 7 Ontwikkeling klachten in 2023

Samen met de klachtwacht, een tien koppig multidisciplinair team, proberen wij deze klachten binnen twee dagen op te pakken en een terugkoppeling te geven aan de melder. Tevens achterhalen we waar de klacht vandaan komt en hoe we deze in de toekomst kunnen voorkomen. Ons motto is dan ook 'klachten zijn kansen'.

Tante Tip

We vinden het belangrijk onze huurders beter te informeren over het gebruik van de installaties in hun woning. Als bewoners de installaties goed gebruiken is dat goed voor de woning (geen/minder vocht en schimmel), gezond voor de bewoners (comfortabel) en het bespaart energie (minder kosten/duurzamer).

Area heeft (samen met Brabant Wonen en WonenBreborg) in 2023 deelgenomen aan een communicatie-pilot. Bij Area kozen we

voor de Bitswijk in Uden om aan de pilot 'Een goed gebruik' deel te nemen. Een wijk met cv-ketels en ventilatiesystemen (MV box en ventilatieroosters). Hiervoor zijn communicatiemiddelen met "Tante Tip" ontwikkeld en zijn er klantcontactmomenten gebruikt om de informatie te delen. Vooralsnog is alleen informatie gedeeld over ventileren, verwarmen en koelen.

Deze pilot is in december 2023 beëindigd. In het eerste kwartaal van 2024 wordt de pilot nog uitgebreid geëvalueerd. Omdat we deelnamen aan de pilot en er tussentijds informatie bij de huurders en medewerkers is opgehaald, gaan we 'Een goed gebruik' doorzetten op een manier passend bij onze organisatie.



Leefbaarheid

We zien een belangrijk rol voor Area op het gebied van leefbaarheid in de wijken waar wij woningen hebben. Leefbare wijken, waar je je veilig voelt, dragen bij aan je woongeluk. Door ons maatwerk en onze persoonlijke benadering zetten we in op de kracht van iedereen die meehelpt om die wijk beter te maken.

Het cijfermatig uitdrukken van de leefbaarheid is lastig, derhalve stuurt Area actief op de tevredenheid van bewoners over hun wijk, hier sluit Area aan bij de werkwijze van beide gemeenten waarin ze opereert. Deze keuze heeft als gevolg dat de gegevens gaan over zowel koop- als huurwoningen (en wijken). Om de twee jaar organiseert Area via KWH een huurderstevredenheid onderzoek.

Leefbaarheid in de wijk wordt naast Area ook door diverse samenwerkingsverbanden beïnvloed en vorm gegeven. We committeren ons aan de gezamenlijke doelen en lichten de effectiviteit en resultaten van de verschillende samenwerkingsverbanden toe.

Lange termijn doelstellingen

- Onze wijken schoon, veilig en toegankelijk met ruimte om elkaar te ontmoeten.

Doelen 2023

- Bewoners zijn tevreden in hun leefomgeving (doelscore is 7,5).
- Samenwerkingsprojecten leveren concreet resultaat op.

KWH-onderzoek Leefbaarheid	Area 2023	Benchmark
Veiligheid van de buurt	7,6	7,7
Ervaren van overlast	7,1	7,3
Netheid van de buurt	6,7	6,7
Inzet corporatie voor prettige buurt	6,4	6,2

Tabel 12 KWH-resultaten op onderdeel Leefbaarheid



3.5.2 Samenwerkingsprojecten leveren concreet resultaat op.

De prestatieafspraken die we hebben gesloten met beide gemeenten helpen om focus te houden. Daarbij is het ook van belang om het aantal prestatieafspraken niet te omvangrijk te maken zodat er meer focus is en daardoor meer behaald kan worden. Gedurende het jaar is hier met de betrokken partijen naar gekeken. We merken dat veel projecten die in 2023 gestart zouden moeten zijn, niet gehaald worden.

Met name de gemeente Maashorst heeft door de fusie vertraging opgelopen. Op bestuurlijk niveau blijven we hier aandacht voor vragen. In de samenwerking met de politie merken wij dat zij door capaciteitstekort een terugtrekkende beweging maken in de wijkoverleggen. Wij blijven hiervoor aandacht vragen bij de politie; het is een gemiste partner in de wijk, maar de samenwerking is van groot belang om leefbare wijken en buurten te behouden.

De samenwerking met maatschappelijke organisatie OnsWelzijn verloopt steeds beter, we hebben meer aandacht voor mogelijkheden om elkaar te versterken in de wijk en we zien ook kansen om deze samenwerking nog verder te intensiveren.

Leefbaarheid Meierijstad

In 2023 is door Area en Woonmeij extra aandacht gevraagd bij de gemeente om te komen tot betere samenwerking voor de aanpak van woonfraude/woonoverlast. Daar hoort (wat ons betreft) ook deelname aan het veiligheidsdomein door het gemeentelijk interventieteam bij. In voorkomende gevallen is er sprake van een combinatie van woonfraude, stelselmatige zware overlast en ondermijnende handelingen door (onder-)huurders vanuit de huurwoning. Inzage of goede informatie-overdracht vanuit de BRP (basisregistratie personen) is daarbij van belang. Met deze informatie hebben wij immers zicht op wie zich op onze adressen hebben ingeschreven. In 2024 staat het onderwerp BRP dan ook nog op de agenda. Halverwege 2023 zijn mooie nieuwe ontwikkelingen gestart op het gebied van zorg- en veiligheid met de gemeente Meierijstad. In 2023 is er een tweewekelijks overlegteam tussen Area, politie en Zorg- en Veiligheid gerealiseerd. Eind 2023 is TOM (Team outreachende- en crisiszorg Meierijstad) opgericht. TOM is een nieuw contactpunt van de gemeente Meierijstad voor het melden van alle situaties rondom psychosociale problemen en/of actuele nood bij inwoners. Positieve ontwikkelingen dus.



3.5.1 Bewoners zijn tevreden in hun leefomgeving (doelscore is 7,5).

Leefbaarheidsmonitor

De gemeente Meierijstad heeft in 2022 een uitgebreid onderzoek gehouden om inzicht te krijgen in de leefbaarheidsbeleving van inwoners van de wijken en dorpen. In dit onderzoek zijn verschillende thema's onderzocht, bijvoorbeeld: bereikbaarheid, veiligheid, staat van de openbare ruimte, verbondenheid en gezondheid. De inwoners vinden het over het algemeen goed wonen in Meierijstad.

Het gemiddeld rapportcijfer voor prettig wonen in de buurt is in 2022 een 7,9. En over het algemeen voelen inwoners zich ook veilig in Meierijstad. Zij geven als gemiddeld rapportcijfer voor veiligheid in de buurt een 7,9. Op basis van de resulta-

ten uit dit onderzoek gaat de gemeente samen met inwoners en haar maatschappelijke partners zoals welzijnsinstellingen, woningbouwcorporaties, wijk- en dorpsraden en politie verder werken aan een optimaal woon-, en leefklimaat. Voor 2023 zijn geen nieuwe resultaten bekend.

Klanttevredenheid over leefbaarheid

Vanaf 2023 doet onderzoeksbureau KWH ook aanvullend huurdersonderzoek naar leefbaarheid op het gebied van "veiligheid van de buurt", "ervaren van overlast", "netheid van de buurt" en "inzet van de corporatie voor een prettige buurt". We hebben hiervan alleen resultaten uit 2023, dus we kunnen nog geen voortgang ten opzichte van 2022 laten zien, maar onderstaand is wel een vergelijking gemaakt met landelijke cijfers die KWH heeft gemeten:



Leefgoed Veghel

In 2023 heeft Area (zoals eerder beschreven) 178 appartementen op het Kloosterkwartier gekocht en is ook eigenaar geworden van de bijzondere kapel en het ontmoetingscentrum, voorheen eigendom van de zusters Franciscanessen uit Veghel. De kapel zal een nieuwe bestemming krijgen als "Leefgoedcentrum" waar Area (dependance Veghel), Ons Welzijn en de wijkteams van de gemeente Meierijstad een nieuwe werkplek gaan krijgen en de samenwerking verder te intensiveren (ook met andere maatschappelijke partijen die zich in en rond het Kloosterkwartier vestigen). Er zijn in 2023 nieuwe werkgroepen gecreëerd om het Leefgoedconcept verder uit te werken. Area neemt deel aan de werkgroepen: Wonen en Welzijn, Facilitair bedrijf, Ontmoetingscentrum, Leefgoedcentrum, Zorg en Ondersteuning, Samenwerking, Woonvormen en Communicatie.

Leefbaarheid Maashorst

In 2023 is het borgen van de pilot wijkaanpakken in Uden, de Samenwerking op Straat (SOS) en Netwerk van Voorzieningen (NVV) besproken met de gemeente Maashorst. Gemeente en Area willen komen tot één wijkaanpak waarin de pilots SOS, NVV en de Landerse pilot "Samen Landerd", samen beter allen geborgd worden in één wijkaanpak voor heel Maashorst. De gemeente wil een nieuwe wijkaanpak ontwikkelen die voortkomt uit het te ontwikkelen beleid "Sterke Sociale Basis". De eerste presentatie van dit beleid hebben wij in oktober 2023 gehad. Wij zien dit beleid als een soort NVV 2.0, waarin

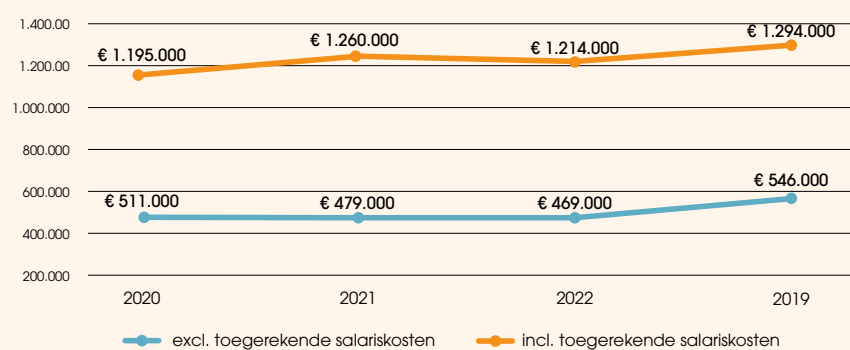
alleen vanuit preventie wordt gewerkt. Het beleid wordt dan ook niet domein overstijgend vormgegeven en krijgt tot nu toe alleen vorm vanuit het Sociaal Domein. Domein Veiligheid is hier (ondanks eerdere toezeggingen vanuit de gemeente Maashorst) nog niet op aangehaakt. De toezegging is gedaan dat dit beleid in 2024 de juiste domeinoverstijgende aandacht krijgt binnen de gemeente. Het doel van Area is dan ook om samen met de gemeente Maashorst domeinoverstijgend samen te werken en gezamenlijk komen tot één wijkaanpak Maashorst met aandacht voor preventie tot aan repressie.

Leefbaarheidsuitgaven

Naast onze dagelijkse inspanningen in het kader van leefbaarheid in onze wijken, heeft Area in 2023 een eigen "ontmoetingsbus" aangekocht. Onze medewerkers maken hier geregeld gebruik van om het contact met onze huurders in de wijken vaker op te zoeken.

Intern hebben we in 2023 een nieuw beleid vastgesteld met verschillende aandachtspunten. Daarnaast zijn verschillende werkgroepen gestart om nieuw beleid te ontwikkelen ten aanzien van het plaatsen van schuttingen en het gebruik van camera's.

Onze leefbaarheidsuitgaven over de afgelopen paar jaar zijn uit te splitsen in 'directe' leefbaarheidskosten, en totale leefbaarheidskosten (waarbij we ook bijvoorbeeld het salaris van onze collega's belast met sociaal beheer toerekenen):



Grafiek 8 Leefbaarheidsuitgaven



Wonen en Zorg

Als het gaat over wonen en zorg hebben we van nature een sterke verbondenheid met de 'bijzondere' doelgroepen. We monitoren daarom de huisvesting van deze doelgroep. In de prestatieafspraken is afgesproken dat we 25% toewijzen, maar de verwachting is dat we dit gaan overstijgen vanwege toename in de taakstelling voor statushouders. Daarnaast willen we zo concreet mogelijk afspraken met maatschappelijke partners maken dan wel vernieuwen over de taakstelling en de manier van samenwerking. Hierbij betrekken we actief onze partners die te maken hebben met seniorenzorg.

Lange termijn doelstellingen

- In 2030 hebben wij woningen met zorgvoorzieningen voor iedereen die het nodig heeft.

Doelen 2023

- We wijzen 25% van onze vrijkomende woningen toe aan bijzondere doelgroepen.
- We maken concrete afspraken met zorg en welzijnspartijen en gemeenten in lijn met ons eigen woon-zorgbeleid.

	Maashorst	Meerijstad	Totaal
Regulier	292 (80 %)	182 (79 %)	474 (80 %)
Statushouder	26 (7 %)	18 (8 %)	44 (7 %)
Urgent	27 (8 %)	13 (6 %)	40 (7 %)
Zware zorgindicatie	18 (5 %)	14 (6 %)	32 (5 %)
Vermogend boven aftoppingsgrens	0 (0 %)	3 (1 %)	3 (1 %)
Totaal	363 (100 %)	230 (100 %)	593 (100 %)

Tabel 13 Verhuringen per doelgroepen in 2023

3.6.2 We maken concrete afspraken met zorg en welzijnspartijen en gemeenten in lijn met ons eigen woon-zorgbeleid. In het afgelopen jaar is er veel geïnvesteerd in de relatie met de zorg en welzijnspartijen. We hebben met elkaar gedeeld in welk speelveld we ons beiden begeven en waar de kansen en uitdagingen liggen voor de komende jaren. Door een beter beeld te hebben van wat er speelt bij een ander, kunnen we elkaar ook gemakkelijker vinden. Dit heeft geresulteerd dat we met meerdere partijen in gesprek zijn over samenwerkingsovereenkomsten, zowel voor nieuwe concepten als ook om bestaande samenwerkingen te formaliseren.

Een mooi voorbeeld van intensievere samenwerking is 'Leefgoed' in Veghel. Hier wordt met een grote groep maatschappelijke partners gekeken hoe we een nog beter antwoord kunnen geven op de gezamenlijke maatschappelijke opgave (zie 3.5.2).

Al jaren is zichtbaar dat de kwetsbaarheid, mede ingegeven door overheidsbeleid, in onze wijken toeneemt. Area heeft hierin een belangrijke signalerende rol maar dient ook tijdig verbinding te leggen met de zorg- en welzijnsprofessionals in het veld. Momenteel zijn we aan het onderzoeken hoe we hierin nog meer verbinding met onze maatschappelijke partners kunnen maken zodat onze rol ook ergens eindigt en we dit goed kunnen overdragen. De samenwerking blijft hierin een uitdaging, hiervoor is ook op bestuurlijk niveau aandacht. Daarbij willen we graag bestaande samenwerkingen 'formaliseren' zodat er helder is wat men van elkaar kan verwachten.



3.6.1 We wijzen 25% van onze vrijkomende woningen toe aan bijzondere doelgroepen

Steeds meer mensen met een psychische kwetsbaarheid gaan zo gewoon mogelijk wonen in de wijk. Dit is ingegeven vanuit landelijke ontwikkelingen dat alle mensen een volwaardige plek in de samenleving moeten hebben, zoals beschreven door de Commissie Dannenberg. De voorbereidingen voor de doordecentralisatie naar de lokale gemeenten met betrekking tot 'de uitstroom beschermd wonen' en 'maatschappelijke opvang' lopen al enige jaren.

Om het proces van uitstroom goed te laten verlopen zijn regionaal 'Urgentie+'-regelingen opgesteld waaraan gemeenten, zorgpartijen en corporaties zich aan hebben verbonden. Deze regelingen komen in de plaats van de samenwerkings-

overeenkomsten die wij al enkele jaren hanteerden om de uitstroom goed te laten verlopen. In de prestatieafspraken zijn percentages opgenomen waarmee aangegeven is dat we bereid zijn een deel van de vrijkomende woningen te reserveren voor dit doel en het huisvesten van andere bijzondere doelgroepen zoals statushouders en sociaal- en medisch-urgenten. Met gemeente Meerijstad is 25% afgesproken en voor de gemeente Maashorst 20%. De doelgroep neemt in omvang toe en legt een grote druk op de te verhuren woningen. De doordecentralisatie naar de lokale gemeente moet 1 januari 2024 zijn beslag krijgen.

In 2023 zijn de volgende aantallen woningen toegewezen aan bijzondere doelgroepen:



3.6.2 We maken concrete afspraken met zorg en welzijnspartijen en gemeenten in lijn met ons eigen woon-zorgbeleid. In het afgelopen jaar is er veel geïnvesteerd in de relatie met de zorg en welzijnspartijen. We hebben met elkaar gedeeld in welk speelveld we ons beiden begeven en waar de kansen en uitdagingen liggen voor de komende jaren. Door een beter beeld te hebben van wat er speelt bij een ander, kunnen we elkaar ook gemakkelijker vinden. Dit heeft geresulteerd dat we met meerdere partijen in gesprek zijn over samenwerkingsovereenkomsten, zowel voor nieuwe concepten als ook om bestaande samenwerkingen te formaliseren.

Een mooi voorbeeld van intensievere samenwerking is 'Leefgoed' in Veghel. Hier wordt met een grote groep maatschappelijke partners gekeken hoe we een nog beter antwoord kunnen geven op de gezamenlijke maatschappelijke opgave (zie 3.5.2).

Al jaren is zichtbaar dat de kwetsbaarheid, mede ingegeven door overheidsbeleid, in onze wijken toeneemt. Area heeft hierin een belangrijke signalerende rol maar dient ook tijdig verbinding te leggen met de zorg- en welzijnsprofessionals in het veld. Momenteel zijn we aan het onderzoeken hoe we hierin nog meer verbinding met onze maatschappelijke partners kunnen maken zodat onze rol ook ergens eindigt en we dit goed kunnen overdragen. De samenwerking blijft hierin een uitdaging, hiervoor is ook op bestuurlijk niveau aandacht. Daarbij willen we graag bestaande samenwerkingen 'formaliseren' zodat er helder is wat men van elkaar kan verwachten.

De organisatie

In 2022 hebben we ons HRM beleid "power & love" geactualiseerd. Hierbij is uitgesproken dat we de beweging naar 'meer power' willen maken. We zijn bezig de besturingsfilosofie daar ook op te actualiseren (in samenhang met de toezichtvisie van de RvC) en vooral aandacht geven aan de implementatie van dit mooie streven.

Lange termijn doelstellingen

- We werken allemaal met veel plezier samen aan betaalbaar en duurzaam wonen.

Doelen 2023

- We actualiseren de besturingsfilosofie (in samenhang met de toezichtsfilosofie en de HRM-visie) en meten het resultaat op "meer power".

3.7.1 We actualiseren de besturingsfilosofie (in samenhang met de toezichtsfilosofie en de HRM-visie) en meten het resultaat op "meer power"

In 2023 hebben we verschillende brainstormsessies gehad inzake het aanpassen van de besturings- en toezichtsfilosofie. We willen beide filosofieën integreren naar een integrale visie waarin besturing van Area, en toezicht op de besturing, samen worden beschouwd. De remuneratie- en governancecommissie van onze raad van commissarissen is hier ook bij betrokken. Al doende, merken we dat we in het verleden sommige aspecten (te) gedetailleerd hebben beschreven om als filosofie te kunnen gelden. In 2024 rondten we de actualisatie en integratie van besturingsfilosofie en toezichtsfilosofie af.

Voor een nadere aanscherping van de cultuur binnen Area, is in de tweede helft van 2023 een start gemaakt met 'project Damkracht'. Doelstelling van het project is "het creëren van een cultuur waarin vertrouwen wordt versterkt, communicatie daadkrachtiger en duidelijker wordt, en verwachtingen helder zijn". Hiermee geven we invulling aan ons HRM-beleid en conclusies die we hebben getrokken uit onze jaarlijkse interne werkgeluksmeting.

3.7.2 Interne organisatie

Organisatiestructuur

Area is een platte organisatie, dat wil zeggen de verantwoordelijkheid ligt zo dicht mogelijk bij de operatie. Zo kunnen we snel inspelen op behoeften van bewoners en belanghebbenden. De directeur/bestuurder geeft invulling aan de aansturing van het managementteam. De tactisch operationele aansturing ligt bij het managementteam, zoals uit nevenstaande organogram blijkt.

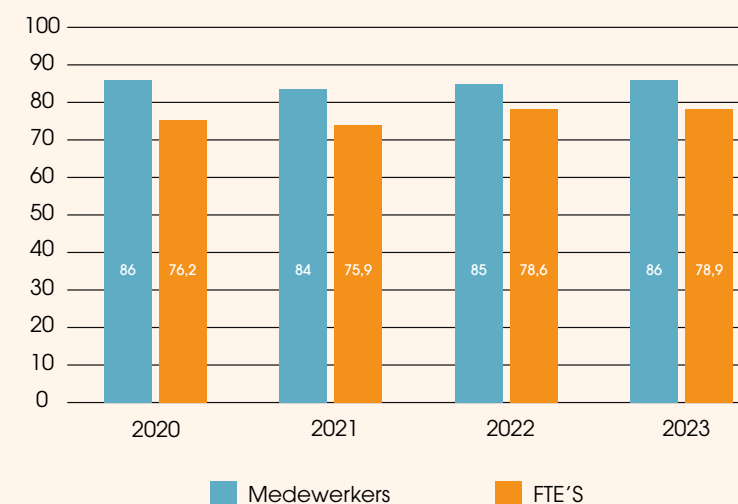
Personeelsbestand

We vinden het belangrijk dat medewerkers duurzaam inzetbaar zijn en zich blijven ontwikkelen. Medewerkers dragen zelf verantwoordelijkheid voor hun loopbaan, Area faciliteert en motiveert dit proces proactief. Wij geloven dat als onze collega's zich voldoende blijven ontwikkelen, ze beter invulling kunnen geven aan de veranderingen in hun huidige functie en deze goed blijven uitvoeren.

Als gevolg van de toegenomen leefbaarheidsproblematiek, en enkele personeelswisselingen, hebben we in 2023 hard gewerkt aan grotere 'rolduidelijkheid' binnen Area. Dit heeft onder meer geleid tot



Figuur 3 Organogram Area



Grafiek 9 Aantal medewerkers/FTE's

beter onderscheid in contractbeheerders en contractmanagers, het aanstellen van een asset manager in 2024 (in tegenstelling tot een asset management team zoals we dat tot 2023 hanteerden), het combineren van de ondersteunende functies inzake incasso en servicekosten en verplaatsen

van die functies naar Bedrijfsvoering. Eind 2023 heeft de OR formeel advies uitgebracht omtrent deze organisatiewijzigingen.

De ontwikkeling van het aantal medewerkers over de afgelopen jaren is als volgt:



Ziekteverzuim

Het verzuimpercentage is in onderstaande tabel uitgesplitst in drie categorieën. Waarbij we zien dat het langdurig ziekteverzuim boven gemiddeld de interne norm van 4% zit. Dit betreffen zowel zwangerschappen als overig lang verzuim met een niet-arbeid gerelateerde achtergrond. Area is permanent in overleg met de arbodienst

Verzuim	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Kort verzuim (< 8 dagen)	0,99%	0,75%	0,58%	0,54%	0,87%	1,08%
Middellang verzuim (8-42 dagen)	1,45%	0,82%	0,89%	0,94%	0,68%	1,12%
Lang verzuim incl. zwangerschap (> 43 dagen)	3,95%	5,67%	4,37%	7,74%	5,17%	7,45%
Totaal	6,39%	7,24%	5,84%	9,21%	6,71%	9,65%

Tabel 14 Het ziekteverzuimpercentage

Ondersteuning door ICT-systemen

De infrastructuur en kantoorautomatisering ondersteunt het hybride werken. Net als in voorgaande jaren, is in 2023 voortdurend aandacht geschonken aan het verbeteren van de kwaliteit van systemen en automatiseringsprocessen. Niet het systeem, maar de gebruiker staat hierbij centraal. De voortdurende ontwikkelingen van de systemen stellen immers doorlopend hoge eisen aan de kennis van onze gebruikers.

Met alle leveranciers van kernsystemen worden structurele beheer- en leveranciers overleggen gevoerd. Tijdens deze overleggen is er ook aandacht voor de lopende contracten en wordt ingezet op kwaliteit en veiligheid, gecombineerd met het realiseren van besparingen.

Een ICT-trend waar ook Area niet aan ontkomt is de toenemende dreiging van digitale aanvallen. Het onderwerp cybersecurity is daarom in 2023 weer voortvarend

om het verzuimniveau zoveel mogelijk te beperken. Het ziekteverzuim, en vooral preventie ervan heeft dan ook de volle aandacht van het managementteam. Zo heeft het gehele management gemiddeld om de 8 weken een SMT-overleg (sociaal medisch team) met de casemanager van de arbodienst, om zowel lopende als ook preventieve casussen te bespreken.

aangepakt. Met hulp van externe deskundigen hebben we zelfs een simulatie uitgevoerd van een 'cyber incident'. Naar aanleiding van deze oefening hebben we onze response plannen verder kunnen aanscherpen. Zo doet Area wat ze kan voor het beschermen van de gegevens van onze bewoners en woningzoekenden. Ook hier geldt dat niet alleen de systemen, maar juist ook de medewerkers van Area een cruciale rol spelen.

We borgen de AVG

In het kader van de AVG zijn er in 2023 weinig nieuwe ontwikkelingen binnen Area te melden. De aandacht van de privacy officer en functionaris gegevensbescherming is in 2023 met name uitgegaan naar de ontwikkeling van Thuispoort. Thuispoort gaat vanaf 2024 voor alle woningzoekenden in de regio Brabant Noordoost persoonsgegevens verwerken. Dat zijn nieuwe processen voor Area (en de andere deelnemende woningcorporaties) en



daar willen we aan de voorkant alle privacyregels meteen zo goed mogelijk inrichten. Daar is in 2023 veel aandacht naartoe gegaan.

In 2023 zijn er 5 AVG-gerelateerde meldingen binnen gekomen. 3 meldingen van een vermeend datalek en twee verzoeken tot inzage. Alle meldingen zijn door de Privacy Officer naar tevredenheid van de betrokkenen afgewikkeld. In 2024 pakken we de verdere verfijning van de AVG op; veel zaken binnen Area zijn goed geregeld maar de bewijsvoering die daarbij hoort, ontbreekt soms nog. Om alles goed te registreren is een speciaal softwarepakket aangeschaft.

Samenwerking ICT-platform Zuidoost Brabant

Al bijna 10 jaar werken 9 Brabantse corporaties (Goed Wonen Gemert, 'thuis, JOOST, WSZ, Woningbelang, Bergopwaarts, Area, woCom en Woonmeij) samen op het gebied van ICT-vraagstukken. Begin 2023 is Area toegetreden tot het dagelijkse bestuur van het platform.

Naast kennisdeling en onderlinge ondersteuning, tracht het platform ook te inspireren en te informeren. Om deze doelstellingen te verdiepen en te verbreden is begonnen met een professionaliseringslag van het platform. Aan de directies is vernieuwd mandaat gevraagd waarbij de samenwerking verder geïntensiveerd wordt. Daarbij kan het voorkomen dat een stukje autonomie van de individuele deelnemers wordt ingeleverd.

Naast de strakke aansturing van de ERP-leverancier op verschillende KPI's en strategische doelen, is het platform inmiddels unaniem gestart met de aanbestedingsprocedure van de kantoorautomatisering. Doelstelling hierbij is dat een nieuw mantelcontract voor alle deelnemers van het ICT-platform direct na de zomer van 2024 getekend is. Parallel hieraan wordt onderzocht op welke andere projecten het ICT-platform gezamenlijk kan acteren. Gedacht wordt aan zaken als (cyber) security en AVG. Dit onderzoek moet leiden tot een heldere visie waarmee het ICT-platform de komende jaren vooruit kan.



3.7.3 Externe samenwerking

Samenwerking gemeente Maashorst

De gemeente Maashorst is per 1 januari 2022 ontstaan door een fusie van de gemeente Uden en de gemeente Landerd. Nieuwe prestatieafspraken voor 2023 zijn voor de gemeente Maashorst niet gemaakt. De prestatieafspraken 2022-2025 zijn op 6 juli 2022 getekend. De belangrijkste meerjarenaafspraken zijn:

Thema Beschikbaarheid

- **Netto groei sociale woningvoorraad:** We liggen op koers om eind 2030 netto ca. 630 (permanente én tijdelijke) sociale huurwoningen toegevoegd, in aanbouw of in harde plannen te hebben. Hiermee wordt voorzien in de (extra) woningbehoefte in de diverse kernen in Maashorst.
- **Versnelling:** De doorlooptijd van planontwikkeling tot en met realisatie is significant verkort, door onder andere een betere samenwerking en door standaardisatie en vereenvoudiging van afspraken en procedures.
- **Transitieopgave per kern/gebied:** Voor iedere kern/gebied hebben we de transformatieopgave van het vastgoed vastgesteld, met als vertrekpunten: behoud van het eigen karakter van (de kernen binnen) Maashorst, een mix aan doelgroepen, woonmilieus en mogelijkheden voor iedere levensfase. Dit dient als afwegingskader voor onze investeringsbeslissingen. In ten minste één gebied werken we met elkaar samen op basis van een integraal ontwikkelplan, waarbij de fysieke en sociale transformatieopgave hand in hand gaan.
- **Slaagkansen:** De slaagkansen op de sociale woningmarkt zijn gelijk verdeeld tussen leeftijds- en inkomensgroepen. Bovendien zijn de slaagkansen gemiddeld genomen verbeterd.
- **Betaalbare woonlasten:** We sturen op betaalbare totale woonlasten van huurders (huur/energie/gemeentelijke

lasten). We ondersteunen huurders bij het voorkomen van betalingsproblemen en weten betalingsproblemen op z'n minst tijdig te signaleren en vervolgens op te lossen.

Thema Duurzaamheid

- **Verduurzaming als samenwerkingsopgave:** We werken met elkaar samen aan een duurzame kwaliteit van de woon- en leefomgeving op basis van een duurzaamheidsakkoord; de uitvoering verloopt volgens planning.
- **Energietransitie & CO2-reductie gebouwde omgeving:** We liggen op koers om in Maashorst de landelijke doelstelling van 55% CO2-reductie in 2030 (t.o.v. 1990) te behalen. Bovendien zijn de eerste complexen / straten in Maashorst aardgasvrij.
- **Klimaatadaptatie en biodiversiteit:** We weten op welke plekken we wat moeten doen om de effecten van klimaatverandering op te vangen in de gebouwde omgeving; we ontwikkelen en renoveren klimaatadaptief en bevorderen een bio-diverse gemeente met voldoende ruimte voor water en groen.
- **Circulariteit:** Op basis van inzicht in onze materiaalstromen werken we actief en planmatig (samen) aan het realiseren van een circulaire woningvoorraad in 2050 en dragen we bij aan een circulaire economie.
- **Bewoner als partner:** Bewoners zijn onze partner in verduurzaming (huurders én woningeigenaren) en ervaren een positief effect op hun woonlasten en/of hun woon- en leefcomfort.

Thema Wonen en Zorg

- **Langer zelfstandig thuis:** Als mensen zorg of ondersteuning nodig hebben, kunnen ze in veel gevallen prettig en verantwoord in de eigen kern blijven wonen als ze dat willen; dit geldt niet alleen voor ouderen maar ook voor andere mensen met een zorgbehoefte.

- **Variatie aan woonvormen:** De gemeente Maashorst heeft in 2026 (zicht op) een rijke variatie aan geclusterde woonvormen met zorg, verspreid over de diverse kernen en aansluitend op de behoefte.
- **Huisvesting bijzondere doelgroepen:** Het lukt ons in Maashorst om structureel invulling te geven aan de huisvestingsbehoefte van bijzondere doelgroepen. Er zijn voldoende passende woningen beschikbaar om aan de vraag te kunnen voldoen. Als er sprake is van verminderde zelfredzaamheid worden mensen in Maashorst bovendien altijd op maat toegewezen. Dat betekent niet alleen aandacht voor een passend dak, maar ook voor zorg/ondersteuning, financiële zekerheid, dagbesteding en (verbinding met) de buurt.
- **Integraal samenwerken:** Met maatschappelijke partners samenwerken aan wonen met zorg is in Maashorst vanzelfsprekend (op het niveau van pand én klant).

Thema Wijkontwikkeling, Leefbaarheid en Veiligheid

- **Integrale gebiedsgerichte sturing:** Per gebied werken we (gemeente, corporaties, netwerkpartners én bewoners) samen aan leefbaarheid op basis van één visie en uitvoeringsplan. Deze zijn gestoeld op een gedeeld beeld van de opgave met aandacht voor o.a. differentiatie, ontmoeting, zorg, groen en sociaal beheer en waarbij de input van bewoners voor ons leidend is.
- **Gedifferentieerde en inclusieve buurten:** We zetten onze instrumenten effectief in, met als resultaat gemengde buurten en een betere balans tussen draagkracht en draaglast in (nu nog) kwetsbare complexen, straten en buurten. We realiseren ons dat dit vraagt om een langjarige inzet en beseffen dat niet alles maakbaar is; dat accepteren we.
- **Casusregie en (wijk)samenwerking:** We werken vanuit heldere rollen, werkwijzen en overlegstructuren 'vanzelfspre-

kend en duurzaam' samen aan het vroegtijdig signaleren en aanpakken van (sociale) problemen en ondermijning, zodat we overlast beperken en de weerbaarheid van mens en buurt versterken.

- **Samen met bewoners:** In buurten/kernen in de gemeente Maashorst geven bewoners met elkaar invulling aan fijn wonen en leven. Gemeente, corporaties en netwerkpartners versterken deze beweging door te verbinden, ontmoeting te faciliteren, voorzieningen te realiseren en vooral samen op te trekken.

Samenwerking gemeente Meierijstad

In de Woonvisie ligt vast dat 25% van de toevoeging sociale huur betreft. Daarmee bedraagt de totale groeiopgave van Meierijstad nu 5.330 woningen, waarvan circa 1.333 sociale huurwoningen t/m 2040. We streven naar realisatie van de opgave in 2035 (versnellingsopgave). We zetten in op de duurzame borging van betaalbaarheid en beschikbaarheid van sociale huurwoningen.

In 2023 blijft de huidige prestatieafpraak om een heisessie te organiseren onder leiding van 'Flexkamer' overeind als bestaande prestatieafpraak. Andere prestatieafspraken zijn:

- De corporaties presenteren ieder hun visies op herstructurering en de kansen om te verdichten. Gemeente en corporaties komen in 2023 tot twee plannen waar verdichting (door optoppen / splitsen of sloop nieuwbouw) gezamenlijk verkend wordt. De verdichtingsopgave wordt integraal benaderd met aandacht voor andere vraagstukken als klimaatadaptatie, water en groen in de wijk, verduurzaming en de verstedelijkingsopgave met o.a. de parkeernorm.
- Gemeente en corporaties zoeken naar de mogelijkheden en ervaringen van elders om 'tijdelijk' dubbele bewoning toe te staan. Met het toestaan dubbele bewoning wordt een urgente groep

woningzoekenden bediend die nu niet in aanmerking komt voor een reguliere woning of voor bemiddeling. Dit maakt het voor lagere inkomens lastig om huurtoeslag aan te vragen en vraagt om een andere werkwijze. Gemeente en corporaties trekken hier samen in op.

- Corporaties maken in 2023 plannen om de opgaven in middeldure huur te concretiseren naar locaties in bestaande bouw of met nieuwbouw. De bestaande prestatieafspraken 'corporaties nemen 25% van de ontwikkelbehoefte tot € 975 voor hun rekening', wordt gehandhaafd in 2023. Eind 2023 liggen er concrete plannen om de opgaven te realiseren tot de periode 2030.
- Het realiseren van een groter aandeel goedkope koop houdt verband met een grotere positie in uitbreidings- of inbreidingsgebieden. Afhankelijk van de locatie verschilt de opgave en het aandeel middensegment. Om deze opgaven te realiseren wordt de noodzaak om een maatschappelijke sociale koopprijs te hanteren gezamenlijk verkend. Gemeente onderzoekt de mogelijkheden daartoe.

We hebben een monitor opgesteld waarin we de samenwerking met Woonmeij en BrabantWonen voor heel gemeente Meierijstad in beeld brengen. Onder andere de voortgang van de woningbouw, de wachttijden en slaagkansen, doorstroming van senioren, aanpassingen aan woningen, CO2-reductie. De samenwerking met bewoners in de wijken heeft vorm gekregen en wordt verder uitgewerkt zodat dit model ook in andere wijken toegepast kan worden.

De samenwerking in beide gemeenten is verbeterd. Er is meer urgentiebesef dat fors ingezet moet worden om meer sociale huurwoningen te bouwen en dat de positie van de corporatie daartoe verbeterd kan

worden. Dit heeft ertoe geleid dat in Meierijstad een doelgroepenverordening door de gemeenteraad is aangenomen en een compensatieregeling is vastgesteld voor het niet halen van de doelstelling van 25% sociale woningen in een bouwplan. In 2023 is de basis gelegd voor een hoger percentage sociale woningbouw in de nieuwbouw. Dit gaat na vaststelling van de woonzorgvisie van 25% naar 30%. De Woonzorgvisie wordt medio 2024 vastgesteld door de gemeenteraad.

Regionale samenwerking

De samenwerking tussen de woningcorporaties in Noord Oost Brabant groeit de afgelopen jaren. De ontwikkeling van Thuispoort (het nieuwe regionaal woonruimtesysteem) werkt als een katalysator voor de samenwerking. De regionale woondeals hebben eveneens de samenwerking bevorderd; ook met de gemeenten. En over diverse onderwerpen (waaronder de jaarlijkse huurverhoging) stemmen we (ook aangemoedigd door Aedes) veel beter met elkaar af! Een aantal keren zijn er bijeenkomsten geweest met corporatiebestuurders en de wethouders Wonen. De bestuurders zijn duidelijk meer en intensiever in gesprek met elkaar over wat waar nodig is.

Met de gemeente en andere partijen werken we samen aan woonconcepten binnen het project 'Leefgoed' (in Meierijstad). Met de deelnemende partijen wordt een visie ontwikkeld voor een deelgebied van Meierijstad ten aanzien van het type woningen, en voorzieningen die nodig zijn om een wijk voldoende faciliteiten en ondersteuning te bieden zodat bewoners langer zelfredzaam zijn. In Maashorst concentreert de vergelijkbare samenwerking zich in het netwerk van voorzieningen.

Samenwerking Lente

Het Lente-verband bestaat uit de acht Brabantse corporaties Area, Alwel, Brabant Wonen, Casade, Tiwos, Stadlander, Wonen Breburg en Zayaz. We werken samen op het gebied van: kennisdeling, duurzaamheid en gezamenlijke inkoop/contract- en leveranciersmanagement. Bij duurzaamheid dagen we de markt o.a. uit om met duurzame innovaties te komen, zoals een alternatief voor de gasketel. Een aantal pilots zijn nu bij Area in praktijk gebracht. Daarnaast wordt ingezet op circulariteit en biobased bouwen.

Er loopt ook een programma waarin mensen die te maken hebben met criminele ondermijning samenwerken en kennisdelen. Dit is nodig omdat de ontwrichtende werking van die ondermijning ook zichtbaar is in de wijken met veel huurwoningen. De aanpak is gericht op zowel preventie als (samen met politie en gemeente) hard ingrijpen als dat nodig is. Begin 2024 wordt de Lente-samenwerking geëvalueerd.

Samenwerking Woonmeij

Area en Woonmeij zien elkaar als meest voor de hand liggende samenwerkingspartners vanwege het werkgebied, de grootte, de opgave en een vergelijkbaar 'DNA'.

In 2023 heeft Area een algemene interne positiebepaling uitgevoerd. Hieruit is onder meer herbevestigd dat we met Woonmeij de strategische samenwerking verder willen verdiepen de komende jaren. Dit doen we onder andere door onze leveranciers ook te koppelen aan Woonmeij en zodoende samen optrekken naar de markt.



Verslag van de Raad van Commis- sarissen

4.1 Inleiding

De Raad van Commissarissen (RvC) van Area opereert in een zeer interessante periode: Area is een gezonde corporatie, maar de uitdaging is om én zo goed mogelijk te kunnen voldoen aan de uitdagingen die de huidige tijd biedt én de continuïteit van de organisatie zeker te blijven stellen.

En de uitdagingen zijn groot! We zien ze in de kwantitatieve opgave (er moeten woningen bij), de verduurzaming van het woningbezit, de betaalbaarheidsopgave en de steeds groeiende druk op de leefbaarheid in de wijken. Ook binnen Area zien we dat alle zeilen bijgezet moeten worden. De RvC probeert haar bijdrage te leveren door scherp het gesprek te voeren op alle fronten om daarmee de organisatie te helpen écht de juiste keuzes te kunnen maken. Dat is niet makkelijk en levert soms pittige discussies op, maar tegelijkertijd mag de conclusie zijn dat dit in een goede vertrouwenssfeer verloopt.

In dit verslag nemen wij u mee in alle aspecten van het toezicht dat wij uitoefenen en de onderwerpen die ons daarbij bezig houden.

In deze ingewikkelde tijden wil de RvC graag haar dank uitspreken aan directie/bestuur en alle medewerkers voor de betrokkenheid en het vele werk dat is en wordt verzet.

4.2 Besturen en toezicht houden

Visie op toezicht en toetsing

We hebben onze visie en werkwijze vastgelegd in een 'toezichtsfilosofie en -kader'. Bij Area werken we met een duidelijke rolverdeling tussen bestuurder en Raad van Commissarissen. De bestuurder neemt besluiten, wij toetsen deze en geven goedkeuring. En we buigen ons tussentijds over strategische keuzes en dilemma's.

Onze visie op intern toezicht is gebouwd op gedeelde waarden tussen de uitvoerende organisatie, het bestuur en de toezichthouders. Uitgangspunt is 'principle based' werken als het kan en 'rule based' als het moet. Dat doen we vanuit vier basisprincipes:

1. De bedoeling als basis voor bestuur en toezicht.
2. Area als maatschappelijke organisatie
3. Daadkrachtig sturingsmodel.
4. Evenwichtig samenspel tussen bestuur en RvC.

Kerntaken

Onze kerntaken zijn:

- Toezichthouden op de organisatie, waaronder het goedkeuren van besluiten (conform art. 26 lid 1a t/m j) en het beleid van de bestuurder.
- Werkgever zijn voor de bestuurder.
- Klankbord zijn voor de bestuurder.

We werken met drie commissies:

- De Remuneratie- en Governancecommissie (RGC) gaat over de werkgeversrol en RvC als zelfstandig orgaan.
- De Auditcommissie (AC) gaat over financiële stukken en andere stukken die aan wet- en regelgeving moeten voldoen.
- De commissie Maatschappelijk presteren (commissie MP) ontwikkelt de maatschappelijke strategie en is klankbord.

De RGC vergaderde in 2024 vier keer, de commissie MP vijf keer en de AC ook vijf keer. De commissies brengen hun adviezen uit tijdens de vergadering van de RvC. We leggen de besluiten van de RvC vast. De commissies nemen nadrukkelijk géén beslissingsbevoegdheden over van de RvC.

4.3 Governance

Governancecode woningcorporaties

De Governancecode woningcorporaties 2020 geeft richting aan de wijze waarop bestuur en RvC functioneren en waarbij de principes en bepalingen van de code doorwerken in de gehele organisatie. De code gaat in op de manier waarop bestuur en RvC verantwoording afleggen over hun resultaten. Wij vinden het van belang dat de individuele leden van de RvC en bestuurder elkaar vinden in gedeelde waarden welke het individuele lid of bestuurder voldoende comfort bieden om te gaan met eigen dilemma's tussen vertrouwen en ruimte laten en controle. En dat over deze waarden voldoende overlap is met de opvattingen hierover van de andere leden van het collectief. Pas dan kan eenieder zijn bijdrage leveren aan het intern toezicht zonder zijn uniciteit te verliezen en kan hij/zij in vrijheid en veiligheid eigenzinnig zijn. Dit geldt tevens voor de bestuurder in zijn relatie tot de RvC en individuele leden.

Gezamenlijke waarden

Wij vinden dat we gedeelde waarden moeten hebben met de bestuurder. En dat deze moeten overeenkomen met opvattingen van andere leden van het collectief. Zo kan iedereen zijn bijdrage leveren, zonder zijn uniciteit te verliezen.

Onze gezamenlijke waarden gaan over:

- Bewaken van de grenzen van wat kan in het belang van huurders en woningzoekenden.
- Werken met 'geïnformeerd vertrouwen in elkaar' en niet verrast worden.
- Aanspreekbaar zijn op ons handelen en anderen proactief informeren.
- Leiderschap tonen naar medewerkers en stakeholders en verbinding met de samenleving.

Meldingen

In 2023 gebeurde er niets dat volgens de Woningwet vermeld moet worden aan de Autoriteit woningcorporaties.

Governance-ontwikkelingen

In november 2023 een verbindingsstatuut aangenomen. Dit is noodzakelijk omdat Area op het punt staat om verbindingen aan te gaan (met name een regionaal woonruimteverdelingssysteem met de collega-corporaties in Noord-oost Brabant). In het verslagjaar is gebleken dat nog meer de nadruk is komen te liggen op het gezamenlijk optrekken en vroegtijdig met elkaar de richting en Koers bepalen in de steeds complexere omgeving waarin we als samenleving terecht zijn gekomen.

4.4 Verslag van gehouden toezicht

Toezicht op strategie

De rollen en posities van de RvC-leden hebben zich in de loop van het verslagjaar uitgekristalliseerd en de inhoudelijke expertises komen goed tot uitdrukking. We ondersteunen de bestuurder als het gaat om acquisitie van nieuwbouwprojecten en grondposities. In 2023 is uitgebreid, op vele momenten, indringend van gedachten gewisseld over het realiseren van de taakstellingen van de corporatie rondom nieuwbouw en renovatie/verduurzaming. Er zijn zorgen over de stapeling van (nieuwe) opgaven en de impact daarvan op de continuïteit van de organisatie. In juli hebben we ook een strategiesessie gehad met speciale aandacht voor de dilemma's waar we momenteel voor staan en de financiële risico's.

In het kader van de begroting bespraken we het jaarplan, de investeringsambities voor nieuwbouw, de verduurzaming via renovatie en onderhoud en stelden daar kritische vragen bij. In het najaar 2023 hebben we met externe begeleiding een visitatierapport op laten maken. De uitkomsten vormen voor de RVC én de organisatie een waardevolle scan van de staat van Area als organisatie en de positie binnen de maatschappelijke werkomgeving. Met de resultaten wordt verder invulling gegeven aan het op koers houden van de organisatie.

Stakeholdersdialoog

Elke vergadering van de RvC is de bestuurlijke voortgang een vast agendapunt. Daarin bespreken we met de bestuurder onder andere de omgang met, participatie door en invloed van belanghebbenden. Hoe is de Bewonersraad betrokken bij het tot stand komen van het beleid in het algemeen en het Koersplan in het bijzonder? Hoe is de verhouding met de gemeenten, de gesprekken met de portefeuillehouders van de gemeenten en gemeenteraden?

Ook informeert de bestuurder de RvC over de overleggen met andere corporatiebestuurders, de Aedesvergaderingen en de dialoog met bestuurders van netwerkpartners. Wat speelt er op het gebied van leefbaarheid en hoe verandert de organisatie naar meer wijkgericht werken en de samenwerking met de partners daarbij?

De RvC hecht aan een goede relatie en interactie met de huurdersvertegenwoordiging van Area. Door wisselingen in het bestuur is het gesprek van het najaar 2023 opgeschoven naar het voorjaar 2024.

De RVC heeft een belanghoudersbeleid geformuleerd en is op basis daarvan zoekende naar hoe meerwaarde te creëren voor de organisatie door te acteren in (mogelijke eigen) netwerken rondom de organisatie. Daarbij de vaststelling dat rolvastheid daarin essentieel is.

Toezicht op samenwerkingsverbanden en verbindingen

Eind november heeft de RvC het nieuwe verbindingenstatuut (met spelregels voor het aangaan van verbindingen door Area) goedgekeurd. Dat opent in 2024 de weg naar een verbinding met "Thuispoort", het nieuwe woonruimteverdelingssysteem van de gezamenlijke woningcorporaties in Noord-Oost Brabant.

Daarnaast participeert Area in 'Lente', een samenwerkingsverband met acht grote Brabantse corporaties. Dit is gericht op innovatie en kennisdeling. In de commissie MP is gesproken over hoe je met strategische allianties het speelveld kunt beïnvloeden en veranderen. Area neemt deel aan het Regionaal Directeuren Overleg, een overlegverband van acht woningcorporaties in Noord-Oost Brabant.

Toezicht op financiële en operationele prestaties

De RvC ziet erop toe dat het bestuur bij besluiten met verstrekende (financiële) gevolgen de bedrijfscontroller en de manager bedrijfsvoering betreft (art. 105 BTIV). Daarnaast houdt de RvC toezicht op de financiële en operationele prestaties door middel van de trimesterrapportage, waarin door het bestuur en het managementteam drie keer per jaar verantwoording wordt afgelegd ten aanzien van de in het jaarplan gestelde doelen en de in de begroting vastgestelde budgetten. De bedrijfscontroller controleert de trimesterrapportage inhoudelijk alvorens deze aan de RvC wordt aangeboden. In de trimesterrapportage wordt ook aandacht geschonken aan de soft controls en de cultuur van de organisatie. Hierover wordt de bestuurder kritisch bevraagd op welke wijze daar in de organisatie op gestuurd wordt en hoe een en ander zich ontwikkeld.

Toezicht op volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties

We houden ook toezicht op volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties, onder andere via de trimesterrapportage. De bestuurder legt verantwoording af over de ontwikkeling van projecten en de voortgang van prestatieafspraken met gemeenten.

In elke trimesterrapportage staat een bestuurlijke terugblik en toelichtingen van de strategische doelstellingen per afdeling. De toelichtingen gaan onder over eventuele afwijkingen. Wij kijken naar de resultaten op het gebied van beschikbaarheid, betaalbaarheid, leefbaarheid en duurzaamheid en monitoren actief de activiteiten en resultaten op deze gebieden. In 2023 is veel aandacht geweest voor de realisatie van nieuwbouw en renovatie-projecten en de grote uitdagingen die dit in het huidige tijdsgewricht met zich meebrengt.

Toezicht op risicobeheersing

Area kent een vastgesteld risico beleid. Op basis daarvan worden de risico's geïnventariseerd bij proceseigenaren, managers en commissarissen.

De risico's zijn onder meer opgenomen in:

- De door het bestuur vastgestelde en door de RvC goedgekeurde begroting 2023.
- Het door de Raad van Commissarissen vastgestelde interne controleplan 2023.
- De risicoparagraaf van het door het bestuur opgestelde en door de Raad van Commissarissen vastgestelde jaarverslag 2023.

De huidige risico's die onzekerheden met zich meebrengen zijn de gevolgen van de coronacrisis, maar ook de hoge inflatie in het algemeen en bouw- en onderhoudskosten in het bijzonder, de achterblijvende inkomsten als gevolg van het gematigde huuraanpassingsbeleid waarvan de kaders door de rijksoverheid worden bepaald, de grote opgave en de oorlog in Oekraïne en economische gevolgen hiervan.

Toezicht op klachtenbehandeling

De RvC wordt via het jaarverslag van de Regionale Klachtencommissie éénmaal per jaar door de bestuurder geïnformeerd over het aantal en de aard van de ingediende klachten die door de regionale klachtencommissie zijn behandeld. Daarnaast wordt de RvC via de trimesterrapportages geïnformeerd over de KWH-cijfers waar ook informatie over klachten in worden vermeld. Area is aangesloten bij een regionale klachtencommissie. De klachtenprocedure en het reglement van de klachtencommissie zijn beschikbaar via de website. De RvC laat zich regelmatig informeren over de dienstverlening van Area en de afhandeling van de klachten daarover. Dit is ook een terugkerend onderwerp van gesprek met de Bewonersraad en éénmaal per jaar met de managers.

Overleg met de externe accountant

Op 19 juni 2023 heeft het gesprek met de accountant plaatsgevonden. Er is stil gestaan bij de grote opgave voor de sector en voor Area. Dat vereist een blijven kritische houding op dit onderwerp vanuit de toezichtsrol van de RvC. Er is tevens stil gestaan bij cultuur en gedrag. De druk op de sector algemeen en de druk op medewerkers specifiek zorgt onder meer voor een risico op uitval. Gewezen is op de wijzigingen in de waarderingssystematiek die gaat veranderen en de alertheid op de implicaties daarvan voor de RvC.

In het gesprek met de accountant is ook het onderzoek naar het privé verhuren van woningen door bestuurders en commissarissen van woningcorporaties besproken; voor Area zijn hier géén bijzonderheden te melden (bestuurder noch commissarissen bezitten een woningportefeuille die als belegging wordt aangehouden).

Op 26 februari 2024 is de managementletter voor de controle 2023 besproken. Het algemeen beeld wordt door de accountant geschetst als positief. Dat geeft comfort. De accountant ziet ook dat op een aantal onderdelen opvolging is gegeven aan aanbevelingen uit vorige management letters. Verbeterpunten zien ze ook in scherpste op het inkoopbeleid.

Op verzoek van management en RvC is ook nader gekeken naar de projectbeheersing. Bevindingen hieromtrent, zoals de informatievoorziening, worden herkend door Area en is inmiddels is hier actie op ondernomen door de start van de implementatie van een nieuw managementinformatiesysteem en organisatorische aanpassingen in de ondersteuning.

Opdrachtgeverschap extern accountant

De toekenning van de OOB-status in 2020 zorgt voor aanvullende wettelijke waarborgen voor de wettelijk controle. Mazars is bevoegd om klanten met een OOB-status te bedienen en heeft haar controlewerkzaamheden hierop aangescherpt. De samenwerking met Mazars verloopt prima. Mazars sluit bij het bespreken van de opdrachtbevestiging, de management letter en de jaarrekeningcontrole aan bij de Audit commissie en (voor de bespreking van het accountantsverslag) bij de RvC. De gesprekken verlopen open en de planning wordt gemakkelijk afgestemd. In 2022 is er voor gekozen de opdracht te verlengen aan Mazars als extern accountant. De bestuurder heeft aangegeven tevreden te zijn met Mazars. Er is voor gekozen om de opdracht te verlengen tot en met boekjaar 2025, hetgeen passend is binnen de geldende bandbreedte.



4.5 Verslag vanuit de werkgeversrol

De RvC heeft tevens de rol werkgever te zijn van de bestuurder. De RvC houdt allereerst toezicht op de kwaliteit van het bestuur van de organisatie. De RvC heeft naast de zorg voor de mensen in de top ook een toezichtrol gericht op het strategisch HR-beleid.

Invulling werkgeversrol voor bestuurder

De RvC kijkt verder dan het hebben van een goede leider in een bedrijf. Hij kijkt ook naar het team aan de top, naar de RvC zelf en naar de mensen op de werkvloer: hun waarden, hun talent en hun gebreken. De prestaties, betrouwbaarheid en wendbaarheid van een organisatie worden namelijk gerealiseerd door al deze mensen tezamen. De RvC vindt het dan ook belangrijk dat zij zich 'happy' voelen, wat ondersteund kan worden door de manier waarop het werk ingedeeld en verdeeld wordt, hoe overlegd wordt en of er ruimte is voor tegenspraak.

Met de bestuurder heeft de RvC zijn functioneren in zijn algemeenheid besproken en de ambities voor 2023 specifiek. De bestuurder ziet de rol van Area als een lokaal verankerde kernspeler in het maatschappelijke middenveld, die via een aantal allianties een maximale inzet doet voor de doelgroep van steeds zwakker wordende bewoners. Primair vanuit het wonen; steeds meer vanuit een integrale kijk op de lijnen wonen/welzijn/zorg/veiligheid. Besproken is hoe de bestuurder zijn ambities concreet maakt. Gedurende het verslagjaar is daar regelmatig in de vergadering op ingegaan, zowel bij het bespreken van de bestuurlijke voortgang en trimesterrapportages en via afzonderlijk projecten en jaarplan en begroting. De ambities zijn hoog, met name op het gebied van duurzaamheid. Het beloningsbeleid is passend voor de complexiteit en de omvang van de organisatie en past binnen de normen van de Wet normering topinkomens. Binnen de RvC is de Remuneratie- en Governancecommissie belast met de voorbereiding van deze taak.

Topstructuur

Het bestuur van Area bestaat uit één directeur-bestuurder. In 2019 is hij per 1 januari 2020 herbenoemd voor vier jaar. Per 1 januari 2024 is hij opnieuw herbenoemd. Met de bestuurder is in 2012 een arbeids-overeenkomst aangegaan die per 1 januari 2013 voor onbepaalde tijd is geworden en eindigt op de pensioengerechtigde leeftijd van de bestuurder.

In het kader van de werkgeversrol wordt het managementteam elk jaar minstens één keer uitgenodigd om de ambities van de eigen afdeling toe te lichten en het realiseren van de jaardoelen. Ook betreft de bestuurder managers en medewerkers bij de jaarlijkse strategiesessie met de RvC.

Beeoordelingskader en beoordeling

Het functioneringsgesprek met de bestuurder heeft plaats gevonden op basis van een zelfevaluatie van de bestuurder. De RGC beoordeelt het functioneren van de bestuurder als positief en wil vanuit deze plezierige positie graag een volgende stap zetten. De RGC moedigt de bestuurder aan om zijn nieuwsgierigheid te blijven voeden, ook bij onderwerpen die al eerder gespeeld hebben. De scherpste en de actualiteit maken dat het steeds in het belang van Area is om opnieuw zaken te bezien en te blijven leren. Bij de beoordeling worden ook meegewogen de uitkomsten van de managementletter, het accountantsverslag, de oordeelsbrief van de AW en de borgingsbrief van de WSW.

Beloningskader en beloning

Met ingang van 1 januari 2014 is de bezoldiging van topfunctionarissen bij woningcorporaties op basis van de Wet normering topinkomens verder gemaximeerd door de Regeling normering topinkomens toegelaten instellingen volkshuisvesting.

Conform artikel 4, lid 3 van de statuten, heeft de RvC op 6 februari 2023 de bezoldiging van de bestuurder van Area voor 2023 vastgesteld op € 187.000. De bestuurder vervulde in 2023 geen nevenfuncties. In 2023 heeft de bestuurder 17 PE-punten behaald.

Organisatie, cultuur en integriteit

Area neemt de 'bedoeling' als uitgangspunt. Dat betekent dat bestuur, toezicht en de diverse teams helder voor ogen hebben wat voor hen de 'bedoeling' is. Dit wordt altijd beredeneerd vanuit meerwaarde voor onze bewoners. Cultuur staat nadrukkelijk op de agenda van de organisatie en krijgt aandacht in de vorm van heisessies, coaching gesprekken, dag- en weekstarten, periodieke personeelsbijeenkomsten en projecten. De cultuur heeft ook de aandacht van de controller om te bewaken of zich hier risico's voordoen. Een ander aspect is de integrale benadering in beleid zodat voorstellen meer in de breedte tot stand komen. Dat alle betrokken medewerkers en teams op het juiste moment betrokken zijn voordat het tot besluitvorming komt. De RvC heeft zich geconformeerd aan de integriteitscode en handelen volgens de daarin opgenomen principes:

- Eigen verantwoordelijkheid
- Geïnformeerd vertrouwen
- Bezieling en beheersing
- Uitspreken, bespreken, afspreken en aanspreken

Integriteit is een onderwerp dat minstens één keer per jaar besproken wordt met de bestuurder aan de hand van casuïstiek en hoe de bestuurder het onderwerp onder de aandacht houdt in de organisatie. Integriteit komt ook minimaal één keer per jaar specifiek aan de orde in de RvC. In 2023 heeft de Raad zich extern laten adviseren over mogelijke toekomstige onverenigbaarheden in functie en belangen en maatregelen genomen om daar in voorkomende gevallen adequaat mee om te kunnen gaan, zowel vanuit awareness als het uitvoeren van een passende procesvoering.

In het kader van integriteit is door de RVC ook expliciet stilgestaan bij het onderwerp naar het privé verhuuren van woningen door bestuurders en commissarissen van woningcorporaties besproken; voor Area zijn hier géén bijzonderheden te melden (bestuurder noch commissarissen bezitten een woningportefeuille die als belegging wordt aangehouden). (zie ook onder "overleg met de externe accountant")

4.6 Verslag vanuit klank bordfunctie en adviesrol

De RvC heeft ook een klankbordfunctie. Zowel vanuit de individuele leden van de RvC, vanuit de RVC-commissies, als vanuit de gezamenlijke RvC denken met de bestuurder mee over te zetten stappen bij aankoop van gronden of panden van derden, welke strategie te volgen in gesprekken met de gemeenten, hoe om te gaan met game changing, partnership met marktpartijen of allianties met maatschappelijke organisatie. Wij denken actief mee over de ontwikkelingen die voor de koers en het functioneren van Area betekenis kunnen hebben. De RvC is actief betrokken bij de beleidsontwikkeling, vooral wat betreft de integrale strategische koers. Vanuit die klankbordrol is er niet alleen reflectie over de kernvraag of Area met haar aanbod van producten en diensten en met haar manier van werken nog voldoende aansluit bij de behoeften in de samenleving.

In 2023 is de RVC erg blij met de intensieve samenwerking om uiteindelijk te komen tot een goede besluitvorming rondom het investeringstraject Kloosterkwartier. Rollen, klankbordfunctie, advies en besluitvorming zijn hier goed samen gekomen.

4.7 Samenstelling en functioneren

Om als team toezicht goed te kunnen uitoefenen, is het van belang dat binnen de RvC verschillende toezichtstijlen vertegenwoordigd zijn. Die toezichtstijlen betreffen zowel de relatiegerichte alsmede de taakgerichte invalshoeken. De RvC bestaat ultimo 2023 uit 5 commissarissen:

Naam	Lid sinds	Herbenoembaar	Functie
Mevr. Sultan Günal-Gezer	10 september 2018(herbenoemd 2022)	Nee	Voorzitter RvC Lid RGC
Dhr.Toine van den Broek	1 januari 2021	1 januari 2025	Lid RvC Voorzitter RGC Lid AC
Dhr. Pim Ketelaars	1 januari 2021	1 januari 2025	Lid RvC Voorzitter CMP
Mevr. Miranda Noordermeer	1 oktober 2021	1 oktober 2025	Lid RvC Voorzitter AC
Dhr. Martijn Witvoet	30 januari 2023	30 januari 2027	Lid RvC Lid CMP

Naam	Deskundigheid	Hoofd-/nevenfuncties
Mevr. Sultan Günal-Gezer	Volkshuisvesting Lid op voordracht bewonersraad	Lid RVC IBN
Dhr.Toine van den Broek	Governance Zorg Maatschappij en sociaal domein	Bestuurder Karakter kind en jeugdpsychiatrie Lid RvT SWZ Lid Coziek (NBA)
Dhr. Pim Ketelaars	Vastgoedontwikkeling en -beheer Duurzaamheid en innovatie	Manager Duurzaamheid Heijmans Bestuurder Netwerk Duurzaam 's-Hertogenbosch
Mevr. Miranda Noordermeer	Financiën en bedrijfsvoering Lid op voordracht bewonersraad Maatschappij en openbaar bestuur	Eigenaar NTA consulting Lid RvT Curio
Dhr. Martijn Witvoet	Integriteit Vastgoed ontwikkeling en -beheer Maatschappelijke opgave	Directeur asset valuation ABN AMRO Bank Lid RvC stichting KION

Tabel 15 Kerngegevens Raad van Commissarissen

Profielschetsen

De RvC werkt met een kwaliteitsprofiel, gerelateerd aan zijn omvang, samenstelling en activiteiten voor de gewenste deskundigheid en achtergrond van de leden van de RvC. Hierin is onder andere opgenomen dat alle leden van de RvC aan een aantal algemene functie-eisen dienen te voldoen. Daarnaast hanteert de RvC een specifiek profiel wanneer een nieuwe commissaris geworven wordt zodat in de RvC diverse specifieke deskundigheid aanwezig is om

het brede spectrum van de woningcorporatie te kunnen overzien.

Benoemingen

Mevrouw Günal-Gezer is per 1 januari 2023 benoemt tot voorzitter van de RvC. Met ingang van 30 januari 2023 is de heer Martijn Witvoet benoemd als nieuw lid van de RvC. De heer Stefan van Kessel is per 30 december 2022 afgetreden.

Opleiding

Naam	PE-norm 2023	Behaald	Behaald 2022	Saldo
Mevr. Sultan Günal-Gezer	5	5	5	0
Dhr.Toine van den Broek	5	49	18	57
Dhr. Pim Ketelaars	5	5	5	0
Mevr. Miranda Noordermeer	5	2	8	0
Dhr. Martijn Witvoet	4	13	n.v.t.	9

Tabel 16 PE-punten Raad van Commissarissen

Functioneren

De RvC heeft ook een bescheiden netwerkrol. Zij ziet erop toe dat de bestuurder de belanghouders actief betreft en legt verantwoording af over zijn rol. De netwerkrol wordt goed afgestemd met de bestuurder.

Integriteit en onafhankelijkheid

De RvC onderschrijft de kernwaarden van Area, te weten Verbindend, Uitdagend en Hartelijk. De commissarissen zijn daarnaast onafhankelijk, betrokken, deskundig en verantwoordelijk. Wat betreft het houden van toezicht kan het beste als stelregel worden gehanteerd 'hard en zakelijk op de inhoud, respectvol naar de persoon' en 'informeel als het kan, formeel als het moet'. Zo wordt bevorderd dat er een open discussie kan ontstaan.

Aanspreekbaarheid

De RvC hecht grote waarde aan zijn aanspreekbaarheid. Eenieder is uitgenodigd zich tot de RvC te wenden als daartoe aanleiding is.

Meldingsplicht

De bedrijfscontroller moet bij vermoeden of constateren van onregelmatigheden bij Area, onmiddellijk bij het bestuur een melding doen, of (indien deze niet adequaat reageert) bij de voorzitter van de RvC. Daar is in het verslagjaar geen sprake van geweest.

Lidmaatschappen

De leden van de RvC zijn allen lid van de Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties.

Zelfevaluatie

De RvC bespreekt ten minste één keer per jaar het eigen functioneren (in termen van effectiviteit) en dat van de individuele leden. De zelfevaluatie 2023 heeft in januari 2024 plaatsgehad met behulp van externe expertise. Er is aandacht besteed aan:

- Algemene indruk van AREA;
- Reflectie op bestuur en toezicht:
 - o Terugblik bevindingen voorgaande zelfevaluaties;
 - o Rolopvatting van de RvC;
 - o Teamsamenwerking en evaluatie van de commissies;
 - o Toezichtvisie.
- Samenwerking RvC met bestuurder en andersom;
- Ontwikkelagenda 2024.

In de ontwikkelagenda wil de RVC zich graag concentreren op verdieping voor wat betreft de netwerk- en de klankbordrol, verbetering van de eigen efficiency en effectiviteit en acties op het gebied van samenwerking. Hieronder vallen onder meer de werving van een nieuwe directeur bestuurder die in 2024 een belangrijk thema vormt en het gezamenlijk uitdiepen van de visies op toezicht/bestuur en belanghouders

Bezoldiging

De bezoldiging van de leden van de RvC van Area is met ingang van 1 januari 2023 vastgesteld conform de VTW Beroepsregel Bezoldiging Commissarissen, op:

Naam	Van	Tot	Rol	Bezoldiging
Mevr. Sultan Günal-Gezer	1-1-2023	31-12-2023	Voorzitter	€ 22.440
Dhr.Toine van den Broek	1-1-2023	31-12-2023	Lid	€ 14.960
Dhr. Pim Ketelaars	1-1-2023	31-12-2023	Lid	€ 14.960
Mevr. Miranda Noordermeer	1-1-2023	31-12-2023	Lid	€ 14.960
Dhr. Martijn Witvoet	30-1-2023	31-12-2023	Lid	€ 13.713

Tabel 17 Bezoldiging Raad van Commissarissen 2023

Nadere informatie inzake de bezoldiging in relatie tot de Wet Normering Topinkomens vindt u in de toelichting op de jaarrekening.



Verslag van de Bewonersraad

Ook dit jaar heeft de huurdersorganisatie van Area, genaamd 'Bewonersraad Area', zich ingezet voor de belangen van de huurders van Area. De Bewonersraad bestaat uit vrijwilligers, die ook huurder zijn bij Area. Een woningcorporatie, zoals Area, is verplicht een huurdersorganisatie te faciliteren en te ondersteunen, dit is geregeld in de Overlegwet. In 2023 hebben er wat wisselingen plaatsgevonden binnen de Bewonersraad. Er is een nieuwe voorzitter, secretaris en penningmeester aangesteld.

De Bewonersraad is er onder andere voor structurele of vaker voorkomende klachten tussen Area en haar huurders, niet voor persoonlijke klachten van huurders. Ook bewaken wij de processen die bij Area spelen en gaan we hier met elkaar over in gesprek. We moeten het samen doen: Area, de Bewonersraad en overige huurders. Daarbij is de inbreng van alle huurders van Area van belang. De Algemene Huurdersbijeenkomst (kortweg: AHB) is een mooi moment voor de Bewonersraad om op te halen wat er bij de huurders speelt.

Bewonerscommissies

Een andere manier om met huurders in contact te komen is via de Bewonerscommissies. Een bewonerscommissie is een vertegenwoordiging van de huurders voor een buurt, straat of complex. Een aantal leden van de Bewonersraad hebben afgelopen jaar contact gezocht met de Bewonerscommissies van Area.

Huuraanpassing

Afgelopen jaar zijn we weer bij de jaarlijkse huuraanpassing betrokken geweest met als resultaat dat het percentage van 3,2% is teruggebracht naar 2,5%. Ook worden de woningen met een slecht energielabel E/F en G voor het tweede jaar op rij geheel ontzien van verhoging van de huur.

Sloop/nieuwbouw

Area heeft samen met de Bewonersraad bekeken wat er bij de lopende sloop/nieuwbouw plannen niet goed is verlopen en heeft hier nieuwe richtlijnen voor opgesteld. Als voorbeeld hebben bewoners nu vanaf het moment dat er gekeken wordt of

hun woning voor sloop in aanmerking komt binnen een jaar uitkomst of de sloop doorgaat of niet.

Hittestress

Hittestress is een belangrijk onderwerp voor de Bewonersraad. Afgelopen jaar zijn hier ook acties voor uitgezet. Area heeft bij wijze van proef een complex genomen en een bureau ingeschakeld om de hitte te monitoren om zo te kunnen beoordelen welke maatregelen geschikt zijn om het probleem aan te pakken. Vervolgens is de werkgroep van de bewonersraad aan de slag gegaan en heeft daarnaast Area een folder voor de huurders met tips uitgebracht. Wordt vervolgd!

Tripartite overleg

In de Woningwet is opgenomen dat de Bewonersraad (in de wet benoemd als huurdersorganisatie) een volwaardig partner is in het overleg tussen de woningcorporatie, Gemeente Meierijstad en Gemeente Maashorst betreffende de prestatieafspraken.

Ook in 2023 is de Bewonersraad aangesloten bij deze overleggen. Tijdens dit zogenaamde 'Tripartite overleg' worden verschillende onderwerpen behandeld een aantal voorbeelden hiervan zijn: het aantal nieuw te bouwen woningen, leefbaarheid in de breedste zin van het woord, wonen en zorg en doorstroombeleid.

De Bewonersraad voelt zich een gehoorde gesprekspartner tijdens dit overleg.

Algemene Huurders Bijeenkomst

Ook heeft er in 2023 een Algemene Huurders Bijeenkomst plaatsgevonden waarbij het thema van dit jaar 'Positieve energie' was. De bijeenkomst was goed bezocht en de stemming was ook goed deels door de koeken, koffie en hapjes achteraf.

De bewonersraad was tevreden over de opkomst en mede dankzij een interessante lezing van de Woonbond over energie besparen in je woning was het een geslaagde avond.

Ook zat er tussen de huurders op uitnodiging van de Bewonersraad een lid van de Raad van Commissarissen van Area die zo de positieve en soms ook negatieve geluiden van de huurders van dichtbij heeft kunnen horen. De Raad van Commissarissen heeft tot taak toezicht te houden op het beleid van het bestuur en op de algemene gang van zaken bij Area.

Afsluiting

Voor het jaar 2024 willen we de speerpunten met 'positieve energie' voortzetten en natuurlijk weer met goede resultaten voor alle huurders afsluiten.

Bewonersraad Area



Verslag van de Ondernemingsraad

De Ondernemingsraad bestaat uit 5 leden. Dirk van den Tillaar is voorzitter en Maaïke van Orsouw secretaris. Er heeft gedurende het gehele jaar een zes-wekelijks overleg tussen de Ondernemingsraad en de bestuurder plaatsgevonden. Tevens sluit de HRM-adviseur aan bij deze overlegcyclus. Vanaf oktober is er ondersteuning van het secretariaat ten behoeve van de verslaglegging. Voorafgaand aan het overleg wordt de agenda vastgesteld door de secretaris OR en de bestuurder.

De OR is in 2023 regelmatig vroegtijdig betrokken bij adviesaanvragen rondom organisatieontwikkelingen. Het vroegtijdig betrekken van de OR wordt door de OR als positief ervaren. In september heeft de OR een OR-training gevolgd en heeft zij een extern adviseur aangesteld welke de OR onafhankelijk adviseert. Renie Rieffe is betrokken geweest bij de adviesaanvraag rondom de rolduidelijkheid en de hiermee gepaard gaande nieuwe functies. Er heeft géén centrale raadpleging met de totale organisatie plaatsgevonden. Daarnaast heeft de OR een neutrale positie ingenomen rondom de acties van de werknemersorganisaties rondom de cao-onderhandelingen en acties.

De inloopspreekuren van de OR worden met regelmaat bezocht. Vanuit deze momenten en vanuit de directe contacten met de achterban zijn er organisatorische zaken geagendeerd bij het bestuur. De belangrijkste items voor de OR in 2023 waren de samenwerking Woonmeij en de notitie rolduidelijkheid. Bij dit laatste is er gefaseerd advies gegeven met instemming van de nieuwe functies. De implementatie en waardering van de nieuwe taken en rollen blijft een aandachtspunt voor de OR.

Daarnaast was er blijvende aandacht voor de gewenste cultuur en de werkomstandigheden. De OR voelt zich op deze punten gehoord, dit blijkt uit de lancering van Damkracht waarin de juiste aandacht voor de gewenste cultuur wordt gevraagd.

De training van de OR heeft bijgedragen aan het inzicht in de taken en verantwoordelijkheden van de OR en bestuurder waardoor de OR nog beter haar rol kan invullen en kan bijdragen aan een gezond en vitaal Area.

De OR staat in goed contact met de bestuurder, het MT en de RvC. Met deze laatste heeft ook het jaarlijks overleg plaatsgevonden.

area

Financieel jaar- verslag 2023

We werken vanuit onze 'bedoeling'. Dat betekent dat we bij alles wat we ondernemen kijken vanuit het perspectief van onze bewoner. We werken graag samen om zo samen te verbeteren. Op deze manier combineren we onze kernwaarden verbindend, uitdagend en hartelijk. We laten de beoogde bedrijfscultuur volwassen worden.

In een snel veranderende wereld is er binnen een stabiele strategische lijn behoefte aan een wendbare, daadkrachtige en innovatieve organisatie om die lijn creatief te realiseren. Korte lijnen, informele sfeer, snelle besluitvorming en effectieve en loyale uitvoering zijn hiervoor belangrijke pijlers. Ons maatschappelijk presteren wordt mede mogelijk gemaakt door een efficiënte en effectieve bedrijfsvoering. De efficiëntie die we realiseren gebruiken we deels om meer aandacht te hebben voor mensen die ons hard nodig hebben.

7.1 Beoordelingskader

In het beleidsdocument 'Financieel beleid en beheer' is vastgelegd dat we continu bewaken dat onze strategische keuzes passen binnen de voorwaarde dat we een financieel gezonde corporatie zijn en ook in de toekomst blijven. Daarbij zijn de normen vanuit de AW (Autoriteit Woningcorporaties) en het WSW (Waarborgfonds Sociale Woningbouw) de belangrijkste voorwaarden. Om een financieel gezonde organisatie te zijn, moeten we aan de volgende criteria voldoen:

- Area beschikt over voldoende vermogen om op lange termijn aan haar verplichtingen te kunnen voldoen;
- Area beschikt over voldoende liquiditeit om op korte termijn aan haar betalingsverplichtingen te kunnen voldoen en tevens te voldoen aan eisen die toezichthouders (AW en WSW) en verstrekkers van vreemd vermogen aan ons stellen;
- Area beschikt over voldoende financiële buffers om de voorname risico's af te kunnen dekken.

De toezichthouder toetst of we langjarig aan onze renteverplichtingen kunnen voldoen en of er voldoende zekerheden (onderpand) zijn gesteld ten opzichte van de geborgde financiering. Onze toezichthouder, de AW, beoordeelt onze financiële positie aan de hand van vier kengetallen: de rentedekkingsgraad (ICR), de Loan-to-Value (LTV) op beleidswaarde, de solvabiliteit op beleidswaarde en de dekkingsgraad op marktwaarde. De ICR is een maat voor het betalen van de rente uit de kasstromen. De andere ratio's laten op basis van het vermogen zien of er voldoende financieringsruimte is. De LTV op beleidswaarde geeft de verhouding weer tussen de omvang van de schuld en de waarde van het vastgoed. De solvabiliteit geeft de verhouding weer tussen het eigen vermogen in relatie tot het balanstotaal.

7.2 Financiële kengetallen

Area voldoet aan de eisen van WSW en AW

De financiële situatie van Area is op de korte termijn stabiel en comfortabel op orde. Op de (middel)lange termijn is er te weinig investeringsruimte om de duurzaamheidsopgave volledig uit te kunnen voeren. De financiële uitgangspositie is onvoldoende om te kunnen investeren in zowel kwaliteitsbehoud van de portefeuille door onderhoud en (energetische) verbetering én noodzakelijke lokale nieuwbouw te plegen.

Dit is het gevolg van gestegen bouwkosten, onvoldoende grondposities vanuit de gemeente en de hogere rente dan in voorgaande jaren. De meerjarenbegroting is (conform voorgaande jaren) langer dan vijf jaar doorgerekend, zodat er meer een lange termijnvisie ontstaat. De begroting van 2024 heeft laten zien dat Area dus niet al haar ambities kan waarmaken; in 2024 gaan we scherpere beleidskeuzes maken om ook voor de langere termijn binnen de financiële bandbreedtes van WSW en AW te blijven. Voor de korte en middellange termijn blijven we volgens het WSW een corporatie met laag risicoprofiel.

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	Norm AW/ WSW
ICR	2,11	2,72	1,71	1,73	1,79	1,68	1,40
Solvabiliteit beleidswaarde	69%	59%	56%	53%	50%	48%	> 15%
LtV beleidswaarde	28%	34%	38%	41%	45%	48%	< 85%
Dekkingsratio MW	17%	22%	21%	22%	25%	26%	< 70%
Onderpand ratio	22%	22%	20%	22%	25%	26^%	< 70%

Tabel 18 Financiële ratio's voor Stichting Area (DAEB én niet-DAEB)

De ICR drukt de verhouding uit van de operationele kasstroom en de rentelasten. Dit geeft inzicht in hoeverre Area haar rentelasten kan betalen uit het saldo van haar reguliere inkomsten en haar reguliere uitgaven. Ook de Loan to Value op basis van beleidswaarde voldoet ruim aan de norm. De daling van de beleidswaarde ten opzichte van vorig jaar komt hoofdzakelijk door gewijzigde beleidswaardenormen. Doordat we het onderhoud berekenen op basis van 25 jaar in plaats van 15 jaar, is de onderhoudsnorm verhoogd, met negatief effect op de beleidswaarde. Daarnaast zijn de streefhuren minder hard geïndexeerd zijn dan we vorig jaar hadden verwacht. De solvabiliteit voldoet ruim aan de norm, net zoals de dekkingsratio (de verhouding tussen de leningen van Area en de marktwaarde van het bij het WSW ingezet onderpand van Area). Zoals beschreven, ontwikkelen de kengetallen zich op basis van het huidige beleid en de huidige ambitie, niet gunstig op lange termijn. Het meerjarenperspectief op de belangrijkste ratio's is nader uitgewerkt in onze risicoparagraaf.

Borgingsplafond WSW

Het WSW hanteert samen met de AW een risicobeoordelingsmodel, te weten het 'gezamenlijk beoordelingskader AW/WSW'. Aan de hand hiervan beoordeelt het WSW jaarlijks de bedrijfsrisico's van Area en beoordeeld of Area voldoende in control is. Door te voldoen aan de toetsingscriteria van het WSW zorgen we dat onze investeringen geborgd blijven. Het WSW achtte ons medio 2023 'borgbaar' (conform voorgaande jaren).

Het borgingsplafond is de maximale omvang van de geborgde leningenportefeuille en bedroeg ultimo 2023 €304 miljoen, meer dan onze daadwerkelijke geborgde portefeuille ultimo 2023 van €293 miljoen. Voor 2024 is een borgingsplafond afgegeven voor een totale geborgde portefeuille van €352 miljoen (en voor ultimo 2025 mag dat zelfs stijgen naar €385 miljoen).

7.3 Financieel resultaat 2023

7.3.1 Jaarresultaat

Area heeft ook in 2023 een gezonde, solide structuur, gebaseerd op een stevige exploitatiebasis:

Genormaliseerd resultaat (x € 1 miljoen)	2023	2022	2021
Jaarresultaat conform de winst- en verliesrekening	-133,9	-108,1	183,3
Correctie voor 'afschrijvingen'	0,4	0,4	0,4
Correctie voor 'overige waardeveranderingen'	51,1	-7,0	2,5
Correctie voor 'niet-gerealiseerde waardeveranderingen'	94,1	123,1	-184,2
Correctie voor 'mutaties in belastinglatenties'	3,7	5,7	0,9
	15,4	14,1	2,8

Tabel 19 Genormaliseerd resultaat, excl. waardeveranderingen en belastingen (x € 1 miljoen)

7.3.2 Vermogensontwikkeling

Ontwikkeling Eigen Vermogen (x € 1 miljoen)	Herwaarderings- reserve DAEB	Herwaarderings- reserve niet-DAEB	Overige reserves	Totaal vermogen
Beginbalans 2023	908	31	332	1.271
Effect "realisatie door verkoop"	-2	-	2	-
Effect "ontwikkeling marktwaarde"	-87	-4	91	-
Resultaat boekjaar 2023	-	-	-134	-134
Eindbalans 2023	818	27	292	1.137

Tabel 20 Ontwikkeling van het eigen vermogen

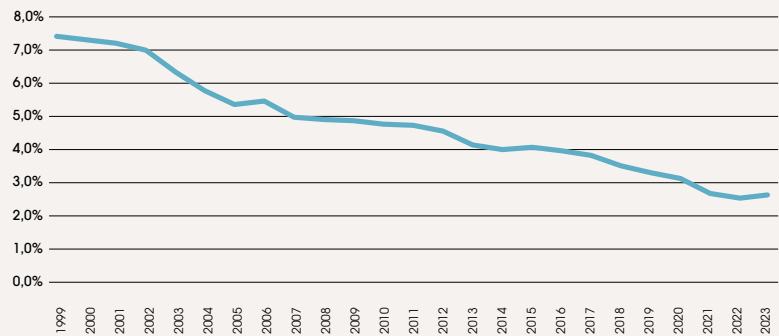
Van het eigen vermogen (bepaald op basis van marktwaarde in verhuurde staat), is ca. 26% gerealiseerd (2022: 26%). Het vermogen neemt in 2023 af met het jaarresultaat conform de winst- en verliesrekening. De herwaarderingsreserve (het ongerealiseerde deel van het vermogen) van zowel het DAEB- als het niet-DAEB-vastgoed daalt door de afname van de marktwaarde. Voor een toelichting van het verloop van de marktwaarde verwijzen wij naar 7.3.4.

De grote herwaarderingsreserve is gebaseerd op een waarde die we in de toe-

komst niet gaan realiseren. Om de kwaliteit van het eigen vermogen te duiden: zouden we het eigen vermogen bepalen op basis van de beleidswaarde, dan zou het vermogen ultimo 2023 ongeveer € 590 miljoen lager uitkomen, op circa € 547 miljoen (een solvabiliteit van 59%).

7.3.3 Ontwikkeling Vreemd Vermogenskostenvoet

De gemiddelde vermogenskostenvoet van het vreemd vermogen is als gevolg van de in 2023 licht gestegen lange termijnrente licht gestegen in het verslagjaar, zoals toegelicht in onderstaande grafiek.



Grafiek 10 Gemiddeld Vreemd Vermogenskostenvoet

De aflossing van € 13 miljoen aan leningen en het afsluiten van nieuwe leningen ter waarde van € 38 miljoen hebben een klein effect op de ontwikkeling van de vreemd vermogenskostenvoet. De gemiddelde rentevoet voor 2023 bedraagt 2,85%. Dit betekent een stijging van 0,31% ten opzichte van 2022.

7.3.4 Marktwaarde van het vastgoed

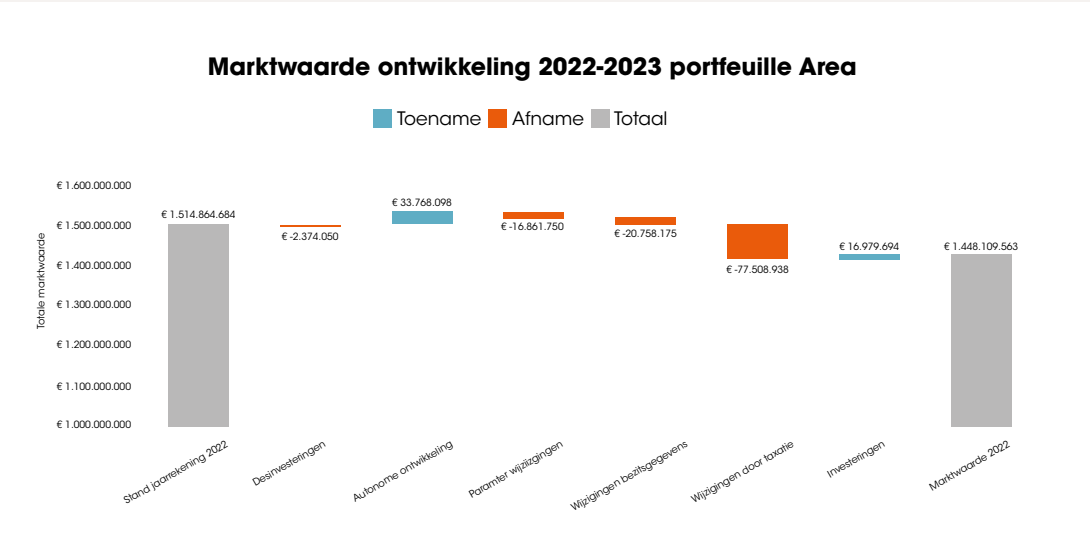
Wij waarderen ons vastgoed in de jaarrekening op marktwaarde conform het "handboek modelmatig waarderen marktwaarde" (hierna: handboek). Het handboek geeft als resultaat dat een uniforme waarderingsgrondslag wordt toegepast door alle corporaties en onderlinge vergelijkbaarheid mogelijk is. De marktwaarde is de hoogste waarde van de twee uit ofwel het 'doorexploiteerscenario', ofwel het 'uitpondscenario'. Area bepaalt de marktwaarde volgens de "full versie" van het handboek. Dat betekent dat een onafhankelijk extern taxateur ons vastgoed specifiek

taxeert, terwijl bij de basisversie er sprake is van een modelmatige berekening zonder oordeel van een taxateur.

De totale marktwaarde van onze portefeuille is met 4,4% gedaald. De totale waarde van de portefeuille is daarmee gedaald van € 1,52 miljard ultimo 2022 naar € 1,45 miljard ultimo 2023.

De oorzaak van de daling is de periode van hoge rente en onzekerheden op politiek, maatschappelijk en economisch vlak, waar we ons nu in bevinden:

- Aangekondigde regelgeving zorgt voor onzekerheid bij beleggers, zoals de plannen voor huurprijsregulering die de hoogte van toekomstige huurinkomsten beïnvloeden;
- Stijgende energie- en bouwkosten, hogere overdrachtsbelasting en vertraging in planprocedures hebben eveneens een negatief effect op risico-opslagen.



Grafiek 11 Marktwaarde ontwikkeling portefeuille 2022 – 2023

Deze (macro economische) ontwikkelingen hebben het gedrag van beleggers in vastgoed doen veranderen. Ingegeven door het verslechterde investeringsklimaat en de sterker wordende focus op duurzaamheid maken beleggers meer verschil in hoe zij aankijken tegen de kwaliteit van het product. Tot enkele jaren terug zagen zij de woningmarkt als ‘veilige haven’ waar (ondanks kwaliteitsverschil) het product woningen in algemeenheid als courante belegging werd gezien. In 2023 zien we dat de prijs die een belegger bereid is te betalen voor een (woning-)portefeuille steeds meer ingegeven wordt door de

kwaliteit van het product. In de grafiek met de marktwaardeontwikkeling ten opzichte van vorig jaar, is dit effect duidelijk zichtbaar als “wijzigingen door taxatie”.

Waardeverandering per gemeente

Het werkgebied van Area bestaat uit de gemeenten Maashorst en Meierijstad. De totale waardedaling bedraagt gemiddeld 4,4%. Afwijkingen per gemeente zijn gele-gen in nieuwbouw en terugkoop (37 eenheden in Meierijstad, 41 eenheden in Uden), verschillen in vastgoedtype, omvang en locatie.

Gemeente	Marktwaarde 2023	Marktwaarde 2022	Mutatie in %
Maashorst	886.037.683	922.862.390	-4,0%
Meierijstad	562.071.880	592.002.295	-5,1%
Eindtotaal	1.448.109.563	1.514.864.684	-4,4%

Tabel 21 Waarde ontwikkeling vastgoed in exploitatie per gemeente

7.3.5 Beleidswaarde van het bezit

De in de vorige paragraaf beschreven marktwaarde is een “papieren waarde”, die ook plots kan verdampen (zoals we zien). Die papieren waarde bevat de verwachte opbrengsten van het vastgoed bij verhuur en/of verkoop volgens de benadering van commerciële marktpartijen.

Area verhuurt haar woningen niet tegen markthuren en heeft ook geen intentie om al haar woningen bij mutatie te verkopen. Daarnaast maakt Area onderscheid in de kosten van haar exploitatie voor onderhoud en beheer vanuit eigen beleid. Om die “papieren waarde” te relativeren, presenteren we ook de “beleidswaarde” van de portefeuille. De beleidswaarde wordt afgeleid van de marktwaarde door middel van ‘afslagen’ op gebied van:

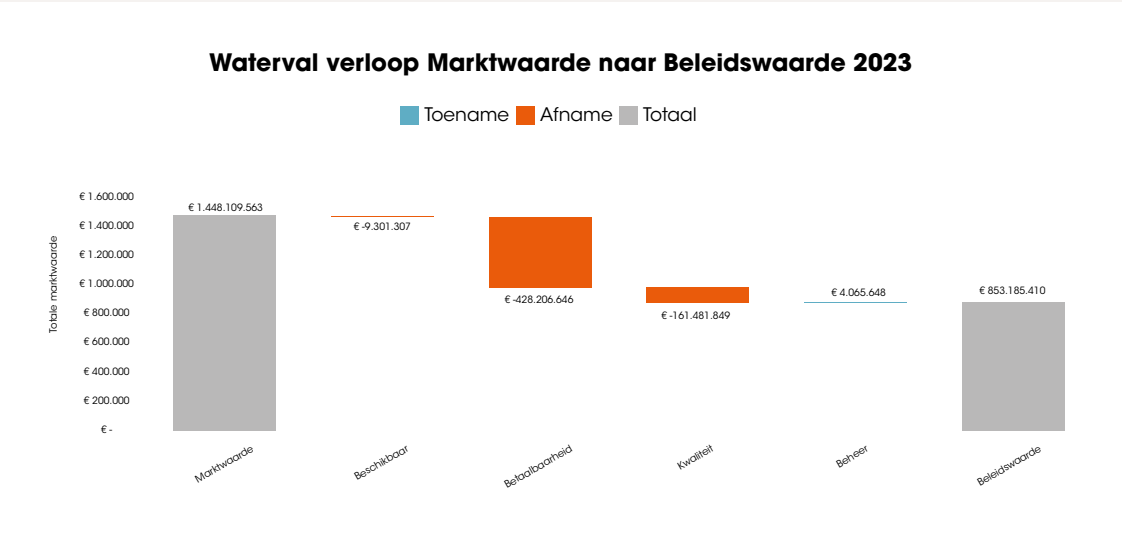
- Beschikbaarheid (niet alles uitponden);
- Betaalbaarheid (geen markthuur vragen);
- Kwaliteit (instandhoudingsonderhoud voor langere termijn), en;
- Beheer (bijvoorbeeld inclusief leefbaarheidskosten).

De beleidswaarde is daarmee een waarde die (ooit) daadwerkelijk gerealiseerd kan worden.

De beleidswaarde is ten opzichte van 2022 met 8,7% gedaald van € 934 miljoen naar € 853 miljoen. Met name een hogere onderhoudsnorm door het gebruik van een langere tijdspanne van geplande onderhoudsmaatregelen zorgt voor deze daling. Ultimo 2023 bedraagt de “maatschappelijke inzet” € 595 miljoen. Dit betreft 41% van de marktwaarde. De grootste afslag wordt

gerealiseerd op betaalbaarheid met 30%. Daarnaast bedraagt de afslag voor kwaliteit (onderhoudsuitgaven) 11%. De afslag voor beschikbaarheid bedraagt 1% van de marktwaarde, terwijl voor beheer

zelfs sprake is van een opslag van 0,3%. Het verloop van marktwaarde naar beleids-waarde is als volgt te specificeren:



Grafiek 12 Verloop Marktwaarde naar Beleidswaarde

7.4 Risicobeheersing, toetsing en risicoprofiel

De totale ontwikkeling van risicomanagement laat een stabiel beeld zien ten opzichte van 2022. Area besteedt in toene-mende mate aandacht aan het beheer-sen, analyseren en bewaken van de risico’s van onze activiteiten.

7.4.1 Ontwikkelingen risicomanagementsysteem en risicobereidheid

Ten aanzien van de ontwikkelingen en verbeteringen in het systeem van risico-

management, zijn strategische risico’s in 2023 geactualiseerd en verwerkt in herijkte scenario-doorrekeningen in onze meerja-renbegroting. Binnen Area wordt geregeld gesproken over de risicobereidheid. Ener-zijds streeft Area naar meer ‘ondernemer-schap’ om de beschikbaarheid te verbete-ren voor de doelgroep (minder risicomijdend), anderzijds stellen marktom-standigheden ook paal en perk aan de financiële mogelijkheden van Area (meer risicomijdend).

7.4.2 Voornaamste risico's en genomen maatregelen

De in 2023 herijkte risico's zijn vorig jaar uitgebreid gepresenteerd in het jaarverslag. Er zijn géén risico's waarvoor geen beheersingsmaatregelen zijn getroffen. Omwille van de leesbaarheid zijn in onderstaande tabel enkel nog de risico's opgenomen met overduidelijke financiële effecten op langere termijn.

Naast onderstaande risico's bevat onze interne risicoanalyse natuurlijk aanvullende risico's, waaronder frauderisico's met betrekking tot aanbesteding, compliance

met wet- en regelgeving (waaronder passend toewijzen regels en andere regelgeving uit hoofde van de Woningwet of AVG), en andere risico's die het ons moeilijker kunnen maken onze doelen te realiseren. Waar mogelijk worden die risico's door middel van interne procedures (aanbestedingsbeleid), trainingen (awareness) en maatregelen opgenomen in onze werkprocessen, beheerst.

	Als gevolg van...	Ontstaat het risico dat...	Met als gevolg dat...
1	economische ontwikkelingen	grond- en bouwkosten sterk toenemen (ook ten aanzien van onze verduurzamings-opgave)	projecten financieel onhaalbaar worden, of sterk vertraagd (omdat aannemers boeteclausules eerder accepteren dan een verliesgevend project).
2	economische ontwikkelingen	kosten voor rente nemen toe	de continuïteit van Area in gevaar komt.
3	economische ontwikkelingen	de 'bubble' in de woningmarkt barst	de marktwaarde van ons bezit, en daarmee onze ratio's, sterk afnemen en de continuïteit van Area in gevaar komt.
4	verduurzaming van ons bezit	Nieuwe (duurzame) installaties veel duurder onderhoud met zich meebrengen dan gedacht	de kwaliteit van ons bezit door uitstellen van anders onderhoud, in gedrang komt.
5	economische ontwikkelingen	Door betaalbaarheid en overheids beleid de huur-opbrengsten bevroren.	De opbrengsten dalen.
6	economische ontwikkelingen	De mutatiegraad daalt.	De huren niet naar streefwaarde gaan en stagneren. Hierdoor dalen de opbrengsten.

Tabel 22 Beknopte risicoanalyse

7.4.3 Impact op resultaten en financiële positie

Zoals hierboven genoemd, zijn er zes risico's die we blijven monitoren met gevoeligheidsscenario's.

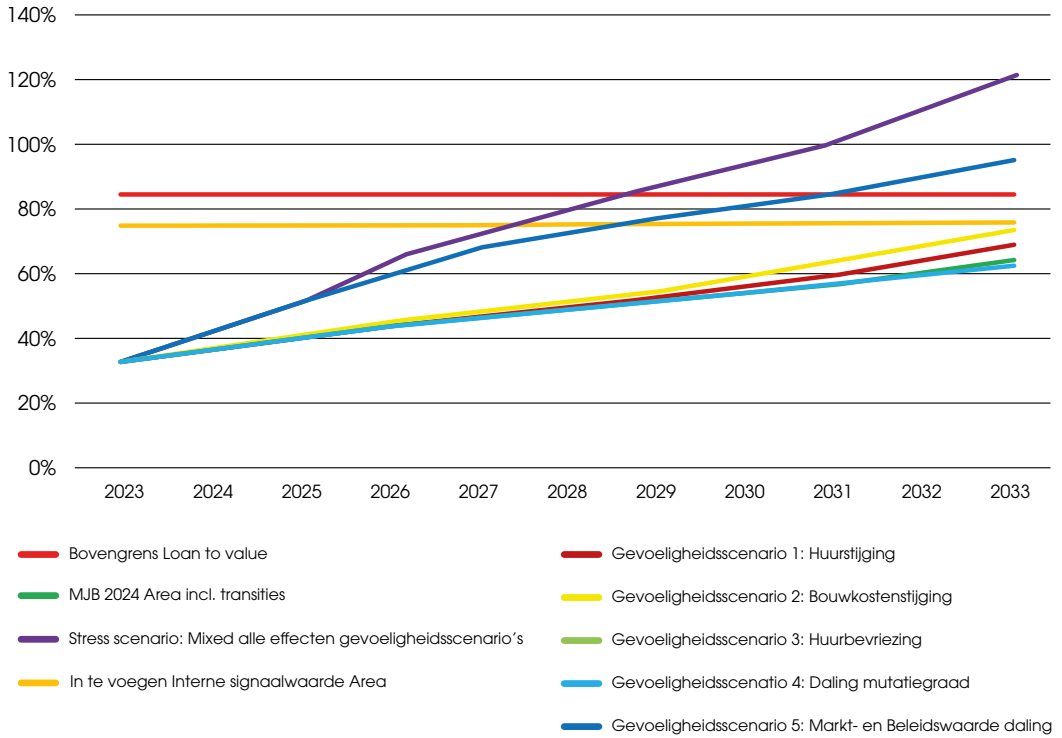
Per risico is onderstaand scenario gehanteerd voor de bepaling van de impact op resultaten en financiële positie (scenario ten opzichte van de meest recente begroting):

- Hogere rente, 2% t.o.v. leidraad;
- Hogere bouwkostenstijging, 15% t.o.v. prijspeil 2024;
- Lagere (stijging) huuropbrengsten 0%;

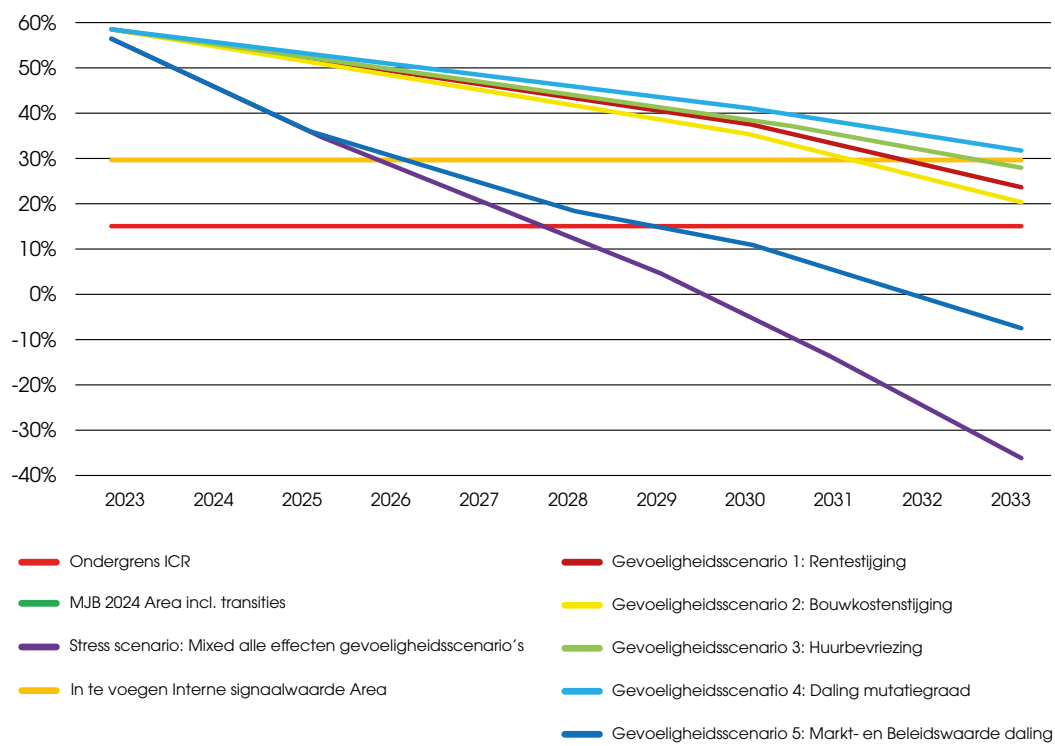
- Lichte daling van de mutatiegraad (als gevolg van huurverlagingen) en afname harmonisatie huurinkomsten;
- Waardedaling bezit (beleidswaarde) 10% per jaar, voor 6 jaar.
- Stress scenario waarin bovengenoemde verschillende gevoeligheden tegelijk optreden ('zwaar weer' scenario).

De effecten van de bovenstaande gevoeligheidsscenario's op de resultaten (ICR) en financiële positie (solvabiliteit en loan-to-value) zijn in de volgende grafieken weergegeven.

Verloop Loan-to-Value (beleidswaarde)



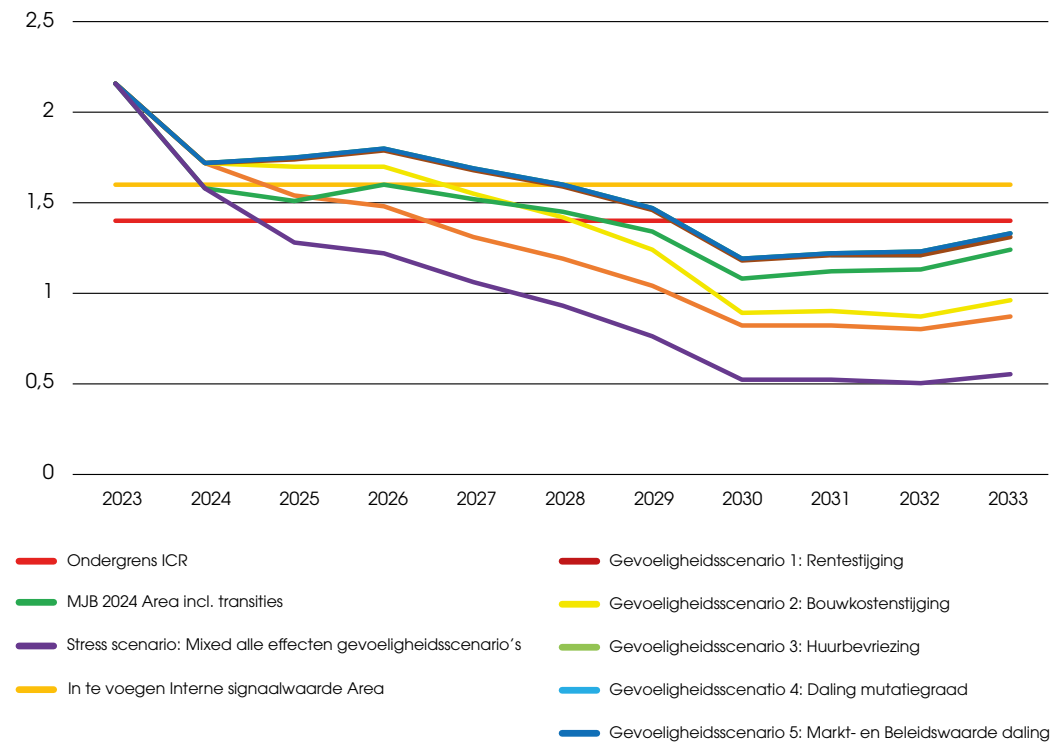
Solvabiliteit (basis beleidswaarde)



Uit de grafieken valt af te leiden dat in het basisscenario van onze meerjarenbegroting, we langzaam naar de sector-grenzen stijgen qua loan-to-value en solvabiliteit. Dit is het gevolg van de grote ambities die Area heeft ingerekend op het gebied van

verduurzaming en nieuwbouw. Bij met name het scenario met een sterke daling van de waarde van ons bezit, komen de sectorgrenzen aanzienlijk sneller in beeld.

Verloop ICR



Uit bovenstaande grafiek valt af te leiden dat Area op relatief korte termijn (2028) door de sectorgrens zakt met haar ICR. Dit is met name het gevolg van de rente die op Area drukt door nieuwe financiering die we moeten aantrekken voor onze ambities. Die rente ligt (fors) hoger dan in voorgaande jaren.

Op basis van de genoemde risicoscenario's en bijbehorende impact, blijft Area de

risico's nauwlettend monitoren en beheersen. Daarnaast is Area begin 2024 gestart met het herijken van beleid om met name de ICR structureel boven de sectornormen te houden.

Bijsturingsmaatregelen heeft Area intern reeds geformuleerd, waarbij bijvoorbeeld gedacht kan worden aan temporiseren van investeringen in woningverbetering en/of nieuwbouw.

Vooruitblik naar 2024

Zoals in de inleiding al vermeld, loopt er een grote herijking van een aantal beleidsterreinen met als doel om te voorkomen dat we door de ratio's van het WSW zakken. Deze zal een belangrijk deel van de agenda van 2024 bepalen. We zijn daarbij opzoek naar het juiste evenwicht. Ambities overeind houden in combinatie met een duurzaam bedrijfsmodel. Terwijl we anderzijds ook moeten voorkomen dat we een te rooskleurig beeld schetsen. Als blijkt dat de corporatiesector hun ambities niet kunnen realiseren moet dit ook doorklinken.

Beschikbaarheid

We hebben nog een groot tekort aan sociale huurwoningen; ook in ons werkgebied waar de recente prognoses van de provincie Noord-Brabant een verdere groei laten zien. Onze grootste prioriteit is om samen met de gemeenten nieuwe locaties hiervoor te vinden. De samenwerking met de gemeenten beweegt zich steeds meer naar het vroegtijdig voorbereiden van mogelijkheden en het aanscherpen van de voorwaarden bij projectontwikkelaars. 2024 staat wederom in het teken van afspraken over de middellange termijn: de prestatieafspraken over de aantallen koppelen aan concrete mogelijkheden.

In de gemeente Maashorst moet ingezet worden op versnelling: er zijn geen locaties met vastgestelde bestemmingsplannen meer en ik maak me hier zorgen over de langdurige procedures. Het zou zo maar kunnen dat er de komende twee tot drie jaar geen woning meer bij komt.

In de gemeente Meierijstad hangt veel af van het succes van het programma 'modulaire woningen'. Hiermee sturen we samen met de gemeente op zowel versnelling als op verlaging van de bouwkosten.

De landelijke woondeal is inmiddels uitgewerkt in een regionale variant voor Noord Oost Brabant. Naast de versnelling op lokaal niveau proberen we via de regionale samenwerking belangrijke projecten nog beter te positioneren. Die regionale samenwerking gaat inmiddels verder dan alleen de nieuwbouw; we werken daar graag aan mee omdat we denken dat het steeds harder nodig is om problemen regionaal aan te pakken. Meest prominente voorbeeld hiervan is de introductie van het nieuwe woonruimteverdeelstelsel "Thuispoort", dat in mei gelanceerd wordt.

Duurzaamheid

We hebben in 2023 onze CO2-routekaart samen met collega corporatie Woonmeij geactualiseerd. Dit wordt in 2024 nader uitgewerkt, waarbij ook nadrukkelijk naar de planning van onze renovaties wordt gekeken. Ook blijven we stevig aan de slag met de thema's Circulariteit en Biobased bouwen. Via 'Building balance' stimuleren we het gebruik van natuurlijke isolatiematerialen van eigen bodem, zodat we ook de transitie van de landbouw een handje helpen. Een eerste pilot wordt in 2024 uitgevoerd.

Kwaliteit

Onze bewoners moeten veilig kunnen wonen en leven in een schone en complete omgeving. De kwaliteit van onze woningen en de huurderstevredenheid zijn dan ook de belangrijkste waarden van ons onderhoudsprogramma. We gaan onze onderhoudskosten evalueren omdat deze hoger zijn dan de Aedes benchmark, wat eigenlijk niet nodig lijkt gezien de staat en leeftijd van onze woningen.

We zijn gestart met een speciaal project om alle individuele woningen met EFG-labels zo snel mogelijk aan te pakken. Deze 'boemeltrein' gaat in 2024 concrete resultaten opleveren.

Leefbaarheid

Leefbaarheid blijft prominent op de agenda staan. De steeds grotere instroom van mensen met een rugzakje, statushouders en andere 'bijzondere aandachtsgroepen' zetten de sociale cohesie steeds meer onder druk. Dit gaat steeds meer in samenwerking met de gemeente en andere organisaties.

Belangrijke speerpunten zijn intensieve leefbaarheid in Uden en Leefgoed Veghel. In dit laatste project werken we samen met 10 andere organisaties binnen het Kloosterkwartier en lijdt dit ook tot participatie in het ontmoetings- en leefgoedcentrum daar. De fysieke voorwaarden worden afgerond in 2024; maar de 'software' in de vorm van innovatieve en grensoverschrijdende samenwerking is waarschijnlijk een nog grotere uitdaging.

Wonen en zorg

De gemeentes leggen de laatste hand aan de woonzorgvisies, die in 2024 nader uitgewerkt worden. De integratie van wonen en zorg in zo'n visie gaat uit van het beter integreren van deze twee beleidsterreinen. Hier werken we graag aan mee omdat de samenstelling van onze bewoners steeds meer zorg nodig heeft. Daarmee wordt de samenwerking met zorgorganisaties een steeds belangrijk speerpunt. De organisatie is versterkt met een beleidsadviseur die dit terrein expliciet tot haar verantwoordelijkheid mag rekenen, waardoor we meer slagkracht kunnen ontwikkelen.

Dienstverlening

We willen voor alle relevante KWH-onderdelen in 2025 een 8 scoren; elk jaar dienen de cijfers daarom nog wat te verbeteren met uitzondering van de reparatieverzoeken, waar dit al is gerealiseerd. Begin 2024 wordt het nieuwe dienstverleningsbeleid vastgesteld, waarna weer nieuwe verbeteringen doorgevoerd worden.

Verklaring van het bestuur

Het bestuur heeft het (bestuurs-)jaarverslag en volkshuisvestelijk verslag van Area 2023 opgesteld en in de vergadering van bestuur en management van 26 mei 2024 geaccordeerd na kennis genomen te hebben van de bevindingen op voornoemde stukken van de accountant als bedoeld in artikel 37 lid 1 van de Woningwet, conform art 21, lid 3 van de Statuten.

De directeur/bestuurder, de heer J.M.H.M. van Vucht, in zijn hoedanigheid als bestuurder van Area, verklaart dat alle uitgaven van Area zijn gedaan in het belang van de volkshuisvesting.

Uden, 26 mei 2024

J.M.H.M. van Vucht
Directeur/bestuurder

Kengetallen over de afgelopen drie jaren:	2023	2022	2021
Aantal verhuureenheden (VE)			
Ultimo boekjaar			
<u>In exploitatie:</u>			
1. Woningen en woongebouwen			
- Vooroorlogs	14	14	15
- Naoorlogs	8.238	8.172	8.130
- Zorgwoningen	359	360	350
2. Autoboxen	381	382	383
3. Overige objecten			
- Bergingen	5	5	5
- Opslagruimten	2	2	2
- Gemeenschappelijke ruimten	12	12	0
- Parkeerplekken	118	118	118
- Maatschappelijk vastgoed	21	21	20
- Bedrijfsruimten	2	2	2
	9.152	9.088	9.025
<u>In het boekjaar:</u>			
- verkochte woningen	8	11	35
- verkochte autoboxen		1	
- uit exploitatie genomen/sloop woningen en/of andere verhuureenheden	6	20	6
- in exploitatie genomen woningen	78	95	87
- splitsing wooneenheden/bog			-11
- in aanbouw	166	229	75
Personeelsbezetting indeling vanaf 2021			
Team wonen	19,8	19,2	17,9
Team wijkontwikkeling	16,4	16,3	14,7
Team bedrijfsvoering	14,3	13,8	14,9
Team dienstverlening	21,8	19,8	22,9
Directie en team staf	8,1	6,7	5,5
Totaal (gewogen gemiddelde per jaar)	80,4	75,8	75,9
Verhuur en incasso			
1. Woningzoekenden bij woningcorporatie	40.647	36.993	34.201
2. Verhuringen	593	581	566
3. Leegstaande woningen > 3 maanden	24	34	36
4. a. goedkope woonruimte	859	920	954
b. betaalbare woonruimte	6.302	6.239	6.426
c. dure woonruimte	1.154	996	751
d. duur boven toeslaggrens	316	423	364
5. Huurachterstand in %	1,06	0,97	0,90
6. Huurderving in %	0,96	0,86	0,74
Kwaliteit woningbezit			
1. Normaal onderhoud per VE	377	339	327
2. Niet activeerbare uitgaven van planmatig onderhoud per VE	2.181	2.006	2.559

Vervolg kengetallen over de afgelopen drie jaren:		2023	2022	2021
Balans en winst-en-verliesrekening				
1.	Eigen vermogen per VE	124.198	139.807	152.757
2.	Voorzieningen per VE	5.303	375	496
3.	Dotaties voorzieningen per VE	4.931	-118	-622
4.	Leningen per VE	31.725	29.211	27.909
5.	Overige bedrijfslasten per VE	1.087	1.522	2.190
6.	Salarissen en sociale lasten per VE	627	594	568
7.	Bedrijfsresultaat per VE	-3.090	3.014	757
8.	Financiële baten en lasten per VE	-850	-735	-760
9.	Jaarresultaat voor belastingen per VE	-14.224	-11.265	20.412
10.	Jaarresultaat na belastingen per VE	-14.631	-11.890	20.312
11.	Opbrengst verkoop woningen per VE	437	339	686
12.	Waardeveranderingen MVA per VE	-15.864	-12.772	20.004
Financiële ratio's		norm		
1.	ICR	1,40	2,11	2,13
2.	LTV op basis van beleidswaarde	< 85%	34,0%	28,7%
3.	Solvabiliteit op basis van beleidswaarde	> 15%	59,0%	69,2%
4.	Dekkingsratio o.b.v. marktwaarde leningen t.o.v. marktwaarde vastgoed	< 70%	21,7%	17,0%
5.	Onderpandratio	< 70%	21,7%	22,5%
Genormaliseerd resultaat (x € 1 mln.)				
Jaarresultaat conform resultatenrekening		-133,9	-108,1	183,3
Correctie "Afschrijvingen"		0,4	0,4	0,4
Correctie "Overige waardeveranderingen"		51,1	-7,0	2,5
Correctie "Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille/VOV/verplichting		94,1	123,1	-184,2
Correctie "Volkshuisvestelijke bijdrage"		0,0	0,0	0,0
Correctie "Belastingen (latentiemutatie)"		3,7	5,7	0,9
"Genormaliseerd" jaarresultaat		15,4	14,1	2,8

Jaar- rekening 2023

Jaarrekening 2023

Balans per 31 december 2023	82
Winst-en-verliesrekening over 2023	84
Kasstroomoverzicht over 2023	85
Toelichting op de jaarrekening	86
Toelichting op de balans	106
Toelichting op de winst-en-verliesrekening	132
Balans per 31 december 2023 Daeb	146
Balans per 31 december 2023 Niet-Daeb	148
Winst-en-verliesrekening over 2023 Daeb	150
Winst-en-verliesrekening over 2023 Niet-Daeb	151
Kasstroomoverzicht over 2023 Daeb	152
Kasstroomoverzicht over 2023 Niet-Daeb	153
Vastelling/goedkeuring	154
Overige gegevens	155

Balans per 31 december 2023
voor resultaatbestemming (* € 1.000,-)

	Ref.	31-12-2023	31-12-2022
ACTIVA			
VASTE ACTIVA			
Vastgoedbeleggingen	1		
DAEB vastgoed in exploitatie	1.01	1.361.711	1.424.863
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	1.02	86.398	90.002
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.03	25.122	26.056
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.04	26.332	22.338
		1.499.563	1.563.259
Materiële vaste activa			
2			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.01	4.096	4.082
		4.096	4.082
Financiële vaste activa			
3			
Latente belastingvorderingen	3.01	3.017	2.529
Overige financiële vaste activa	3.02	53	96
		3.070	2.625
TOTAAL VASTE ACTIVA		1.506.729	1.569.966
VLOTTENDE ACTIVA			
Voorraden	4		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	4.01	1.570	1.710
Overige voorraden	4.02	323	267
		1.893	1.977
Vorderingen			
5			
Huurdebiteuren	5.01	275	252
Overheid	5.02	101	41
Overige vorderingen	5.03	329	196
Overlopende activa	5.04	277	394
		982	883
Liquide middelen	6	3.281	4.836
TOTAAL VLOTTENDE ACTIVA		6.156	7.696
TOTAAL ACTIVA		1.512.885	1.577.662

Balans per 31 december 2023
voor resultaatbestemming (* € 1.000,-)

	Ref.	31-12-2023	31-12-2022
PASSIVA			
Eigen vermogen			
7			
Herwaarderingsreserve	7.01	844.999	938.424
Overige reserves	7.02	425.571	440.207
Resultaat boekjaar	7.03	-133.906	-108.061
		1.136.664	1.270.570
Vorzieningen			
8			
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	8.01	48.292	3.157
Voorziening overig	8.02	239	248
		48.531	3.405
Langlopende schulden			
9			
Schulden/leningen overheid	9.01	765	2.509
Schulden/leningen kredietinstellingen	9.02	273.932	251.222
Waarborgsommen	9.03	533	553
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden contracten (VOV)	9.04	23.620	24.567
		298.850	278.851
Kortlopende schulden			
10			
Schulden aan overheid	10.01	358	465
Schulden aan kredietinstellingen	10.02	15.290	11.277
Schulden aan leveranciers	10.03	5.500	4.216
Belastingen en premies sociale verzekeringen	10.04	1.407	2.768
Schulden ter zake van pensioenen	10.05	0	0
Overige schulden	10.06	988	1.248
Overlopende passiva	10.07	5.296	4.862
		28.839	24.836
TOTAAL PASSIVA		1.512.885	1.577.662

Winst-en-verliesrekening over 2023
(* € 1.000,-)

Functionele indeling	Ref.	2023	2022
Huuropbrengsten	11	60.887	59.672
Opbrengsten servicecontracten	12.01	1.751	1.853
Lasten servicecontracten	12.02	-1.896	-1.925
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	13	-2.399	-2.182
Lasten onderhoudsactiviteiten	14	-25.492	-22.945
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	15	-3.956	-8.902
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		28.894	25.571
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		4.587	5.160
Toegerekende overige organisatiekosten		-59	-54
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-3.547	-3.829
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	17	981	1.277
Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	18.01	-51.072	7.018
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	18.02	-94.126	-123.203
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	18.03	13	109
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	18	-145.185	-116.076
Opbrengsten overige activiteiten		25	21
Kosten overige activiteiten		-574	-641
Netto resultaat overige activiteiten	19	-549	-620
Overige organisatiekosten	20	-5.194	-4.637
Leefbaarheid	21	-1.345	-1.214
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten		7	16
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten		133	94
Rentelasten en soortgelijke kosten		-7.918	-6.790
Saldo financiële baten en lasten	22	-7.778	-6.680
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		-130.176	-102.379
Belastingen	23	-3.730	-5.682
RESULTAAT NA BELASTINGEN		-133.906	-108.061

Kasstroomoverzicht over 2023
(* € 1.000,-)

(Volgens de directe methode)	2023	2022
Ontvangsten		
Huren:		
- Zelfstandige huurwoningen	57.974	57.010
- Onzelfstandig wooneenheden	409	409
- Intramuraal	1.891	1.830
- Maatschappelijk onroerend goed	123	119
- Bedrijfsmatig onroerend goed	117	117
- Parkeervoorzieningen	238	170
Vergoedingen	2.249	2.057
Overige bedrijfsontvangsten	287	294
Renteontvangsten	0	0
Saldo ingaande kasstromen	63.288	62.006
Uitgaven		
Erfpacht	22	20
Personeelsuitgaven	6.736	5.977
Onderhoudsuitgaven	22.150	21.372
Overige bedrijfsuitgaven	11.357	11.080
Rente-uitgaven	7.424	6.751
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	368	120
Verhuurderheffing	0	5.205
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	452	495
Vennootschapsbelasting	5.703	3.480
Saldo uitgaande kasstromen	54.212	54.500
Kasstroom uit operationele activiteiten	9.076	7.506
Vastgoedbeleggingen en MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon- en niet- woongelegenheden	3.921	2.911
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop	365	1.561
Verkoopontvangsten grond		
Tussentelling ingaande kasstroom vastgoedbeleggingen en MVA	4.286	4.472
Vastgoedbeleggingen en MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur-, woon- en niet- woongelegenheden	32.777	17.185
Woningverbetering, woon- en niet- woongelegenheden	5.952	9.048
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	510	207
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	0	0
Aankoop woongelegenheden (VOV) doorverkoop	179	535
Investerings overig	401	175
Externe kosten bij verkoop		
Tussentelling uitgaande kasstroom vastgoedbeleggingen en MVA	39.819	27.150
FVA		
Ontvangsten verbindingen	0	0
Ontvangsten overig	-65	12
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	-65	12
Kasstroom uit (des) investeringen	-35.598	-22.666
Financieringsactiviteiten ingaand		
Nieuwe te borgen leningen	38.000	16.000
Uitgaven	0	
Aflossingen geborgde leningen	-11.182	-1.140
Aflossingen ongeborgde leningen	-1.851	-1.170
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	24.967	13.690
Mutatie geldmiddelen	-1.555	-1.470
Wijzigingen kortgeldmutaties		
Liquide middelen per 1 januari	4.836	6.306
Liquide middelen per 31 december	3.281	4.836
Mutatie geldmiddelen	-1.555	-1.470

Toelichting op de jaarrekening

Algemeen

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

Activiteiten

Stichting Area, statutair gevestigd en kantoor houdende in Leeuweriksweg 12, Uden, is een toegelaten instelling in de zin van artikel 19 van de Woningwet. De stichting stelt zich ten doel uitsluitend werkzaam te zijn op het gebied van de volkshuisvesting zoals omschreven in artikel 45 van de Woningwet. Zij streeft daarbij naar het bevorderen van een goede huisvesting in vitale wijken en steden en richt zich daarbij in het bijzonder op de huisvesting van de tot haar doelgroepen behorende personen in de regio Uden/Veghel.

Het KvK-nummer van Stichting Area is 16024880.

Continuïteit

Zoals ook te lezen is in het jaarverslag, heeft Area last van politieke en economische ontwikkelingen. De gestegen bouwkosten en met name de hogere kapitaalrente, maar ook de eenmalige huurverlaging, hebben negatieve impact op de financiële positie op (middel-)lange termijn. Area is voornemens om haar beleid begin 2024 te herzien om in ieder geval de operationele kasstromen structureel op een gezond niveau te houden. Daarnaast zien we dat Area courant en waardevast onroerend goed bezit en dat onze borgingsmogelijkheden niet volledig worden uitgenut. De in de jaarrekening gehanteerde grondslagen van waardering en resultaatbepaling zijn dan ook gebaseerd op de veronderstelling van continuïteit van de stichting.

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 BW waarbij uitsluitend de afdelingen 2 tot en met 6, 8, 10, 11, 13 en 16 overeenkomstig van toepassing zijn. In artikel 30 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 (BTIV) zijn de niet van toepassing zijnde artikelen van Titel 9 Boek 2 BW opgenomen. Voorts is in artikel 35 lid 2 van de Woningwet bepaald dat 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 2023') bij deze regeling.

In artikel 35 lid 6 van de Woningwet 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 RJ 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting opgenomen die nadere interpretatie geeft aan de in Titel 9 Boek 2 BW opgenomen voorschriften met inachtneming van de in artikel 30 van het BTIV aangeduide uitzonderingen. RJ 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.

Algemene grondslagen van waardering in de jaarrekening

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de bepalingen van de Woningwet, het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, de Wet normering topinkomens (WNT), Titel 9 Boek 2 BW, RJ 645 van de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving en de stellige uitspraken van de overige hoofdstukken van de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving.

Activa en verplichtingen worden in het algemeen gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs of de actuele waarde. Indien geen specifieke waarderingsgrondslag is vermeld vindt waardering plaats tegen de verkrijgingsprijs. In de balans, de winst-en-verliesrekening en het kasstroomoverzicht zijn referenties opgenomen. Met deze referenties wordt verwezen naar de toelichting.

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

Oordelen, schattingen, veronderstellingen en onzekerheden

Bij de toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur van Area zich diverse oordelen en schattingen. Onzekerheid omtrent deze schattingen en veronderstellingen kan resulteren in materiële aanpassingen van de jaarrekening in toekomstige jaren.

De belangrijkste oordelen en schattingen hebben betrekking op de vastgoedbeleggingen in exploitatie (zowel DAEB als niet-DAEB), de voorzieningen, de waardeveranderingen en de acute en latente belastingen. De hierbij behorende veronderstellingen zijn vermeld in de toelichting bij de hiervoor genoemde jaarrekeningposten.

Oordelen

Bij het toepassen van de grondslagen van Area, vormt het bestuur de volgende oordelen die een belangrijk effect hebben op de geconsolideerde jaarrekening:

Classificatie lease overeenkomsten vastgoedbeleggingen – Area als lessor

Area is operationele lease overeenkomsten aangegaan waarbij vastgoed wordt verhuurd met verschillende looptijden en waarbij een vast bedrag per periode is afgesproken. De beoordeling of een overeenkomst een lease bevat, vindt plaats op grond van de economische realiteit op het tijdstip van het aangaan van het contract. De classificatie van lease overeenkomsten als financiële leasing of operationele leasing vergt een beoordeling van subjectieve elementen zoals de leaseperiode ten opzichte van de economische levensduur en een inschatting van de contante waarde van de minimale leasebetalingen ten opzichte van de reële waarde van het leaseobject. De leaseovereenkomsten van de groep bevatten een leaseperiode welke (waarschijnlijk) niet het belangrijkste deel van de economische levensduur omvat en waarvan de contante waarde van de minimale leasebetalingen lager is dan 90% van de reële waarde van het leaseobject. Derhalve zijn de lease overeenkomsten als operationele leases geclassificeerd.

Schattingen en veronderstellingen

Area maakt de schattingen en veronderstellingen op basis van de omstandigheden en informatie beschikbaar op het moment van opmaak van de jaarrekening. Schattingen gebaseerd op toekomstige gebeurtenissen (of het zich niet voordoen van verwachte gebeurtenissen) kunnen onderhevig zijn aan toekomstige veranderingen in de markt en omstandigheden buiten de invloedssfeer van de groep. Deze schattingswijzigingen worden prospectief verwerkt. De belangrijkste schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen zijn:

Herwaardering vastgoedbeleggingen

Area waardeert de vastgoedbeleggingen tegen de reële waarde waarbij veranderingen in de reële waarde in de winst-en-verliesrekening worden verantwoord. De reële waarden van de vastgoedbeleggingen zijn bepaald met behulp van de contante waarde methode, zoals voorgeschreven door het Handboek modelmatig waarderen marktwaaarde (bijlage 2 bij de Regeling Toegelaten Instellingen 2015).

In sommige gevallen zijn de reële waarden van de vastgoedbeleggingen bepaald aan de hand van recente transacties met gelijksoortige kenmerken en locaties als het vastgoed van Area. Area heeft onafhankelijke waarderingsexperts ingeschakeld voor het bepalen van de reële waarde. De waardering is het meest gevoelig voor veranderingen van de disconteringsvoet en exit yield. Voor een verdere toelichting met betrekking tot de aannames en schattingen in het bepalen van de reële waarde, wordt verwezen naar de toelichting op het vastgoed in exploitatie. Als gevolg van de huidige marktontwikkelingen en het afgenomen aantal referentietransacties in de markt is de inherente schattingsonzekerheid in het vastgoed in exploitatie toegenomen ten opzichte van voorgaand jaar.

Bijzondere waardeverminderingen

Area beoordeelt op elke balansdatum of een actief of een groep van activa een bijzondere waardevermindering heeft ondergaan. De realiseerbare waarde is veelal gebaseerd op de marktwaaarde van de kasstroomgenererende eenheid per balansdatum, bepaald met behulp van de contante waarde methode, zoals voorgeschreven door het Handboek modelmatig waarderen marktwaaarde (bijlage 2 bij de Regeling Toegelaten Instellingen 2015). De kasstroomprojecties bevatten aannames en schattingen van toekomstige verwachtingen. De marktwaaarde is gevoelig voor de disconteringsvoet, de verwachte toekomstige kasstromen en de groeivoet gehanteerd voor extrapolaties. Voor een verdere toelichting met betrekking tot de aannames en schattingen in het bepalen van de bijzondere waardeverminderingen, wordt verwezen naar de toelichting op het vastgoed in ontwikkeling.

Latente belastingvorderingen

De waardering van latente belastingvorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de door Area, per balansdatum, voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van activa, voorzieningen, schulden of overlopende passiva. Latente belastingvorderingen worden gewaardeerd tot de hoogte waarop het waarschijnlijk is dat fiscale winst beschikbaar zal zijn voor de verrekening. Area betreft in deze beoordeling het beschikbaar zijn van latente belastingverplichtingen ter saldering, de mogelijkheid van planning van fiscale resultaten en de hoogte van toekomstige fiscale winsten in combinatie met het tijdstip en/of periode waarin de latente belastingvorderingen worden gerealiseerd.

Voor een verdere toelichting met betrekking tot de aannames en schattingen in het bepalen van de hoogte van de latente belastingvorderingen, wordt verwezen naar de toelichting op de financiële vaste activa.

Salderen

Een actief en een post van het vreemd vermogen worden gesaldeerd in de jaarrekening opgenomen uitsluitend indien en voor zover:

- een deugdelijk juridisch instrument beschikbaar is om het actief en de post van het vreemd vermogen gesaldeerd en simultaan af te wikkelen;
- en het stellige voornemen bestaat om het saldo als zodanig of beide posten simultaan af te wikkelen.

Financiële instrumenten

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten zoals vorderingen, effecten en schulden, als financiële derivaten verstaan.

Alle aan- en verkopen volgens standaard markconventies van financiële activa worden opgenomen per transactiedatum, dat wil zeggen de datum waarop de groep de bindende overeenkomst aangaat. Voor de grondslagen van de primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost.

Bijzondere waardevermindering van financiële activa

Area beoordeelt op elke balansdatum of een financieel actief of een groep van financiële activa een bijzondere waardevermindering heeft ondergaan. Voor alle categorieën financiële activa die tegen (geamortiseerde) kostprijs worden gewaardeerd, wordt bij aanwezigheid van objectieve aanwijzingen voor bijzondere waardeverminderingen, de omvang van het verlies uit hoofde van de bijzondere waardevermindering bepaald en in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Bij financiële activa die gewaardeerd zijn tegen (geamortiseerde) kostprijs wordt de omvang van het verlies bepaald als het verschil tussen de boekwaarde van het actief en de best mogelijke schatting van de toekomstige kasstromen, contant gemaakt tegen de effectieve rentevoet van het financiële actief zoals die is bepaald bij de eerste verwerking van het instrument. Een voorheen opgenomen waardevermindering wordt teruggenomen, indien de afname van de waardevermindering verband houdt met een objectieve gebeurtenis na afboeking, tot maximaal het bedrag dat benodigd is om het actief te waarderen op de (geamortiseerde) kostprijs ten tijde van de terugname, als geen sprake zou zijn geweest van een bijzondere waardevermindering. Het teruggenomen verlies dient in de winst-en-verliesrekening te worden verwerkt. De boekwaarde van de vorderingen wordt verlaagd met gebruikmaking van een voorziening wegens oninbaarheid.

Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

1. Vastgoedbeleggingen

1.01 - 1.02 DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

Classificatie en kwalificatie

Het vastgoed in exploitatie wordt op objectniveau geclassificeerd naar DAEB (sociaal) en niet-DAEB (commercieel) vastgoed, conform het door de Autoriteit Woningcorporaties goedgekeurde 'scheidingsvoorstel' en de hierop volgende transacties tussen de 'DAEB-tak' en de 'niet-DAEB-tak', rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerendgoed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijns-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

Complexindeling

Het DAEB en niet-DAEB vastgoed is opgedeeld naar waarderingscomplexen. Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden, dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel aan een derde partij in verhuurde staat kan worden verkocht. Een waarderingscomplex kan daarom worden gedefinieerd als een aaneengesloten blok verhuureenheden van dezelfde bouwperiode. Alle verhuureenheden van de toegelaten instelling maken deel uit van een waarderingscomplex of zijn een afzonderlijk waarderingscomplex. Het kan voorkomen dat een waarderingscomplex bestaat uit sociaal en commercieel vastgoed. In dat geval wordt, nadat de waarde van het waarderingscomplex is bepaald, de waarde opgesplitst in een deel dat aan het sociaal vastgoed, respectievelijk aan het commerciële deel kan worden toegerekend.

Waardering bij eerste verwerking DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Bij de eerste verwerking wordt het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. De verkrijgingsprijs omvat de koopsom en alle direct toe te rekenen uitgaven, inclusief transactiekosten (waaronder juridische advieskosten, overdrachtbelasting en andere transactiekosten) minus eventuele investeringssubsidies. De vervaardigingsprijs omvat op grond van artikel 2:388 BW 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.

De in de toekomst te maken kosten van sloop worden ten laste van het resultaat verantwoord in het jaar dat de exploitatie door sloop wordt beëindigd.

Waardering na eerste verwerking

Onroerende zaken in exploitatie worden op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde. Het Besluit actuele waarde is niet van toepassing. Op grond van artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering tegen marktwaarde plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ("Handboek modelmatig waarden marktwaarde").

Op basis van artikel 31 van het BTIV wordt bij de waardering onderscheid gemaakt naar de volgende categorieën:

- woongelegenheden;
- bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed (BOG en MOG);
- parkeergelegenheden;
- intramuraal zorgvastgoed.

Area hanteert de full versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde. Bij de waardering van het vastgoed worden een doorexploteer- en een uitpondscenario onderscheiden.

De marktwaarde is de hoogste van beide waarderingen. Het handboek volgt de netto contante waarde methode, de 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.

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 doorexploteerscenario en anderzijds op basis van het uitpondscenario. Bij BOG, MOG en intramuraal vastgoed is alleen het doorexploteerscenario van toepassing.

Na eerste verwerking wordt een waardevermindering of – vermeerdering van de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie verantwoord in de winst-en-verliesrekening van de periode waarin de wijziging zich voordoet. De waardevermindering of – vermeerdering wordt separaat tot uitdrukking gebracht en in het resultaat verantwoord als Niet-gerealiseerde waardeveranderingen.

Uitgaven na eerste verwerking

Uitgaven na eerste verwerking ten behoeve van het complex aangaande het sociaal en commercieel vastgoed, die voldoen aan de algemene activeringscriteria worden geactiveerd tegen kostprijs en vervolgens getoetst aan het verschil in marktwaarde van het complex vóór en na deze uitgaven. Het marktwaardeverschil wordt in het actief verwerkt als een waardevermindering of -vermeerdering en in het resultaat verantwoord als overige waardeveranderingen.

Herwaarderingsreserve

Jaarlijks wordt op balansdatum de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie opnieuw bepaald. Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van het onroerende zaken in exploitatie worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening. Voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van het waarderingscomplex en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering en onder aftrek van relevante (latente) belastingverplichtingen, wordt een herwaarderingsreserve gevormd. Het expliciet opnemen van een herwaarderingsreserve in de balans als onderdeel van het eigen vermogen benadrukt voor de gebruiker van de jaarrekening dat een deel van het eigen vermogen op het waarderingsmoment nog niet gerealiseerd is.

Afschrijvingen

Op de vastgoedbeleggingen in exploitatie gewaardeerd op marktwaarde wordt niet afgeschreven.

Buitengebruikstelling als gevolg van sloop

Indien op het waarderingscomplex of een deel daarvan, op balansdatum een, ook voor een derde, onherroepelijke verplichting tot sloop van toepassing is, wordt hier bij de waardering rekening mee gehouden. De sloopkosten worden in het jaar van uitgave ten laste van het resultaat gebracht.

Grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde

Corporaties vermelden de beleidswaarde in de toelichting van de jaarrekening. In het bestuursverslag wordt een beleidsmatige beschouwing opgenomen.

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Area 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 waarderingscomplex (zie 'Complexindeling') toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van Area. 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. Enkel uitgaan van het doorexploteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. Hierbij wordt tevens uitgegaan van eeuwigdurende looptijd in de eindwaarde. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het Handboek modelmatig waarden. Deze is daarmee niet langer als vrijheidsgraad toegepast.
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 Area bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. Area hanteert een streefhuurprijsbeleid op basis van huurprijsklassen voor zowel de DAEB als de Niet-DAEB tak.

3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van Area en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt.

4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' en 'Overige directe operationele lasten exploitatiebezit' in de resultatenrekening.

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

De uitgangspunten, alsmede de schattingsonzekerheid van de beleidswaarde, zijn nader toegelicht in de toelichting op het vastgoed in exploitatie.

1.03 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden die zijn gekwalificeerd als een financieringstransactie worden gewaardeerd op de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de korting.

Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de actuele waarde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening over de periode waarin de wijziging zich voordoet, onder de categorie "Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille".

1.04 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Dit betreft lopende investeringen in nieuwe complexen (nieuwbouw) en bestaande complexen (herstructurering, zie hiervoor tevens de grondslag onder uitgaven na eerste verwerking hiervoor). De waardering bij eerste verwerking is tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, rekening houdend met eigen ontwikkelingskosten en overige hieraan direct toerekenbare kosten.

De waardering na eerste verwerking van het vastgoed in ontwikkeling is tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere marktwaarde. De marktwaarde wordt bepaald met behulp van geprognosticeerde kasstromen op basis van aannames zoals hiervoor toegelicht onder vastgoed in exploitatie onder Waardering na eerste verwerking.

Indien gerede twijfel bestaat of de reeds bestede kosten terugverdiend kunnen worden, wordt het vastgoed tegen de lagere marktwaarde van het project in het bestaande ontwikkelingsstadium gewaardeerd en wordt het nadelig verschil in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake sociaal en commercieel vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen. De afwaardering van de bestede kosten tot nihil wordt in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

Herclassificatie van vastgoed

Herclassificatie geschiedt slechts indien sprake is van een wijziging van het gebruik of het beleid, gestaafd door:

a) daadwerkelijke aanvang van activiteiten ten behoeve van verkoop van onroerende zaken die niet meer in exploitatie zijn (naar voorraad), waarbij als verkrijgingsprijs van de onroerende zaak ten behoeve van opvolgende waardering, de marktwaarde op het moment van wijziging van het gebruik wordt genomen;

b) verkoop onder voorwaarden van onroerende zaken in exploitatie waarbij de transactie kwalificeert als financieringstransactie. De onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden gewaardeerd op de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de korting, waarbij een eventuele waardevermeerdering of -vermindering van de boekwaarde van de onroerende zaken op het moment van de herclassificatie wordt verantwoord in de winst-en-verliesrekening;

c) terugkoop van onder voorwaarden verkochte onroerende zaken die als financieringstransactie zijn aangemerkt ten behoeve van de eigen exploitatie of verkoop:

- bij terugkoop ten behoeve van de eigen exploitatie, vindt herclassificatie plaats van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden naar onroerende zaken in exploitatie. De onroerende zaken in exploitatie worden gewaardeerd tegen de marktwaarde op grond van artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. Een eventuele waardevermeerdering of -vermindering van de boekwaarde van de onroerende zaken bij terugkoop wordt verantwoord in de winst-en-verliesrekening.

- bij terugkoop ten behoeve van verkoop, vindt herclassificatie plaats van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden naar voorraden. De terugkoopwaarde geldt als de waardering voor de onroerende zaken op het moment van wijziging van het gebruik.

2. Materiële vaste activa

2.01 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd op basis van de verkrijgingsprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming. Op terreinen wordt niet afgeschreven.

Kosten voor periodiek groot onderhoud worden ten laste gebracht van het resultaat op het moment dat deze zich voordoen. Buiten gebruik gestelde materiële vaste activa worden gewaardeerd tegen de boekwaarde dan wel de lagere opbrengstwaarde.

Een materieel vast actief wordt niet langer in de balans opgenomen na vervreemding of wanneer geen toekomstige prestatie-eenheden van het gebruik of de vervreemding worden verwacht. De bate of last die voortvloeit uit de desinvestering wordt in de winst- en-verliesrekening verwerkt.

3. Financiële vaste activa

3.01 Latente belastingvorderingen

Voor de waardering en verwerking van latente belastingvorderingen wordt verwezen naar de afzonderlijke paragraaf Belastingen.

3.02 Overige financiële vaste activa

De overige financiële vaste activa worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, welke gelijk zijn aan de nominale waarde, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen.

4. Voorraden

4.01 Vastgoed bestemd voor verkoop

Vastgoed bestemd voor verkoop betreft de voorraad woningen (opgeleverd en nog niet verkocht) die niet meer in exploitatie zijn en zijn aangewezen voor verkoop. Vastgoed bestemd voor verkoop wordt gewaardeerd tegen de verkrijgingsprijs dan wel vervaardigingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde. Deze lagere netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling van de voorraden. De verkrijgingsprijs wordt bepaald op basis van de marktwaaarde op het moment dat het vastgoed uit exploitatie wordt genomen. De vervaardigingsprijs omvat de bouwkosten, de directe loonkosten en de overige kosten die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend. De netto-opbrengstwaarde is gebaseerd op een verwachte verkoopprijs, onder aftrek van nog te maken kosten voor voltooiing en verkoop.

4.02 Overige voorraden

De overige voorraden worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde. Deze lagere netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling van de voorraden. De waardering van de overige voorraden komt tot stand op basis van fifo.

5. Vorderingen

De vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. De reële waarde en geamortiseerde kostprijs zijn gelijk aan de nominale waarde. Noodzakelijk geachte voorzieningen voor het risico van oninbaarheid worden in mindering gebracht. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van inschatting van de inbaarheid van de vorderingen.

6. Liquide middelen

De liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder de kortlopende schulden. De liquide middelen zijn gewaardeerd tegen de nominale waarde. Indien liquide middelen niet ter vrije beschikking staan, dan wordt hiermee bij de waardering rekening gehouden.

7. Eigen vermogen

In de jaarrekening wordt een financieel instrument geclassificeerd overeenkomstig de juridische realiteit. Rente, baten en lasten met betrekking tot een (deel van een) financieel instrument worden in de jaarrekening opgenomen afhankelijk van de classificatie van het financieel instrument als financiële verplichting respectievelijk als eigen-vermogensinstrument.

8. Voorzieningen

Een voorziening wordt gevormd indien Area op balansdatum een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting heeft waarvan het waarschijnlijk is dat voor de afwikkeling een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de omvang betrouwbaar is te schatten. De omvang van de voorziening wordt bepaald door de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichtingen en verliezen per balansdatum af te wikkelen. Tenzij anders vermeld, worden voorzieningen gewaardeerd tegen contante waarde.

Pensioenvoorziening

De aan de pensioenuitvoerder (SPW als bedrijfstakpensioenfonds voor de woningcorporatiesector) te betalen premie wordt als last in de winst-en-verliesrekening verantwoord. Te betalen premie dan wel de vooruitbetaalde premie per jaareinde wordt als overlopend passief respectievelijk overlopend actief verantwoord. Voor verplichtingen naast de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie wordt een voorziening opgenomen, indien per balansdatum sprake is van een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting aan de pensioenuitvoerder en/of werknemer, het waarschijnlijk is dat voor de afwikkeling van die verplichting een uitstroom van middelen noodzakelijk is en er een betrouwbare schatting kan worden gemaakt van de omvang van de verplichting. De voorziening voor additionele verplichtingen aan de pensioenuitvoerder en/of werknemer wordt gewaardeerd tegen de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichtingen per balansdatum af te wikkelen. De voorziening wordt gewaardeerd tegen de contante waarde als het effect van de tijds waarde van geld materieel is (waarbij de disconteringsvoet vóór belastingen de marktrente van hoogwaardige ondernemingsobligaties weergeeft).

Een pensioenvordering uit hoofde van aanwezige overschotten bij de pensioenuitvoerder wordt opgenomen als de groep beschikkingsmacht heeft over het overschot, het waarschijnlijk is dat het tot toekomstige economische voordelen voor de groep leidt en het betrouwbaar kan worden vastgesteld. Een pensioenoverschot wordt op dezelfde wijze gewaardeerd als een voorziening.

Ultimo 2023 (en 2022) waren er voor Area geen pensioenvorderingen en geen verplichtingen naast de betaling van de jaarlijkse aan de pensioenuitvoerder verschuldigde premie.

8.01 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als "intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd".

Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de woningcorporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de woningcorporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de verplichting heeft plaatsgevonden.

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen en herstructureringen worden als bijzondere waardeverandering in mindering gebracht op de boekwaarde van het complex waartoe de investeringen gaan behoren. Indien en voor zover de verwachte verliezen de boekwaarde van het desbetreffende complex overtreffen, wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd. Onder verwachte verliezen wordt in dit verband verstaan de netto contante waarde van alle investeringsuitgaven minus de aan deze investering toe te rekenen marktwaarde.

8.02 Voorziening overig

Deze voorziening, gewaardeerd tegen nominale waarde, heeft betrekking op kosten voor loopbaanontwikkeling van personeel en is gevormd voor die groep waarvoor een feitelijke verplichting is ontstaan.

9. Langlopende schulden

Opgenomen leningen en schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs.

De aflossingsverplichting voor het komend jaar is opgenomen onder de kortlopende schulden.

Stichting Area heeft in het kader van de verkoop van woningen onder voorwaarden een terugkoopverplichting die afhankelijk is van de waardeontwikkeling van de woningen. De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd op basis van de prijsindex waardestijging woningen (tegen reële waarde).

10. Kortlopende schulden

De kortlopende schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs.

Geamortiseerde kostprijs

De geamortiseerde kostprijs is het bedrag waarvoor een financieel actief of financiële verplichting bij de eerste verwerking in de balans wordt opgenomen, verminderd met aflossingen op de hoofdsom, vermeerderd of verminderd met de via de effectieve-rentemethode bepaalde cumulatieve amortisatie van het verschil tussen dat eerste bedrag en het aflossingsbedrag en verminderd met eventuele afboekingen (direct, dan wel door het vormen van een voorziening) wegens bijzondere waardeverminderingen of oninbaarheid.

Reële waarde van financiële instrumenten

De reële waarde van de financiële instrumenten die op actieve markten worden verhandeld per de balansdatum, wordt bepaald op basis van genoteerde beurskoersen, zonder aftrek van transactiekosten.

Voor financiële instrumenten die niet op een actieve markt worden verhandeld, wordt de reële waarde bepaald met passende waarderingmethoden. Dergelijke methoden zijn onder meer:

- het gebruikmaken van recente markttransacties tussen onafhankelijke partijen;
- het gebruikmaken van de actuele reële waarde van een ander instrument dat nagenoeg hetzelfde is;
- analyse op basis van contant gemaakte kasstromen of andere waarderingmodellen.

Een overzicht van de reële waarden van de financiële instrumenten wordt verschaft in de toelichting op de financiële instrumenten.

Niet langer in de balans opnemen van financiële activa en verplichtingen

Een financieel instrument wordt niet langer in de balans opgenomen indien een transactie er toe 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.

Leasing

De beoordeling of een overeenkomst een lease bevat, vindt plaats op grond van de economische realiteit op het tijdstip van het aangaan van het contract. Het contract wordt aangemerkt als een leaseovereenkomst als de nakoming van de overeenkomst afhankelijk is van het gebruik van een specifiek actief of de overeenkomst het recht van het gebruik van een specifiek actief omvat.

Area als lessor #
Bij operationele lease worden de leasebaten op tijdsevenredige basis over de leaseperiode ten gunste van de winst-en-verliesrekening gebracht. Initiële directe kosten worden toegerekend over de leaseperiode tegenover de leasebaten.

Grondslagen voor de bepaling van het resultaat

Algemeen

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 ongerealiseerde waardeveranderingen van op actuele waarde gewaardeerde vaste activa en afgeleide financiële instrumenten.
In de functionele winst-en-verliesrekening zijn alle opbrengsten direct toe te rekenen aan de activiteiten van de organisatie. Bij de kosten is er een onderscheid tussen de direct toerekenbare kosten en de indirecte kosten.
De direct toerekenbare kosten worden bij het betreffende onderdeel verantwoord. De toerekening van de indirecte kosten aan de onderscheiden onderdelen van de functionele winst-en-verliesrekening gebeurt op basis van verdeelsleutels.

11. Huuropbrengsten

Hier worden de huuropbrengsten opgenomen die uit de exploitatie van het vastgoed worden gegenereerd. Dit zijn zowel de huuropbrengsten uit de exploitatie van het DAEB-vastgoed als het niet-DAEB-vastgoed.
De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum.

12.01 en 12.02 Opbrengsten en lasten servicecontracten

Opbrengsten servicecontracten betreffen overeengekomen bijdragen van huurders en worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van levering van de goederen en verlening van de diensten.
De bijdragen zijn voor de dekking van de te maken en gemaakte servicekosten. Verrekening op basis van daadwerkelijke bestedingen vindt jaarlijks plaats. Gemaakte servicekosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten in het verslagjaar waarop de servicekosten betrekking hebben.

13. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Hier worden de directe en indirecte kosten verantwoord die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten. Hierbij kan worden gedacht aan:
- lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed;
- kosten klanten contact center.
De systematiek van toerekening is toegelicht onder "28. Toerekening baten en lasten".

Afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie
De afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie worden gebaseerd op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur. Afschrijving van het actief vindt plaats tot de restwaarde is bereikt. #
De afschrijvingen worden aan de verschillende activiteiten toegerekend middels de systematiek toegelicht in "28. Toerekening baten en lasten".

Lonen, salarissen en sociale lasten

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst-en-verliesrekening voor zover zij verschuldigd zijn aan werknemers. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden door de werknemers. De lonen, salarissen en sociale lasten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend middels de systematiek toegelicht in "28. Toerekening baten en lasten".

14. Lasten onderhoudsactiviteiten

Aan deze post worden de lasten toegerekend die betrekking hebben op de onderhoudslasten. Dit betreffen naast onderhoudslasten ook personeelslasten en overige bedrijfslasten. De systematiek van toerekening is toegelicht onder "28. Toerekening baten en lasten".

Onder onderhoudslasten worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet in de balans opgenomen verplichtingen.

Het klachten- en mutatieonderhoud wordt onderscheiden in kosten van derden en eigen dienst. In de winst-en-verliesrekening zijn de kosten van de eigen dienst opgenomen onder de rubriek "Lasten onderhoudsactiviteiten".

15. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Aan deze posten worden de directe lasten met betrekking tot de exploitatie van het bezit toegerekend die geen betrekking hebben op de verhuur en beheeractiviteiten of onderhoudsactiviteiten. Gedacht kan worden aan:

- verhuurderheffing;
- onroerendezaakbelasting;
- verzekeringskosten.

De systematiek van toerekening is toegelicht onder "28. Toerekening baten en lasten".

16. Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

De post netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de vervaardigingsprijs van projecten voor derden en de toegerekende organisatie- en financieringskosten. Opbrengsten worden verantwoord naar rato van de verrichte prestaties op balansdatum. Mogelijke verliezen op nieuwbouwkooptprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

17. Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

De post netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde van het bestaand bezit en de toegerekende organisatiekosten. Opbrengsten worden verantwoord op het moment van levering.

18. Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De overige waardeveranderingen worden gevormd door de waardemutatie die is ontstaan door gedurende het verslagjaar nieuw aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw en herstructurering. Ook kosten met betrekking tot de afboeking van projectkosten van projecten welke geen doorgang meer zullen vinden, worden hier geboekt.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of mogelijke verliezen, die ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille in het verslagjaar.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

In deze post worden de ongerealiseerde waardeveranderingen van de vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden (en de gerelateerde terugkoopverplichting) verantwoord die zijn ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden in het verslagjaar.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

In deze post worden de ongerealiseerde waardeveranderingen verantwoord van de vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop die zijn ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop in het verslagjaar.

19. Netto resultaat overige activiteiten

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

20. Overige organisatiekosten

Dit betreffen de kosten die niet aan reguliere bedrijfsactiviteiten toegerekend kunnen worden middels de systematiek toegelicht in "28. Toerekening baten en lasten".

21. Leefbaarheid

Leefbaarheid omvat gemaakte kosten voor fysieke ingrepen die de leefbaarheid in buurten en wijken bevorderen. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden.

22. Financiële baten en lasten

Rentebaten en rentelasten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van die betreffende activa en passiva. Bij de verwerking van de rentelasten wordt rekening gehouden met de verantwoorde transactiekosten op de ontvangen leningen.

23. Belastingen

Acute belastingen

De belastingen worden berekend op basis van het verantwoorde resultaat uitgaande van het geldende belastingtarief, rekening houdend met fiscaal vrijgestelde posten, de vaststellingsovereenkomst (VSO) en geheel of gedeeltelijk niet-aftrekbare kosten.

De belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd indien is voldaan aan de algemene voorwaarden voor saldering.

Latente belastingen

Voor alle belastbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering, wordt een latente belastingverplichting opgenomen. Voor alle verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering en voor beschikbare voorwaartse verliescompensatie wordt een latente belastingvordering opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar zal zijn voor verrekening. De latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden opgenomen onder de financiële vaste activa respectievelijk voorzieningen.

De waardering van latente belastingverplichtingen en -vorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de door Area, per balansdatum, voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van activa, voorzieningen, schulden of overlopende passiva. Hierbij wordt uitgegaan van het geldende belastingtarief. De latente belastingverplichtingen en -vorderingen worden gewaardeerd tegen contante waarde.

De latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd indien Area een in rechte afdwingbaar recht heeft om actuele belastingvorderingen te salderen met actuele belastingverplichtingen en de uitgestelde belastingvorderingen en de uitgestelde belastingverplichtingen verband houden met winstbelastingen die betrekking hebben op dezelfde fiscale eenheid en door dezelfde belastingautoriteit worden geheven.

27. Toerekening baten en lasten

Om tot de functionele indeling van de winst-en-verliesrekening te komen wordt gebruik gemaakt van een kostenverdeelstaat. Hierbij worden de personeelslasten verdeeld op basis van de werkelijke activiteiten van de werknemers. De overige bedrijfskosten worden toegerekend naar werkelijke activiteiten door verdeelsleutels te hanteren per categorie.

28. Toerekening investeringssubsidies

Investeringsubsidies zijn subsidies voor bestedingen die worden toegerekend aan een aantal jaren waarin de besteding geacht wordt een nuttig effect op te leveren. Investeringsubsidies kunnen worden gezien als vermindering van het in het desbetreffende object te investeren bedrag dan wel als bijdrage in de financiering daarvan.

Als investeringsubsidies zijn verwerkt "korting verhuurderheffing" en "stepsubsidies". Deze subsidies zijn in mindering gebracht op investeringen.

Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de directe methode. De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen.

Huren, vergoedingen, overige bedrijfsontvangsten, ontvangen interest, personeelsuitgaven, onderhoudsuitgaven, overige bedrijfsuitgaven, betaalde interest en verhuurderheffing worden opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

Nieuw geldleningen en aflossingen worden opgenomen onder de kasstroom uit financieringsactiviteiten.

Transacties waarbij geen ruil van geldmiddelen plaatsvindt, waaronder financiële leasing, worden niet in het kasstroomoverzicht opgenomen. De betaling van de leasetermijnen uit hoofde van het financiële-leasecontract wordt 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.

.

TOELICHTING OP DE BALANS
(* € 1.000,-)

VASTE ACTIVA

1. Vastgoedbeleggingen

1.01 - 1.02 DAEB en Niet DAEB vastgoed in exploitatie

Een overzicht van het vastgoed in exploitatie is hierna opgenomen:

	DAEB- vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	Totaal
	€	€	€
1 januari 2023			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	525.835	61.014	586.849
Cumulatieve herwaarderingsprijs	906.106	30.760	936.866
Cumulatieve waardeveranderingen	-7.078	-1.772	-8.850
Boekwaarde per 1-1-2023	1.424.863	90.002	1.514.865
<i>Mutaties:</i>			
Investerings – initiële verkrijgingen	13.449		13.449
Investerings – terugkoop VOV		312	312
Overboeking vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie	20.427	35	20.462
Desinvesteringen	-192		-192
Overboekingen naar voorraden	-51	-16	-67
Overboekingen naar niet-DAEB-/DAEB-vastgoed in exploitatie	-241	241	0
Aanpassing marktwaarde	-92.499	-4.253	-96.752
Waardeverandering bij oplevering	-3.967	0	-3.967
Herwaardering naar leegwaarde bij classificatie	-78	77	0
Totaal mutaties 2023	-63.152	-3.604	-66.755
31 december 2023			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	559.344	61.602	620.946
Cumulatieve herwaarderingsprijs	816.582	26.898	843.480
Cumulatieve waardeveranderingen	-14.215	-2.101	-16.316
Boekwaarde per 31-12-2023	1.361.711	86.398	1.448.110

De in de verloopoverzichten weergegeven "Herwaardering naar leegwaarde bij classificatie", hebben betrekking op sfeerovergangen tussen DAEB en niet-DAEB als gevolg van nieuwe contracten.

Marktwaarde

Zowel het DAEB- als het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie is gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat die is bepaald op basis van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' die als bijlage is opgenomen bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (RTIV). Hierbij wordt op basis van de toekomstige kasstromen de marktwaarde middels de Discounted Cash Flow (DCF) Methode bepaald.

Voor het bepalen van de marktwaarde is de full methode van het waarderingshandboek toegepast. Hiermee is de waardering tot stand gekomen met behulp van een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. De variabelen in de berekening van de marktwaarde komen in de basis uit het waarderingshandboek met de mogelijkheid voor de taxateur om voor een negental vrijheidsgraden een aangepaste waarden als rekenparameter te hanteren.

Area heeft per 31 december 2023, verdeeld naar categorie, de volgende aantallen onroerende zaken:

	DAEB- vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	Totaal
Woongelegenheden	7.996	329	8.325
Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	14	7	21
Parkeergelegenheden		506	506
Intramuraal vastgoed	300		300
Totaal	8.310	842	9.152

TOELICHTING OP DE BALANS
(* € 1.000,-)

Disconteringsvoet

De volgende disconteringsvoet is gebruikt voor de verschillende categorieën onroerende zaken:

	Marktwaarde 2023	Marktwaarde 2022
Woongelegenheden	> 5,60% < 8,50%	> 5,00% < 8,00%
Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	> 5,75% < 9,50%	> 5,00% < 9,50%
Parkeergelegenheden	> 5,75% < 7,75%	> 5,50% < 6,00%
Intramuraal vastgoed	> 5,50% < 7,00%	> 5,00% < 6,25%

Methoden

Bij het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat is gebruik gemaakt van meerdere macro economische parameters en/of schattingen. Het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde bepaalt de marktwaarde van de onroerende zaken in exploitatie op basis van de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen (Discounted Cash Flow methode). De toekomstige kasstromen worden bepaald aan de hand van een doorexplotatie- en een uitpondsscenario.

Bij het doorexplotatiescenario is de veronderstelling dat het volledige complex in exploitatie blijft gedurende de DCF-periode. Bij het uitpondsscenario is de veronderstelling dat na mutatie tot verkoop van individuele woningen tegen leegwaarde wordt overgegaan.

De berekening wordt uitgevoerd over een DCF-periode van vijftien jaar. In het doorexplotatiescenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongelegenheid bij mutatie is te liberaliseren.

- Indien de maximale huur lager dan of gelijk is aan de huurliberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur het minimum van de markthuur en de maximale huur volgens het woningwaarderingssysteem.
- Indien de maximale huur hoger is dan liberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur de markthuur.

De marktwaarde is verhuurde staat is per categorie vastgoed als volgt bepaald:

Categorie onroerende zaken	Methoden
Woongelegenheden	De hoogste waarde van de twee scenario's (doorexplotatiescenario of uitpondsscenario) leidt tot de marktwaarde van het waarderingssysteem. Echter conform handboek 2023 is in sommige gevallen de 7 jaars exploitatieverplichting van toepassing.
Bedrijfsmatig en maatschappelijk	Doorexplotatie scenario
Parkeergelegenheden	De hoogste waarde van de twee scenario's (doorexplotatie scenario of uitpondsscenario) leidt tot de marktwaarde van het waarderingssysteem
Intramuraal vastgoed	Doorexplotatie scenario

Relevante veronderstellingen

Bij het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat is voor Area rekening gehouden met de volgende (spreiding) van relevante veronderstellingen:

Woongelegenheden	Woongegen- heden	Bedrijfsmatig en maatschappe- lijk onroerend goed	Parkeer- gelegenheden	Intramuraal vastgoed
Mutatiekans	6,3%	N.v.t.	7,3%	N.v.t.
Mogelijkheid tot verkoop	100%	100%	100%	100%
Bedrag achterstallig onderhoud	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Erfpacht (aantallen)	36	0	0	0
Erfpacht afkoopbedrag	0	0	0	0
Erfpachtcanon	€ 20	0	0	0
Beklemmingen	enkel 7 jaars exploitatie- verplichting	geen	geen	geen

TOELICHTING OP DE BALANS
(* € 1.000,-)

Parameters
Bij het bepalen van de toekomstige kasstromen voor de DCF-berekening wordt gebruik gemaakt van de volgende parameters:

Parameters woongelegenheden	2024	2025	2026	2027
Prijsinflatie	3,80%	2,40%	2,00%	2,00%
Loonstijging	5,60%	4,10%	4,10%	4,10%
Bouwkostenstijging	5,60%	4,10%	4,10%	4,10%
Leegwaardestijging (afhankelijk van ligging)	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud doorexploiteren per vhe – EGW (afhankelijk van bouwjaar)	In aanvangsjaar tussen € 1.356 en € 2.974			
Instandhoudingsonderhoud uitponden per vhe – EGW (afhankelijk van bouwjaar)	In aanvangsjaar tussen € 750 en € 2.129			
Instandhoudingsonderhoud doorexploiteren per vhe – MGW (afhankelijk van bouwjaar)	In aanvangsjaar tussen € 908 en € 2.811			
Instandhoudingsonderhoud uitponden per vhe – MGW (afhankelijk van bouwjaar)	In aanvangsjaar tussen € 726 en € 1.872			
Instandhoudingsonderhoud doorexploiteren per vhe – Zorgeneheid (extramuraal) (afhankelijk van bouwjaar)	In aanvangsjaar tussen € 1.662 en € 1.665			
Instandhoudingsonderhoud uitponden per vhe – Zorgeneheid (extramuraal) (afhankelijk van bouwjaar)	In aanvangsjaar tussen € 1108 en € 1110			
Instandhoudingsonderhoud doorexploiteren per vhe – Studenteneenheid zelfstandig (afhankelijk van bouwjaar)	In aanvangsjaar tussen € 0 en € 1.740			
Instandhoudingsonderhoud uitponden per vhe – Studenteneenheid zelfstandig (afhankelijk van bouwjaar)	In aanvangsjaar tussen € 0 en € 1.175			
Instandhoudingsonderhoud doorexploiteren per vhe – Studenteneenheid onzelfstandig (afhankelijk van bouwjaar)	In aanvangsjaar tussen € 359 en € 763			

TOELICHTING OP DE BALANS
(* € 1.000,-)

Parameters woongelegenheden	2024	2025	2026	2027
Instandhoudingsonderhoud uitponden per vhe – Studenteneenheid onzelfstandig (afhankelijk van bouwjaar)	In aanvangsjaar tussen € 239 en € 420			
Achterstallig onderhoud per vhe – EGW	Niet van toepassing binnen Area portefeuille			
Achterstallig onderhoud per vhe – MWG	Niet van toepassing binnen Area portefeuille			
Achterstallig onderhoud per vhe – Zorgeneheid	Niet van toepassing binnen Area portefeuille			
Beheerkosten per VHE - EGW	€ 508,90	€ 508,90	€ 508,90	€ 508,90
Beheerkosten per VHE - MGW	€ 499,38	€ 499,38	€ 499,38	€ 499,38
Beheerkosten per VHE - Zorgeneheid (extramuraal)	€ 460,23	€ 460,23	€ 460,23	€ 460,23
Beheerkosten per VHE - Studenteneenheid	€ 470,81	€ 470,81	€ 470,81	€ 470,81
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ) Maashorst	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ) Meierijstad	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%
Opslag boven prijsinflatie – gereguleerde contracten	0,00%	0,00%	0,50%	0,50%
Opslag boven prijsinflatie – geliberaliseerde contracten	1,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Huurderving (% van de huursom)	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Mutatieleegstand – gereguleerde woningen (in maanden)	0	0	0	0
Mutatieleegstand – geliberaliseerde woningen (in maanden)	3	3	3	3
Juridische splitsingskosten per eenheid	Norm van € 604,12 per te splitsen eenheid.			
Technische splitsingskosten per eenheid	Er zijn geen technische splitsingskosten opgenomen.			
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Overdrachtskosten op peildatum 31 december 2023 (% van de berekende waarde)	11,4%	11,4%	11,4%	11,4%

Parameters bedrijfsmatig-, maatschappelijk en zorg onroerend goed	2024	2025	2026	2027
Instandhoudingsonderhoud BOG per m2 BVO excl. BTW	€ 6,88	€ 6,88	€ 6,88	€ 6,88
Instandhoudingsonderhoud MOG per m2 BVO incl. BTW	€ 8,36	€ 8,36	€ 8,36	€ 8,36
Instandhoudingsonderhoud ZOG per m2 BVO incl. BTW	€ 11,11	€ 11,11	€ 11,11	€ 11,11
Mutatieonderhoud BOG per m2 BVO excl. BTW	€ 11,53	€ 11,53	€ 11,53	€ 11,53
Mutatieonderhoud MOG per m2 BVO incl. BTW	€ 13,97	€ 13,97	€ 13,97	€ 13,97
Mutatieonderhoud ZOG per m2 BVO incl. BTW	€ 13,97	€ 13,97	€ 13,97	€ 13,97
Marketing (% van de marktjaarhuur)	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%
Achterstallig onderhoud per vhe	Niet van toepassing binnen Area portefeuille			
Beheerkosten – BOG (% van de markthuur)	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Beheerkosten – MOG (% van de markthuur)	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Beheerkosten – ZOG (% van de markthuur)	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Gemeentelijke OZB BOG MOG (% van de WOZ)	0,25%	0,25%	0,25%	0,25%
Gemeente Maashorst				
Gemeentelijke OZB BOG MOG (% van de WOZ)	0,19%	0,19%	0,19%	0,19%
Gemeente Meierijstad				
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten BOG MOG (% van de WOZ)	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten ZOG (% van de WOZ)	0,35%	0,35%	0,35%	0,35%
Mutatieleegstand (in maanden)	6	6	6	6
Overdrachtskosten op peildatum 31-12-2022	11,4%	11,4%	11,4%	11,4%

TOELICHTING OP DE BALANS
(* € 1.000,-)

Parameters parkeergelegenheden	2024	2025	2026	2027
Instandhoudingsonderhoud doorexploiteren parkeerplaats per jaar	In aanvangsjaar tussen € 46 en € 244			
Instandhoudingsonderhoud uitponden parkeerplaats per jaar	In aanvangsjaar tussen € 46 en € 179			
Instandhoudingsonderhoud doorexploiteren garagebox per jaar	In aanvangsjaar tussen € 99 en € 374			
Instandhoudingsonderhoud uitponden garagebox per jaar	In aanvangsjaar tussen € 58 en € 233			
Beheerkosten parkeerplaats per jaar	€ 31,74	€ 31,74	€ 31,74	€ 31,74
Beheerkosten garagebox per jaar	€ 43,38	€ 43,38	€ 43,38	€ 43,38
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%
Juridische splitsingskosten per eenheid	€ 604,12	€ 604,12	€ 604,12	€ 604,12
Technische splitsingskosten per eenheid	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Verkoopkosten per eenheid	€ 604,12	€ 604,12	€ 604,12	€ 604,12
Mutatieleegstand (in maanden)	6	6	6	6
Overdrachtskosten op peildatum 31-12-2022	11,4%	11,4%	11,4%	11,4%

- * Uitgangspunt: De normbedragen en percentages zoals opgenomen gelden voor jaar 2023 en zijn voor de volgende jaren nog niet geïndexeerd met de hiervoor bedoelde inflatie.
- * Uitgangspunt: Voor wat betreft instandhoudingsonderhoud bij woongelegenheden is een min/max range benoemd.

Inschakeling taxateur

Jaarlijks wordt 1/3 deel van de onroerende zaken in exploitatie getaxeerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. Dit betekent dat elk derde deel van de onroerende zaken in exploitatie minimaal eens per drie jaar opnieuw wordt getaxeerd. In 2023 zijn we aanbeland in het derde en laatste jaar van de 3-jaars taxatiecyclus. Het taxatierapport en het taxatiedossier waarin de waardering en de daarbij gehanteerde aanpassingen ten opzichte van de basisvariant zijn onderbouwd en vastgelegd zijn in het bezit van Area en op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties.

Toepassing vrijheidsgraden

Area heeft voor haar vastgoedbezit de full versie van het Handboek toegepast. De reikwijdte, aard en omvang van de aanpassingen zijn van toepassing op meerdere complexen, derhalve worden de gehanteerde vrijheidsgraden hierna schematisch op portefeuilleniveau toegelicht. Indien en voor zover op complexniveau is afgeweken van de vrijheidsgraden op portefeuilleniveau, dan wordt dit separaat toegelicht. Ten slotte wordt hier opgemerkt dat bij de gehanteerde vrijheidsgraden zoveel als mogelijk aansluiting is gezocht bij het document "Best Practices vrijheidsgraden behorende bij het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde", dat tot stand is gekomen op basis van een samenwerking tussen diverse gespecialiseerde partijen.

De hierna genoemde vrijheidsgraden hebben betrekking op de mate van afwijking ten opzichte van de basisvariant.

Schematische vrijheid

Deze vrijheidsgraad is toegepast bij de complexen die een afdrachtverplichting hebben wanneer woningen boven liberalisatiegrens verhuurd gaan worden of wanneer de woningen verkocht worden en daarmee niet als sociale volkshuisvesting verhuurd wordt.

Markthuur(stijging)

Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur heeft op complexniveau marktreferenties geraadpleegd uit de NVM-database teneinde marktconforme huur(stijgingen) voor elk type vastgoed in de taxaties te kunnen verwerken.

Exit yield

Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur is van mening dat de exit yield die tot stand komt op grond van de basisversie onvoldoende recht doet aan de afwijkende risicoprofielen van de complexen onderling, en heeft derhalve per complex een inschatting gemaakt van de exit yield.

Leegwaarde(stijging)

Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur heeft op complexniveau marktreferenties geraadpleegd uit de NVM-database teneinde marktconforme leegwaarde(stijgingen) in de woningtaxaties te kunnen verwerken.

Disconteringsvoet

Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur is van mening dat de disconteringsvoet die tot stand komt op grond van de basisversie onvoldoende recht doet aan de afwijkende risicoprofielen van de complexen onderling, en heeft derhalve per complex een inschatting gemaakt van de disconteringsvoet.

TOELICHTING OP DE BALANS
(* € 1.000,-)

Mutatie- en verkoopkans

Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur is van mening dat de mutatiekans afwijkt van het historische gemiddelde van een corporatie op moment in een marktconforme waardering de huurniveaus opgeschroefd worden naar marktconforme niveaus voor de kwaliteit die men daarvoor terugkrijgt als wooncomfort. De verhoging van de huurniveaus resulteert in een hogere verhuisgeneigdheid, waardoor een hogere mutatiekans redelijk geacht wordt.

Onderhoud

Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur acht een inschatting van regulier onderhoud op basis van de Vastgoedtaxatiewijzer 2023 beter passend.

Technische splitsingskosten

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Bijzondere omstandigheden

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Erfpacht

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Exploitatiescenario

Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur is bij het extramurale zorgcomplex aan de Sint Annastraat / Mr. Van Coothstraat van mening dat het uitpondscenario ook mee moet doen om tot de juiste marktwaarde te komen.

Schattingen

Gelet op de huidige marktomstandigheden kunnen toekomstige marktontwikkelingen waarop externe taxateurs gehanteerde aannames en schattingen ter bepaling van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen zijn gebaseerd, ten opzichte van de werkelijk te verwachten marktontwikkelingen, van significante invloed zijn op de uitkomsten van de huidige waardering in de jaarrekening.

Om inzicht te geven in de effecten van redelijkerwijs mogelijke wijzigingen in belangrijke parameters op de reële waarde, is ten aanzien van de woongelegenheden gewaardeerd volgens de DCF-methode, de volgende gevoeligheidsanalyse opgenomen:

Parameters	Gehanteerd in marktwaarde	Stel mogelijke afwijking	Effecten van de wijziging x € 000.000	In % van de reële waarde
Disconteringsvoet	vaststelling door taxateur als vrijheidsgraad	+ 0,5%	- € 52,5	-3,6%
Leegwaarde	vaststelling door taxateur als vrijheidsgraad	- 10%	- € 89,5	-6,2%
Onderhoud	vaststelling door taxateur als vrijheidsgraad	+ 10%	- € 9,4	-0,6%

De activa zijn verzekerd voor de reconstructie- en/of reproductiekosten en/of extra kosten. Jaarlijks wordt de waarde aangepast aan het indexcijfer voor nieuwbouwwoningen zoals dit door het CBS wordt berekend.

In de post DAEB-vastgoed in exploitatie zijn 8.311 (2022: 8.248) verhuureenheden opgenomen en in de post niet-DAEB zijn 841 (2022: 840) verhuureenheden opgenomen. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen van deze verhuureenheden bedraagt € 2.003 mln. (2022 € 1.728 mln.).

TOELICHTING OP DE BALANS (* € 1.000,-)

Ontwikkeling van de marktwaarde 2023 versus 2022

De marktwaarde van het vastgoed in exploitatie van Area haar portefeuille is jaar op jaar van 2022 naar 2023 afgenomen met € 66.755 en komt uit op € 1.448.110. Dit betreft een neerwaarts waarde effect van -4,4%.



De waardedaling van de vastgoedportefeuille bedraagt -4,4%. Dat is de waardemutatie van het vastgoed in exploitatie, inclusief voorraadmutaties. De waardedaling exclusief nieuwbouwtoevoegingen bedraagt +/- 5,5%. Het afgelopen jaar was een periode van hoge rente en onzekerheden op politiek, maatschappelijk en economisch vlak. Aangekondigde regelgeving zorgt voor onzekerheid bij beleggers, zoals de plannen voor huurprijsregulering die de hoogte van toekomstige huurinkomsten beïnvloeden. Stijgende energie- en bouwkosten, hogere overdrachtsbelasting en vertraging in planprocedures.

Al deze ontwikkelingen leidde tot hogere aanvangsrendementen in vastgoed en de laagste beleggingsvolumes in jaren. Als gevolg hiervan ondervonden vastgoedportefeuilles aanzienlijke waardeverminderingen, ondanks de sterke gebruikersmarkt. De gebruikersmarkt kenmerkt zich door een groot tekort aan betaalbare woningen in Nederland, terwijl nieuwbouw van woningen steeds lastiger is te realiseren. De grote vraag naar huurwoningen in vrijwel heel het land beperkt het leegstandsrisico. De grote vraag naar koopwoningen blijft ook onverminderd, mede ingegeven door onvoldoende nieuwbouwproduct en stagnerende doorstroming. Als we kijken naar het werkgebied van Area zien we een sterke gebruikersmarkt. De markthuren zijn afgelopen jaar gestegen, terwijl de leegwaardes na dalingen eind 2022 en de eerste helft van 2023, inmiddels gestabiliseerd zijn met zelfs een lichte stijging eind 2023, over de hele portefeuille.

De (macro economische) ontwikkelingen hebben - zoals gezegd - het gedrag van beleggers in vastgoed doen veranderen. Ingegeven door het verslechterde investeringsklimaat en de sterker wordende focus op duurzaamheid maken beleggers meer verschil in hoe zij aankijken tegen de kwaliteit van het product. Tot enkele jaren terug zagen zij de woningmarkt als 'veilige haven' waar ondanks kwaliteitsverschil, het product woningen in algemeenheid als courante belegging werd gezien. In 2023 zien we dat de prijs die een belegger bereid is te betalen voor een (woning-)portefeuille steeds meer ingegeven wordt door de kwaliteit van het product. Oorzaken hiervoor zijn:

- Financierbaarheid: banken geven een discount op (duurzaam) vastgoed
- Verhuuroptimalisatie: in het WWS-punten stelsel krijgt duurzaamheid/labeling een steeds grotere rol
- Wet- en regelgeving: eisen voor nieuwbouw, maar ook de routekaart naar paris proof, net als stijgende (overdrachts)lasten

Een verloopstaat is gesimuleerd om duiding te krijgen in de effecten die van invloed zijn op de waardeontwikkeling jaar op jaar. Bovenstaande toelichting zit met name verpakt in de stap 'Wijzigingen door taxatie' waarin de taxateur de marktontwikkeling in de taxaties gebracht heeft met behulp van bijstelling leegwaardes, aanpassing disconteringsvoeten en exit yields.

TOELICHTING OP DE BALANS (* € 1.000,-)

Zekerheden en beperkingen

Zonder toestemming van het WSW is het Area niet toegestaan om de woningen die met door het WSW geborgde leningen zijn gefinancierd te bezwaren met een beperkt recht (recht van pand/hypotheek, recht van opstal, recht van erfpacht, recht van vruchtgebruik) of de verplichting aan te gaan om deze woningen met een zekerheidsrecht te bezwaren (positieve hypotheekverklaring). Als gevolg hiervan zijn de woningen die met geborgde leningen zijn gefinancierd, niet met hypothecaire zekerheden bezwaard. Daarnaast heeft het WSW recht van eerste hypotheek op de woningen van de corporatie betreffende de door het WSW geborgde financiering.

Voor de door het WSW verstrekte borgstelling heeft de corporatie een obligoverplichting gebaseerd op de omvang van de door het WSW geborgde leningen. Deze obligoverplichting is in de toelichting op de geconsolideerde balans vermeld onder de Niet in de balans opgenomen verplichtingen en activa.

Juridische en feitelijke verplichtingen inzake de waardering van het vastgoed

Aangezien de corporatie zich jegens de gemeente heeft verplicht om 182 woningen met een huurprijs tot liberalisatiegrens voor onbepaalde tijd niet te verkopen maar aan te houden voor de primaire doelgroep, is de marktwaarde voor dit deel van de vastgoedportefeuille bepaald met behulp van een correctiepost aan afdrachtsverplichting in jaar 1.

Vastgoed in exploitatie bestemd voor verkoop

Area heeft voor de eerstkomende tien jaar een meerjarenbegroting opgesteld waarin gemiddeld 15 woningen bestemd zijn voor verkoop. De verwachte opbrengstwaarde van deze woningen bedraagt in totaal circa € 4,5 mln.

Beleidswaarde

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie van Area bedraagt ultimo 2023: € 853.185.

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

	2023	2022
Marktwaarde verhuurde staat	1.448.110	1.514.865
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	-9.301	-80.799
Betaalbaarheid (huren)	-428.207	-378.099
Kwaliteit (onderhoud)	-161.482	-129.075
Beheer (beheerkosten)	4.066	7.302
Subtotaal €	-594.924	-580.671
Beleidswaarde	853.185	934.194
Maatschappelijk inzet	594.924	580.671



TOELICHTING OP DE BALANS (* € 1.000,-)

Area heeft de volgende uitgangspunten gehanteerde in de beleidswaarde:

	2023 (gemiddeld)	2022 (gemiddeld)
Streefhuur conform huurprijsklassen	€ 656	€ 635
Onderhoudsnorm	€ 2.575	€ 2.200
Beheerlasten	€ 783	€ 745
Discontovoet	5,91%	5,80%

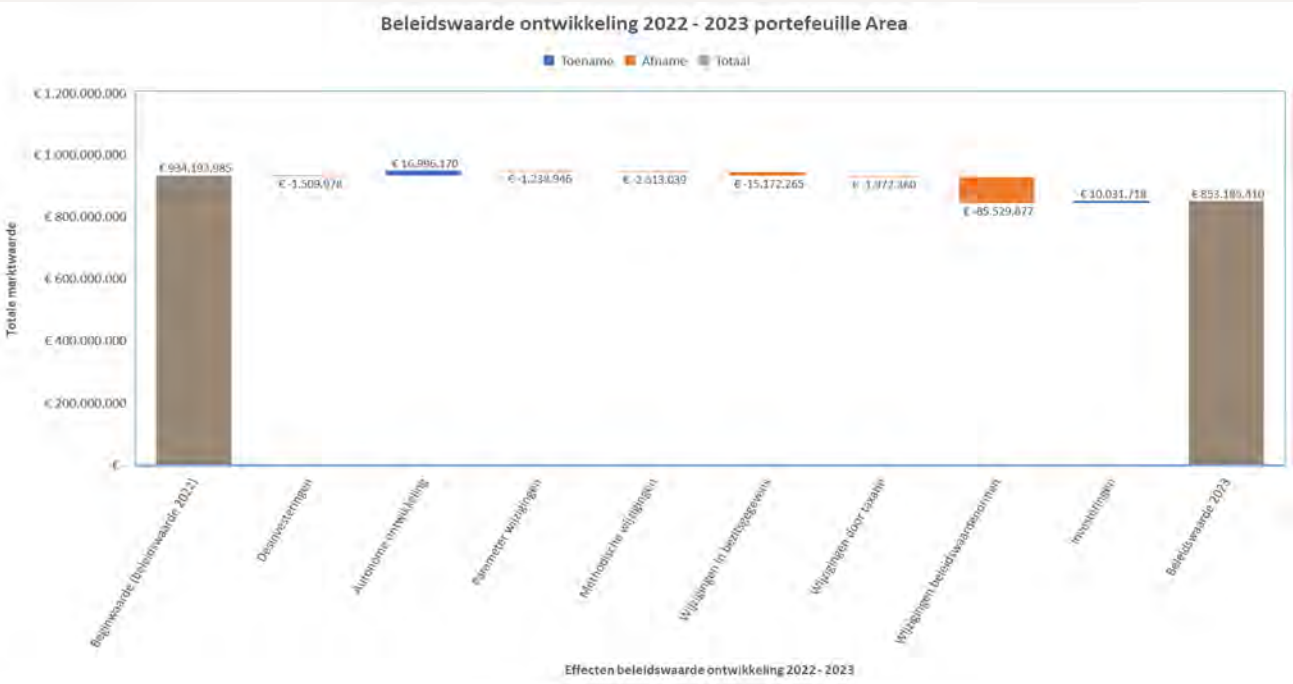
Voor zover afwijkend voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten, zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie - zoals toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van de activa in exploitatie - afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTiV artikel 151.

Area heeft hierbij uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde. In onderstaande tabel wordt aangegeven welk effect een positieve of negatieve aanpassing van deze uitgangspunten heeft op de beleidswaarde:

Parameters	Gehanteerd in beleidswaarde	Stel mogelijke afwijking	Effecten van de wijziging x € 000.000 In % van de beleidswaarde		
Disconteringsvoet	cf. marktwaardescenario	+ 0,5%	€	-82,0	-9,6%
Onderhoudslasten per jaar	Doorexploiteren Verschillend bedrag per complex	+ € 100	€	-25,0	-2,9%
Streefhuur per maand	Verschillend bedrag per object	+ € 25	€	40,0	4,7%

Ontwikkeling van de beleidswaarde 2023 versus 2022

De beleidswaarde voor het vastgoed in exploitatie van Area is afgenomen met een waarde van € 81.009 en komt uit op € 853.185. Dit betreft en waarde daling van 8,7%.



TOELICHTING OP DE BALANS (* € 1.000,-)

Met een beleidswaarde van € 853.185 komt de realisatie 8,7% lager uit (€ -81.009) dan de beleidswaarde in jaarrekening 2022 (€ 934.193.985). Dit komt hoofdzakelijk door wijzigingen in beleidswaardenormen. Hoger ingerekende onderhoudskosten conform meerjarenonderhoudsbegroting 2024-2048 zorgen voor de grootste daling van de beleidswaarde met een aandeel van € -70.699. De gemiddelde ingerekende onderhoudsnorm voor de woningportefeuille gaat van € 2.200 (over 8.216 wooneenheden) naar € 2.575 (over 8.295 wooneenheden). Een belangrijke oorzaak daarvoor is een methodiek wijziging: de gemiddelde onderhoudsnorm per onderhoudscomplex is sinds 2023 bepaald over een geplande reeks van onderhoudswerkzaamheden voor 25 jaar in plaats van een reeks aan geplande onderhoudswerkzaamheden van 15 jaar voorgaande jaren. Dit conform voorschrift over de totstandkoming van de beleidswaarde in Handboek marktwaardering 2023 waar men spreekt over een langjarige onderhoudscyclus. Het effect hiervan is dat meer langjarig groot onderhoud op complexniveau meegenomen wordt in het vormen van de complexspecifieke onderhoudsnorm en daardoor onder andere de stijging van de onderhoudsnorm. Ook de bouwkostenstijging heeft effect op toename van de onderhoudsnorm.

Daarnaast zorgt de mutatie van de streefhuren ten opzichte van 2022 voor een lichte daling van de beleidswaarde (effect € - 8.368.735). De streefhuren zijn jaar-op-jaar (van 2022 naar 2023) minder hard geïndexeerd dan dat men vorig jaar verwacht had in de beleidswaarde doorrekening aan de hand van de toenmalige prijsinflatie.

Onder Wijzigingen bezitsgegevens komt het verschil tot uiting tussen de verwachte contracthuren en de daadwerkelijk gerealiseerde contracthuurverhogingen. Daarnaast betreft dit het verschil tussen de theoretische fractionele manier van harmoniseren uit het handboek en de in de praktijk gerealiseerde harmonisatie per woning. Alleen een woning die een daadwerkelijke huurdersmutatie kent zal een huurverhoging kennen als gevolg van harmonisatie.

Bij dit alles dient opgemerkt te worden dat de bepaling van de beleidswaarde met ingang van 2024 ingrijpend zal wijzigen. Deze beleidswaarde zal reeds ten behoeve van de in het najaar aan te leveren prognose-informatie (dPi2024) moeten worden bepaald. Een onderdeel van de wijziging is de overgang van een disconteringsvoet die is afgeleid van de disconteringsvoet ten behoeve van de marktwaarde naar een sectorbreed toegepaste vaste disconteringsvoet. De nieuwe disconteringsvoet voor de beleidswaarde is vastgesteld op 4,11% voor de DAEB-portefeuille en 4,6% voor de niet-DAEB portefeuille. De in de beleidswaarde ultimo 2023 opgenomen disconteringsvoet bedraagt gemiddeld respectievelijk 5,91% . Hieruit blijkt dat de nieuwe beleidswaarde een significante aanpassing zal ondergaan waarmee de huidige beleidswaarde als sturingsmiddel aan kracht verliest voor de beoordeling van de continuïteit van de corporatie. De Aw heeft door middel van een bericht d.d. 29 april 2024 aangegeven dat bij overschrijding van de financiële grenswaarden van woningcorporaties door de dalende beleidswaarde 2023 dit bij de Aw en Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) in deze periode niet direct tot bijsturingsmaatregelen leidt. Zij houden rekening met de nieuwe beleidswaarde voor 2024. Als gevolg van deze wijziging in uitgangspunten zal de normering van de ratio's naar verwachting worden bijgesteld.

TOELICHTING OP DE BALANS
(* € 1.000,-)

1.03 - 1.04 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden en vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Een overzicht van de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden en het vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie is hierna opgenomen:

	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	DAEB Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	Totaal
		€	€
1 januari 2023			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	14.884	29.619	44.503
Cumulatieve herwaarderingsen	11.172		11.172
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen		-7.282	-7.282
Boekwaarde per 1-1-2023	26.056	22.338	48.393
<i>Mutaties:</i>			
Investeringsen		26.390	26.390
Desinvesteringsen	-1.700		-1.700
Overboeking naar activa in exploitatie		-20.427	-20.427
Waardeverandering VOV	766		766
Mutatie voorziening onrendabele investeringen		-1.969	-1.969
Totaal mutaties 2022	-934	3.994	3.060
31 december 2023			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	13.970	35.583	49.553
Cumulatieve herwaarderingsen	11.152		11.152
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen		-9.251	-9.251
Boekwaarde per 31-12-2023	25.122	26.332	51.454

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden:	2023 Koopgarant	2022 Koopgarant
Aantal verhuureenheden 1 januari	86	97
Verkopen boekjaar		
Terugkopen boekjaar	-5	-11
Aantal verhuureenheden 31 december	81	86

Bij de contracten gebaseerd op het "Koopgarant"-principe geldt dat er sprake is van verleende kortingen tussen 10% en 33,7%. Daarnaast heeft Area een terugkoopverplichting. In de post Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden zijn in totaal 81 (2022 86) eenheden opgenomen. Deze zijn alle verkocht met een terugkoopplicht. Gebruik wordt gemaakt van contractvormen die de goedkeuring van de Minister hebben.

De actuele waarde van de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden is gebaseerd op een waardering uitgevoerd door een interne financieel medewerker op basis van een NVM-indexatie.

DAEB-vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie

Ter zake vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie wordt geen bouwrente geactiveerd.

TOELICHTING OP DE BALANS
(* € 1.000,-)

2 . Materiële vaste activa

2.01 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Een overzicht van de materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie is hierna opgenomen:

	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie
	€
1 januari 2023	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	7.022
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-2.940
Boekwaarde per 1-1-2023	4.082
<i>Mutaties:</i>	
Investeringsen	388
Afschrijvingen	-374
Totaal mutaties 2022	14
31 december 2023	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	7.410
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-3.314
Boekwaarde per 31-12-2023	4.096

De afschrijvingstermijnen en gevolgde systematiek luiden als volgt:

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie:		
Bedrijfsgebouwen	lineair	40 jaar
Terreinen	geen afschrijvingen	0 jaar
Automatisering	lineair	3 - 5 jaar
Inventaris	lineair	10 jaar
Vervoersmiddelen	lineair	5 jaar

De actuele waarde van het bedrijfspand Leeuweriksweg 12 te Uden ten dienste van de exploitatie bedraagt € 2,2 mln. (2022: € 2,2 mln.). Er is een bankhypotheek verstrekt aan de Rabobank met als onderpand het kantoorpand aan de Leeuweriksweg. De actuele waarde van de overige materiële vaste activa wijkt niet belangrijk af van de historische kostprijs.

TOELICHTING OP DE BALANS
(* € 1.000,-)

3. Financiële vaste activa

3.01 Latente belastingvorderingen

Het saldo betreft latente belastingvorderingen die zijn ontstaan uit hoofde van verschillen tussen de waarde van de activa en passiva voor de fiscale resultaatbepaling en de waarde in deze jaarrekening. De waarderingsverschillen betreffen de waardering van leningen, afschrijvingspotentieel en andere beperkte tijdelijke verschillen.

Het verloop van de post latente belastingvorderingen is als volgt:

	2023	2022
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	2.529	3.831
Mutatie tijdelijke verschillen	488	-1.302
Boekwaarde per 31 december	3.017	2.529

Fiscaal afschrijvingspotentieel

Er is sprake van fiscaal afschrijvingspotentieel indien sprake is van een positief verschil tussen de fiscale boekwaarde en de fiscale bodemwaarde. In de situatie dat de fiscale boekwaarde hoger is dan de commerciële boekwaarde (marktwaarde) is er sprake van een tijdelijk verrekenbaar verschil. Dat betekent dat bij doorlopende exploitatie het tijdelijk verschil per balansdatum kan worden afgewikkeld tijdens de afschrijvingstermijn. Voor dit bedrag wordt een latente belastingvordering opgenomen, waarbij de waardering tegen contante waarde wordt verwerkt.

Vastgoed verkocht onder voorwaarden

Hierbij is sprake van een waarderingsverschil tussen de commerciële en fiscale boekwaarde. Een gedeelte van de fiscale boekwaarde wordt afgewikkeld en een gedeelte van de boekwaarde in de vorm van een winstrecht wikkelt pas na terugkoop af. Voor dit tijdelijk verschil is sprake van een actieve belastinglatentie. Aangezien het moment van terugkoop en daarmee het moment van afwikkeling van de latentie op voorhand niet vast staat en een lange termijn kan zijn, is deze latentie tegen de contante waarde opgenomen.

Leningen o/g

In de jaarrekening is voor de leningenportefeuille een latente belastingverplichting respectievelijk -vordering tegen de contante waarde verantwoord voor het verschil tussen de waardering die de fiscus toepast (i.c. reële waarde) en de waardering als toegepast in de jaarrekening (geamortiseerde kostprijs). De latentie loopt af over de resterende looptijd van de leningen. Het verschil bedraagt €628, contant gemaakt met disconteringsvoet van 2,1% leidt dit tot een actieve latentie van € 118.

ATAD

Met ingang van 1 januari 2019 is de ATAD-richtlijn van toepassing waardoor voor de bepaling van het fiscaal belastbaar bedrag de renteaftrek beperkt is. De aftrekbeperking ziet toe op het meerdere van 20% van de fiscale EBITDA met een ondergrens van € 1 miljoen (ATAD-norm). Indien in toekomstige jaren de rente daalt onder de hiervoor genoemde ATAD-norm is de eerder niet in aftrek genomen rente alsnog aftrekbaar. Hierdoor ontstaat een tijdelijk verschil. Voor het saldo niet aftrekbare rente ultimo 2023 is ingeschat of deze redelijkerwijs binnen 10 jaar wordt verrekend. Voor dat deel van de rente wat verrekend wordt is een actieve belastinglatentie gevormd. Ultimo 2023 schatten we in dat de rente niet meer aftrekbaar is, de latentie is nihil.

TOELICHTING OP DE BALANS
(* € 1.000,-)

De specificatie van de in de jaarrekening tot waardering gebrachte latente belastingverplichting per 31-12-2023 en de waarderingsverschillen waarop deze zijn gebaseerd is als volgt:

	jaarrekening	Fiscaal	Verschil	25,8%	Contante Waarde
Waarde van vastgoed in exploitatie DAEB	1.361.711	1.082.711	-279.000	-71.982	0
Tijdelijk verrekenbaar tijdens afschrijvingsperiode DAEB	0	8.637	8.637	2.228	1.738
Waarde van vastgoed in exploitatie Niet-DAEB	86.398	67.816	-18.582	-4.794	0
Tijdelijk verrekenbaar tijdens afschrijvingsperiode	0	3.621	3.621	934	711
Waarde van Projecten in ontwikkeling	-57.544	400	57.944	14.950	0
Waarde van vastgoed t.d.v. exploitatie	4.096	4.811	715	184	185
Waarde VOV woningen minus verplichtingen VOV woningen	1.502	3.060	1.558	402	264
Waarde van leningen o/g	0	628	628	162	118
	1.396.163	1.171.684	-224.479	-57.916	3.016

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

	2023	2022
	€	€
Totaal belastinglatenties	3.017	2.529

Verwacht wordt dat van dit bedrag op balansdatum een bedrag van € 231 (2022 € 167) binnen een jaar wordt gerealiseerd. De nominale waarde van de belastinglatentie exclusief vastgoed IE bedraagt € 18.861 (2022: € 6.211).

3.02 Overige financiële vaste activa

	2023	2022
	€	€
Vordering korting Kopen naar Wens	47	90
Overige financiële vaste activa	6	6
Boekwaarde per 31 december	53	96

De vordering kopen naar wens betreft een uitgestelde betaling inzake 3 verkochte woningen (2022 4 stuks) uit ons bestaand bezit. De vordering is geïndexeerd met ± 6,8% en opgerent met een percentage van 2,5%.

TOELICHTING OP DE BALANS
(* € 1.000,-)

VLOTTENDE ACTIVA

4. Voorraden

4.01 Vastgoed bestemd voor de verkoop	2023	2022
	€	€
Teruggekochte koopgarant woningen	0	0
Leegstaande woningen voor de verkoop	1.570	1.710
Boekwaarde per 31 december	1.570	1.710

Verloopoverzicht

Boekwaarde per 1 januari	1.710	1.122
Investerings koopgarant woningen	552	2.980
Desinvesteringen koopgarant woningen	-313	-3.292
Overboeking van Daeb-vastgoed in exploitatie	1.570	1.753
Overboeking naar niet-Daeb-vastgoed in exploitatie	-312	-853
Overboekingen van in ontwikkeling voor de verkoop	-1.637	0
Boekwaarde per 31 december	1.570	1.710

De voorraad verkoopwoningen bestaat uit 6 (2022: 6 stuks) en de voorraad teruggekochte koopgarant woning is 0 (2022: 0 stuks).

4.02 Overige voorraden	2023	2022
	€	€

Vervaardigingsprijs	323	267
Boekwaarde per 31 december	323	267

Dit betreft de voorraad onderhoudsmaterialen ten behoeve van de technische dienst. De waardering geschiedt tegen de laatst bekend zijnde inkooprijzen.

5. Vorderingen

	2023	2023	2022	2022
	Totaal	> 1 jaar	Totaal	> 1 jaar
	€	€	€	€
Huurdebiteuren	276	0	252	0
Gemeenten	101	10	41	17
Overige vorderingen	329	57	196	41
Overlopende activa	277	0	394	0
Boekwaarde per 31 december	983	67	883	58

5.01 Huurdebiteuren

Het saldo huurdebiteuren kan als volgt worden gespecificeerd.

	2023	2022
	€	€
Huurdebiteuren	670	650
Af: voorziening wegens oninbaarheid	-395	-398
Boekwaarde per 31 december	275	252

De huurachterstand huurdebiteuren ad. € 670 eind 2023 is 1,07% van de netto-jaarhuur (2022: 1,06%)
In 2023 is er € 90 afgeboekt aan oninbare vorderingen onder de huurdebiteuren.
In 2022 heeft Area € 64 moeten afboeken aan oninbare vorderingen.

TOELICHTING OP DE BALANS
(* € 1.000,-)

Het verloop van de voorziening wegens oninbaarheid is als volgt:

	2023	2022
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	-398	-339
Dotatie ten laste van de exploitatie	-87	-123
Afgeboekte oninbare posten	90	64
Boekwaarde per 31 december	-395	-398

5.02 Overheid

Het saldo overheid kan als volgt worden gespecificeerd:

	2023	2022
	€	€
Vordering op gemeenten	101	41
Boekwaarde per 31 december	101	41

De post vorderingen op gemeenten betreft van gemeenten te ontvangen subsidies en overige vorderingen.

5.03 Overige vorderingen

Het saldo overige vorderingen kan als volgt worden gespecificeerd:

	2023	2022
	€	€
Nog te ontvangen posten	179	185
Overige debiteuren	150	11
Boekwaarde per 31 december	329	196

De post "Nog te ontvangen posten" in 2023 bevat de post nog te ontvangen schades, te vorderen rentebedragen en diversen kleinere posten.

5.04 Overlopende activa

Het saldo overlopende activa kan als volgt worden gespecificeerd:

	2023	2022
	€	€
Vooruitbetaalde posten	277	394
Boekwaarde per 31 december	277	394

De vooruitbetaalde posten eind 2023 bestaan uit diversen kosten, abonnementen en contracten voor boekjaar 2024.
Eind 2023 was o.a. voor circa € 148 vooruitbetaald aan abonnementen en contracten voor boekjaar 2024.

6. Liquide middelen

	2023	2022
	€	€
Kas	7	5
Bank	3.274	4.831
Boekwaarde per 31 december	3.281	4.836

De liquide middelen zijn volledig vrij beschikbaar.

TOELICHTING OP DE BALANS
(* € 1.000,-)

7. Eigen vermogen

	2023	2022
	€	€
Stand per 1 januari	1.270.570	1.378.631
Bij/af: jaarresultaat	-133.906	-108.061
Eigen vermogen per 31 december	1.136.664	1.270.570

Het verloop van het eigen vermogen is als volgt:

	7.01 Herwaar- deringsreserve DAEB vastgoed in exploitatie	7.01 Herwaar- deringsreserve niet DAEB vastgoed in exploitatie	7.02 Overige reserves, niet zijnde herwaarderings- reserve	Totaal
	€	€	€	€
Boekwaarde per 1-1-2023	907.664	30.760	332.146	1.270.570
Realisatie uit hoofde van verkoop en sloop	-2.154	-16	2.170	0
Realisatie uit hoofde van herclassificatie	-80	80	0	0
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	-87.329	-3.926	91.255	0
Sub-totaal	818.101	26.898	425.571	1.270.570
Resultaat			-133.906	-133.906
Boekwaarde per 31-12-2023	818.101	26.898	291.665	1.136.664

De herwaarderingsreserve betreft het positieve verschil tussen de boekwaarde op basis van de marktwaarde en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

Per 31 december 2023 is in totaal € 845 mln. aan ongerealiseerde herwaarderingsen in het eigen vermogen begrepen (2022: € 938,4 mln.), zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden 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.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 590,1 mln. (2022: € 580,7 mln.) in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Area. De mogelijkheden voor Area 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 Area 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 beheerslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheerssituatie van de corporatie.

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2023

In de statuten van Area is geen regeling opgenomen omtrent de winstbestemming. Het bestuur stelt voor het resultaat over 2023 ad € 133,9 mln. ten laste te brengen van de overige reserves. Dit voorstel is nog niet in de jaarrekening verwerkt.

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2023

De jaarrekening 2023 is vastgesteld in de vergadering van de Raad van Commissarissen gehouden op 25 juni 2024.

De vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

TOELICHTING OP DE BALANS
(* € 1.000,-)

8. Voorzieningen

Pensioenvoorziening

De gehanteerde pensioenregeling van Area is ondergebracht bij het bedrijfstakpensioenfonds Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). De belangrijkste kenmerken van deze pensioenregeling zijn :

- Er is sprake van een ouderdoms- en nabestaandenpensioen.
- Er is sprake van een middelloonregeling.
- De pensioen(richt)leeftijd is 68 jaar.
- De regeling kent een partner- en wezenpensioen, waarbij het partner- en wezenpensioen is verzekerd door middel van een opbouwregeling (uitkeringsovereenkomst). Voor het ouderdomspensioen, partnerpensioen en wezenpensioen stelt het bestuur van het pensioenfonds jaarlijks een premie vast. Deze is momenteel vastgesteld op 27% van de pensioengrondslag gecorrigeerd met de deeltijdfactor.

- Als de middelen van het pensioenfonds het toelaten, zal het bestuur van het pensioenfonds de ingegane pensioenen en de premievrije aanspraken van gewezen deelnemers aanpassen overeenkomstig de afgeleide consumentenprijs-index voor alle huishoudens. Voor actieve deelnemers geldt dat het bestuur streeft naar verhoging met de loonontwikkeling van de branche. De toeslagverlening is voorwaardelijk. Er is geen recht op toeslagverlening en het is voor de langere termijn niet zeker of en in hoeverre toeslagverlening zal plaatsvinden. Het bestuur van het pensioenfonds beslist evenwel jaarlijks in hoeverre pensioenuitkeringen en pensioenaanspraken worden aangepast.

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn :

- Deelneming in het ondernemingspensioenfonds is verplicht gesteld voor de werknemers en directie van Area.
- Area is uitsluitend verplicht tot betaling van de vastgestelde premies. In geen geval is een verplichting tot bijstorting of recht op teruggave/premiekortings. Derhalve is geen voorziening opgenomen.

De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2023 128,8% (ultimo 2022: 129,0%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2023 131,5% (ultimo 2022: 133,7%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste 104,2% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste 104,2% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). De dekkingsgraad is ook hoger dan de vereiste dekkingsgraad van 127,1%. Er is daarom ook geen sprake van een reservetekort.

Het bestuur van het pensioenfonds heeft in 2023 besloten de opgebouwde aanspraken van (gewezen) deelnemers en de ingegane pensioenen per 1 januari 2024 te verhogen met een gedeeltelijke toeslag. Er was ruimte voor een gedeeltelijke toeslag omdat de beleidsdekkingsgraad per eind augustus 2023 hoger was dan 110%. Voor gewezen deelnemers en pensioengerechtigden was de ambitie van het fonds 3,30% (stijging van de prijzen in de periode van juli 2022 tot en met juli 2023) en is een toeslag verleend van 2,42%. Voor actieve deelnemers was de ambitie van het fonds 2,4% (cao-verhogingen in de sector in de periode van 31 juli 2022 tot en met 31 juli 2023) en is een toeslag verleend van 1,76%.

TOELICHTING OP DE BALANS
(* € 1.000,-)

8.01 Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen

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

	2023	2022
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	3.157	4.241
Aanwending door oplevering (overboeking t.l.v. activa in exploitatie)	-3.967	-8.042
Dotatie t.l.v. het resultaat	51.072	8.945
Onttrekkingen (overboeking t.l.v. activa in ontwikkeling)	-1.970	-1.987
Boekwaarde per 31 december	48.292	3.157

	Voorziening onrendabele investering Daeb- vastgoed	Voorziening onrendabele investering Daeb- verbeteringen	Totaal
	€	€	€
Boekwaarde per 1 januari	423	2.734	3.157
Aanwending door oplevering (overboeking t.l.v. activa in exploitatie)	0	-3.967	-3.967
Dotatie t.l.v. het resultaat	21.235	29.837	51.072
Onttrekkingen (overboeking t.l.v. activa in ontwikkeling)	-1.970	0	-1.970
Boekwaarde per 31 december	19.688	28.604	48.292

De voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen wordt opgebouwd ter dekking van het verschil tussen de marktwaarde van het vastgoed in ontwikkeling en de stichtingskosten van de vastgoedontwikkeling.

8.02 Voorziening overig

Het verloop van de post voorziening overig is als volgt:

	2023	2022
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	248	233
Dotaties	8	27
Onttrekkingen	-17	-12
Boekwaarde per 31 december	239	248

De voorziening overig is een reservering gevormd volgens de CAO voor een budget van de individuele loopbaanontwikkeling van de medewerker.

TOELICHTING OP DE BALANS
(* € 1.000,-)

9. Langlopende schulden

9.01 Schulden/leningen overheid

Het verloop van de post schulden/leningen overheid van AREA is als volgt:

	2023	2022
	€	€
1 januari 2023		
Oorspronkelijke hoofdsom	9.849	9.849
Cummulatieve aflossing	7.340	6.875
Boekwaarde per 1 januari	2.509	2.974
Bij: nieuwe leningen	0	0
Af: extra aflossing	-1.386	0
Af: aflossingsverplichting komend jaar	-358	-465
Boekwaarde per 31 december	765	2.509

Marktwaarde van schuldrestant per 31 december

1.1683.027

De aflossingsverplichting binnen 12 maanden bedraagt in 2023 € 358 (2022 € 465).

9.02 Schulden/leningen kredietinstellingen

Het verloop van de post schulden/leningen kredietinstellingen kredietinstellingen van AREA is als volgt:

	2023	2022
	€	€
1 januari 2023		
Oorspronkelijke hoofdsom	274.427	269.427
Cummulatieve aflossing	23.205	22.928
Boekwaarde per 1 januari	251.222	246.499
Bij: nieuwe leningen	38.000	16.000
Af: aflossingsverplichting komend jaar	-15.290	-11.277
Boekwaarde per 31 december	273.932	251.222

Marktwaarde van schuldrestant per 31 december

312.846255.256

De aflossingsverplichting binnen 12 maanden bedraagt in 2023 € 15.290 (2022 € 11.277). In 2023 zijn er 6 fix leningen aangetrokken, samen € 38.000 . In boekjaar 2021 heeft Area mee gedaan aan de cases "Leningruil Vestia" wat een Volkshuisvestelijke bijdrage betekend voor een bedrag van € 4.201 en een overname van een lening voor € 2.704. Area heeft in boekjaar 2021 de hoofdsom, € 2.704, van de nieuw aangetrokken lening ontvangen en verplicht zich met de leningruil tot het betalen van rente en aflossing voor de Vestia-lening. De met de leningruil aangetrokken lening is in de balans gewaardeerd tegen de reële waarde. Ten opzichte van de ontvangen nominale hoofdsom treedt daarbij een verlies op in de vorm van een agio. Dit verlies, € 4.201, bedraagt de contante waarde van de jaarlijkse bijdrage gedurende de looptijd van 40 jaar, met de marktrente 40 jaar fixe als disconteringsvoet.

Het verlies is in 2021 als volkshuisvestelijke bijdrage verantwoord onder de "Overige organisatiekosten" en is gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs.

Borging door WSW

Per ultimo 2023 is er in totaal voor een schuldrestant ad € 292.597 (2022: € 265.900) borging verstrekt door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

Onder de langlopende schulden zijn geen achtergestelde schulden begrepen. De gemiddelde rentevoet voor 2023 bedraagt 2,85 % en voor 2022 2,6 %

Aflossingsverplichting 2024 ter hoogte van € 15.649 opgenomen onder de kortlopende schulden, is opgenomen in de hierboven genoemde overzicht.

Per 18 juli 2022 is er akte van de verpanding van daeb bezit vastgelegd ter waarde van € 1.080 mln. Begin oktober 2021 is een obligolening (variabele hoofdsomlening) voor een bedrag van 2,6% van het schuldrestant van de jaarrekening van het voorgaande jaar van de geborgde leningen afgesloten. Momenteel is de hoogte van de variabele hoofdsomlening € 6.914.000 maximaal.

TOELICHTING OP DE BALANS
(* € 1.000,-)

9.03 Waarborgsommen

	2023	2022
	€	€
Fonds waarborgsommen	292	305
Rente waarborgsommen	241	248
Boekwaarde per 31 december	533	553

De waarborgsommen betreffen, buiten de actuele niet-DAEB verhuringen welke via de makelaar verhuurd worden, een verplichting uit het verleden aangegaan in Uden.
Area hanteert voor haar sociale verhuringen géén actief waarborgsommen beleid meer. Het gehanteerde rentepercentage bedraagt momenteel 1%.

9.04 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden contracten (VOV)

De terugkoopverplichting woningen VOV betreft de terugkoopverplichting van onroerende zaken die onder een regeling Verkoop onder Voorwaarden zijn overgedragen aan derden. De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd en getoetst aan de bij overdracht ontstane verplichting. Bij de jaarlijkse toetsing van de terugkoopverplichting wordt rekening gehouden met de waardeontwikkeling van onroerende zaken en specifieke contractvoorwaarden met derden.

	2023	2022
	€	€
1 januari:		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	14.884	16.998
Waardevermeerderingen/-verminderingen	9.683	9.283
Boekwaarde per 1 januari	24.567	26.281
Mutaties		
Desinvesteringen	-1.611	-2.114
Mutatie door waardeverandering	664	400
Saldo mutaties	-947	-1.714
31 december:		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	13.970	14.884
Waardevermeerderingen	9.650	9.683
Boekwaarde per 31 december	23.620	24.567

Gedurende 2023 zijn géén woningen onder een VOV-regeling aan derden overgedragen (2022: 0).
In 2023 zijn er 5 woningen teruggekocht (2022: 11).

Als gevolg van een gemiddelde waardestijging van de overgedragen onroerende zaken van 3,11% (2022 7,62%) stijgt de terugkoopverplichting in 2023 met € 664 (2022 € 400).

10. Kortlopende schulden

	2023	2022
	€	€
Schulden overheid	358	465
Schulden kredietinstellingen	15.290	11.277
Schulden aan leveranciers	5.500	4.216
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.408	2.768
Schulden ter zake van pensioenen	0	-1
Overige schulden	988	1.249
Overlopende passiva	5.296	4.862
Boekwaarde per 31 december	28.840	24.836

Bij de Rabobank bedraagt het krediet in rekening-courant € 2.500. De debetrente bedraagt het 1-maands Euribor tarief verhoogd met een opslag van 1,25%-punt.

TOELICHTING OP DE BALANS
(* € 1.000,-)

10.01 Schulden aan overheid

	2023	2022
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	465	1.876
Bij: toevoegingen	358	465
Af: aflossingen	-465	-1.876
Boekwaarde per 31 december:	358	465

Bovenstaand saldo vloeit voort uit rubriek 9.01.
Voor de schulden aan overheid staat het onroerend goed van Stichting Area ter borging aan het WSW.

10.02 Schulden aan kredietinstellingen:

	2023	2022
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	11.277	1.265
Bij: toevoegingen	15.290	11.277
Bij: opname flexlening		
Af: aflossingen	-11.277	-1.265
Boekwaarde per 31 december:	15.290	11.277

Bovenstaand saldo vloeit voort uit rubriek 9.02.
Voor de schulden aan kredietinstellingen staat het onroerend goed van Stichting Area ter borging aan het WSW.

Aflossing FIXE leningen in 2023 was € 10.000 (aflossing FIXE leningen in 2022: € 0).

10.03 Schulden aan leveranciers:

De post schulden aan leveranciers is als volgt samengesteld:

	2023	2022
	€	€
Schulden aan leveranciers	5.500	4.216
Boekwaarde per 31 december:	5.500	4.216

10.04 Belastingen en premies sociale verzekeringen

Het saldo te betalen belastingen en premies sociale verzekeringen kan als volgt worden gespecificeerd:

	2023	2022
	€	€
Loonheffing en premies sociale verzekeringen	263	52
Omzetbelasting	2.207	2.290
Vennootschapsbelasting (2021)		426
Vennootschapsbelasting (2022)	-40	0
Vennootschapsbelasting (2023)	-1.023	0
Boekwaarde per 31 december:	1.407	2.768

10.05 Schulden ter zake van pensioenen

De post schulden ter zake van pensioenen is als volgt samengesteld:

	2023	2022
	€	€
Af te dragen pensioenpremie	0	0
Totaal schulden ter zake van pensioenen	0	0

TOELICHTING OP DE BALANS
(* € 1.000,-)

10.06 Overige schulden

De post overige schulden is als volgt samengesteld:

	2023	2022
	€	€
Nog te betalen posten	738	901
Overige	250	347
Totaal overige schulden	988	1.248

Bovengenoemde bedragen bestaan uit overlopende facturen, schuld opgebouwde vakantie-uren en teveel ontvangen huur van vertrokken huurders.

10.07 Overlopende passiva

De post overlopende passiva is als volgt samengesteld:

	2023	2022
	€	€
Fonds leveringen en diensten	500	515
Niet vervallen rente leningen	4.136	3.652
Vooruitontvangen posten	453	492
Vakantiegeldverplichting	207	200
Overige overlopend	0	3
Totaal overlopende passiva	5.296	4.862

FINANCIËLE INSTRUMENTEN

Algemeen

De in deze toelichting opgenomen gegevens verschaffen informatie die behulpzaam is bij het schatten van de omvang van risico's die verbonden zijn aan zowel de in de balans opgenomen als de niet in de balans opgenomen financiële instrumenten.

De primaire financiële instrumenten van Area dienen ter financiering van de operationele activiteiten of vloeien direct uit deze activiteiten voort. Area heeft geen derivaten zoals valutatermijncontracten en renteswaps. Het beleid van Area is dan ook om niet te handelen in financiële instrumenten voor speculatieve doeleinden.

De belangrijkste risico's uit hoofde van de financiële instrumenten van Area zijn het rente- en kasstroomrisico en overig prijsrisico, het kredietrisico en het liquiditeitsrisico.

Het beleid van Area om deze risico's te beperken, luidt als volgt:

Rente- en kasstroomrisico

Renterisico is het risico dat de reële waarde van toekomstige kasstromen van een financieel instrument fluctueert als gevolg van wijzigingen in marktrentetarieven. Tevens loopt Area een risico door fluctuaties in de marktrentes op haar variabelrentende leningen.

Area beheerst haar renterisico door een evenwichtige portfolio van vast- en variabelrentende opgenomen leningen aan te houden.

De contractuele renteherzieningsdata of aflossingsdata indien laatstgenoemde eerder liggen en de effectieve rentevoet van de financiële instrumenten van Area waarover rente- en kasstroomrisico wordt gelopen, luiden als volgt:

TOELICHTING OP DE BALANS
(* € 1.000,-)

Hierna is de leningsportefeuille (schuldrestant eind 2023 en de aflossingsverplichting) uitgesplitst naar rentepercentage en naar resterende looptijd.

Rentepercentages	€	Resterende looptijd	€
< 1%	55.700	< 1 jaar	14.000
1%-2%	30.000	1 - 5 jaar	53.124
2%-3%	64.452	5 - 10 jaar	22.152
3%-4%	37.354	10 - 15 jaar	18.287
4%-5%	102.839	15 - 20 jaar	31.067
5%-6%	0	20 - 30 jaar	18.000
> 6%	0	30 - 40 jaar	67.715
		40 - 50 jaar	66.000
	290.345		290.345

Rentekasstroomrisico

Area heeft ultimo 2023 twee variabel rentende leningen met variabele hoofdsom (maximaal € 20.000, 2022: € 20.000). Hiervan is ultimo 2023 € 14.000 opgenomen (2022: € 14.000). Over dit bedrag loopt Area risico dat kasstromen wijzigen door wijzigingen in de rentevoet. Area heeft géén renteswap(s) aangetrokken om dit kasstroomrisico te mitigeren.

Rentepercentages	€	Resterende looptijd	€
< 1%		< 1 jaar	6.000
1%-2%		1- 5 jaar	8.000
2%-3%		5-10 jaar	
3%-4%	14.000	10-15 jaar	
4%-5%		15-20 jaar	
5%-6%		> 20 jaar	
> 6%			
	14.000		14.000

Overige kasstroomrisico's leningen overheid en kredietinstellingen

Onderstaande vervalkalender van de leningenportefeuille geeft inzicht in de jaarlijkse bedragen betreffende de contractueel bepaalde kasstromen uit hoofde van de jaaraflissingen, de eindaflossingen en de renteconversies:

	Rente risico	Eind- aflossingen	Rente- conversies	Aanpassing BRO leningen (50%)	Variabele leningen - RH	Variabele leningen - SH (50%)
2024	24.500	14.000	0	2.500	0	8.000
2025	13.500	8.000	0	5.500	0	0
2026	5.000	5.000	0	0	0	0
2027	10.000	10.000	0	0	0	0
2028	29.000	29.000	0	0	0	0
2029	2.500	0	0	2.500	0	0
2030	10.000	10.000	0	0	0	0
2031	0	0	0	0	0	0

Hierna worden de renterisico's van de leningenportefeuille per lening soort toegelicht:

- De rente van de vastrentende leningen is voor de gehele looptijd gefixeerd dan wel tot het renteherzienings-moment. Het risico van deze leningen betreft:
 - op het moment van renteherziening indien de rente hoger dan wel lager is dan de oude contractrente;
 - de herfinanciering van de tussentijdse en eindaflossingen van de lening in een nieuwe lening met een hogere dan wel lagere rente.
- De rente van de variabel rentende leningen (roll-over leningen) zijn allen gebaseerd op driemaands Euribor. De rente van de roll-over leningen is opgebouwd uit het Euribor percentage en een liquiditeitsafslag respectievelijk opslag die varieert van 0.145 basispunten tot 0,27 basispunten.
- Het renterisico van de roll-over leningen (waarbij de rente per drie maanden wordt herzien) is niet afgedekt.
- De basisrenteleningen hebben een rentetarief dat bestaat uit twee componenten, zijnde een basisrente en een kredietopslag. De basisrente geldt voor de volledige looptijd van de leningen. De kredietopslag geldt voor de overeengekomen periode, waarbij de eerste minimale looptijd vijf jaar bedraagt. Na vijf jaar dient een nieuwe kredietopslag met de bank overeengekomen te worden. De kredietopslag van de huidige basisrenteleningen bedraagt tussen de 9 basispunten en de 25 basispunten.

TOELICHTING OP DE BALANS
(* € 1.000,-)

Kredietrisico

Area handelt enkel met kredietwaardige partijen en heeft procedures opgesteld om de kredietwaardigheid te bepalen. Tevens heeft Area richtlijnen opgesteld om de omvang van het kredietrisico bij elke financiële instelling en debiteur te beperken. Bovendien bewaakt Area voortdurend haar vorderingen en hanteert Area een strikte aanmaningsprocedure. Door de bovenstaande maatregelen is het kredietrisico voor Area minimaal. Het maximale kredietrisico aangaande vorderingen, liquide middelen en niet in de balans opgenomen financiële activa is weergegeven onder de desbetreffende toelichtingen.

Liquiditeitsrisico

Periodiek worden liquiditeitsbegrotingen opgesteld. Door tussentijdse monitoring en eventuele bijsturing worden liquiditeitsrisico's beheerst. In de liquiditeitsbegrotingen wordt rekening gehouden met beperkte beschikbaarheid van liquide middelen waaronder bankgaranties.

Investeringsverplichtingen worden uitsluitend aangegaan indien Area zeker heeft gesteld dat hiervoor financiering beschikbaar is of is toegezegd. Met de Rabobank heeft Area afspraken gemaakt over een kredietfaciliteit voor liquiditeiten van € 2,5 miljoen, waarvan € 2,5 miljoen committed is. De vervalkalender van de bestaande leningenportefeuille wordt constant gemonitord en in een tweemaandelijks liquiditeitsprognose gerapporteerd. Area dient géén liquiditeitsbuffer aan te houden op basis van de Btiv en in het kader van de stresstest van de Autoriteit Woningcorporaties. Van de totale leningenportefeuille is € 278,9 miljoen geborgd door het WSW.

Reële waarde

De reële waarde van financiële instrumenten is (wanneer deze afwijkt van de boekwaarde ultimo boekjaar) toegelicht onder de betreffende toelichting. De marktwaarde van de langlopende schulden is geschat aan de hand van de contante waarde van de toekomstige kasstromen tegen de geldende markttrente.

TOELICHTING OP DE BALANS

NIET UIT DE BALANS BLIJKENDE VERPLICHTINGEN (* € 1,-)

Obligo

In 2021 is een obligolening afgesloten bij de NWB ten behoeve van het WSW. Deze lening kan worden opgenomen als het WSW er naar vraagt. Indien Het WSW tot opname overgaat is een rente verschuldigd van de 6-maands EURIBOR plus 36 basispunten. Over het niet opgenomen bedrag is een bereidstellingsprovisie verschuldigd van 20 basispunten.

Door Stichting Area is een volmacht afgegeven aan Stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Deze volmacht is vernieuwd in 2022 stelt het WSW in staat een recht van hypotheek te vestigen op het gehele Daeb-woningbezit van Area.

Aankopen en investeringen

Bij noodzakelijke wijzigingen van het bestemmingsplan in verband met nieuwbouw- en herstructureringsprojecten is Area verplicht een overeenkomst te ondertekenen en een bankgarantie aan de gemeente af te geven met betrekking tot de mogelijke aansprakelijkheid in verband met het risico van planschade-claims. Dit heeft de afgelopen jaren reeds tot enige beperkte schadeclaims geleid. Ook voor toekomstige bouwprojecten blijft dit risico aanwezig.

Aangegane verplichtingen inzake nieuwbouw bedraagt ultimo 2023 € 53.197.576. De aangegane verplichtingen voor renovatie projecten is ultimo 2023 € 4.260.956, voor duurzaamheid is dit ultimo 2023 € 1.438.096 en voor onderhoud is dit ultimo 2023 € 3.257.264.

Area heeft een duurzaamheidsambitie tot 2045. De omvang van deze ambitie in euro's is nog niet duidelijk. Wel moet er rekening gehouden worden met een forse investering waarbij een aanzienlijk deel als onrendabel moet worden verwerkt. In de jaarrekening 2023 is voor de duurzaamheidsambitie de renovatie van enkele complexen als onrendabele top gereserveerd.

Obligoheffing

De Autoriteit Woningcorporaties (Aw) geeft aan dat door een voorziene wijziging in de wet minder snel sprake zal zijn van saneringssteun. Het WSW heeft bij de opvraag van de prognose-informatie 2023-2027 aangegeven dat rekening gehouden moet worden met een obligoheffing in de jaren 2023 tot en met 2027 opgenomen worden. Deze wordt berekend als een percentage van het te verwachten geborgde schuldrestant (0,167%) van het voorgaande jaar. In de meerjarenbegroting zijn de volgende bedragen opgenomen:

- 2024: € 432.880
- 2025: € 527.046
- 2026: € 619.512
- 2027: € 725.901
- 2028: € 797.635

Kredietfaciliteit

De rekeningcourant-faciliteit heeft een kredietfaciliteit van € 2.500.000.

Operationele lease

De toekomstige verplichtingen uit hoofde van met derden aangegane operationele-leaseovereenkomsten voor printers bedragen in totaal € 20.700 (31.12.2022: € 29.600). Hiervan vervalt binnen 1 jaar € 8.900 (31.12.2022: € 8.900), tussen 1 en 5 jaar € 11.800 (31.12.2022: € 20.700) en na 5 jaar € 0 (31.12.2022: € 0). De resterende looptijd van het leasecontract is 2 jaar en 4 maanden.

Schadeclaim

Er zijn geen lopende schadeclaims ten aanzien van de projectontwikkeling voor Area en er zijn dan ook geen risico's te verwachten.

VVE

Area heeft belang in 44 verenigingen van eigenaren. Hieruit vloeien verplichtingen voort zoals bijdrage in de verzekeringen, onderhoud en beheer.

Wet ketenaansprakelijkheid

Area is onderworpen aan de Wet ketenaansprakelijkheid. Het bedrag waarvoor Area kan worden aangesproken is geschat op nihil (2022: nihil).

Afdrachtsverplichting

Area heeft in het verleden grond aangekocht van de gemeente Uden tegen een korting. Bij uitponden van deze woningen, of verhuur boven liberalisatiegrens, is Area afdracht van deze korting verschuldigd aan de gemeente. Deze kasstroom van circa € 2,69 miljoen is ingerekend in de marktwaarde.

TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING

Functionele indeling (* € 1.000,-)

Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

11. Huuropbrengsten

	2023	2022
	€	€
<i>Huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	57.649	56.502
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	20	19
Af: huurderwing wegens leegstand	-469	-391
Oninbare debiteuren	-82	-117
Subtotaal huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie	57.118	56.013
<i>Huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	3.329	3.306
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	471	388
Af: huurderwing wegens leegstand	-27	-29
Oninbare debiteuren	-4	-6
Subtotaal huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	3.769	3.659
Totaal huuropbrengsten	60.887	59.672

Hierna is een overzicht opgenomen van de huuropbrengsten die in de verschillende gemeenten zijn behaald:

	2023	2022
	€	€
Gemeente Uden	24.343	35.696
Gemeente Veghel	36.544	23.976
Totaal huuropbrengsten	60.887	59.672

Area heeft per 1 juli 2023 een huurverhoging doorgevoerd van 2,5% voor het grootste deel van de huurcontracten (55%), met uitzondering van een groep van 30% van onze bewoners: die hebben een (eenmalige) huurverlaging gekregen. Voor woningen met een E-label of lager (4%). Voor niet-DAEB-huurcontracten was de huurverhoging 2,6%.

12.01 Opbrengsten servicecontracten

	2023	2022
	€	€
Overige goederen, leveringen en diensten	1.776	1.932
Af: Opbrengstenderwing wegens leegstand	-25	-79
Totaal opbrengsten servicecontracten	1.751	1.853

Dit betreffen de vergoedingen die de huurders boven de kale huurprijs betalen voor warmwatervoorzieningen, energiekosten, schoonmaakonderhoud en overige diensten. Deze vergoedingen zijn gebaseerd op geraamde kosten en worden, indien noodzakelijk, jaarlijks aangepast.

Hierna is een overzicht opgenomen van de opbrengsten die in de verschillende gemeenten zijn behaald:

	2023	2022
	€	€
Gemeente Uden	1.117	1.168
Gemeente Veghel	634	685
Totaal opbrengsten servicecontracten	1.751	1.853

Het te restitueren saldo en nog te betalen kosten voor levering en diensten van € 500 is in 2023 gesaldeerd opgenomen onder rubriek 12.01 "Opbrengsten servicecontracten".

TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING

Functionele indeling (* € 1.000,-)

12.02 Lasten servicecontracten

	2023	2022
	€	€
Overige goederen, leveringen en diensten	1.896	1.925
Totaal lasten servicecontracten	1.896	1.925

Hieronder is een overzicht opgenomen van de lasten servicecontracten die in de verschillende gemeenten zijn gerealiseerd:

	2023	2022
	€	€
Gemeente Uden	1.209	1.213
Gemeente Veghel	687	712
Totaal lasten servicecontracten	1.896	1.925

13. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

	2023	2022
	€	€
Geactiveerde productie m.b.t. nieuwbouw huurwoningen	-92	-71
Toegerekende personeelskosten	1.303	1.151
Toegerekende overige organisatiekosten	1.107	1.011
Toegerekende afschrijvingen	81	92
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	2.399	2.182

14. Lasten onderhoudsactiviteiten

	2023	2022
	€	€
Onderhoudslasten (niet planmatig)	2.997	2.534
Onderhoudslasten (planmatig)	19.962	18.234
Overige bedrijfsopbrengsten	-27	-15
Geactiveerde productie m.b.t. nieuwbouw huurwoningen	-57	-57
Toegerekende personeelskosten	883	848
Toegerekende overige organisatiekosten	1.545	1.207
Toegerekende afschrijvingen	190	195
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	25.492	22.945

	2023	2022
	€	€
Lasten onderhoudsactiviteiten DAEB-vastgoed in exploitatie	24.584	22.134
Lasten onderhoudsactiviteiten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	906	811
Totaal onderhoudslasten	25.490	22.945

TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING

Functionele indeling (* € 1.000,-)

De onderhoudskosten voor het DAEB-vastgoed in exploitatie zijn te verdelen in:

	2023	2022
	€	€
Klachtenonderhoud	2.197	2.005
Mutatieonderhoud	604	379
Planmatig onderhoud	19.362	17.675
Overige bedrijfsopbrengsten	-26	-10
Geactiveerde productie m.b.t. nieuwbouw huurwoningen	-54	-55
Toegerekende personeelskosten	843	812
Toegerekende overige organisatiekosten	1.477	1.141
Toegerekende afschrijvingen	184	187
Totaal onderhoudslasten	24.587	22.134

De totale onderhoudslasten (ook het planmatig onderhoud) worden rechtstreeks ten laste van het resultaat gebracht. In deze onderhoudskosten zijn toerekening van de personeelskosten van de eigen servicedienst inbegrepen. Deze zijn voor 2023 becijferd op ca. € 825 (2022: € 750).

De onderhoudskosten voor het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie zijn te verdelen in:

	2023	2022
	€	€
Klachtenonderhoud	163	119
Mutatieonderhoud	32	30
Planmatig onderhoud	600	559
Overige bedrijfsopbrengsten	-1	-5
Geactiveerde productie m.b.t. nieuwbouw huurwoningen	-3	-3
Toegerekende personeelskosten	40	36
Toegerekende overige organisatiekosten	66	68
Toegerekende afschrijvingen	6	7
Totaal onderhoudslasten	903	811

De totale onderhoudslasten (ook het planmatig onderhoud) worden rechtstreeks ten laste van het resultaat gebracht. In deze onderhoudskosten zijn toerekening van de personeelskosten van de eigen servicedienst inbegrepen. Deze zijn voor 2023 becijferd op ca. € 10 (2022: € 10).

Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	25.490	22.945
--------------------------------------	--------	--------

15. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2023	2022
	€	€
Overige bedrijfsopbrengsten	-326	-277
Belastingen (WOZ)	3.493	3.400
Verhuurdersheffing	0	5.205
Algemene overige bedrijfslasten	789	574
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	3.956	8.902

TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING

Functionele indeling (* € 1.000,-)

Overige bedrijfsopbrengsten

	2023	2022
	€	€
Vergoedingen voor algemeen beheer en administratie	60	60
Overige opbrengsten (niet af te rekenen servicekosten)	204	204
Doorberekend onderhoud	3	0
Nagekomen bedrijfsopbrengsten	57	7
Overige bedrijfsopbrengsten	2	6
Totaal overige bedrijfsopbrengsten	326	277

Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	3.956	8.902
--	-------	-------

Totaal netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

Totaal netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	28.894	25.571
---	--------	--------

TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING

Functionele indeling (* € 1.000,-)

17. Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille betreft het resultaat van de opbrengsten uit verkopen van bestaand bezit DAEB- en niet-DAEB-vastgoed aan derden en de opbrengst uit verkochte nieuwbouwwoningen en is als volgt te specificeren:

	2023	2022
	€	€
DAEB-vastgoed in exploitatie		
Opbrengst verkopen bestaand bezit	4.004	3.079
Opbrengst verkoop herclassificatie	968	1.783
Af: direct toerekenbare kosten	-82	-127
Af: boekwaarde verkocht bestaand bezit	-3.140	-2.318
Af: Boekwaarde verkoop herclassificatie	-968	-1.783
Af: toegerekende personeelskosten	-29	-29
Af: Toegerekende overige organisatiekosten	-24	-22
Toegerekende afschrijvingen	-1	-1
Totaal verkoopresultaat onroerende zaken bestaand bezit DAEB vastgoed in exploitatie	727	583

	2023	2022
	€	€
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie		
Opbrengst verkopen bestaand bezit	0	20
Opbrengst verkoop herclassificatie	558	1.222
Opbrengst verkopen teruggekochte koopgarant	583	2.061
Af: direct toerekenbare kosten	-12	-39
Af: boekwaarde verkocht bestaand bezit	0	-16
Af: Boekwaarde verkoop herclassificatie	-558	-1.222
Af: boekwaarde verkopen teruggekochte koopgarant woningen	-313	-1.329
Af: toegerekende personeelskosten	-2	-2
Af: Toegerekende overige organisatiekosten	-1	-1
Verkoopresultaat bestaand bezit	255	694
Mutatie terugkoopverplichting verkoop onder voorwaarden	0	0
Totaal verkoopresultaat onroerende zaken bestaand bezit niet DAEB vastgoed in exploitatie	255	694

	2023	2022
	€	€
Overige bedrijfsopbrengsten	-1	0
Toegerekende afschrijvingen	1	1
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	0	1

Totaal netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	982	1.277
--	-----	-------

Verkochte woningen in aantallen:		
Verkopen Daeb woningen	8	11
Verkopen Niet-Daeb woningen	0	0
Verkochte garages	0	1
Verkopen teruggekochte koopgarant woningen	2	4
Afkoop koopgarant woningen	3	7
Totaal	13	23

Ten aanzien van de posten inzake "herclassificatie" wordt een resultaat geboekt en weer afgeboekt. Verslaggevingsregels schrijven voor dat bij de 'verkoop' van een woning van DAEB-tak naar niet-DAEB-tak of andersom, de woning tegen 'leegwaarde' moet worden overgedragen. Na overdracht van tak naar tak, wordt de woning weer gewaardeerd tegen marktwaarde in verhuurde staat. Voor de stichting is dit dus resultaatneutraal, maar voor de afzonderlijke takken niet.

TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING

Functionele indeling (* € 1.000,-)

18.01. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2023	2022
	€	€
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		
Onrendabele investering activa in ontwikkeling	-21.235	-2.519
Onrendabele investering duurzaamheid	-29.837	9.659
Afboeking stopgezette projecten	0	-122
Totaal overige waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-51.072	7.018

Voor een verdere toelichting op de totstandkoming van de marktwaarde en de overige waardeveranderingen wordt verwezen naar de toelichting op de vastgoedbeleggingen.

De oorzaak van de waardevermindering betreft voornamelijk afboeking van onrendabele toppen nieuwbouw en renovatieprojecten. Voor onrendabele investeringen activa in ontwikkeling zijn zowel nieuwe projecten als terugname van reeds eerder opgenomen onrendabele investeringen.

18.02. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2023	2022
	€	€
DAEB-vastgoed in exploitatie		
Toename marktwaarde	-92.499	-112.483
Overige mutaties marktwaarde	2.704	-3.924

Totaal overige waardeveranderingen DAEB-vastgoed in exploitatie	-89.795	-116.407
---	---------	----------

	2023	2022
	€	€
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie		
Toename marktwaarde	-4.253	-6.796
Overige mutaties marktwaarde	-78	

Totaal overige waardeveranderingen niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	-4.331	-6.796
--	--------	--------

Totaal Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-94.126	-123.203
--	---------	----------

Voor een verdere toelichting op de totstandkoming van de marktwaarde en de overige waardeveranderingen wordt verwezen naar de toelichting op de vastgoedbeleggingen.

18.03. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

	2023	2022
	€	€
Vastgoed verkocht onder voorwaarden		
Toename marktwaarde	766	109
Afname marktwaarde bij transacties	-89	0
Waardeverandering van terugkoopverplichtingen	-664	0
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed verkocht onder voorwaarden	13	109

Voor een verdere toelichting op de totstandkoming van de marktwaarde en de niet-gerealiseerde waardeveranderingen van het vastgoed verkocht onder voorwaarden wordt verwezen naar de toelichting op de materiële vaste activa.

18.01 tm 18.03 Totaal waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-145.185	-116.076
--	----------	----------

TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING

Functionele indeling (* € 1.000,-)

19. Netto resultaat overige activiteiten

	2023	2022
	€	€
Overige bedrijfsopbrengsten	25	21
Totaal Opbrengsten overige activiteiten	25	21

Kosten overige activiteiten

	2023	2022
	€	€
Onderhoudslasten met vergoeding (niet planmatig)	453	552
Toegerekende personeelskosten	32	32
Geactiveerde productie m.b.t. nieuwbouw huurwoningen	0	0
Toegerekende overige organisatiekosten	88	56
Toegerekende afschrijvingen	1	1
Totaal kosten overige activiteiten	573	641

Totaal netto resultaat overige activiteiten

-549	-620
------	------

20. Overige organisatiekosten

	2023	2022
	€	€
Overige bedrijfsopbrengsten	89	27
Totaal Opbrengsten overige activiteiten	89	27

Kosten overige activiteiten

	2023	2022
	€	€
Toegerekende personeelskosten	3.000	2.933
Geactiveerde productie m.b.t. nieuwbouw huurwoningen	-335	-337
Toegerekende overige organisatiekosten	2.125	1.861
Volkshuisvestelijke bijdrage*	413	120
Toegerekende afschrijvingen	81	88
Totaal kosten overige activiteiten	5.283	4.664

* In 2021 is voor 4,2 mln. een verlies genomen in de vorm van agio naar aanleiding de leningruilt tot het betalen van rente en aflossing voor de Vestia-lening. In 2023 is 0,4 mln. betaald aan obligioheffing aan het WSW (2022 0,1 mln.).

Totaal overige organisatiekosten

-5.194	-4.637
--------	--------

TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING

Functionele indeling (* € 1.000,-)

21. Leefbaarheid

De leefbaarheidskosten zijn te verdelen in sociaal en fysiek:

	2023	2022
	€	€
Leefbaarheid (sociaal)	636	662
Leefbaarheid (fysiek)	709	552
Totaal leefbaarheid	1.345	1.214

De leefbaarheidskosten verdeeld in DAEB- en niet-DAEB vastgoed in exploitatie:

	2023	2022
	€	€
Leefbaarheid DAEB-vastgoed in exploitatie	1.208	1.144
Leefbaarheid niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	137	70
Totaal leefbaarheid	1.345	1.214

	2023	2022
	€	€
Kosten projecten en leefomgeving	546	469
Overige bedrijfsopbrengsten	-9	-4
Geactiveerde productie m.b.t. nieuwbouw huurwoningen	-71	-47
Toegerekende personeelskosten	492	408
Toegerekende overige organisatiekosten	367	373
Toegerekende afschrijvingen	20	15

Totaal leefbaarheid

1.345	1.214
-------	-------

Totaal leefbaarheid

1.345	1.214
-------	-------

22. Financiële baten en lasten

Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten

	2023	2022
	€	€
Waardeveranderingen van financiële vaste activa	7	16
Totaal waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten	7	16

Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2023	2022
	€	€
Overige opbrengsten	133	93
Totaal overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	133	93

Rentelasten en soortgelijke kosten

	2023	2022
	€	€
Rentelasten leningen overheid en kredietinstellingen	-7.794	-6.640
Rentelasten rekening-courant	-35	-79
Rentelasten waarborgsommen	-5	-5
Rentelasten borgstellingsprovisie	-71	-62
Overige rentelasten	-13	-4
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	-7.918	-6.790

Totaal saldo financiële baten en lasten

-7.778	-6.680
--------	--------

TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING

Functionele indeling (* € 1.000,-)

23. Belastingen

	2023	2022
	€	€
Acute vennootschapsbelasting		
Lopend jaar	-4.230	-3.840
Nagekomen acute vennootschapsbelasting	12	-540
	-4.218	-4.380
Latente vennootschapsbelasting		
Lopend jaar	488	-1.302
Nagekomen voorziening latentie vennootschapsbelasting	0	0
	488	-1.302
Totaal belastingen	-3.730	-5.682

Ansluiting commercieel en fiscaal resultaat:
De effectieve belastingdruk is -2,9% (2022: -5,0%) en kan als volgt worden gespecificeerd:

	2023	2022
	€	€
Commercieel resultaat voor vennootschapsbelasting	-130.175	-102.379
Af:		
Correctie opbrengst verkopen	-1.038	-1.332
Correctie afschrijvingen	-1.144	-734
Fiscale vrijval disagio leningen o/g	-45	-15
Correctie waardeveranderingen	145.186	116.076
Bij:		
Correctie huuropbrengst		
Correctie overige bedrijfslasten	295	
Geactiveerde rentelasten	130	130
Gemengde kostenaftrek	19	18
Correctie onderhoud	-282	-424
Terugname waardeverandering lagere WOZ waarde	108	2.500
Niet aftrekbare rente in gevolge ATAD regeling	3.392	3.308
Lening Vestia	0	-2.101
Belastbaar bedrag	16.446	15.047
Belastingbedrag 19% over € 200 (2022: 15% over € 395)	-38	-59
Belastingbedrag 25,8% over > € 200 (2022: 25% > € 395)	-4.192	-3.781
Totaal	-4.230	-3.840
Nagekomen vennootschapsbelasting	12	-540
Specificatie latente vennootschapsbelasting		
Mutatie belastinglatentie	488	-1.302
	488	-1.302
Belastingdruk acuut + latent	-3.742	-5.142
Effectieve belastingdruk	-2,9%	-5,0%

TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING

Functionele indeling (* € 1.000,-)

24. Afschrijvingen

	2023	2022
	€	€
Afschrijving (on)roerende zaken ten dienste van de exploitatie	374	391
Totaal afschrijvingen	374	391
De afschrijvingskosten zijn als volgt gealloceerd:		
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille -->		
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	81	92
Lasten onderhoudsactiviteiten	190	194
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1	1
Netto resultaat overige activiteiten	1	1
Overige organisatiekosten	81	88
Leefbaarheid	20	15
Totaal	374	391

25. Lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten

	2023	2022
	€	€
Lonen en salarissen	5.073	4.767
Sociale lasten	879	808
Pensioenlasten	623	587
Totaal lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten	6.575	6.162

De stijging van de personeelskosten zijn o.a. te verklaren door tijdelijke contracten in plaats van inhuur van extern personeel en vervanging van ziekte.

Het gemiddelde aantal werkzame werknemers, berekend op fulltimebasis en uitgesplitst naar activiteiten, bedroeg:

	2023	2022
Team wonen	19,8	19,2
Team wijkontwikkeling	16,4	16,3
Team bedrijfsvoering	14,3	13,8
Team dienstverlening	21,8	19,8
Directie en team staf	8,1	6,7
Totaal	80,4	75,8

Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING

Functionele indeling (* € 1.000,-)

	2023	2022
De personeelskosten zijn als volgt gealloceerd:		
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille --> Lasten verhuur en beheeractiviteiten	1.303	1.151
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille --> Lasten onderhoudsactiviteiten (Exploitatie vastgoedportefeuille)	883	848
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille -->Toegerekende salariskosten eigen servicedienst aan lasten onderhoudsactiviteiten (Exploitatie vastgoedportefeuille)	834	760
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	31	30
Netto resultaat overige activiteiten	32	32
Overige organisatiekosten	3.000	2.933
Leefbaarheid	492	408
Totaal toegerekende lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten	6.575	6.162

26. Toegerekende overige organisatiekosten

	2023	2022
	€	€
Toegerekende overige organisatiekosten:		
Automatiseringskosten	1.630	1.535
Bestuurs- en toezichtskosten	0	0
Huisvestingskosten	276	258
Overige personeelskosten	1.527	1.205
Algemene kosten	449	445
Huurdersparticipatie/voorlichting	106	96
Kantoorkosten	270	283
Advieskosten	503	409
Projectkosten	295	145
Bedrijfsvervoersmiddelen	157	149
Verzekeringen	193	185
Overige exploitatielasten	428	205
VvE-bijdrage bezit	213	189
Totaal toegerekende overige organisatiekosten	6.047	5.104

	2023	2022
De toegerekende overige organisatiekosten zijn als volgt gealloceerd:		
Beheerkosten:		
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille --> Lasten verhuur en beheeractiviteiten	1.107	1.011
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille --> toerekening indirecte kosten onderhoud	1.545	1.207
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille --> Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	789	574
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	25	24
Netto resultaat overige activiteiten	88	56
Overige organisatiekosten	2.125	1.861
Leefbaarheid	367	373
Totaal toegerekende overige organisatiekosten	6.047	5.104

TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING

Functionele indeling (* € 1.000,-)

Overige toelichtingen

Bezoldiging van topfunctionarissen en toezichthoudende topfunctionarissen (* € 1,-)

De WNT is van toepassing op Area. Het voor Area toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2023 € 187.000. Dit op basis van bezoldigingsklasse F, welke voortkomt uit het feit dat Area per 31 december 2022 beschikt over 9.088 verhuureenheden. De grootste gemeente waar meer dan 20% van het bezit zich bevindt betreft de gemeente Meijerijstad, welke in jaar 2023 83.709 inwoners telt.

Bezoldiging topfunctionarissen

Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13e maand van de functievervulling alsmede degenen die op grond van hun voormalige functie nog 4 jaar als topfunctionaris worden aangemerkt.

De bezoldiging van de topfunctionarissen van Area is als volgt:

	2023	2022
	€	€
Naam	Dhr. J.M.H.M. van Vucht	Dhr. J.M.H.M. van Vucht
Functiegegevens	Directeur- Bestuurder	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		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	165.854	159.857
Beloningen betaalbaar op termijn	21.146	18.841
Bijtelling auto	0	0
Gratificatie	0	0
Totaal bezoldiging	187.000	178.698
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	187.000	181.000

Bezoldiging van commissarissen

Naam	Mevr. S. Günal	Dhr. S. van Kessel
Functiegegevens	Voorzitter	Voorzitter
Bezoldiging 2023	22.440	
Bezoldiging 2022		21.763
Aanvang en einde functievervulling in het verslagjaar	01/01-31/12	
Aanvang en einde functievervulling in het vergelijkend jaar		01/01-31/12
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum 2023	28.050	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum 2022		27.150

TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING

Functionele indeling (* € 1.000,-)

Naam Functiegegevens	Mevr. S. Günal Lid	Dhr. T. van den Broek Lid
Bezoldiging 2023		14.960
Bezoldiging 2022	14.480	14.480
Aanvang en einde functieervulling in het verslagjaar		01/01-31/12
Aanvang en einde functieervulling in het vergelijkend jaar	01/01-31/12	01/01-31/12
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum 2023		18.700
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum 2022	18.100	18.100

Naam Functiegegevens	Dhr. P. Ketelaars Lid	Mevr. M. Noordermeer Lid
Bezoldiging 2023	14.960	14.960
Bezoldiging 2022	14.480	14.480
Aanvang en einde functieervulling in het verslagjaar	01/01-31/12	01/01-31/12
Aanvang en einde functieervulling in het vergelijkend jaar	01/01-31/12	01/10-31/12
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum 2023	18.700	18.700
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum 2022	18.100	18.100

Naam Functiegegevens	Dhr. M. Witvoet Lid
Bezoldiging 2023	13.713
Bezoldiging 2022	
Aanvang en einde functieervulling in het verslagjaar	30/01-31/12
Aanvang en einde functieervulling in het vergelijkend jaar	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum 2023	17.214
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum 2022	

TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING

Functionele indeling (* € 1.000,-)

Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT
Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2021 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

Honoraria accountantsorganisatie:

Hieronder is een overzicht opgenomen van de honoraria voor de controle van de jaarrekening, andere controleopdrachten, fiscale adviesdiensten en andere niet-controlediensten.

	Mazars	Totaal netwerk
Controle van de jaarrekening	131	131
Andere controleopdrachten	15	15
Fiscale adviesdiensten	0	0
Andere niet-controlediensten	0	0
	146	146

	Mazars	Totaal netwerk
Controle van de jaarrekening	128	128
Andere controleopdrachten	14	14
Fiscale adviesdiensten	0	0

Gebeurtenissen na balansdatum

Begin 2024 is voorwaardelijk besloten dat Area een verbinding aan zal gaan met Thuispoort Coöperatie U.A (een coöperatie met uitgesloten aansprakelijkheid, zonder winstoogmerk). Thuispoort zal voor acht Noord-Brabantse woningcorporaties het woningvindstelsel gaan beheren. Vanaf de oprichting zal Area (evenredig aan het aantal verhuureenheden) financieel bijdragen aan de exploitatie van Thuispoort, waarbij de jaarlijkse kosten momenteel worden geschat op € 100.000. De voorwaardelijkheid is gelegen in de goedkeuring die Area (en de andere woningcorporaties) moet krijgen vanuit de Autoriteit Woningcorporaties. Inmiddels is de goedkeuring vanuit de AW ontvangen en is Thuispoort Coöperatie U.A opgericht per 26 april 2024.

Balans per 31 december 2023 DAEB
voor resultaatbestemming (* € 1.000,-)

	31-12-2023	31-12-2022
ACTIVA		
VASTE ACTIVA		
Vastgoedbeleggingen		
DAEB vastgoed in exploitatie	1.361.711	1.424.863
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	26.333	22.339
	1.388.044	1.447.202
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	4.096	4.082
	4.096	4.082
Financiële vaste activa		
Latente belastingvorderingen	2.041	972
Overige financiële vaste activa	6	6
Deelnemingen en vorderingen op groepsmaatschappijen	18.330	18.915
Netto vermogenswaarde niet-DAEB	75.971	79.135
	96.348	99.028
TOTAAL VASTE ACTIVA	1.488.488	1.550.312
VLOTTENDE ACTIVA		
Voorraden		
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	1.570	1.710
Overige voorraden	323	267
	1.893	1.977
Vorderingen		
Huurdebiteuren	252	230
Overheid	100	40
Overige vorderingen	329	196
Overlopende activa	277	394
Deelnemingen en vorderingen op groepsmaatschappijen	585	585
Rekening courant DAEB - Niet-DAEB	0	0
	1.543	1.445
Liquide middelen	2.238	3.794
TOTAAL VLOTTENDE ACTIVA	5.674	7.216
TOTAAL ACTIVA	1.494.162	1.557.528

Balans per 31 december 2023 DAEB
voor resultaatbestemming (* € 1.000,-)

	31-12-2023	31-12-2022
PASSIVA		
Eigen vermogen		
Herwaarderingsreserve	844.999	938.424
Overige reserves	425.571	440.207
Resultaat boekjaar	-133.906	-108.061
	1.136.664	1.270.570
Voorzieningen		
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	48.293	3.157
Voorziening overig	240	248
	48.533	3.405
Langlopende schulden		
Schulden/leningen overheid	765	2.509
Schulden/leningen kredietinstellingen	273.931	251.222
Waarborgsommen	483	502
	275.179	254.233
Kortlopende schulden		
Schulden aan overheid	358	465
Schulden aan kredietinstellingen	15.290	11.277
Schulden aan leveranciers	5.500	4.216
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.013	2.373
Schulden ter zake van pensioenen	0	0
Overige schulden	817	1.071
Overlopende passiva	5.242	4.833
Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	5.566	5.085
	33.786	29.320
TOTAAL PASSIVA	1.494.162	1.557.528

Balans per 31 december 2023 Niet-DAEB
voor resultaatbestemming (* € 1.000,-)

	31-12-2023	31-12-2022
ACTIVA		
VASTE ACTIVA		
Vastgoedbeleggingen		
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	86.398	90.003
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	25.122	26.056
	111.520	116.059
Financiële vaste activa		
Latente belastingvorderingen	975	1.556
Overige financiële vaste activa	47	90
	1.022	1.646
TOTAAL VASTE ACTIVA	112.542	117.705
VLOTTENDE ACTIVA		
Voorraden		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	0	0
	0	0
Vorderingen		
Huurdebiteuren	24	23
Overheid	1	1
Overige vorderingen	0	0
Overlopende activa	0	0
Vorderingen op groepsmaatschappijen	5.566	5.085
	5.591	5.109
Liquide middelen	1.042	1.042
TOTAAL VLOTTENDE ACTIVA	6.633	6.151
TOTAAL ACTIVA	119.175	123.856

Balans per 31 december 2023 Niet-DAEB
voor resultaatbestemming (* € 1.000,-)

	31-12-2023	31-12-2022
PASSIVA		
Eigen vermogen		
Herwaarderingsreserve	26.898	30.760
Overige reserves	52.237	52.453
Resultaat boekjaar	-3.163	-4.078
	75.972	79.135
Voorzieningen		
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	0	0
Voorziening overig	0	0
	0	0
Langlopende schulden		
Waarborgsommen	50	51
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden contracten (VOV)	0	0
	23.620	24.567
Schulden aan groepsmaatschappijen	18.330	18.915
	42.000	43.533
Kortlopende schulden		
Schulden aan leveranciers	0	0
Belastingen en premies sociale verzekeringen	395	395
Schulden ter zake van pensioenen	0	0
Overige schulden	170	175
Overlopende passiva	53	33
Schulden aan groepsmaatschappijen	585	585
	1.203	1.188
TOTAAL PASSIVA	119.175	123.856

Winst-en-verliesrekening over 2023 Daeb
(* € 1.000,-)

Functionele indeling	2023	2022
Huuropbrengsten	57.118	56.013
Opbrengsten servicecontracten	1.692	1.787
Lasten servicecontracten	-1.804	-1.834
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten *	-2.278	-2.065
Lasten onderhoudsactiviteiten *	-24.587	-22.134
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit *	-3.779	-8.557
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	26.362	23.210
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	4.972	4.862
Toegerekende overige organisatiekosten	-53	-53
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-4.190	-4.228
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	729	581
Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	-51.072	6.861
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-89.795	-116.407
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-140.867	-109.546
Opbrengsten overige activiteiten	23	20
Kosten overige activiteiten *	-541	-611
Netto resultaat overige activiteiten	-518	-591
Overige organisatiekosten *	-4.954	-4.397
Leefbaarheid *	-1.207	-1.143
Rentebaten interne lening	361	391
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	133	94
Rentelasten en soortgelijke kosten	-7.918	-6.790
Saldo financiële baten en lasten	-7.424	-6.305
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	-127.879	-98.191
Belastingen	-2.864	-5.792
Resultaat deelnemingen		
Resultaat niet-DAEB-tak	-3.163	-4.078
RESULTAAT NA BELASTINGEN	-133.906	-108.061

Winst-en-verliesrekening over 2023 N-Daeb
(* € 1.000,-)

Functionele indeling	2023	2022
Huuropbrengsten	3.769	3.659
Opbrengsten servicecontracten	58	66
Lasten servicecontracten	-92	-90
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten *	-121	-120
Lasten onderhoudsactiviteiten *	-906	-811
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit *	-177	-344
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	2.531	2.360
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.141	3.303
Toegerekende overige organisatiekosten	-3	-3
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-883	-2.605
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	255	695
Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	0	157
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-4.332	-6.796
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	13	109
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-4.319	-6.530
Opbrengsten overige activiteiten *	1	1
Kosten overige activiteiten *	-32	-29
Netto resultaat overige activiteiten	-31	-28
Overige organisatiekosten *	-241	-240
Leefbaarheid *	-137	-70
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	7	16
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	0	0
Rentelasten interne lening	-361	-391
Saldo financiële baten en lasten	-354	-375
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	-2.296	-4.188
Belastingen	-867	110
Resultaat deelnemingen	0	0
RESULTAAT NA BELASTINGEN	-3.163	-4.078

Kasstroomoverzicht over 2023 DAEB
(* € 1.000,-)

(Volgens de directe methode)	2023	2022
Ontvangsten		
Huren:		
- Zelfstandige huurwoningen	54.648	53.740
- Onzelfstandig wooneenheden	409	409
- Intramuraal	1.891	1.829
- Maatschappelijk onroerend goed	20	19
Vergoedingen	2.165	1.979
Overige bedrijfsontvangsten	258	248
Renteontvangsten	361	391
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	59.752	58.615
Uitgaven		
Erfpacht	22	20
Personeelsuitgaven	6.448	5.711
Onderhoudsuitgaven	21.329	20.635
Overige bedrijfsuitgaven	10.782	10.453
Rente-uitgaven	7.424	6.751
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	368	120
Verhuurderheffing	0	5.116
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	356	465
Vennootschapsbelasting	4.836	3.306
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	51.565	52.577
Kasstroom uit operationele activiteiten	8.187	6.038
Vastgoedbeleggingen en MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon- en niet-woongelegenheden	3.921	4.694
(Des)investeringenontvangsten overig		
<i>Tussentelling ingaande kasstroom vastgoedbeleggingen en MVA</i>	3.921	4.694
Vastgoedbeleggingen en MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur-, woon- en niet- woongelegenheden	32.777	17.185
Woningverbetering, woon- en niet- woongelegenheden	5.945	9.048
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	510	1.429
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	0	0
Investeringen overig	401	175
<i>Tussentelling uitgaande kasstroom Vastgoedbeleggingen en MVA</i>	39.633	27.837
FVA		
Ontvangsten verbindingen		
Ontvangsten overig	-64	13
Aflossing cq. verstrekken interne lening	585	1.625
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</i>	521	1.638
Kasstroom uit (des) investeringen	-35.190	-21.505
Financieringsactiviteiten ingaand		
Nieuwe te borgen leningen	38.000	16.000
Uitgaven		
Aflossingen geborgde leningen	-11.182	-1.140
Aflossingen ongeborgde leningen	-1.851	-1.170
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	24.966	13.690
Mutatie geldmiddelen	-2.037	-1.777
Liquide middelen per 1 januari	3.794	5.263
Schulden aan maatschappijen (RC Daeb - Niet Daeb) waarin wordt deelgenomen per 1 januari	-5.085	-4.777
Liquide middelen per 31 december	2.238	3.794
Schulden aan maatschappijen (RC Daeb - Niet Daeb) waarin wordt deelgenomen per 31 december	-5.566	-5.085
Mutatie geldmiddelen	-2.037	-1.777

Kasstroomoverzicht over 2023 Niet-DAEB
(* € 1.000,-)

(Volgens de directe methode)	2023	2022
Ontvangsten		
Huren:		
- Zelfstandige huurwoningen	3.326	3.270
- Intramuraal	0	1
- Maatschappelijk onroerend goed	103	100
- Bedrijfsmatig onroerend goed	117	117
- Parkeervoorzieningen	238	170
Vergoedingen	84	78
Overige bedrijfsontvangsten	29	46
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	3.896	3.782
Uitgaven		
Personeelsuitgaven	288	266
Onderhoudsuitgaven	821	737
Overige bedrijfsuitgaven	574	626
Rente uitgaven interne lening	361	391
Verhuurderheffing	0	89
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	96	30
Vennootschapsbelasting	867	174
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	3.006	2.313
Kasstroom uit operationele activiteiten	889	1.469
Vastgoedbeleggingen en MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon- en niet-woongelegenheden	0	1.222
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop	365	1.561
Verkoopontvangsten grond		
(Des)investeringenontvangsten overig		
<i>Tussentelling ingaande kasstroom Vastgoedbeleggingen en MVA</i>	365	2.783
Vastgoedbeleggingen en MVA uitgaande kasstroom		
Woningverbetering, woon- en niet- woongelegenheden	7	
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	0	1.783
Aankoop woongelegenheden (VOV) doorverkoop	179	535
Investeringen overig		
Externe kosten bij verkoop		
<i>Tussentelling uitgaande kasstroom Vastgoedbeleggingen en MVA</i>	186	2.318
FVA		
Ontvangsten overig	-2	-2
Aflossing cq. verstrekken interne lening	-585	-1.625
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</i>	-587	-1.627
Kasstroom uit (des) investeringen	-408	-1.161
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	0	0
Mutatie geldmiddelen	481	308
Liquide middelen per 1 januari	1.042	1.042
Vorderingen op groepsmaatschappijen (RC Daeb - Niet Daeb) waarin wordt deelgenomen per 1 januari	-5.085	-4.777
Liquide middelen per 31 december	1.042	1.042
Vorderingen op groepsmaatschappijen (RC Daeb - Niet Daeb) waarin wordt deelgenomen per 31 december	5.566	-5.085
Mutatie geldmiddelen	10.651	-308

OPMAKEN VAN DE JAARREKENING

Deze jaarrekening is opgemaakt door de bestuurder en is geaccordeerd in de vergadering van het bestuur en management van 28 mei 2024.

Uden, 28 mei 2024

Dhr. J.M.H.M. van Vucht,
Directeur/bestuurder

VASTSTELLING

Het jaarverslag en de jaarrekening van Stichting Area is vastgesteld door de Raad van Commissarissen in de vergadering 25 juni 2024 (conform artikel 35 woningwet), na kennis genomen te hebben van de controleverklaring van de extern accountant, conform artikel 37 lid 4 van de Woningwet en artikel 21 lid 3 van de Statuten.

Mevr. S Günal	voorzitter (sinds 1-1-2023)
Dhr. P. Ketelaars	lid
Dhr. T. van den Broek	lid
Mevr. M. Noordermeer	lid
Dhr. M. Witvoet	lid (sinds 30-1-2023)

OVERIGE GEGEVENS

Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat

In onze statuten is niets opgenomen betreffende de bestemming van het resultaat.
Wel is in onze statuten het volgende opgenomen:

Statutaire regeling betreffende de jaarstukken

In artikel 25 van de statuten van de stichting is het volgende bepaald over de jaarstukken:

1. Het bestuur maakt binnen vijf maanden na afloop van het boekjaar een jaarrekening, een jaarverslag, een volkshuisvestingsverslag en een overzicht met cijfermatige kerngegevens en prognoses op, die moeten voldoen aan de voorschriften die ter zaken voor toegelaten instellingen gelden.
2. De Raad van Commissarissen laat de in het eerste lid bedoelde stukken onderzoeken door een door hem aangewezen accountant als bedoeld in artikel 393, eerste lid, van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek of aan een organisatie waarin zodanige accountants samenwerken. Wijst de Raad van Commissarissen geen accountant aan, dan wordt deze door het bestuur aangewezen..
3. De opdracht tot beoordeling van deze stukken kan worden ingetrokken door het orgaan dat deze opdracht heeft verleend. Indien het bestuur de opdracht tot beoordeling heeft verleend, kan deze tevens worden ingetrokken door de Raad van Commissarissen.
4. Het bestuur stelt de stukken als bedoeld in het tweede lid niet vast en de Raad van Commissarissen keurt deze niet goed alvorens zij kennis hebben genomen van de bevindingen van de accountant.
5. Indien de Raad van Commissarissen de stukken als bedoeld in het eerste lid goedkeurt, verleent de raad tevens decharge aan het bestuur. Deze decharge heeft alleen betrekking op de stukken die aan de Raad van Commissarissen zijn overgelegd.
6. De jaarrekening en het jaarverslag worden door de leden van het bestuur en de leden van de Raad van Commissarissen ondertekend. Ontbreekt de handtekening van een van hen, dan wordt daarvan onder opgave van redenen melding gemaakt.

area

Laat wonen leven

Uden
Leeuweriksweg 12
5402 XD in Uden

Veghel
Stadhuisplein 2a
5461 KS in Veghel

t. 0413 - 388044
www.areawonen.nl