

Jaarverslag 2022



antares

Inhoudsopgave

1. Voorwoord	3
2. Samenvatting	5
Volkshuisvestelijk verslag	6
3. De gelukkige bewoner	7
3.1 Woongeluk: klanttevredenheid	7
3.2 Leefbaarheid en participatie	10
3.3 Samenwerking	11
3.4 Doelgroepen en huurbeleid	12
4. Het toekomstbestendige vastgoed	17
4.1 Vastgoedsturing	17
4.2 Anders verduurzamen	20
4.3 Meer en anders nieuwbouwen	22
4.4 Onderhoud	23
4.5 Verkopen als instrument	25
4.6 Veilige en gezonde woning	26
5. De vitale organisatie	28
5.1 Duurzame gezonde bedrijfsvoering	28
5.2 Informatisering en digitalisering	31
5.3 Communicatie	31
5.4 De werkorganisatie	33
Financieel verslag	36
6. Het financiële beleid	37
6.1 Algemeen	37
6.2 Beleidsmatige beschouwing	39
6.3 Financiële sturing	42
6.4 Treasury	47
6.5 De ontwikkeling van het resultaat	49
6.6 De ontwikkeling van de balans	50
6.7 Belastingen	51
Bestuursverslag	53
Governance: verslag van de rvc	58
Bijlagen	65
Bijlage 1: Woningbezit naar woningtype en wijk	66
Bijlage 2: Structuur Antares	67
Bijlage 3: Overzicht huurbeleid door de jaren heen	68
Bijlage 4: Samenwerking met gemeenten en stakeholders	69

1. Voorwoord

Woningcorporaties spelen weer centrale rol

Dit is het laatste voorwoord dat ik schrijf voor het jaarverslag en de jaarrekening van Antares. Na precies negentien jaar aan het roer te hebben gestaan van deze prachtige organisatie, gloort nu een nieuwe levensfase als pensionado. In die afgelopen negentien jaar heb ik veel ontwikkelingen in de corporatiesector aan mij voorbij zien trekken. Bij de start in 2004 trof ik een organisatie aan die nog maar net was geboren uit een fusie tussen drie kleinere corporaties. En zoals dat vaak gaat, de post-fusie periode is altijd een tijd van zoeken naar een nieuwe identiteit. Ook de nodige competenties van medewerkers moeten hun juiste weg nog vinden. Niet makkelijk om daar richting aan te geven, maar ook wel weer een mooi proces om een bijdrage te kunnen leveren aan de kanteling die uiteindelijk heeft geleid tot een gezonde, zelfbewuste organisatie.

Ook het maatschappelijk en politiek klimaat toonde een wereld van verschil met nu. In 2004 waren de kaders, als die al echt gedefinieerd waren, uitzonderlijk ruim. Te veel ruimte leidt tot onduidelijkheid en geeft maximaal ruimte aan experimenten en zaken die te ver afdrijven van de primaire taak van een woningcorporatie. In veel gevallen werd dat niet gezien als een probleem. In eerste instantie konden experimenten rekenen op ruime steun van de politiek. Wie kon er immers op tegen zijn dat het opknappen van de MS Rotterdam ter versterking van de zwakke wijk Katendrecht in Rotterdam door de plaatselijke corporatie werd opgepakt? Vestia werd door Den Haag geprezen om zijn lage rentekosten. Niemand had op dat moment in de gaten dat dat voordeel werd bewerkstelligd door extreem risicovolle derivaten. Ik geloof ook niet dat het gemeentebestuur van Maastricht op voorhand tegenstander was van de bouw van een grote universiteitscampus door de corporatie. Dat vingertje ging pas omhoog toen de kosten de haalbaarheid van het project onderuithaalden. Met andere woorden: door schade en schande zijn we met zijn allen wijzer geworden.

Zoals dat meestal gaat, volgt na een debacle het zwartepieten over de schuldvraag. En hoewel de sector zeker boter op zijn hoofd heeft, is die zwarte piet wel heel zwaar in de schoenen van de corporatiesector terechtgekomen. Uiteindelijk heeft dat geleid tot een nieuwe Woningwet in 2015. In die wet is het speelveld van de sector drastisch ingeperkt. Eigenlijk komt het er, uitzonderingen daargelaten, op neer dat enkel nog gebouwd mag worden in de sociale sector. Duurdere huur en koop moesten overgelaten worden aan de markt. Tegelijkertijd is een stevige greep gedaan in de kassa in de vorm van verhuurderheffing, vennootschapsbelasting en later ook nog eens de ATAD.

Misrekeningen met grote gevolgen waar we nu mee worden geconfronteerd. De markt heeft het gat dat corporaties moesten laten vallen onvoldoende opgepakt. Woningen uit de sociale voorraad werden op aandringen van toenmalig minister Blok onttrokken aan de sociale sector, die daardoor kromp. De woningcorporaties bouwen minder vanwege afnemende kasstromen en grote opgaven op het gebied van onderhoud en verduurzaming van de bestaande voorraad.

Tot zover het slechte nieuws. Zoals dat altijd gaat keert de wal het schip. De woningnood is inmiddels zo sterk opgelopen, dat de samenleving – de politiek voorop – weer volop kijkt naar de rol van de corporatiesector om de bouwstroom op gang te krijgen. De verhuurderheffing is inmiddels afgeschaft. Belemmeringen voor het bouwen van in het duurdere huursegment worden wegenomen. De corporaties spelen inmiddels weer een centrale rol in de woonconvenanten die minister de Jong met de provincies aan het sluiten is. Zeker, voorlopig is het nog papier, maar het geeft wel aan dat na een decennium van onderwaardering van de (sociale) volkshuisvesting, een revival van de sector gloort. En dat biedt perspectief voor iedereen in Nederland die is aangewezen op sociale woningbouw.

Daarmee verlaat ik de sector op een moment dat grote nieuwe uitdagingen op ons afkomen. Meer dan in het recente verleden wordt ook Antares aangesproken op zijn investering in kracht, kennis en doorzettingsmacht om nieuwbouw en verduurzaming van de bestaande voorraad een boost te geven. Een mooi perspectief voor mijn opvolger Roel Versleijen en het gedreven Antares-team dat naast en achter hem staat. Dit jaarverslag en jaarrekening laten zien dat Antares zijn zaakjes goed voor elkaar heeft. Alle financiële parameters staan op groen. De klanttevredenheid is oké en de woningvoorraad staat er als gevolg van de forse investeringen in voorliggende jaren, buitengewoon goed bij. Het meerjarenperspectief geeft ruimte om de zo dringend noodzakelijke nieuwbouw van woningen een extra boost te geven. Juist in onzekere tijden kan Antares zijn rol als anticyclisch investeerder waar blijven maken. Dat is een groot goed voor huidige en toekomstige huurders die nu verlegen zitten om een betaalbaar huis. Nu ook de politiek doordrongen is van de belangrijke rol die de woningcorporatiesector in dit proces heeft, voorzie ik een aanzienlijk beter klimaat om aan die belangrijke opdracht invulling te geven.

Ik wens mijn opvolger Roel en het Antares-team graag alle succes toe bij dit belangrijke werk. Een woord van dank aan iedereen die mij de afgelopen jaren het vertrouwen heeft gegeven om mijn werk zo goed mogelijk te kunnen doen, wil ik op deze plek ook heel graag uitspreken.

Antares succes!

Paul Stelder

Directeur-bestuurder



2. Samenvatting



antares

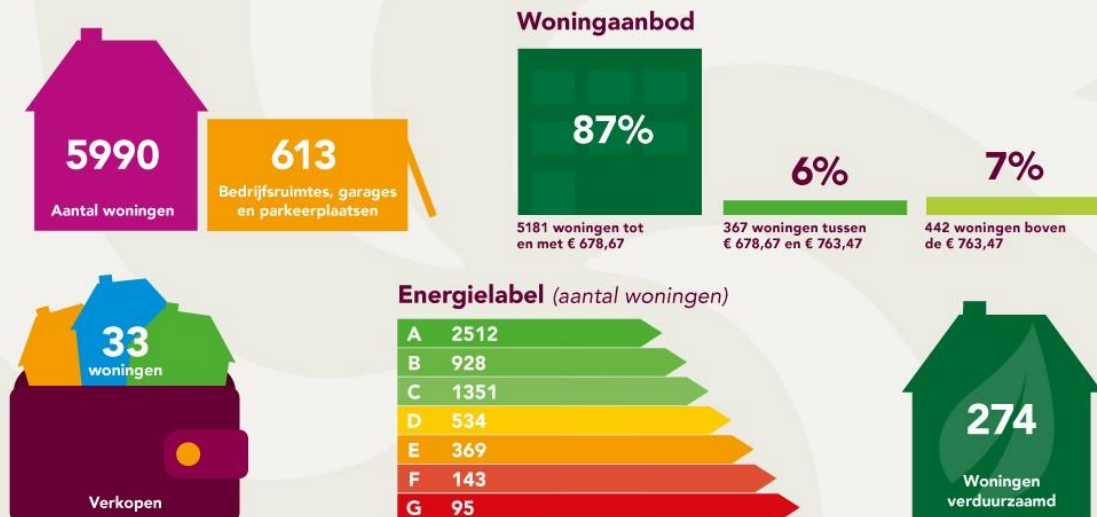
ANTARES IN CIJFERS 2022



De gelukkige bewoner



Het toekomstbestendige vastgoed



De vitale organisatie

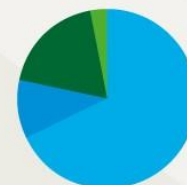
Aantal FTE en medewerkers



Financieel (x1.000)

Ontvangsten

Huur	€ 44.408
Verkoop	€ 10.087
Nieuwe leningen	€ 8.500
Overige opbrengsten	€ 1.901



Uitgaven

Onderhoud	€ 9.421
Personeel	€ 4.833
Rente	€ 5.319
Nieuwbouw	€ 8.784
Verduurzaming	€ 12.337
Verhuurheffing	€ 2.728
Aflossingen	€ 8.052
Overige uitgaven	€ 7.848
Vennootschapsbelasting	€ 1.859



Volkshuisvestelijk verslag



antares

3. De gelukkige bewoner



Onze visie is: samen werken aan woongeluk. Een goed onderhouden, duurzame wo vormt hiervoor de basis. Maar écht woongeluk ontstaat pas als we een fijn contact hebben met onze buurtgenoten, onze buurt schoon en veilig is én als we ons mede-eigenaar voelen van deze leefomgeving. In dit jaarverslag geven we aan hoe Antares hieraan in 2022 inhoud heeft gegeven.

3.1 Woongeluk: klanttevredenheid

Enquêtes

Antares meet continu de kwaliteit van de geleverde dienstverlening met **enquêtes** voor een aantal processen. Daarnaast meten we ook periodiek ons proces van contractonderhoud, zoals cv-reparatie, schilderwerk en riolreinigingservice.

In 2022 verstuurden we in totaal **5.340 enquêtes** (2021: 5.480) en ontvingen we 1.873 ingevulde enquêtes (2021: 1.974) terug. Onze respons ligt met **35%** ruim boven de validatienorm van Aedes, 25%. Dit geeft een grote mate van betrouwbaarheid van de scores en betrokkenheid van onze klanten weer.

Tabel: enquêteresultaten uitgedrukt in rapportcijfers

Proces	2022	2021	Responspercentage
Reparatie	8,2	8,1	34%
Woning betrekken	8,4	8,4	41%
Woning verlaten	8,4	8,2	41%
Contact KSC	8,5	8,4	35%
Afhandelen klachten	5,9	4,9	42%
Dynamisch onderhoud	7,7	8,0	28%
Renovatie	8,3	7,0	71%
Verkoop	9,8	8,4	19%
Schilderwerk	8,0	6,9	34%
Totaal	8,2	8,1	35%

De beoordeling van het afhandelen van klachten is ondanks de nieuwe werkwijze met de klachtencommissie, zoals beschreven in de volgende paragraaf, nog een 5,9. We zien wel een goede verbetering ten opzichte van 2021. Naar verwachting verbetert deze score verder in 2023 doordat de klachtencommissie klachten sneller, effectiever en multidisciplinair behandelt. Daarnaast zien we dat de oplossing van de klacht een grote invloed heeft op de klanttevredenheid van het proces. De klachten waarbij de uitkomst van de klachtencommissie niet naar wens van de klant is, wordt veelal negatief beoordeeld. Het blijft een uitdaging om de klantbeleving bij het afhandelen van klachten positief om te buigen.

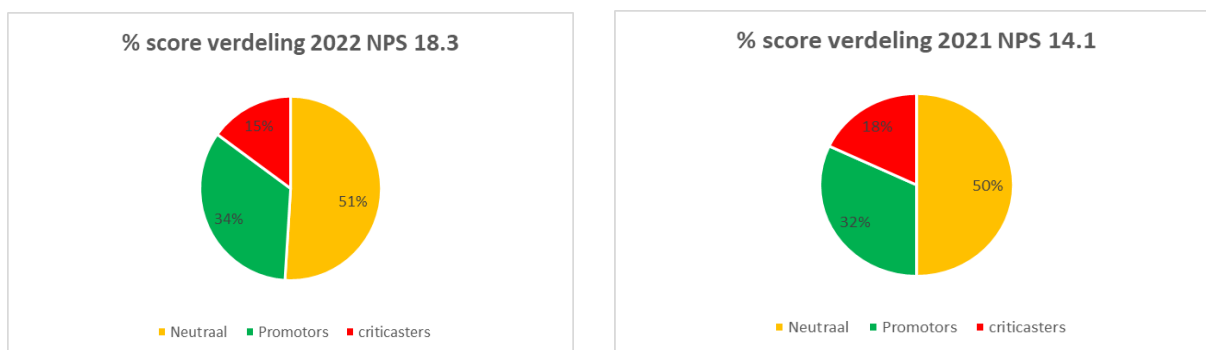
De beoordeling van dynamisch onderhoud is iets gedaald ten opzichte van 2021. De voornaamste oorzaak is de toename van aanvragen voor dynamisch onderhoud en de langere wachttijden door een capaciteitstekort bij onze aannemers. Hier wordt hard aan gewerkt.

Onze scores voor woning betrekken, woning verlaten en reparatie zijn goed te vergelijken met de gemiddelde scores van de Aedes-benchmark. Hierbij zien we ook dat we ruim boven dit gemiddelde score.

Proces	Antares 2022	Aedes 2022
Reparatie	8,2	7,7
Woning betrekken	8,4	7,7
Woning verlaten	8,4	7,6

NPS-score

De Net Promoter Score (NPS) is een tool die we gebruiken om de klantloyaliteit te meten. 85% van onze respondenten beoordeelt onze dienstverlening met een 7 of hoger, waarvan 34% zelfs met een 9 of 10.



Van de 34% respondenten die ons met een 9 of 10 beoordelen, krijgen we de terugkoppeling dat ze vooral onze klantvriendelijkheid, goede dienstverlening en kwaliteit van de woning waarderen.

De 15% respondenten die ons beoordelen met een score lager dan een 7 geven als aandachtspunt isolatie en onderhoud van de woning of een klacht uit het verleden. We gaan actief met deze feedback aan de slag. Aan de hand van de toelichting die klanten geven voor een bepaalde score kunnen we onze dienstverlening en efficiency continu verbeteren.

'Woongeluk' meetbaar maken

In ons ondernemingsplan hebben we ons tot doel gesteld dat huurders woongeluk ervaren en de woning en woonomgeving waarderen. Dit willen we inzichtelijk en meetbaar maken. Daarom zijn we eind 2021 gestart met een pilot rond de 'Fijn Wonen Monitor'.

De insteek van het onderzoek was om via open te vragen de woonbeleving van de bewoner in beeld te brengen. Daarnaast hebben we vragen gesteld over hoe bewoners hun woning, woonomgeving en woongeluk ervaren. Via e-mail kregen 4.292 bewoners van Antares een uitnodiging voor dit onlineonderzoek. 1.386 bewoners deden mee (30% respons).

De resultaten op hoofdlijnen zijn:

- Algemene woonbeleving bij twee derde van bewoners positief

- Woning: 69% van de bewoners vindt de woning (heel) fijn
- Woonomgeving: 63% van de bewoners leeft in een (hele) fijne woonomgeving
- Woongeluk: gemiddeld rapportcijfer 7,1
- Ruim de helft van de bewoners geeft een 8 of hoger voor hun woongeluk.

In 2022 is een multidisciplinaire projectgroep aan de slag gegaan met de resultaten. De projectgroep heeft de uitkomsten gebruikt om het begrip woongeluk concreter te maken door open toelichtingen te analyseren en de correlatie met woning en woonomgeving uit te diepen. Daarnaast zijn de resultaten vertaald in concrete actiepunten die meegenomen kunnen worden in de strategische, tactische en operationele afwegingen en activiteiten op het gebied van leefbaarheid in een buurt, maatschappelijke inzet in de wijk, participatie, nieuwbouw, renovatie en onderhoud, verduurzaming etc. Deze actiepunten worden in 2023 uitgevoerd.

Afhandelen klachten en geschillen

Goed klachtenmanagement werkt versterkend voor klantgericht denken en een lerende cultuur. Zeker wanneer klachtenmanagement niet alleen voor het herstel van fouten wordt benut, maar ook wordt gebruikt voor preventie. Bij Antares zien we een klacht als een mogelijkheid om onze klant alsnog tevreden te stemmen en als een middel om de kwaliteit van dienstverlening te verbeteren. Antares blijft ook waakzaam dat de dienstverlening van onze leveranciers, in kwaliteit en communicatie, op orde is. Onze klanten zien onze leveranciers als vertegenwoordigers van Antares.

Klachten	2022	2021
Klacht over bedrijf in dienst van Antares	9	5
Klacht over communicatie	3	12
Klacht over financiën	3	3
Klacht over medewerker	13	6
Klacht over de woning	18	39
Klacht over leefbaarheid	3	7
Klacht over woningtoewijzing	11	4
Totaal	60	76

Een groot deel van de klachten heeft betrekking op een klacht over een bedrijf dat werkzaam is voor Antares, een medewerker van Antares en het onderhoud van de woning. De klachten over bedrijf in dienst van Antares hebben veelal betrekking op cv-onderhoud en schoonmaak. De klachten over medewerkers van Antares hebben betrekking op het oneens zijn met een standpunt van Antares en dit de betreffende medewerker aanrekenen. De klachten over het onderhoud van de woning hebben veelal betrekking op vocht, schimmel en isolatie. Hierbij gaat het vooral over de beleving van de klant over de snelheid van het uitvoeren van een reparatie of de termijn waarin onderhoud aan de woning gepland kan worden. De klachten over de woning zelf zijn erg divers, zoals geen toestemming voor een zelf aangebrachte voorziening, geluidsoverlast en indeling van de woning. De bevindingen zijn met de betreffende leveranciers, medewerkers en/of proceseigenaren gedeeld om onze dienstverlening continu te kunnen verbeteren.

Vanaf maart 2022 zijn we gestart met de behandeling van klachten door een interne klachtencommissie. De interne klachtencommissie is opgericht om de klachten meer objectief en vanuit verschillende perspectieven en vakinhoudelijke specialismen te beoordelen.

We merken dat het persoonlijke contact vanuit de klachtencommissie van grote toegevoegde waarde is bij het oplossen van een klacht.

Het aantal klachten in 2022 is minder dan in 2021. Dit komt mede doordat we vragen of uitingen van ontevredenheid sneller oplossen en daardoor niet ontaarden in een klacht. Deels komt de vermindering of vermeerdering van de aantallen per categorie door aanpassingen in de manier van registreren van de klachten. Het aantal klachten per categorie jaarlijks fluctueren zonder dat we hier een verklarende oorzaak aan kunnen verbinden.

Verbeterpunten die uit klachten voortkomen, worden met de betreffende medewerker, proceseigenaar, afdeling en/of MT gedeeld. Dit is afhankelijk van de omvang van het verbeterpunt en de impact op het proces en de organisatie.

Huurbezwaren en de regionale geschillencommissie

Hieronder staan de **geschillen** die zijn behandeld bij de huurcommissie en bij de regionale geschillencommissie woningcorporaties Noord- en Midden-Limburg.

Huurcommissie	2022	2021
• Aantal	12	4
• Gegrond	1	1
• Ongegrond	8	1
• Niet behandeld	0	0
• Nog in behandeling	3	2
• Redenen 2022: Aanvraag voor huurverlaging wegens gebreken, bezwaar tegen huurverhoging servicekosten		

Geschillencommissie	2022	2021
• Aantal	3	1
• Gegrond	0	0
• Ongegrond	0	0
• Niet behandeld	1	0
• Nog in behandeling	2	1
• Redenen 2022: Aanvraag vergoeding van gevolgschade wegens lekkage		

3.2 Leefbaarheid en participatie

Strategisch beleidsplan

In 2022 is gestart met werken aan de speerpunten van het strategisch beleidsplan leefbaarheid 2022-2024. Het beleidsplan heeft als doel om bij te dragen aan wijken waar het prettiger wonen is. Dit doen we door te sturen op samenwerking, de draagkracht van buurten te versterken door te sturen op instroom, inwonersinitiatieven meer te ondersteunen en ontmoeting in wijken te bevorderen.

Activiteiten en projecten

Ondanks de coronamaatregelen hebben we meerdere activiteiten in de wijken kunnen ondersteunen, zoals samen met bewoners voortuinen vernieuwen in de wijk Vastenavondkamp, het van een dorpsontmoetingsplek in Steyl mede mogelijk maken en bijdragen aan de burendag in

Meijel. In lijn met de speerpunten uit het beleidsplan zetten we in 2023 in op het stimuleren van eigenaarschap, zichtbaarheid van Antares in de wijk en ontmoeting tussen buurtbewoners.

Overlast

Het aantal overlastmeldingen bedroeg in 2022 208, waarvan de meest voorkomende zijn: geluidsoverlast (34), Afwijkend gedrag (23) en vervuiling (22).

De druggerelateerde meldingen zijn onder te verdelen in.

Drugs	2022	2021
Hennepkwekerijen ontmanteld	0	5
Handel in harddrugs	8	4
Meldingen totaal	8	9
Waarvan akkoord verzoek ontbinding	4	6
Waarvan ontbinding door rechter	4	3

Overlast is en blijft ook in 2023 een prioriteit. We zetten waar mogelijk in op vroegtijdig signaleren en in samenwerking met onze partners oppakken van overlast om te voorkomen dat lichte overlast uitgroeit tot zware overlast.

Buurtbemiddeling

In een deel van onze overlastcasussen wordt buurtbemiddeling ingezet. Buurtbemiddeling is een stichting die met de inzet van vrijwilligers bemiddelt in conflicten tussen bewoners.

In totaal hebben 43 huurders (melders) van Antares hiervan gebruik gemaakt, onder andere voor geluidsoverlast, onaangepast gedrag en tuinonderhoud. Antares draagt jaarlijks bij in de kosten van deze stichting. Dit wordt ook in 2023 gecontinueerd.

3.3 Samenwerking

Het lukt ons al lang niet meer om uitdagingen alleen op te pakken. Integraliteit is noodzakelijk in onze manier van samenwerken. Dat doen we met onze klant, onze ketenpartners, de huurdersbelangenverenigingen, de gemeente, politie etc. Uitblinken in samenwerken is een must geworden in deze complexe maatschappij. Duidelijk zijn, de juiste verwachtingen wekken, afspraken nakomen, het gezamenlijk belang versus dat van Antares, relaties opbouwen en onderhouden. Een grote opgave, maar noodzakelijk voor succes. In dit jaarverslag staan tal van voorbeelden van samenwerken. In tabel 4 is beknopt weergegeven met wie wij samenwerken.

3.4 Doelgroepen en huurbeleid

Betaalbaarheid

Na een jaar van huurbevriezing en huurverlaging, was er voor de periode 2022-2023 weer sprake van een reguliere huurverhoging. Antares heeft voor de sociale huurwoningen (DAEB-contract) alleen de basishuurverhoging – gelijk aan de huursombenadering – van 2,3% gehanteerd. Dit jaar was voor het eerst de huurverhoging voor geliberaliseerde huurovereenkomsten (niet-DAEB) gemaximaliseerd op inflatie +1%. Antares heeft op basis hiervan de huur van de geliberaliseerde woningen verhoogd met 3,3%.

De huurprijzen van maatschappelijk onroerend goed worden over het algemeen jaarlijks verhoogd met de consumentenprijsindex (CPI). Door de energiecrisis is de CPI in 2022 explosief gestegen. We hebben daarom aan onze zorgpartners het voorstel gedaan om de huurindexatie van de woningen die zij ter beschikking stellen aan hun cliënten voortaan te laten aansluiten bij het sociale huurverhogingsbeleid. Alle zorgpartners waren blij met ons initiatief en hebben hier dankbaar mee ingestemd.

Zie in bijlage 3 de tabel 'Overzicht huurbeleid door de jaren heen'.

Gemiddelde huur DAEB-woningen per 1 juli:

	2022	2021
Gemiddelde netto huur	€ 593	€ 579
Gemiddelde huurverhoging relatief	2,2%	0%
Gemiddelde huur ten opzichte van maximaal redelijke huurprijs	74%	75%

De totale huursomstijging in 2022 bedroeg 2,24% en valt binnen de wettelijke kaders van de huursombenadering van 2,3%.

Achterstanden en incasso zaken

Als Antares richten we ons dagelijks op:

- Het voorkomen en structureel terugdringen van achterstanden in betalingen
- Het terugdringen van afboekingen wegens oninbaarheid
- Het voorkomen van problemen en zo nodig tijdig interveniëren bij klanten
- Het minimaliseren van gedwongen huisuitzettingen op grond van huurachterstand.

	2022	2021
Gemiddeld aantal WIK-brieven per maand	175	120
Aantal deurwaarderszaken	69	73
Aantal ontruiming	3	4
Totale huurachterstand incl. deurwaarderszaken	€ 127.810	€ 163.173
Afgeboekte vorderingen	€ 206.719	€ 192.256

De wijkgerichte aanpak in combinatie met het bieden van maatwerk, verankerd in ons beleid, heeft ertoe bijgedragen dat de coronapandemie en de energiecrisis weinig invloed hebben gehad op de hoogte van de achterstanden. Vorderingen worden minder snel doorgestuurd naar de deurwaarder

en er worden meer betalingsregelingen getroffen om kosten voor onze huurders te besparen. Dit resulteert in een stijging van het aantal verstuurde WIK-brieven.

Over geheel 2022 zien we een kleine toename van de afgeboekte vorderingen, omdat er in verhouding grote bedragen zijn afgeboekt.

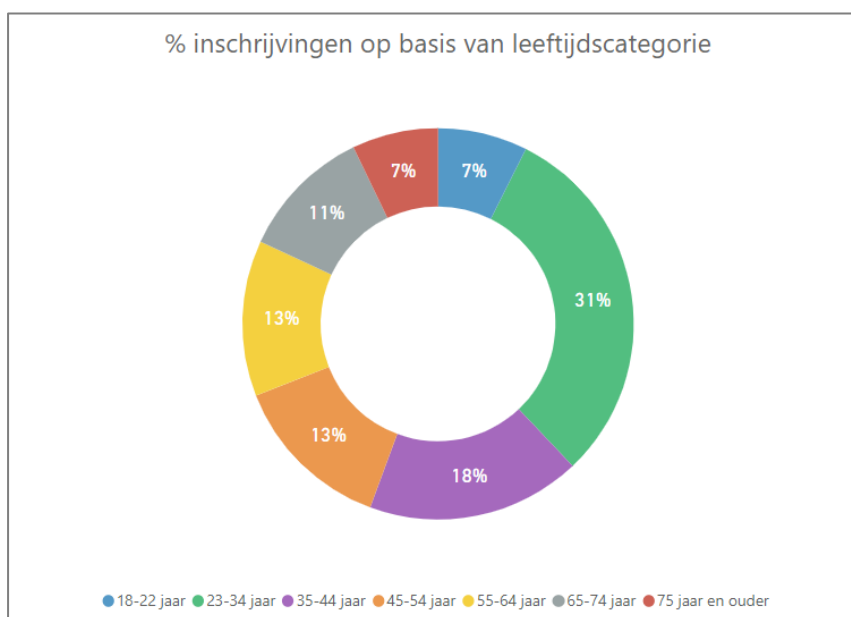
Woonruimteverdeling

In 2022 zijn 333 woningen opnieuw verhuurd.

Nieuwe verhuringen in	2022	2021
Woningen	333	368
Garages	27	30
Parkeerplaatsen	12	10
Bedrijfs-/maatschappelijk onroerend goed	4	3
Totaal aantal verhuurd	376	411

Woningzoekenden

In 2022 stonden 11.883 personen (2021: 11.885) ingeschreven als woningzoekende voor een huurwoning. Na de eerste verlengingsronde is het aantal ingeschreven personen vrijwel gelijk gebleven.



Verhuringen getoetst aan staatssteunregeling

In 2022 gelden nieuwe toewijzingsregels en verdwijnt de 'tussencategorie' voor mensen met een (laag) middeninkomen. Corporaties moeten vanaf 1 januari 2022 in principe 92,5% van de woningen toewijzen aan de doelgroep. Dat zijn dus eenpersoonshuishoudens met een inkomen tot en met € 40.765 en meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot en met € 45.015.

Corporaties mogen 7,5% vrij toewijzen. Dit percentage mag echter worden verhoogd naar maximaal 15%, wanneer corporaties hierover met de gemeenten en huurdersorganisaties

prestatieafspraken maken. In dat geval moet dus minimaal 85% van de woningen worden toegewezen aan de doelgroep. Antares heeft zowel met de gemeente Venlo als met de gemeente Peel en Maas in de prestatieafspraken opgenomen dat de vrije toewijzingsruimte wordt vergroot naar 15%. Dit om beter te kunnen voldoen aan de woningvraag van de middeninkomens.

Antares voldoet in beide gemeentes aan de toets van de staatssteunregeling.

Gemeente	Norm	Percentage toewijzingen
Peel en Maas	85%	95%
Venlo	85%	99%
Totaal	85%	98%

Passendheidstoets verhuringen

Antares voldoet aan de eis om ten minste 95% van de huishoudens die recht hebben op huurtoeslag een **passende woning** toe te wijzen. Een passende woning is een woning met een kale huur onder de aftoppingsgrens.

Passendheid	Aantal verhuringen	Percentage
Passend	246	100%
Niet passend	0	0%
Niet in te delen	0	0%
Niet relevant	162	0%
Totaal	408	100%

De inzet van de 5% vrije toewijzingsruimte mag vanaf 2022 over het voorafgaande of opvolgende jaar gespreid worden, zodat lokaal beter gebruik gemaakt kan worden van die ruimte. In 2022 is bewust gestuurd om zo min mogelijk gebruik te maken van de 5% marge. Dit om deze ruimte te kunnen gebruiken bij de bewust scheve toewijzing van ouderen met zorg in de nieuwbouw van Holikiday in Tegelen in 2023.

Leegstand woningen

De totale leegstand van de woningen in 2022 is ten opzichte van het voorgaande jaar met 8% gestegen. Op verzoek van zowel de gemeente Peel en Maas als de gemeente Venlo is gevraagd om woningen beschikbaar te stellen om Oekraïense vluchtelingen op te vangen. Daardoor is een verkoopstop ingesteld en is de leegstand opgelopen. Door de toename in het aantal verkopen en door een tweetal renovatieprojecten waarbij meerdere woningen tijdelijk leeg hebben gestaan, is de leegstand bij verkoop en bij reguliere woningen toegenomen.

Toewijzingen met voorrang

Samen met de gemeenten Venlo en Peel en Maas, Woonwenz en Wonen Limburg zijn afspraken gemaakt over de voorwaarden en aantallen toewijzingen per doelgroep. Deze doelgroepen, denk hierbij onder andere aan statushouders en bewoners die uitstromen van beschermd wonen en de maatschappelijke opvang, krijgen met voorrang een woning toegewezen. Daarnaast hebben we de

doelgroep urgente. Dit betreft onder andere medische, financiële, sociale en leefbaarheidsurgenties.

Het aantal **toewijzingen met voorrang** ligt op 24% van alle verhuringen. Het percentage is in vergelijking met voorgaande jaren hoog. Dit heeft met name te maken met het toenemende aantal statushouders dat wij als corporatie moeten huisvesten. Ook in 2023 verwachten we een bijzonder hoog aantal te huisvesten statushouders.

Vorrangsreden	2022	2021
Statushouders Venlo	23	12
Statushouders Peel en Maas	9	5
Bijzondere doelgroepen	19	26
Financieel	2	0
Sociaal	16	15
Leefbaarheid	3	12
Medisch	13	5
Senioren	3	0
Totaal toewijzing met voorrang	88	75

Studentenhuisvesting

Antares werkt intensief samen met de gemeente Venlo, Fontys Hogescholen en VieCuri Medisch Centrum bij het huisvesten van studenten. Studentenhuisvester Stu-We ontzorgt Antares in alle werkzaamheden rondom het huisvesten van deze studenten. In 2022 heeft Antares het aantal studentenkamers uitgebreid met 18. Deze 18 kamers zijn gevestigd in het Ald Weishoës. De samenwerking met Stu-We is dit jaar moeizaam verlopen, waardoor de dienstverlening hapert. In 2023 heeft dit geleid tot een opzegging van de samenwerking.

Doorkijk naar 2023

Het accent op 'samenwerken' zal in 2023 met name te zien zijn in het laden van ons DNA: authentiek, dichtbij en verbonden'. Ook de wijze waarop we in 2023 gaan samenwerken in en met klantenpanels is hiervan een voorbeeld. De klantenpanels gaan ons nog meer duiding bieden van het begrip 'woongeluk'. Tenslotte zal ook in de beide programmalijnen van ons leefbaarheidsbeleid (wij werken samen en stimuleren bewonersinitiatieven/lokaal eigenaarschap) hiervoor extra aandacht zijn.

4. Het toekomstbestendige vastgoed



Met ons vastgoed bieden we onze klanten een thuis. We zorgen voor voldoende woningen en een gedifferentieerd aanbod voor onze verschillende doelgroepen. Onze woningen zijn goed onderhouden en we verduurzamen binnen de middelen die we hebben.

4.1 Vastgoedsturing

Visie op vastgoedsturing

Nadat het team vastgoedsturing is uitgebreid met een assetmanager zijn we gestart met het opstellen van een visie op vastgoedsturing. Hoe kijken we aan tegen vastgoedsturing bij Antares, welke keuzes maken we, welke rollen zijn er en welk mandaat hoort erbij? Allemaal onderwerpen waar we mee aan de slag zijn gegaan.

Communicatieplan

Onderdeel van deze visie is een communicatieplan. Hierin geven we vorm aan de doelen die we willen bereiken en de boodschap die we over willen brengen. Met als doel de verbinding met de organisatie en het externe netwerk te houden.

Portefeuillestrategie

De portefeuillestrategie die volgt op het ondernemingsplan is in 2022 afgerond. De speerpunten uit deze strategie zijn:

- Groei van de totale portefeuille met gemiddeld 1% per jaar. Dit komt neer op een totale groei van ongeveer 600 woningen in de periode tot en met 2031.
- Het realiseren van 60 woningen onder de kwaliteitskortingsgrens uiterlijk 2025 en nog eens 60 woningen tot 2031. Dit kan zowel in de bestaande bouw (aankoop) als in de nieuwbouw worden gerealiseerd.
- Het toevoegen van nieuwe grondposities om bovenstaande ambities te realiseren.
- We zorgen dat we in 2028 geen woningen meer hebben met een E, F of G label.
- We verkopen minder woningen om de groei van 1% te realiseren
- We nemen langzaam afscheid van de BOG-portefeuille.

Aan alle ambities en doelen zijn proceseigenaren gekoppeld die zorgen voor de uitvoering van de strategie. Monitoring vindt onder andere plaats in de tertaalrapportage, via een (nog te ontwikkelen) dashboard en binnen het strategisch overleg.

Wijkvisies

In 2022 zijn we gestart met het organiseren van een aantal wijk sessies om uiteindelijk te komen tot wijkvisies als verbinding tussen de portefeuillestrategie en de complexplannen. We bekijken waar we mogelijkheden zien om de portefeuillestrategie te realiseren; bijvoorbeeld waar er kansen zijn voor nieuwbouw of waar meer behoefte is aan differentiatie. Op die manier brengt de wijkvisie onze ambities op portefeuilleniveau samen met de specifieke situatie in iedere wijk. Vervolgens kan de vertaling naar de complexen plaatsvinden.

Bedrijfsruimten

In het ondernemingsplan en onze portefeuillestrategie is de ambitie uitgesproken om onze portefeuille met bedrijfsruimten op verantwoorde wijze af te bouwen. In 2022 hebben we samen vastgesteld wat 'op verantwoorde wijze' concreet betekent. Op die basis hebben we onze portefeuille geanalyseerd. In een sessie met brede vertegenwoordiging uit de organisatie zijn we aan de hand van de data en analyses in gesprek gegaan om de gewenste strategie op complex- en eenheidsniveau vast te stellen.

Ontwikkeling van de portefeuille

Op 31 december 2022 had Antares **5.990 woningen** en **613 overige vastgoedeenheden** in bezit.

Uitsplitsing vastgoed Antares (in aantallen vastgoedeenheden)	31-12-2022	31-12-2021
Woningbezit totaal	5.990	5.978
• Gezinswoningen	2.126	2.159
• Nultredewoningen	2.900	2.873
• Overige woningen	964	946
Overig bezit totaal	613	615
• Garages en parkeerplaatsen	548	549
• Bedrijfsruimten	65	66
Totaal in bezit	6.603	6.593

De woningen zijn in bovenstaande tabel verdeeld in drie marktsegmenten:

- **Gezinswoningen:** dit zijn eengezins- en drive-in-woningen
- **Nultredewoningen:** dit zijn woningen waarvan de woonkamer, badkamer, toilet en minimaal één slaapkamer bereikbaar zijn zonder trappen te hoeven lopen
- **Overige woningen:** alle woningen die niet behoren tot de gezins- en nultredewoningen.

Buiten de nieuwbouw zijn de overige verschuivingen in deze marktsegmenten het gevolg van verbeterde datakwaliteit.

Verschuivingen in de vastgoedportefeuille (in bezit) in 2022	Woningen	Overig	Totaal
31-12-2021	5.978	615	6.593
• Nieuwbouw	44	5	49
• Herontwikkeling	0	-1	0
• Verkoop	-33	-7	-39
• Aankoop	1	0	1
• Sloop	0	0	0
31-12-2022	5.990	613	6.603

Antares heeft in 2022 45 woningen toegevoegd aan de portefeuille, waarvan 1 woning door aankoop en 44 woningen door 3 nieuwbouwprojecten:

- Lingsweg in Tegelen, 7 seniorenwoningen
- De Paast in Meijel, 19 zorgwoningen
- Ald Weishoes in Venlo, 18 studentenkamers

Daarnaast zijn 33 woningen verkocht, waarvan 6 aan de zittende huurders.

In 2022 heeft Antares 5 bedrijfsruimten toegevoegd in het Ald Weishoes in Venlo. Er zijn 7 bedrijfsruimten verkocht.

Woningen naar huurprijscategorie

Beschikbaarheid woningen naar huurprijscategorie*	31-12-2022	
	Categorie	Aantal
Goedkoop	Tot en met € 442,46	556
Betaalbaar 1	€ 442,47 t/m € 633,25	3.253
Betaalbaar 2	€ 633,26 t/m € 678,66	1.372
Duur	€ 678,67 t/m € 763,47	367
Sociale woningvoorraad		5.548
Geliberaliseerd	Hoger dan € 763,47	442
Totale woningvoorraad		5.990

* Categorieën volgens de tabellen voor de huurtoeslag voor het tijdvak 1 januari tot en met 31 december op basis van de streefhuur, inclusief 139 studentenkamers.

Beschikbaarheid

In afwijking van voorgaande jaren kiezen we er voortaan voor om bovenstaande tabel te baseren op de streefhuur. Daarmee zijn de gegevens niet vergelijkbaar met het jaar 2021. Dit is de huurprijs die wij vragen bij een nieuwe verhuring en daarmee bepalend voor de beschikbaarheid voor de verschillende doelgroepen.

Antares-woningen zijn betaalbaar

Eind 2022 had Antares **5.811 woningen verhuurd als sociale huurwoning**. Dat is 97,0% van het woningbezit. De overige 3,0% van het bezit was verhuurd met een geliberaliseerde huurovereenkomst.

De ligging van de woningen

De woningen van Antares liggen in **23 buurten, verdeeld over de gemeenten Venlo en Peel en Maas**. In bijlage 1 is de verdeling van het bezit over de buurten weergegeven.

Bedrijfspannen

Antares had op 31 december 2022 **65 panden** in bezit die worden aangemerkt als bedrijfsonroerendgoed. Het betreft **34 commercieel verhuurde panden** en **31 panden die maatschappelijk verhuurd zijn**.

Het commerciële vastgoed ligt veelal in plinten van woongebouwen of winkelpanden in de centra van Blerick en Tegelen, waar Antares appartementen heeft gerealiseerd om de leefbaarheid te vergroten. Daarnaast heeft Antares geïnvesteerd in het behoud van het 'Ald Weishoës', een monumentaal pand in het centrum van Venlo. Hier zijn naast 18 studentenkamers 9 bedrijfsruimten gerealiseerd, waarvan er 5 in 2022 in exploitatie zijn genomen en 4 in 2023 in exploitatie komen. Het betreft een combinatie van horeca en ruimtes die beschikbaar zijn voor verenigingen.

Het maatschappelijke vastgoed betreft buurthuizen en ontmoetingsruimtes in zorgcomplexen, die Antares verhuurt aan zorg- en welzijnsorganisaties. Enkele ruimtes zijn rechtstreeks beschikbaar gesteld aan bewoners(groepen).

4.2 Anders verduurzamen

Antares heeft een brede visie op duurzaamheid, breder dan alleen gericht op energie. Denk hierbij aan circulariteit en klimaatadaptatie, binnenklimaat, gezondheid en behaaglijkheid. We geven het goede voorbeeld met onze eigen bedrijfsvoering.

Evengoed zijn we realistisch genoeg om te beseffen dat onze woningen de rode draad vormen in de energetische duurzaamheidsdoestellingen. Aspecten zoals energiearmoede, bewonerstevredenheid maar ook de hoge investeringen die ermee gepaard gaan geven aan dat dit primair onze aandacht moet hebben binnen de context verduurzaming. De duurzaamheidsvisie richt zich op drie thema's: de gelukkige bewoner, het groene vastgoed en de duurzame bedrijfsvoering.

Klant en duurzaamheid

Duurzaamheidsinvesteringen hebben als doel het verlagen van de woonlasten en het verbeteren van woonkwaliteit en wooncomfort. Voor het bepalen van de bijdrage door de huurder hanteert Antares sinds 2020 de vergoedingentabel voor duurzaamheidsinvesteringen van Aedes en de Woonbond. Vanaf januari 2023 vervalt de huurverhoging voor isolerende maatregelen.

Naast fysieke verduurzamingsprojecten richt Antares zich ook steeds meer op de communicatie en de bewustwording van onze klanten en medewerkers. Primair staat het vergroten van de bewustwording en het aanreiken van tips over de wijze van het gebruik van de woning en de installaties.

Vastgoed en duurzaamheid

In 2022 zijn in de landelijke prestatieafspraken duurzaamheidsdoelen benoemd. Diverse extra doelen zijn geformuleerd en/of scherper gesteld voor de jaren tot en met 2030. De drie in het oog springende doelen zijn:

- 20% van de woningen gasloos maken
- 30% van de woningen moeten in 2030 voldoen aan de isolatiestandaard
- In 2028 geen woningen met energielabel E, F of G.

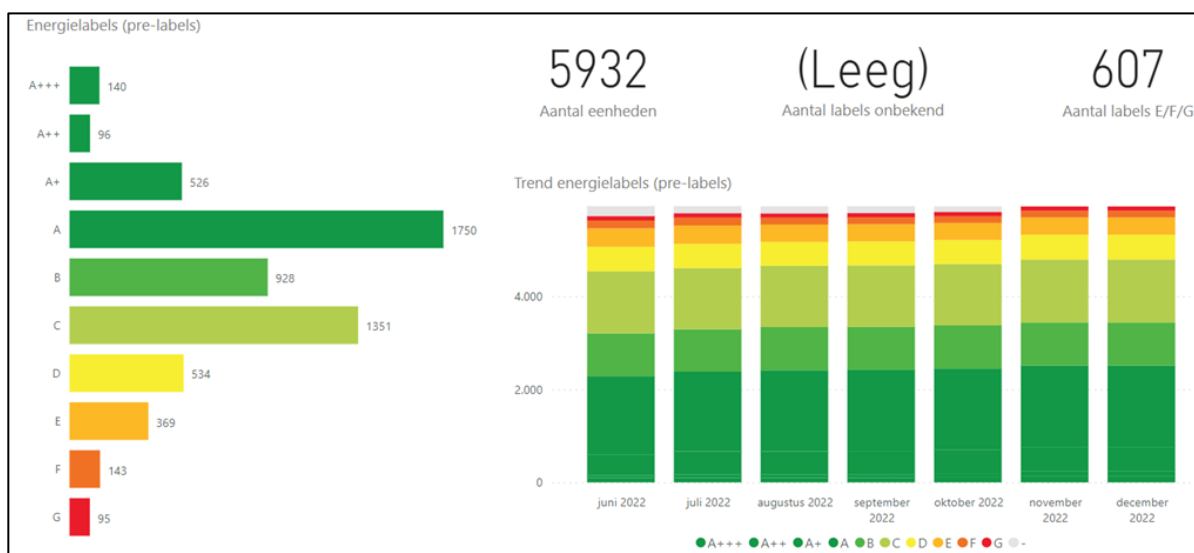
In 2022 is ons beleid hierop aangepast en een plan van aanpak uitgewerkt. Dat houdt in dat we de woningen met de slechtere labels grotendeels nog met integrale verduurzamingsprojecten met onze ketenpartners verbeteren. Daarnaast wordt de meerjaren onderhoudsbegroting verduurzaamd. Dat houdt in dat verduurzaming plaatsvindt op het moment dat onderhoud is gepland. Dat zijn ook de belangrijke momenten om te kunnen verduurzamen.

In 2022 zijn de volgende verduurzamingsprojecten uitgevoerd:

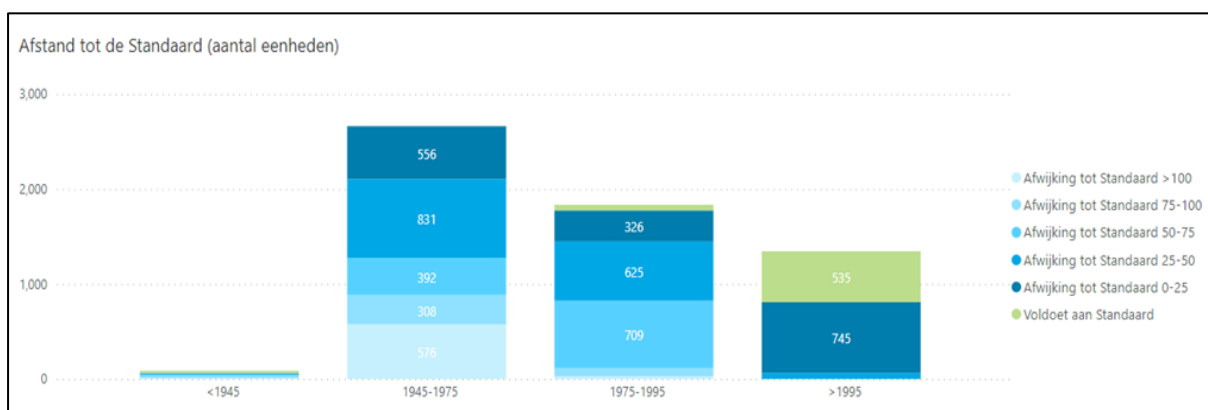
Naam project	Aantallen woningen
St. Ursulahof (Kessel)	22 woningen
Beijtelstraat e.o. (Tegelen)	6 woningen
Cypresenstraat e.o. (Blerick)	126 woningen
St. Annastraat, Nachtegaalstraat, Doolhofstraat (Tegelen)	23 woningen
Engerstraat e.o. (Tegelen)	6 woningen
Holtmühlestraat e.o. (Tegelen)	14 woningen
Tinnegieterspad e.o. (Tegelen)	47 woningen
Haamakerspad e.o. (Tegelen)	20 woningen
Brederostraat e.o. (Blerick)	10 woningen
Totaal	274 woningen

Gemiddeld maakten deze woningen meerdere labelsprongen, waarbij het merendeel van de woningen na realisatie label A of beter hebben. De maatregelen die hierbij zijn uitgevoerd als ze relevant zijn voor de betreffende woningen zijn onder andere:

- Daken isoleren en vernieuwen
- Zonnepanelen plaatsen
- Kozijnen vervangen door HR++-glas
- Spouwisolatie aanbrengen of bijvullen
- Vloeren isoleren
- Cv-ketels vervangen in combinatie met luchtwarmtepompen
- Energiezuinige ventilatie-units plaatsen (CO₂-gestuurd).



De linke tabel geeft de verdeling van het aantal woningen per energielabel aan. De rechtertabel geeft in kolommen weer hoe de verduurzamingsmaatregelen hebben bijgedragen aan het verbeteren van de labels in het verslagjaar zelf.



Bovenstaande tabel laat, verdeeld naar bouwperiode, zien in hoeverre de woningen voldoen aan de standaard en/of hoe ver ze van de standaard afzitten. Groen voldoet aan de standaard en donkerblauw voldoet nagenoeg. Hoe lichter de kleur blauw, des te minder voldoet de woning aan de isolatiestandaard.

Organisatie en duurzaamheid

We zetten elke dag stappen op weg naar een duurzame organisatie en bedrijfsvoering. Dat is vooral een proces van bewustwording, waarbij het doel is om gezamenlijk de juiste mindset te krijgen vanuit een bepaalde overtuiging of gewoonte en daarnaar te handelen. Doelstelling is dat het kantoorgebouw in 2030 energieneutraal is.

Voorbeelden uit het verslagjaar 2022

In het verslagjaar 2022 zijn onder andere de volgende acties op gebied van duurzaamheid uitgevoerd:

- In het belang van het bestrijden van de energiearmoede onder onze huurders is besloten in 2023 en 2024 zes miljoen euro extra te besteden aan het isoleren van alle woningen en dubbelglas plaatsen. Concreet pakken we alle woningen aan die hierover nog niet beschikken.
- We communiceren meer via social media over onze inspanningen en resultaten op verduurzamingsgebied. Zo is er extra aandacht geweest over onze verduurzamingsprojecten, energiecoaches, energietoelagen van de Rijksoverheid en de gemeente.
- Kpi's vastgesteld die bijdragen aan het behalen van de nieuwe duurzaamheidsdoelstellingen in de landelijke prestatieafspraken.
- Voorbereidingen getroffen voor een gewijzigde verduurzamingsmethodiek. Deze kenmerkt zich door het verduurzamen van de onderhoudsbegroting.
- Voorbereidingen getroffen om het kantoor op termijn aardgasvrij te maken. Het pand heeft mede dankzij de isolatiemaatregelen een energielabel B en voldoet hiermee aan de eis label C per 1 januari 2023.
- Op vraag van huurders zijn ook dit jaar weer tientallen woningen voorzien van zonnepanelen. Door de extreme situatie in verband met prijsontwikkelingen, capaciteitsproblemen bij de marktpartijen en de alsmaar langer wordende levertijden van materialen, hebben we in 2022 niet alle huurders kunnen helpen aan zonnepanelen. Voor 2023 zijn afspraken gemaakt binnen het samenwerkingsverband van de C8 waarbij begin 2023 opgeschaald wordt met het aantal leveranciers voor zonnepanelen om de achterstanden weg te werken.

4.3 Meer en anders nieuwbouwen

Met onze nieuwbouwprojecten streven we ernaar om een bijdrage te leveren aan de groeiende vraag naar (betaalbare) geschikte duurzame woningen voor onze doelgroepen.

Om meer beschikbare woningen te realiseren, zetten we in op versneld nieuwbouwen. We voegen kwaliteit toe aan onze voorraad en kunnen daardoor goed onderzoeken welke woningen we op termijn vanuit kwalitatieve overwegingen uit de markt kunnen halen.

De volgende nieuwbouwprojecten zijn in 2022 opgeleverd:

Opgeleverde projecten 2022		
Zorgcentrum Sint Jozef	Meijel	19 zorgappartementen
Lingsweg	Tegelen	7 grondgebonden nultradewoningen
Ald Weishoès	Venlo	18 studentenkamers, 4 MOG, 1 BOG

In 2022 is gestart met de uitvoering van de volgende nieuwbouwprojecten:

Projecten in uitvoering 2022			Oplevering
St. Jozefkerk - Holikiday	Tegelen	23 zorgappartementen	2023
Vossen-Breuers	Tegelen	8 eengezinswoningen, 4 grondgebonden nultredewoningen	2023
Centrumplan Blerick	Blerick	25 huurappartementen	2023

De volgende projecten zijn in voorbereiding:

Projecten in voorbereiding			Oplevering
Spechtstraat	Tegelen	18 huurappartementen, 4 grondgebonden nultredewoningen	2024
Centrumplan Tegelen	Tegelen	21 huurappartementen	2024
Lohofstraat	Venlo	21 huurappartementen	2024
Boschkamp	Tegelen	23 eengezinswoningen, 19 grondgebonden nultredewoningen	2024
Antoniushof	Kessel	8 eengezinswoningen, 11 grondgebonden nultredewoningen	2024
Koopwoningen in voorbereiding			Oplevering
Spechtstraat	Tegelen	12 grondgebonden nultredewoningen	2024
Boschkamp	Tegelen	31 eengezinswoningen	2024
Antoniushof	Kessel	4 eengezinswoningen, 4 grondgebonden nultredewoningen	2024

(Grond)posities

Na realisatie van de hiervoor genoemde projecten bezit Antares geen (grond)posities meer voor nieuwbouwprojecten. Hiermee is invulling gegeven aan het ontwikkelprogramma van Antares om de eigen grondposities met voorrang in te vullen met woningen die passen binnen de vastgoedsturing.

Om ook in de toekomst onze strategische doelstelling van het zorgen voor voldoende en betaalbare huisvesting voor onze doelgroep te kunnen behalen, wordt komende periode actief ingezet op de acquisitie van nieuwe (grond)posities.

Met de gemeente Venlo vindt overleg plaats over de verwerving van een herstructureringslocatie van ongeveer 25 woningen. In de gemeente Peel en Maas zijn we betrokken bij een herstructureringsopgave in Meijel. Hierbij is met een commerciële partij de intentie uitgesproken voor de turnkey afname van 20 tot 25 appartementen. Ook op een andere locatie in Peel en Maas is met een zorginstelling de intentie tot een gezamenlijke herontwikkeling overeengekomen.

4.4 Onderhoud

Totaaloverzicht

Directe onderhoudskosten	2022	2021
Planmatig onderhoud	€ 1.893.099	€ 1.108.126
Planmatig-onderhoud-projecten	€ 152.413	€ 76.033
Contractonderhoud	€ 1.428.467	€ 2.571.601
Reparatieonderhoud	€ 2.186.158	€ 1.872.560
Mutatieonderhoud	€ 777.265	€ 762.252
Dynamisch onderhoud	€ 2.199.409	€ 2.124.800
Advieskosten	€ 639.881	€ 558.799
Onderhoud VvE's	€ 253.870	€ 140.485
Subtotaal onderhoud	€ 9.530.562	€ 9.214.656
Overig onderhoud	€ 147.387	€ 84.382
Totaal onderhoud	€ 9.677.949	€ 9.299.038

Onderhoudskosten per woning	2022	2021
Aantal woningen	5.990	5.978
Kosten	€ 9.677.949	€ 9.299.038
Kosten per woning	€ 1.616	€ 1.556

Planmatig onderhoud

De vaststelling van de werkzaamheden gebeurt op basis van een periodieke kwaliteitsmeting, het klachten- en/of storingspatroon.

De volgende voorgenomen projecten zijn uitgesteld of geannuleerd waardoor er ruim € 567.000 minder is uitgegeven dan begroot: (rekening houdend met de toegerekende kosten vanuit de projecten).

- Vervangen cv-ketels in gebied De Alland, uitgesteld vanwege het opstellen van een gebiedsvisie
- Vervangen rookgaskanalen in appartementen aan de Raadhuislaan, uitgesteld vanwege leveringsproblemen materialen
- Schilderwerk Mauritsstraat, geannuleerd omdat is besloten de kozijnen te vervangen in 2023
- Door het uitstellen van deze projecten is ruim 866.000 minder uitgegeven dan voorgenomen.

Ten opzichte van 2021 zijn de kosten voor planmatig onderhoud gestegen. Dit is een gevolg van stijgende kosten, vervangen van meer cv-ketels en ventilatiesystemen en het doorschuiven van werkzaamheden van 2021 naar 2022.

Contractonderhoud

Antares heeft een groot deel van de onderhoudswerkzaamheden met een aantal partners vastgelegd in meerjarencontracten.

Vanaf 2022 worden de kosten voor schilderwerk geboekt onder planmatig onderhoud. Dit verklaart de daling ten opzichte van 2021.

Reparatieonderhoud

Onder reparatieonderhoud vallen reparaties die op signaal en verzoek van de huurder en op kosten van Antares worden uitgevoerd. Dit zijn verplichtingen voor de verhuurder volgens het huurrecht.

Ontwikkeling reparaties	2022	2021	Ontwikkeling
Afgehandelde orders	6.429	5.426	+18%
Aantal verzoeken	6.694	5.603	+19%
Kosten	€ 2.186.158	€ 1.872.560	+17%

Een flinke toename van het aantal reparaties en stijgende prijzen, hebben geleid tot hogere kosten dan verwacht.

We verwachten in 2023 minder reparaties, maar door stijgende prijzen verwachten we weinig verschil in uitgaven met 2022.

Mutatieonderhoud

Ontwikkeling mutatiekosten (exclusief studenten)	2022	2021	Ontwikkeling
Aantal mutatiewoningen	333	363	-8%
Kosten	€777.265	€ 762.252	+1%
Gemiddelde kosten per mutatie	€ 2.334	€ 2.100	+10%

In 2022 muteerden 333 woningen, 87 minder dan verwacht. Als gevolg daarvan vallen de kosten voor mutatieonderhoud bijna €175.000,- lager uit dan verwacht.

In 2022 zijn de gemiddelde kosten per mutatie 10% gestegen. Dat is in lijn met de algemene stijging van onderhoudsprijzen/inflatie.

Doordat we minder woningen verkopen en de prijzen stijgen, verwachten we dat we in 2023 meer geld uitgeven aan het verhuurbaar maken van onze woningen.

Dynamisch onderhoud

Het renoveren van keuken, douche en toilet valt onder dynamisch onderhoud en gebeurt op verzoek van de huurder. Op basis van vaste criteria voor technische staat en leeftijd beoordelen we of keuken, doucheruimte of toilet voor vervanging in aanmerking komen.

Dynamisch onderhoud	2022	2021
Keuken	112	145
Douche	103	105
Toilet	33	35

Als gevolg van opgelopen levertijden en uitval van vaklieden bij onze ketenpartners is het aantal gerealiseerde keukens lager dan in 2021. Over het geheel zijn minder keukens, douches en toiletten gerenoveerd dan gebudgetteerd.

Het toenemen van extra werkzaamheden, zoals het vervangen van groepenkasten en de stijging van de prijs voor een keuken- of toiletrenovatie, zorgt ervoor dat de uitgaven bijna zo hoog zijn als gebudgetteerd. Voor 2023 zetten we in op het renoveren van meer keukens en douches dan in 2022.

Onderhoud VvE's

De uitgaven voor VVE liggen in 2021 en 2022 nagenoeg gelijk.

In 2021 hebben we een teruggave ontvangen van 100.000 over te veel betaalde voorschotten in de voorgaande jaren.

	2022	2021
Onderhoud VvE's	€ 253.870	€ 240.485
Teruggave te veel betaalde kosten voorgaande jaren	0	€ 100.000-
Totaal	€ 253.870	€ 140.485

Overig onderhoud

Onder overig onderhoud valt onder andere de realisatie en verbouw van scootmobiel- en fietsenstallingen. De uitgaven in 2022 zijn hoger dan begroot. Dat is een gevolg van de realisatie van een scootmobielstalling bij De Paast in Meijel. Deze investering is niet meegenomen in de nieuwbouw, maar is als onderhoud geboekt.

4.5 Verkopen als instrument

We werken continu aan de toekomstbestendigheid van onze vastgoedportefeuille, onder andere door nieuwbouw en verduurzaming. Door een deel van onze woningen te verkopen maken we financiële middelen vrij om deze ambities in te vullen en is er gelijktijdig sprake van verjonging.

Verkopen van woningen

In 2022 hebben we 33 woningen verkocht. We hebben 6 woningen verkocht aan de zittende huurder. Daarnaast hebben we 27 woningen verkocht op de reguliere markt.

De verkoopvijver bestaat ultimo 2022 uit 437 woningen. Deze woningen worden na een huuropzegging te koop aangeboden of kunnen door de huurder gekocht worden. In 2023 wordt het nieuwe verkoopbeleid en de bijbehorende verkoopvijver vastgesteld.

Bedrijfsonroerendgoed verkopen

In lijn met ons ondernemingsplan voegen we geen zelfstandig bedrijfsonroerendgoed (BOG) toe aan onze portefeuille en stoten we een deel van dit bezit op verantwoorde wijze af.

In 2022 zijn 7 eenheden verkocht; een bedrijfsverzamelgebouw, twee losse eenheden en een garage. In 2023 vervolgen we het verkooptraject van enkele bedrijfspanden met bovenwoningen. Hiervoor wordt toestemming gevraagd aan de Autoriteit woningcorporaties.

Maatschappelijk vastgoed

Het grootste deel van het maatschappelijke vastgoed willen we in bezit houden. Veel panden maken deel uit van onze woongebouwen. Denk aan dagbesteding, buurthuizen en ontmoetingsruimtes in zorgcomplexen, die Antares verhuurt aan zorg- en welzijnsorganisaties.

4.6 Veilige en gezonde woning

Brandveiligheid

Een veilige en gezonde woning staat bij Antares hoog in het vaandel. Enkele jaren geleden hebben wij al onze woongebouwen laten toetsen op brandveiligheid. De woongebouwen met een hoge prioritering aan actiepunten zijn in 2021 al aangepakt. In 2022 zijn we gestart met de lager geprioriteerde actiepunten. In de komende jaren ronden we dit project af zodat onze woongebouwen nog beter bestand zijn tegen branduitbraken.

Woning Periodieke Keuring

Net als onze auto's vinden wij dat ook onze woningen periodiek gekeurd moeten worden. Oftewel: een Woning Periodieke Keuring (WPK) om de veiligheid van onze woningen zover mogelijk te kunnen garanderen. Hierbij kijken we bijvoorbeeld naar de elektra in de woning en naar de meterkast in zijn geheel. In 2022 zijn 964 WPK's uitgevoerd. Het doel is om in 2025 al onze woningen bezocht te hebben. Daarna worden de keuringen één keer per 10 jaar uitgevoerd.

Geriefsverbeteringen

In 2022 werd € 294. uitgegeven aan zonnepanelen, € 199.000aan schuttingen en € 182.000 aan overige verbeteringen, zoals sleutelkluisjes, zonwering, screens, of oplaadpunten voor scootmobiel of elektrische fiets.

In enkele gevallen is gevel- of dakisolatie, of isolatieglas aangebracht. Onderstaande tabel geeft een overzicht van alle aangebrachte geriefsverbeteringen.

De verbeteringen die tot een huurverhoging leiden en de wijze van bepalen van de huurverhoging wordt voorgeschreven door de huurcommissie. Ons rekenformulier voldoet aan de voorwaarden van de huurcommissie.

Overzicht individuele geriefsverbeteringen	2022	2021
Cv-ketel vervangen	1	0
Extra radiator	0	1
Huurpoort/ -schutting	110	121
Extra toilet op badkamer	1	4
Hangend toilet	4	8
Dakraam	3	2
Isolatieglas aanbrengen	3	3
Spouw-/ dakisolatie	6	0
Screens	16	14
Sleutelkluis	20	17
Zonnepanelen	46	21
Oplaadpunt scootmobiel/ elektrische fiets	43	44
Totaal	253	235

Doorkijk naar 2023 en verder

Antares bouwt duurzame woningen en zorgt dat deze goed onderhouden worden. Naast versneld nieuwbouw willen we extra investeren in de verduurzaming van de woningen. Daarbij focussen we ons op het versneld 'wegwerken' van de slechte energielabels. Tegelijkertijd gaan we aan de slag met het verduurzamen van onze meerjarenonderhoudsplanning. Op deze manier geven we invulling aan onze ambitie om de klant een thuis te bieden in een woning van Antares die goed onderhouden, duurzaam, veilig en gezond is. Hierbij heeft onze klant ook een belangrijke verantwoordelijkheid door goed met zijn eigen woning om te gaan.

5. De vitale organisatie



De kwaliteit van onze organisatie en medewerkers is hoog. Dit blijkt onder andere uit de waardering van de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). De schaalgrootte en bedrijfscultuur van Antares passen bij de ambities en uitdagingen die we zien: hiervoor hebben we alles in huis. We maken onze meerwaarde, onze kwaliteit en onze resultaten zichtbaar en ons imago past bij onze missie, visie, bedoeling en DNA.

5.1 Duurzame gezonde bedrijfsvoering

Risicobeheersing

Risicomanagement is een integraal onderdeel van onze bedrijfsvoering. Het is een hulpmiddel om onze doelen te bereiken. Als 'kapstok' voor de inrichting van het operationele risicomanagement hanteert Antares het 'Three Lines model'. Uitgangspunt daarin is dat de lijnorganisatie verantwoordelijk is voor de eigen processen en risico's. Control ondersteunt de proceseigenaren bij de identificering van de risico's en de bepaling van de beheersmaatregelen. De verantwoordelijkheid voor de uitvoering en de eerstelijnscontroles ligt bij het management. In 2022 hebben we verdere stappen in de professionalisering gezet. Onze aandacht gaat daarbij uit naar de toegevoegde waarde van het standaardiseren en digitaliseren van de dienstverlening en slimmer organiseren van onze processen bij het werken volgens de bedoeling.

In 2022 is de raad van commissarissen ieder tertaal op de hoogte gebracht van de ontwikkelingen bij de belangrijkste strategische risico's. De dagelijkse beheersing is een doorlopend proces van identificeren en beoordelen van risico's en bijsturen waar nodig. Het risicomanagement is gekoppeld aan het ondernemingsplan met behulp van **strategiekaarten**. Antares heeft een beperkte risk-appetite.

De strategiekaart bevat 11 strategische risico's en 8 tactische risico's. De vijf belangrijkste strategische risico's zijn:

1. Duurzaam verdienmodel

Het verdienmodel staat onder druk door de toenemende lastendruk (oplopende belastingdruk, gestegen grondstof- en bouwkosten) in combinatie met de daling van de inkomsten door het sociale huurakkoord. We hebben hier weinig tot geen invloed op. Door het volgen en bespreken van de ontwikkelingen op MT-niveau en in het strategisch vastgoedoverleg proberen we aan de hand van scenario-analyses de impact in beeld te houden en bij te sturen waar nodig. Door de onzekerheden en volatiliteit van deze ontwikkelingen is de effectiviteit van de maatregelen op onderdelen beperkt. De impact van dit risico bij de werking van de beheersmaatregelen wordt ingeschat op maximaal 1,2% van de ontvangsten.

2. Toenemend aandeel kwetsbare klanten

Door een cumulatie van kwetsbare groepen (zorgbehoevenden, mensen met verward gedrag, financieel afhankelijk) in de wijken neemt de differentiatie en leefbaarheid in de wijken verder af. De oorzaken in combinatie met het 'doorgeven van armoede op generaties in wijken' leiden tot een concentratie van sociale problematiek met grote impact op de

leefbaarheid. We zien in 2022 de kwetsbaarheid toenemen als gevolg van de energiecrisis en in het verlengde de toegenomen inflatie. Een sociaal incassobeleid en extra aandacht voor leefbaarheid waren belangrijke onderdelen van het jaarplan 2022. De ruimte voor meer maatwerk en een duurzame dialoog met de klanten die daardoor is ontstaan, zorgen voor een betere beheersing van het risico.

3. **Ambitieuze duurzaamheidsopgave**

We kunnen onvoldoende invulling geven aan de verduurzaming van de portefeuille en de prestatieafspraken, of dit kan alleen tegen buitenproportionele investeringen uitgevoerd worden. De voorspelde (economische) voordelen van verduurzaming vallen tegen met op termijn potentiële gezondheidsrisico's voor bewoners. Ook hier is de impact van de toegenomen kosten van de materialen groot. Veel afspraken voor de projecten van 2022 waren al in 2021 gemaakt, maar op onderdelen zijn de kosten toegenomen omdat leveranciers een deel van de prijsverhogingen door de oorlog in de Oekraïne hebben doorbelast. Ondanks de beheersmaatregelen is het risico toegenomen tot € 0.6 mln.

4. **Toenemende afhankelijkheid van data**

Data die niet volledig, juist of tijdig beschikbaar zijn kunnen tot suboptimale besluitvorming leiden. Daarnaast is cybercriminaliteit (ransomware) een belangrijk thema. Ook de toenemende eisen voor privacy en vertrouwelijkheid van data stellen zwaardere eisen aan de dataveiligheid om de kans op datalekken te beheersen. Het bijhouden van alle ontwikkelingen vraagt steeds meer van de organisatie, met als gevolg hogere administratieve lasten, kosten en wanneer dit niet goed wordt bijgehouden, olopende inefficiënties. Databeveiliging is naast het laten functioneren van de systemen het belangrijkste speerpunt van het team informatisering. In nauwe samenwerking met onze IT-dienstverlener worden de risico's dagelijks gemonitord. De focus in 2022 lag op de verbetering van het bewustzijn en de upgrade van de systemen. De regiegroep informatiebeveiliging en privacy volgt nauwlettend de ontwikkelingen en brengt periodiek verslag uit aan het MT en rvc. De organisatie is zo ingericht dat we effectieve maatregelen kunnen nemen.

5. **Rente- en inflatierisico**

Door macro-economische/ geopolitieke gebeurtenissen (handeloorlogen, klimaatverandering, mislukte geldpolitiek ECB) is het risico van een stijgende rente en inflatie significant. Door de rentestijging nemen de kosten van lenen snel toe. In het financieel en treasurybeleid is de basis gelegd voor een rentespreiding. De uitgangspunten uit het beleid zijn vertaald in het treasuryjaarplan 2022. Op basis van het investeringsplan voor 2023 en 2024 heeft een rentestijging van 1% een impact van ongeveer € 0,75 mln. op de operationele kasstroom. Op de kasstroom.

Per risico's is een set aan beheersmaatregelen geformuleerd die de organisatie helpt om de impact van deze risico's te beperken, voor zover wij als Antares hier invloed op hebben.

Monitoring

Jaarlijks beoordelen we de passendheid van de strategische risico's. Eens in de vier jaar wordt aan de hand van het nieuwe ondernemingsplan het strategisch risicoprofiel geactualiseerd. Elk tertaal worden de beheersmaatregelen met eigenaren en managers besproken en eventuele bijstuuringsmaatregelen geformuleerd. Daarna worden de risico's gewogen en de score in de risicomatrix bijgewerkt.

De inrichting van het monitoringsproces zorgt ervoor dat alle risico's goed in beeld zijn en dat er op een adequate manier is geanticipeerd op risico's, zoals de effecten van de coronapandemie. De Autoriteit woningcorporaties (Aw) oordeelt dat de risico-inschatting, op alle onderdelen van het

beoordelingskader, laag is. Ook het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) bevestigt ons beeld en geeft aan dat wij een laagrisicoprofiel hebben.

P&C-cyclus

We leggen onze afspraken en werkwijzen vast in beleid en processen. Samen met het geactualiseerde beleid risicomanagement vormt dit een belangrijk onderdeel van de risicobeheersing. De planning-&-control-cyclus omvat onder meer het opstellen van een jaarplan, begroting, maand- en kwartaalrapportages en de jaarrekening. Met de doorontwikkelde managementdashboards en de tertaalrapportages informeren we onze stakeholders meer to the point over relevante ontwikkelingen. Zo komen de bestuurlijke visie en reflectie meer tot uiting en wordt concreter beschreven hoe we in volgende perioden bijsturen.

Projectrisico's

Als onderdeel van het organisatiebrede risicomanagement worden elk tertaal ook de **projectrisico's** geanalyseerd. In 2022 zien we een toename van de projectrisico's. De onzekerheid blijft en we verwachten ook in 2023 een toename van het projectrisico.

Frauderisico's

Om inzicht te krijgen in de opzet, bestaan en werking van de beheersmaatregelen voeren we jaarlijks een fraudescan uit. De uitkomsten en adviezen worden in het MT besproken. De rvc heeft kennisgenomen van de uitkomsten. Wij kwalificeren het frauderisicoprofiel van Antares op dit moment als laag. De belangrijkste beheersmaatregel is de cultuur binnen Antares. Open, transparant, laagdrempelig. Vertrouwen, betrokken, bevlogen en eerlijk zijn enkele woorden die de cultuur beschrijven. Dit is niet alleen verankerd in het ondernemingsplan, maar ook in het DNA van de organisatie en het gedrag van medewerkers

Treasury

Antares beschikt over een treasury-, investeringen- en een verbindingenstatuut, als onderdeel van het reglement financieel beleid en beheer. Tweemaal per jaar bespreekt de **treasurycommissie** de voortgang van het treasuryjaarplan, de markt, de liquiditeitspositie en de te ondernemen acties.

5.2 Informatisering en digitalisering

Om onze weerstand tegen cyberdreigingen te vergroten is een aantal extra maatregelen genomen. Om online dreigingen beter te kunnen herkennen, doorlopen alle medewerkers een security-awareness-programma dat jaarlijks wordt aangepast aan de relevante thema's.

Op de gehele IT-omgeving is detectie toegepast om verdachte gebeurtenissen direct te kunnen herkennen en beëindigen. Bij een ernstige gebeurtenis wordt de computer direct automatisch afgesloten van verdere toegang tot andere systemen.

We hebben door ethisch hackers een penetratietest laten uitvoeren op onze algemene netwerkcomponenten en ons volledig vernieuwde ERP-platform Dynamics Empire. Bevindingen die hieruit voortkwamen hebben geleid tot een robuustere beveiliging van onze systemen.

We hebben Dynamics Empire geüpgraded naar het meest recente Microsoft Business Central platform. Hiermee hebben we een belangrijke stap gezet in onze ambitie om verder richting clouddiensten te verschuiven. Naar verwachting kan een volgende versie als SaaS-dienst worden afgenomen. Verder zijn met deze overgang een aantal zaken verder gestandaardiseerd op de best-practice van leverancier en gebruikersvereniging.

In het laatste kwartaal zijn we gestart met het herijken van ons bedrijfscontinuïteitsplan. Naar verwachting wordt dit begin 2023 afgerond.

Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG)

Onze klanten moeten ervan uit kunnen gaan dat er zorgvuldig wordt omgegaan met hun persoonsgegevens. De AVG biedt een wettelijk kader voor de gegevens bescherming en is voor ons de basis voor ons privacybeleid en informatiebeveiligingsbeleid. Beide beleidsstukken zijn geactualiseerd en als onderdeel van het speerpunt leren en ontwikkelen is een awarenessprogramma opgezet. Dit krijgt in 2023 een vervolg. Het betreft een voortdurend proces.

5.3 Communicatie

In 2022 is invulling gegeven aan het communicatieplan 2022-2024. Naast de reguliere communicatietaken en -zaken die hieronder worden opgesomd, is specifiek aandacht gegeven aan vier projecten:

- **Proactief nieuws vergaren:** hiervoor is een praktische contentkalender ingericht, waardoor we de content en de communicatiemomenten beter kunnen managen
- **Het inrichten en (opnieuw) beschrijven van de processen** die zijn beschreven in het communicatiebeleid
- **Onderzoek doen naar de klantreis van Antares**, wat de basis vormt voor een plan van aanpak om in 2023 mee aan de slag te gaan
- **Employer branding** (in samenwerking met HRM), waarbij we in kaart hebben gebracht welke waarden (potentiële) medewerkers belangrijk vinden van Antares als werkgever.

Externe communicatie

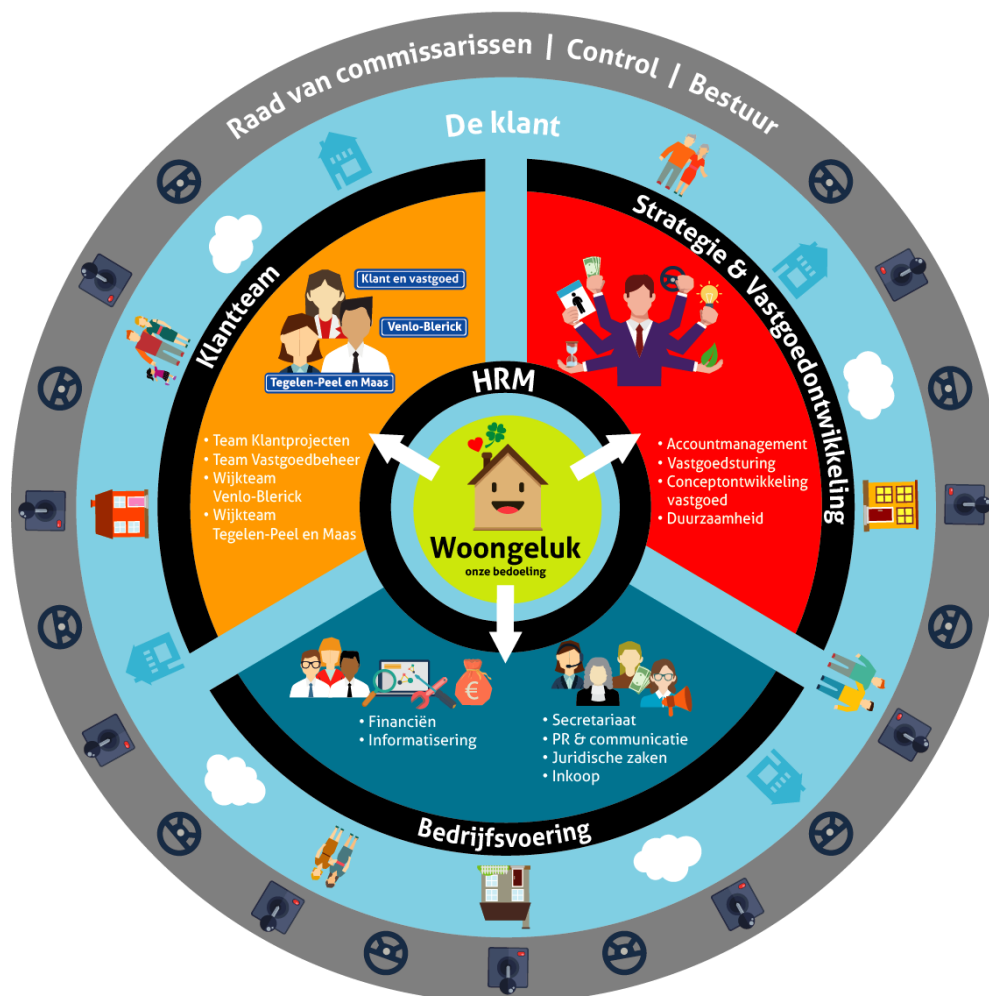
Antares communiceert via diverse kanalen met klanten en stakeholders. In 2022 hebben we:

- **Social media consequent ingezet** voor berichtgeving over een breed scala aan onderwerpen. Van de aankondiging of voortgang van projecten, tot sympathieke acties in de wijken. Het doel is om onze klanten (via Facebook) en stakeholders (via LinkedIn) direct te informeren over en te betrekken bij ontwikkelingen en actualiteit bij Antares. De consequente inzet van met name Facebook zorgt voor een gestage toename van het aantal volgers. Met name bij LinkedIn is een flinke stijging te zien nu we dit consequent inzetten voor berichtgeving.
In 2021 is Instagram toegevoegd als derde social-media-kanaal dat zich met name richt op de jongere doelgroep. In 2022 is de contentstrategie hiervoor opgezet; in de tweede helft van 2023 gaan we dit medium actief inzetten.
- **Een actief persbeleid gevoerd** door relevante onderwerpen via persberichten te verspreiden om daarmee vanuit onze visie te laten zien wat we doen en wat onze maatschappelijke waarde is. Ook zetten we in op het onderhouden van een goede relatie met de journalisten in onze regio. Zodat wij hen snel kunnen bereiken, maar ook andersom. In 2022 hebben we op deze manier met name diverse (nieuwbouw)projecten aangekondigd.
- **Drie edities uitgegeven van ons bewonersmagazine** met een gevarieerd en aansprekend aanbod aan artikelen waarin klanten zich kunnen herkennen en op de hoogte blijven van belangrijke projecten, informatie of wijzigingen in onze dienstverlening.
- De **projectcommunicatie van nieuwbouw-, renovatie- en verbeterprojecten** consequent en actief opgepakt en uitgevoerd (brochures, projectpagina's, artikelen, correspondentie, (online) bijeenkomsten).
- **Ingezet op een actief beheer** van algemene en actuele informatie op onder meer onze website, in onze brochures, in de WoonWijzer en op onze formulieren.

Interne communicatie

Op het gebied van **interne communicatie** is intranet nog steeds het belangrijkste platform. Hoewel in 2021 Microsoft Teams is toegevoegd waarmee we ook – met name binnen teams of werkgroepen – informatie kunnen delen. Toch werd hier nog weinig gebruik van gemaakt. Dat kan liggen aan het feit dat Microsoft Teams voor veel collega's nog onbekend terrein is, dat ze onvoldoende op de hoogte zijn van de mogelijkheden of omdat ze de meerwaarde hiervan niet zien. Het jaar 2022 is gebruikt om vooral nog ervaringen op te doen met Microsoft Teams; in 2023 wordt actief ingezet op een verdere implementatie van Microsoft Teams in het dagelijks werk.

5.4 De werkorganisatie



In de kern van ons organogram staat onze bedoeling, **samen werken aan woongeluk**. De klant staat centraal en heeft een grote invloed op ons handelen en vormt daarom de schil om en door de werkorganisatie. De diverse teams leveren een gelijkwaardige bijdrage aan het succes van de organisatie, vandaar dat we kiezen voor een cirkel- in plaats van een harkmodel. We baseren ons handelen op wat de bedoeling is ('van binnen naar buiten kijken') en volgen daarbij zoveel mogelijk ons morele kompas (doen wat we denken dat nodig is).

De raad van commissarissen, het bestuur, control en de systeemwereld (systemen, wetgeving, procedures et cetera) kijken wat meer 'van buiten naar binnen'. Daarmee ondersteunen en controleren

ze ons en sturen bij waar nodig. Op die manier zijn we als organisatie in balans, wendbaar en slagkrachtig.

De kernwaarden **authentiek, dichtbij en verbonden** verbinden ons met elkaar en worden door onze klanten en stakeholders ook ervaren in ons dagelijks contact met hen. Onze werkafspraken zijn in de volgende vijf thema's gevat:

- Samensturing en eigenaarschap
- Werken als één team Antares
- Leiderschap
- Kaders
- Continu verbeteren.

Personeel

Eind 2022 had Antares in totaal **66 medewerkers** in dienst die samen **58 fte's** invulden. Er zijn 9 medewerkers (8 FTE) uitgestroomd en 13 (12 FTE) in dienst getreden. De uitbreiding van 4 medewerkers (en dito FTE) betrof de disciplines Leefbaarheid, KSC en Verhuur en vloeit voort uit een toegenomen behoefte aan (een hogere kwaliteit van) dienstverlening van deze disciplines richting de klant.

Het **personeelsbestand** van de afgelopen vijf jaar

	2022	2021	2020	2019	2018
Medewerkers in dienst	66	62	59	62	65
Fte's	58	54	51	54	57

Samenstelling personeelsbestand

2022	totaal	%	man	vrouw
<= 25 jaar	0	0	0	0
26-35 jaar	15	23	6	9
36-45 jaar	20	30	9	11
46-55 jaar	19	29	9	10
>55 jaar	12	18	8	4
Totaal	66	100	32	34

Verzuim

	2022	2021	2020
Verzuimpercentage	6,11	5,20	2,02
Verzuimfrequentie	1,03	0,73	0,67

De ziekteverzuimnorm is 3,5% en voor de verzuimfrequentie is dat 1,5. De cijfers van 2022 zijn ten opzichte van 2021 licht gestegen. Het verzuim ligt boven de norm, maar de frequentie ligt er nog ruim onder, wat betekent dat slechts een beperkt aantal langdurig zieken het hogere verzuimcijfer veroorzaken. Bij slechts een enkeling van deze 'lang-verzuimers' is de oorzaak

werkgerelateerd. COVID-19 heeft helaas geleid tot één situatie van langdurig ziekteverzuim. Verder heeft de pandemie beperkte impact gehad op het verzuimcijfer.

Leren en ontwikkelen

Antares stimuleert een 'leven lang leren' onder andere door het stimuleren van het nemen van eigenaarschap in het werk, het volgen van opleidingen en het deelnemen aan kennisnetwerken. Het reguliere opleidingsbudget wordt met name besteed aan (collectieve) trainingen, teamcoaching en vakinhoudelijke trainingen. Het ILO-budget (Individueel Loopbaan Ontwikkel budget) wordt voor andersoortige toekomstgerichte opleidingen ingezet. De inzet van dit budget is marginaal omdat medewerkers vooral nog in de eigen functie willen en kunnen ontwikkelen.

In 2022 is ruim € 130.000 besteed aan functiegebonden opleidingen en trainingen. Dat is ongeveer gelijk aan 2021. De inzet van het ILO-budget is in 2022 iets gestegen naar € 10.227 ten opzichte van € 9.515 in 2021.

Leerbedrijf

Naast het ontwikkelen van onze eigen medewerkers, investeert Antares ook in de toekomst door op diverse functiegebieden **stage- en afstudeerplaatsen** beschikbaar te stellen voor studenten van het mbo en hbo/wo. In 2022 hebben we zes studenten een leerplek kunnen bieden.

Niveau stagiair/ afstudeerder	2022	2021
Mbo	0	1
Hbo/wo	6	4

Doorkijk naar 2023

In tijden van snelle ontwikkeling (crisis of kans) op allerlei gebieden is het van groot belang om als organisatie wendbaar en vooruitstrevend te zijn. De huidige krappe arbeidsmarkt maakt deze opgave nog uitdagender. Wij zetten daarom in 2023 in op een sterk werkgeversmerk wat laat zien hoe dynamisch deze sector is, dat je wezenlijk van waarde kunt zijn voor de maatschappij vanuit het werken bij een corporatie en dat wij als werkgever van waarde kunnen zijn voor jou en je persoonlijke ontwikkeling.

Financieel verslag



antares

6. Het financiële beleid

6.1 Algemeen

Ondernemingsplan 2021-2024

Het voeren van een gedegen financiële huishouding is een belangrijk strategisch speerpunt in het ondernemingsplan 2021-2024. Dit moet Antares in staat stellen zelfstandig de doelen uit het ondernemingsplan te realiseren, binnen de daarvoor opgestelde normen. Zeker in de context van de grote ambities die er de komende jaren liggen op het gebied van nieuwbouw, renovatie en energetische verbeteringen.

Een gezonde financiële positie geeft continuïteit als randvoorwaarde voor het realiseren van de visie van Antares: samen werken aan het woongeluk van onze klanten.

Resultaten boekjaar 2022

Het boekjaar 2022 hebben we afgesloten met een negatief resultaat van € 16,33 miljoen voor belastingen (2021: positief € 204,52 miljoen). Dit resultaat wordt met name veroorzaakt door een waardevermindering van ons bezit met € 34,06 miljoen (2021: waardevermeerdering € 191,48 miljoen). Dit was in 2021 een direct gevolg van de overgang naar het waarderen van het vastgoed op basis van full-waarderen en de stijging van de woningprijzen in de regio.

In het boekjaar 2022 is de marktwaarde van het totale bezit in exploitatie iets afgenomen (2,1%) als gevolg van de marktontwikkelingen en meer specifiek de afnemende woningprijzen.

Het resultaat op de exploitatie van de vastgoedportefeuille steeg naar € 22,75 miljoen (2021: € 21,48 miljoen), met name als gevolg van een lagere netto verhuurderheffing (€ 2,73 miljoen in 2022 tegen € 3,97 miljoen in 2021). Met ingang van 2023 is de verhuurderheffing definitief afgeschaft.

Op de verkoop van 33 woningen en 6 bedrijfspanden (2021: 28 woningen en 1 bedrijfspand) werd een positief resultaat behaald van € 1,29 miljoen (2021: € 1,26 miljoen).

Het saldo financiële baten en lasten ontwikkelde zich positief en in lijn met voorgaande jaren en daalde verder naar € 5,27 miljoen (2021: € 5,75 miljoen). Dit is voornamelijk een gevolg van het goedkoper inkopen van vreemd vermogen in de vorm van leningen tegen een lagere rente. De rente is in de loop van 2022 weer opgelopen als gevolg van het verhogen van de rente door ECB om hiermee de inflatie te beteugelen.

Scheiding DAEB- en niet-DAEB-activiteiten

Sinds de invoering op 1 juli 2015 van de nieuwe Woningwet wordt er onderscheid gemaakt tussen Diensten van Algemeen Belang (DAEB) en andere activiteiten (niet-DAEB). Vanaf 1 januari 2017 is de administratieve scheiding van DAEB- en niet-DAEB-activiteiten in het boekhoudsysteem opgenomen. In deze jaarrekening is naast de integrale balans, resultatenrekening en kasstroom van het geheel, een exemplaar van de balans en resultatenrekening van de afzonderlijke DAEB- en niet-DAEB-activiteiten opgenomen.

De komende jaren legt Antares zich ook toe op het bedienen van de zogenaamde derde doelgroep, klanten met een middeninkomen. Zoals geformuleerd in het ondernemingsplan 2021-2024 gaat Antares om die reden een aantal niet-DAEB woningen realiseren. De financiering hiervan vindt

deels plaats vanuit de kasstromen vanuit het bestaande niet-DAEB-bezit en deels via af te sluiten commerciële leningen. Dit laatste vindt naar verwachting voor het eerst in 2023 plaats en niet zoals in eerste instantie gedacht in 2022. Dit is mede een gevolg van opschuivende projecten in de niet-DAEB door vertraging in het verlenen van vergunningen en door lopende bezwaren.

De interne lening van € 41,0 miljoen die bij de scheiding tussen DAEB en niet-DAEB is vastgesteld zou, kijkende naar het aflossingschema van 15 jaar, verdeeld in drie blokken van vijf jaar, per ultimo 2022 € 32,25 miljoen moeten bedragen.

Door extra aflossingen in het verleden bedraagt de interne lening per ultimo 2022 € 27,115 miljoen. Daarmee voldoet Antares ruimschoots aan de wettelijke verplichtingen op dat terrein. Om deze reden heeft in 2022 geen aflossing plaatsgevonden op de interne lening en zijn de middelen gebruikt om de niet-DAEB activiteiten te financieren.

Marktwaaarde en beleidswaaarde

Op grond van de Woningwet dienen corporaties voor de jaarrekening het vastgoed in exploitatie te waarderen op basis van marktwaaarde in verhuurde staat. Deze wijze van waarderen maakt het inzichtelijk wat het bezit in potentie op de markt waard is.

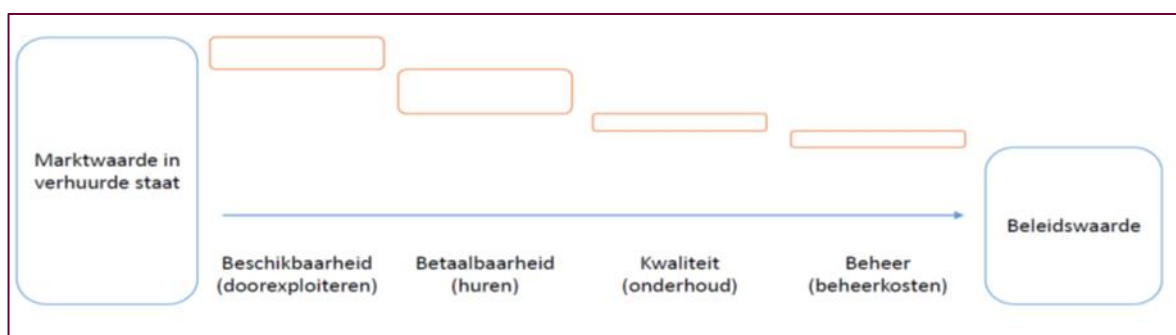
Woningcorporaties hebben twee mogelijkheden voor de ondersteuning bij dit waarderingsproces. Zo wordt jaarlijks een waarderingshandboek uitgegeven, wat dient als basis voor de handmatige berekening van de marktwaaarde. Daarnaast kan het vastgoed in exploitatie worden gewaardeerd door een externe taxateur, het zogenaamde full-waarderen.

Antares heeft voor de jaarrekening 2021 voor het eerst het vastgoed laten waarderen op basis van het principe van full-waarderen, terwijl de jaren daarvoor altijd is gewaardeerd volgens het waarderingshandboek. Deze lijn is in de jaarrekening 2022 doorgezet.

Door de maatschappelijke rol van Antares bieden we het bezit niet aan op de markt, maar blijven we dit verhuren aan onze doelgroep. Anders gezegd, doorexploiteren in plaats van uitponden. Het eigen beleid van Antares vertaalt zich in de beleidswaaarde van het bezit. Deze is eveneens in de jaarrekening opgenomen.

Waterval

De afwijkingen ten opzichte van de marktwaaarde zijn toegelicht volgens de zogenaamde waterval zoals geschetst in bovenstaande afbeelding. Het verschil tussen de marktwaaarde en beleidswaaarde is in feite de maatschappelijke bijdrage die een woningcorporatie doet, een vorm van maatschappelijk dividend.



6.2 Beleidsmatige beschouwing

Ontwikkeling van de marktwaarde

De woningmarkt is gedurende 2022 veranderd. Onder invloed van de gestegen hypotheekrente, oplopende energiekosten en toenemende inflatie, is de betaalbaarheid van woningen verslechterd. Ook zorgen deze ontwikkelingen voor meer onzekerheid bij kopers en verkopers van woningen. Met als gevolg dat huishoudens eerst de eigen woning willen verkopen alvorens een nieuwe te kopen. Hierdoor blijft het aantal verkopen achter, terwijl er tegelijkertijd meer woningen te koop worden gezet. Door deze extra aanwas, in combinatie met de toegenomen verkooptijd loopt het woningaanbod snel op. Als gevolg van deze situatie met minder vraag en meer aanbod, dalen de verkoopprijzen van woningen vanaf de zomer van 2022. De trend van prijsdaling zet zich, weliswaar naar verwachting minder hard, voort in 2023.

Voor de vastgoedportefeuille van Antares heeft deze trend geleid tot een beperkte daling van de marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde van de vastgoedportefeuille is in 2022 met € 20,0 miljoen afgenomen naar een totale waarde van € 930,167 miljoen (2021: € 950,196 miljoen). **Anders gezegd, een overall waardedaling van 2,1%.**

Als de marktwaarde voor de jaarrekening 2022 was berekend op basis van het meest actuele waarderingshandboek, dan was de totale marktwaarde uitgekomen op € 836,8 miljoen (2021: € 774,4 miljoen). Deze berekening geeft een verschil tussen het handboek en full waardering aan van € 93,4 miljoen (2021: € 175,8 miljoen). Dit verschil is aanzienlijk kleiner dan het voorgaande jaar, wat te maken heeft met het feit dat het handboek qua ontwikkeling achterloopt op taxatie op basis van full waarden. Er is dus sprake van een inhaaleffect vanuit het handboek.

Mutaties marktwaarde *€ 1.000	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Marktwaarde 2021	854.855	95.341	950.196
Subtotaal voorraadmutaties	813	827	1.639
Subtotaal mutatie vastgoedgegevens	13.746	656	14.402
Subtotaal methodische wijzigingen	6.719	811	7.530
Subtotaal marktontwikkelingen	-38.371	-5.229	-43.600
Marktwaarde 2022	837.761	92.406	930.167
Percentage marktwaarde 2022 t.o.v. 2021	98,0%	96,9%	97,9%

Zoals hierboven uit de tabel blijkt, is de belangrijkste daling van de marktwaarde (€ 43,6 miljoen) een gevolg van de **marktontwikkelingen** in 2022. Positief werkt de afschaffing van de verhuurderheffing per 2023 en ook de verdere stijging van de gemiddelde leegwaarde (van € 205.724 ultimo 2021 naar € 214.089 ultimo 2022). Maar dit positieve effect wordt volledig tenietgedaan door de afnemende toekomstige leegwaardestijging en de oplopende disconteringsvoet als gevolg van de gestegen rente. Zelfs in die mate dat dit leidt tot een vermindering van de marktwaarde met € 43,6 miljoen.

Het positieve effect van het onderdeel '**voorraadmutaties**' betreft een saldo tussen enerzijds verkopen van woningen (verlaging van de marktwaarde) en aan de andere kant oplevering van nieuwbouw (verhoging van de marktwaarde).

De aanpassingen in het onderdeel 'mutatie **vastgoedgegevens**' hebben vooral betrekking op aanpassingen in de contractuur als gevolg van mutaties in 2022.

Er is daarnaast een stijging zichtbaar bij het onderdeel '**methodische wijzigingen**' wat wordt veroorzaakt door het effect van de mutaties in 2022 en de daarmee gepaard gaande hogere contractuur per woning. De verhoging van de overdrachtsbelasting dempt dit effect enigszins.

Ontwikkeling van de beleidswaarde

De Aw (Autoriteit woningcorporaties) en het WSW (Waarborgfonds Sociale Woningbouw) hebben in het kader van het nieuwe integrale toezichtkader besloten om met ingang van het boekjaar 2018 de bedrijfswaarde te vervangen door de beleidswaarde.

De beleidswaarde vormt een onderdeel van het verticale toezichtmodel van de Aw en het WSW dat is ontwikkeld om het risicoraamwerk in de corporatiesector te versterken en de administratieve lasten te verminderen.

Bij het opstellen van de meerjarenbegroting maakt Antares op diverse onderdelen eigen beleidskeuzes en inschattingen. In het bijzonder zijn deze van invloed op de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. Deze beleidskeuzes maken het verschil tussen een sociale woningcorporatie en een commerciële belegger.

In 2022 is de beleidswaarde van de portefeuille gestegen met 4,99% naar € 507,136 miljoen (ultimo 2021: € 483,026 miljoen), een stijging van € 24,110 miljoen. De beperkte groei zit in het DAEB-bezit, in de sociale woningen van Antares.

Mutaties beleidswaarde *€ 1.000	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Beleidswaarde 2021 totaal	408.235	74.791	483.026
<i>Af: beleidswaarde 2020 niet-woningen</i>	-27.436	-15.207	-42.643
Beleidswaarde 2021 woningen	380.799	59.584	440.383
Subtotaal voorraadmutaties	1.606	817	2.423
Subtotaal mutatie vastgoedgegevens	3.602	566	4.168
Subtotaal methodische wijzigingen	3.555	429	3.984
Subtotaal marktontwikkelingen	48.587	-1.670	46.917
Subtotaal parameters	-32.050	-2.489	-34.539
Beleidswaarde 2022 woningen	406.099	57.237	463.336
<i>Bij: beleidswaarde 2021 niet-woningen</i>	28.351	15.449	43.800
Beleidswaarde 2022 totaal	434.450	72.686	507.136
<i>Percentage beleidswaarde 2022 t.o.v. 2021</i>	106,42%	97,19%	104,99%

Zoals hierboven uit de tabel blijkt, is de belangrijkste stijging van de beleidswaarde (€ 46,9 miljoen) een gevolg van '**marktontwikkelingen**' in 2022. Met name de afschaffing van de verhuurderheffing per 2023 zorgt voor een forse verhoging van de beleidswaarde (€ 92,5 miljoen). Dit positieve effect wordt deels tenietgedaan door de oplopende disconteringsvoet als gevolg van de gestegen rente (€ 26,3 miljoen). Ook aangepaste economische parameters dempen dit bedrag met ruim € 16,0 miljoen.

De beperkte stijging van het onderdeel '**voorraadmutaties**' betreft met name een saldo tussen enerzijds verkopen van woningen en aan de andere kant oplevering van nieuwbouw.

De kleine stijging in het onderdeel '**mutatie vastgoedgegevens**' heeft betrekking op aanpassingen in de contractuur als gevolg van mutaties in 2022. De gemiddelde contractuur liep in 2022, als gevolg van mutaties, op naar € 567 (2021: € 556).

Er is daarnaast een kleine stijging zichtbaar bij het onderdeel '**methodische wijzigingen**' wat wordt veroorzaakt door het effect van de mutaties in 2022 en de daarmee gepaard gaande hogere contractuur per woning.

Bij het onderdeel '**parameters**' wordt de daling van de beleidswaarde veroorzaakt door de aangepaste (lees: verhoogde) onderhoudskostennorm. Deze steeg in 2022 naar gemiddeld € 2.733

(€ 2.517 in 2021). Daarnaast pakt het door Antares gehanteerde streefhuurbeleid positief uit. De gemiddelde streefhuur stijgt in 2022 naar € 610 (2021: € 596).

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde

Overeenkomstig de regelgeving zijn er ultimo 2022 vergelijkende cijfers over het jaar 2021 opgenomen zodat de ontwikkeling in de beleidswaarde kan worden toegelicht.

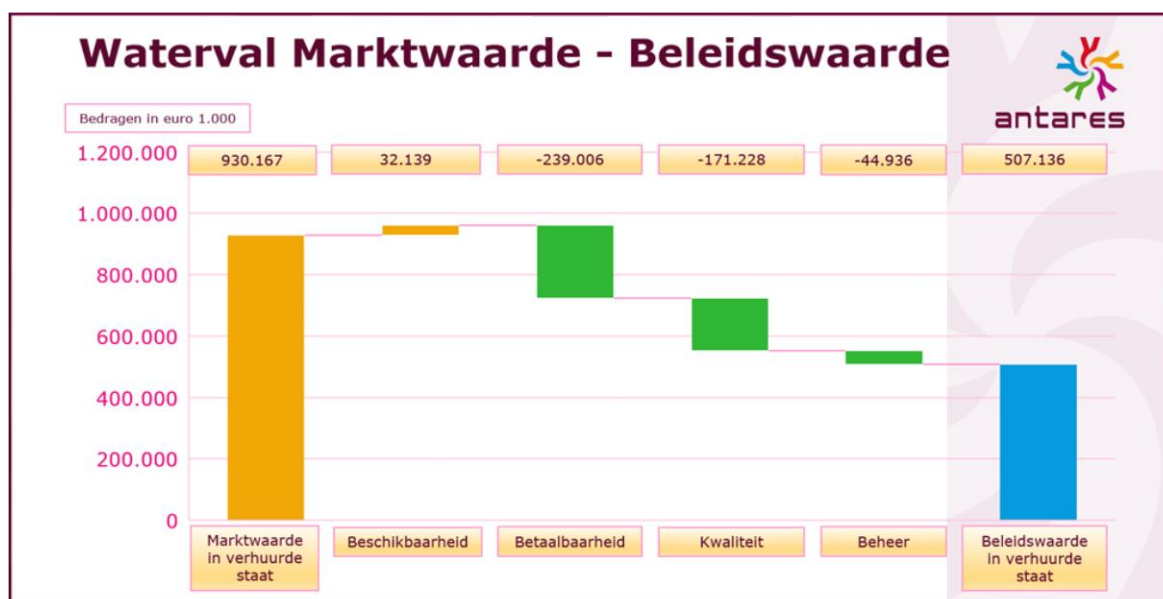
Het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB-bezit en het niet-DAEB-bezit en de marktwaarde van dit bezit bedraagt ultimo 2022 € 348,926 miljoen (2021: € 467,170 miljoen).

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2021 bestaat uit de volgende onderdelen, ook wel de 'waterval' genoemd:

*€ 1.000	2022	2021
Marktwaarde	930.167	950.196
Beschikbaarheid	32.139	18.337
Betaalbaarheid	-239.006	-270.759
Kwaliteit	-171.228	-158.591
Beheer	-44.936	-56.157
Beleidswaarde	507.136	483.026
Vershil marktwaarde - beleidswaarde	423.031	467.170
Verhouding marktwaarde - beleidswaarde	54,5%	50,8%

Dit impliceert dat € 423,031 miljoen (2021: € 467,170 miljoen) van het totale eigen vermogen niet of pas op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van de marktwaarde en (met name) de beleidswaarde, is dit bedrag aan fluctuaties onderhevig.

De WOZ-waarde van het bezit van Antares bedraagt per ultimo 2022 € 895,7 miljoen (2021: € 853,2 miljoen).



6.3 Financiële sturing

De afgelopen jaren hebben de Aw en het WSW een gezamenlijk beoordelingskader ontwikkeld, wat in 2020 definitief is geworden. Dit normenkader bestaat uit de onderdelen financiële continuïteit, het bedrijfsmodel en de governance & organisatie.

Voor de financiële sturing is het van belang dat wij blijven voldoen aan de minimaal geldende ratio's die van toepassing zijn op het gebied van liquiditeit, vermogen en onderpand. Wij moeten continu voldoen aan de minimale normen en de financiële ratio's zoals de Aw en het WSW die hanteren. Antares hanteert het onderstaande normenkader, volgens het financieel beleid, gelijk aan de normgrenzen zoals gesteld door Aw en WSW.

	DAEB	Niet-DAEB	Onderpand
Continuïteitsratio's			
<i>Interest Coverage Ratio (ICR)</i>	> 1,4)	> 1,8	
<i>Loan-To-Value (LTV) (beleidswaarde)</i>	< 85%	< 75%	
<i>Solvabiliteit (beleidswaarde)</i>	> 15%)	> 40%	
Discontinuïteitsratio's			
<i>Dekkingsratio (marktwaarde)</i>	< 70%	< 70%	
<i>Onderpandsratio</i>			< 70%

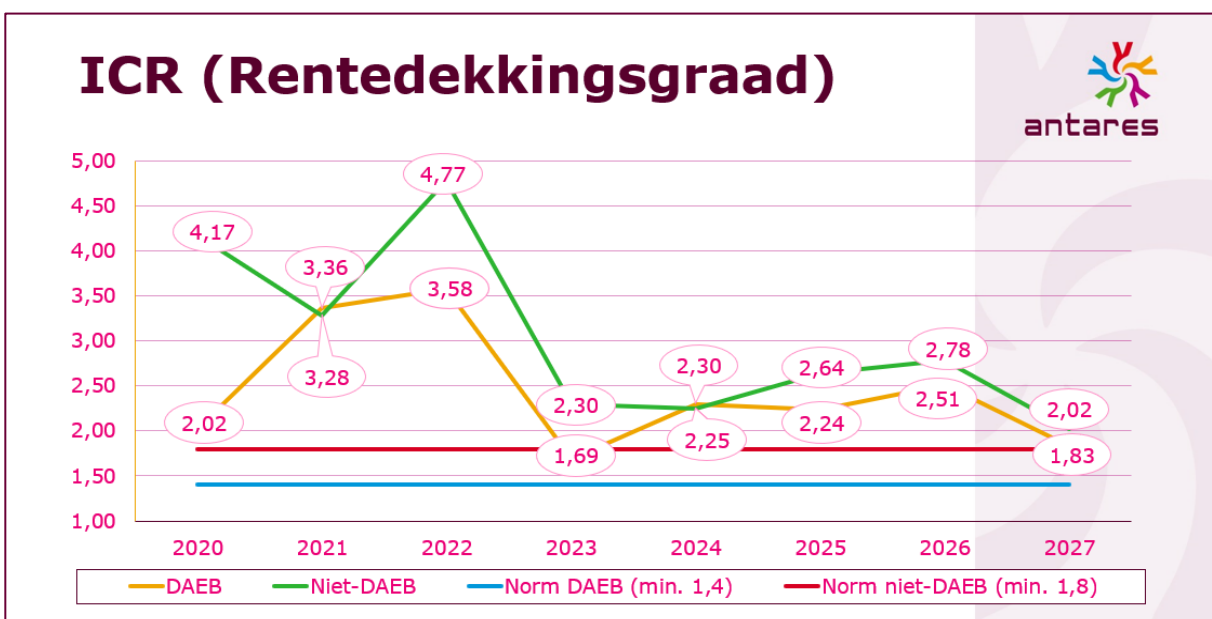
Rentedekkingsgraad (ICR)

De Interest Coverage Ratio (ook wel rentedekkingsgraad of renteverdien capaciteit genoemd) geeft aan of de corporatie op korte en middellange termijn voldoende operationele kasstromen genereert om aan de rentebetalingverplichtingen te voldoen.

De Aw en het WSW beschouwen een ICR van 1,4 of hoger als een gezonde buffer voor het DAEB-bezit. Voor het niet-DAEB-bezit is deze norm 1,8. Dit betekent dat de rentelasten met 40% respectievelijk 80% mogen stijgen om uit de lopende exploitaties nog aan alle rentebetalingverplichtingen te kunnen voldoen. Er is dan nog voldoende ruimte om onverwachte tegenvallers op te vangen.

Volgens deze berekeningswijze komt de ICR van Antares over 2022 uit op **3,58** voor het DAEB-bezit en **4,77** voor het niet-DAEB-bezit. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan het normenkader.

Onze gerealiseerde ratio's 2020, 2021 en 2022 en de geprognosticeerde ratio's uit de meerjarenbegroting 2023-2027 zien er als volgt uit:



Loan To Value (LTV)

De Loan To Value meet in hoeverre de lange termijn verdien capaciteit van de vastgoedportefeuille in exploitatie (de kasstroom genererende capaciteit tegen beleidswaarde) in een gezonde verhouding staat tot de schuldpositie (het vreemde vermogen). Anders gezegd, de LTV maakt inzichtelijk hoeveel geld er geleend is ten opzichte van de beleidswaarde van het vastgoed.

Voor de schuldpositie wordt bij de DAEB-tak gekeken naar zowel de bruto- als de netto-schuldpositie. Dat betekent dat de omvang van leningen wordt gecorrigeerd met interne leningen aan niet-DAEB-tak. De schuld in de DAEB-tak mag maximaal 85% van de beleidswaarde bedragen; in de niet-DAEB-tak 75%.

De gegevens hieronder zijn de werkelijke cijfers over 2020, 2021 en 2022 aangevuld met de prognoses uit de meerjarenbegroting 2023-2027.

Overzicht van de omvang van de leningenportefeuille:

x € 1.000	2020	2021*	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Saldo ultimo DAEB	208.827	212.848	213.296	253.297	274.109	308.585	340.942	357.695
Saldo ultimo niet-DAEB	0	0	0	17.010	17.010	19.450	27.691	30.912
Saldo ultimo bruto	208.827	212.848	213.296	270.307	291.119	328.035	368.634	388.609
Interne lening	27.115	27.115	27.115	27.115	22.365	18.365	15.165	11.915
Saldo ultimo netto	181.712	185.733	186.181	243.192	268.754	309.670	353.468	376.692

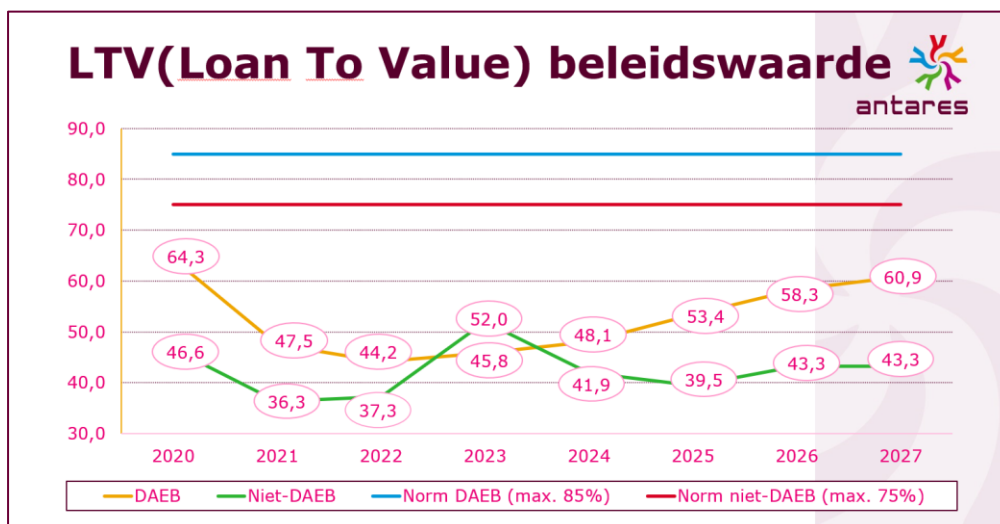
(*) Het agio op de Vestia-lening per ultimo 2021, groot €3,1 miljoen, is voor de vergelijking (vanaf 2021) buiten dit overzicht gelaten. Dit bedrag valt in 40 jaar vrij via de methode van de effectieve rente en wordt opgenomen onder de langlopende schulden, maar betreft geen feitelijke lening. De Vestia-lening zelf, groot €2,0 miljoen is wel in dit overzicht opgenomen.

Ontwikkeling van beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie:

x € 1.000	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
DAEB	297.228	408.235	434.450	493.466	523.845	543.983	558.900	567.808
niet-DAEB	58.180	74.791	72.686	84.855	93.988	95.754	99.043	99.003
Totaal	355.408	483.026	507.136	578.322	617.833	639.737	657.943	666.808

Volgens deze berekeningswijze komt de LTV van Antares over 2022 uit op **44,2%** voor het DAEB-bezit en **37,3%** voor het niet-DAEB-bezit. Daarbij is schuldpositie maar beperkt gegroeid. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan het normenkader.

Onze gerealiseerde ratio's 2020, 2021 en 2022 en de geprognosticeerde ratio's uit de meerjarenbegroting 2023-2027 zien er als volgt uit.



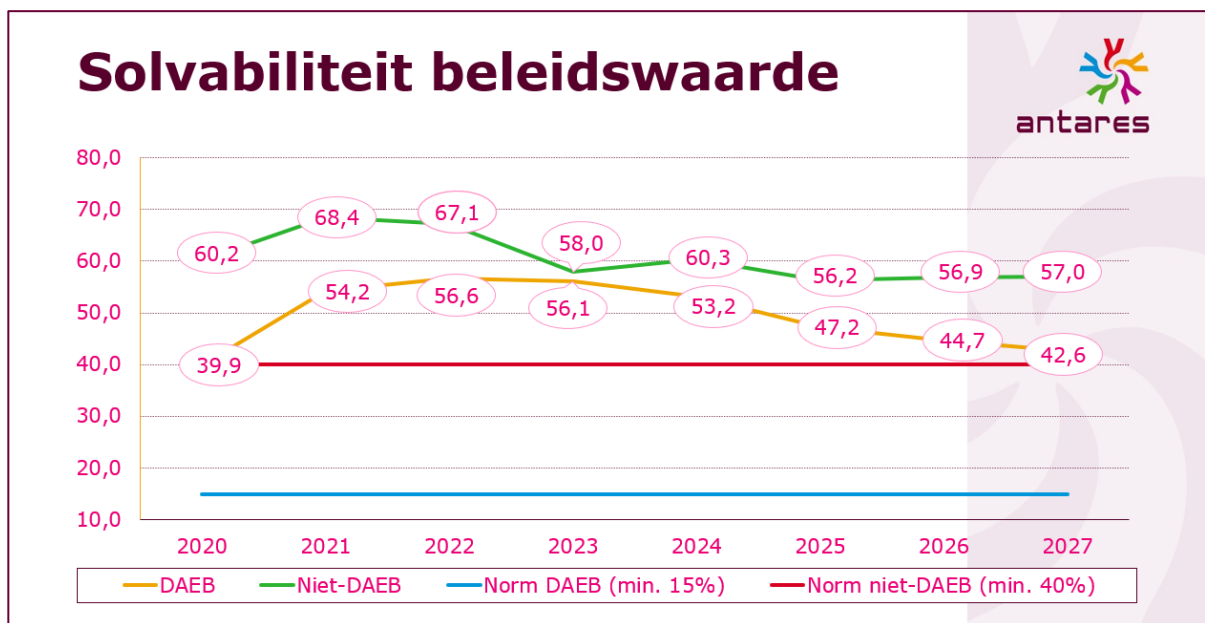
Solvabiliteit

De solvabiliteit geeft inzicht in de vermogenspositie, rekening houdende met ons eigen beleid. Vandaar dat bij de solvabiliteit wordt uitgegaan van het eigen vermogen en het balanstotaal op basis van beleidswaarde. De solvabiliteit is de buffer tussen de waarde van het bezit bij uitvoering van het eigen beleid en de omvang van de schuldpositie; de verhouding tussen het vreemd vermogen en het eigen vermogen van Antares.

De Aw en het WSW beschouwen een solvabiliteit van 15% of hoger als een gezonde buffer voor het DAEB-bezit. Voor het niet-DAEB-bezit is deze norm 40%. Dit houdt in dat Antares voor wat betreft het DAEB-bezit voor minimaal 15% is gefinancierd uit het eigen vermogen en voor het niet-DAEB bezit minimaal 40%.

Volgens deze berekeningswijze komt de solvabiliteit van Antares over 2022 uit op **56,6%** voor het DAEB-bezit en **67,1%** voor het niet-DAEB-bezit. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan het normenkader.

Onze gerealiseerde ratio's 2020, 2021 en 2022 en de geprognosticeerde ratio's uit de meerjarenbegroting 2023-2027 zien er als volgt uit:



Dekkingsratio

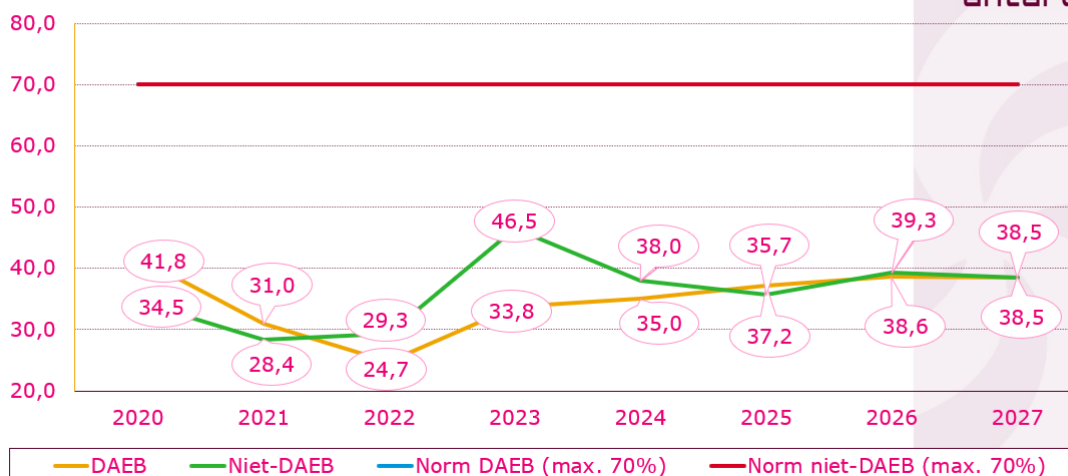
De dekkingsratio (op basis van marktwaarde) geeft de verhouding van de schuld en de waarde van het onderpand weer. De waarde van het onderpand wordt daarbij bepaald op basis van de marktwaarde in verhuurde staat.

Deze ratio is relevant in geval van een slechte financiële positie en dreigende discontinuïteit. De dekkingsratio is bedoeld om te kijken of het onderpand (de woningen) in geval van financiële problemen voldoende waarde is om de schulden van Antares af te lossen. Maximaal mag deze dekkingsratio 70% bedragen.

Volgens deze berekeningswijze komt de dekkingsratio van Antares over 2022 uit op **24,7%** voor het DAEB-bezit en **29,3%** voor het niet-DAEB-bezit. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan het normenkader.

Onze gerealiseerde ratio's 2020, 2021 en 2022 en de geprognosticeerde ratio's uit de meerjarenbegroting 2023-2027 zien er als volgt uit:

Dekkingsratio



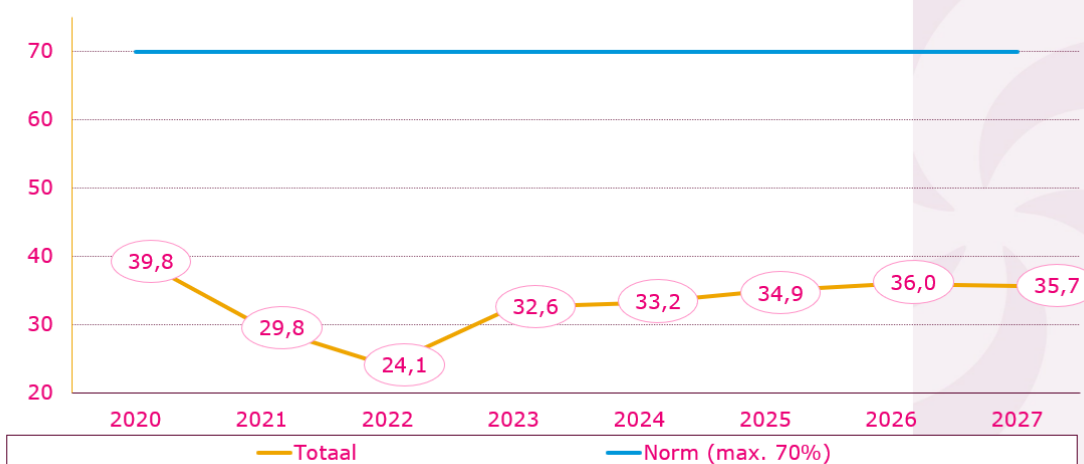
Onderpandratio

De onderpandratio geeft aan of in geval van discontinuïteit de (markt)waarde van het onderpand in verhuurde staat voldoende is om de geborgde schuldpositie af te lossen. Deze ratio is enkel relevant in geval van een slechte financiële positie en dreigende discontinuïteit. Maximaal mag de onderpandratio 70% bedragen.

Volgens deze berekeningswijze komt de onderpandratio van Antares over 2022 uit op **24,1%**. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan het normenkader.

Onze gerealiseerde ratio's 2020, 2021 en 2022 en de geprognosticeerde ratio's uit de meerjarenbegroting 2023-2027 zien er als volgt uit:

Onderpandratio



6.4 Treasury

In 2021 is een nieuw obligobeleid geïntroduceerd, Daarbij is naast een jaarlijks obligo, door het WSW een gecommiteerde obligoverplichting gevraagd, waarbij wordt voorzien in de zekerheidstelling. Daarnaast is de gemeentelijke achtervang anders ingericht. Dit op basis van een nieuw vastgesteld reglement van deelneming per 1 juli 2021.

Om de overgang naar het nieuwe obligobeleid te realiseren, heeft Antares de aan het WSW verstrekte volmacht geüpdatet en de nieuwe leningdocumentatie ingevoerd. Daarnaast heeft Antares een gecommiteerde obligolening aangetrokken van € 5,4 miljoen, zijnde 2,6% van het schuldrestant van de geborgde leningen per ultimo 2020.

Het risicovermogen wordt door het jaarlijks obligo aangevuld tot het niveau van het minimale risicovermogen. Voor het boekjaar 2022 bedroeg het percentage 0,0487%, wat resulteerde in een obligoheffing van € 103.414. Dit is onder het vastgestelde maximum van 0,34% jaarlijks obligo, zoals opgenomen in het Reglement van Deelneming.

Geleend geld

Ultimo 2022 bedroeg de omvang van de leningenportefeuille € 213,3 miljoen (€ 212,8 miljoen per ultimo 2021), oftewel een groei van € 0,5 miljoen.

Dit bedrag is als volgt te specificeren:

- Nieuw verstrekte leningen + € 8,5 miljoen
- Reguliere en eindaflossingen - € 8,0 miljoen

Het WSW heeft een borging afgegeven van € 221,3 miljoen (€ 214,8 miljoen ultimo 2021), waarvan € 8 miljoen nog niet is opgenomen via de roll-over-leningen.

Nieuwe leningen

In het afgelopen jaar zijn de volgende nieuwe leningen aangetrokken voor een totaal nettobedrag van € 8,5 miljoen.

Transactievoorstellen			
Nummer	Omschrijving	Status	Datum
2022-02	Fixe lening € 7,5 miljoen	Uitgevoerd	15-09-2022
2022-03	Variabele roll-over lening € 5 miljoen (*)	Uitgevoerd	01-10-2021

(*) per ultimo 2022 is hiervan € 1 miljoen opgenomen.

Door de focus in het ondernemingsplan op meer nieuwbouw gecombineerd met het verder verduurzamen van het bezit nemen de beoogde investeringen toe en lopen de leningen op naar bruto € 358 miljoen ultimo 2027 volgens de meerjarenbegroting 2023-2027.

Vestia

Eind 2021 heeft een leningruil plaatsgevonden met de stichting Vestia in het kader van de sectorbrede oplossing voor de problematiek binnen Vestia. De bijdrage bestond uit het aantrekken van een nieuwe door het WSW geborgde geldlening (€ 2,0 miljoen) en het vervolgens ruilen van deze lening voor een eveneens geborgde lening met gelijke hoofdsom, maar met een hoger rentepercentage, met een nominale waarde van € 5,1 miljoen.

Het verschil (€ 3,1 miljoen), agio genoemd, wordt in de balans opgenomen onder de langlopende schulden en valt in de komende 40 jaar vrij via de methode van de effectieve rente.

Het borgingsplafond

Onderdeel van het risicobeoordelingsmodel van het WSW is het afgeven van een borgingsplafond voor de aangesloten corporaties. Een corporatie kan geen leningen met WSW-borging aantrekken als daardoor het totaalsaldo van de uitstaande geborgde leningen het toegekende borgingsplafond overschrijdt. Wil een corporatie een lening aantrekken waarbij het borgingsplafond wordt overschreden, dan moet vooraf een verzoek worden ingediend bij het WSW om dit plafond te verhogen.

Bij het aantrekken van geborgde leningen binnen het borgingsplafond mag de stortingsdatum maximaal zes maanden in de toekomst liggen. Voor alle leningen geldt dat het WSW alleen borging verstrekt als de gemeente hiervoor gemeentelijke achtervang/garantie verstrekt.

De door het WSW in 2022 uitgevoerde risicobeoordeling heeft geleid tot de kwalificatie 'laag' van het risicoprofiel.

De hoogte van het borgingsplafond voor een woningcorporatie stelt het WSW vast aan de hand van de financieringsbehoefte voor de komende drie jaar, uitgaande van de meerjarenbegroting. Aan de hand van de dPi 2021 is het onderstaande borgingsplafond in juli 2022 afgegeven voor een periode van twee jaar: 2022 en 2023. De borgingsruimte voor 2024 wordt beoordeeld in 2023 op basis van de dPi 2022. Om die reden is de borgingsruimte voor 2024 gelijk aan die van 2023.

De keuze van het WSW om maar voor twee jaar een borgingsplafond af te geven is omwille van de toenemende onvoorspelbaarheid en onzekerheid in de geprognosticeerde kasstromen van woningcorporaties en een verhoogd risico voor het borgstelsel.

Overzicht borgingsplafond

	2022	2023	2024
Getrokken leningportefeuille WSW per 31 december 2021	€ 214.849.000		
Financieringsbehoefte DAEB	€ 22.536.000	€ 25.827.000	€ 27.325.000
Interne financieringsbronnen	€ -12.446.000	€ -8.728.000	€ -16.328.000
Correctie	€ 8.000.000	€ 0	€ -10.997.000
Borgingsplafond	€ -2.000.000	€ 0	€ 0
Borgingsplafond ultimo jaar	€ 230.939.000	€ 248.038.000	€ 248.038.000

**Variabele hoofdsomleningen zijn in dit bedrag opgenomen voor de volledige hoofdsom.*

Derivatenpositie

Ultimo 2022 loopt er nog een renteswap bij de BNG. De totale negatieve marktwaarde bedraagt ultimo 2022 € 1,824 miljoen volgens de opgave van BNG. Op de swap is geen marktwaardeverrekening van toepassing; ook is er geen breakclausule. Hiermee loopt Antares geen direct liquiditeitsrisico op deze swap.

De marktwaardeberekening bevat een voor BNG Bank verplichte correctie uit hoofde van de Bilateral Value Adjustment. Daardoor kan de gerapporteerde waarde afwijken van het bedrag dat zou moeten worden afgerekend bij afkoop van het derivatencontract. Bilateral Value Adjustment (BVA) is een correctie op de waarde van een derivaat vanwege de kans op default van een van de partijen in het contract.

Door deze correctie wijkt de door BNG berekende marktwaarde iets af van de marktwaarde die Thesor heeft berekend. Thesor gaat uit van een totale negatieve marktwaarde van € 1,948 miljoen.

Treasurydashboard uitgangspunten	
Datum marktwaarde	31-12-2022
Datum rentecurve	31-12-2022
Portefeuille-informatie	Swaps
Uitstaande hoofdsom	-10.000.000
Marktwaarde	-1.947.988
Opgelopen rente	-126.133
Marktwaarde bij 1% rentedaling	-3.665.385
Marktwaarde bij 2% rentedaling	-5.711.130
Marktwaarde op basis van 1%-curve	-5.669.393
Gemiddelde vaste rente	4,280%
Duration	13,51
Gemiddelde looptijd	18,67

6.5 De ontwikkeling van het resultaat

x € 1.000	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Exploitatie vastgoedportefeuille	21.477	22.754	13.517	19.145	21.666	27.093	21.577
Overige (organisatie) kosten en leefbaarheid	-3.955	-1.051					
Verkoop vastgoed	1.264	1.293	638	-4.015	125	233	0
Waarderveranderingen	191.478	-34.056	6.216	10.165	-13.128	4.382	1.767
Saldo financiële baten en lasten	-5.748	-5.266	-6.088	-6.909	-7.592	-8.527	-9.455
Resultaat voor belastingen	204.516	-16.326	14.283	18.386	1.071	23.181	13.889
Belastingen	-239	-2.685	-2.831	-3.109	-4.529	-5.603	-4.454
Resultaat na belastingen	204.278	-19.012	11.452	15.277	-3.458	17.578	9.435

De bovenstaande tabel geeft de ontwikkeling van het resultaat aan, met daarin de werkelijke cijfers van de jaren 2021 en 2022 en de begrote cijfers voor de jaren 2023 tot en met 2027, voortkomende uit de meerjarenbegroting 2023-2027. Deze meerjarenbegroting is gebaseerd op een forecast van 2022.

Toelichting op de resultatenrekening

Het doel van de functionele indeling is inzicht geven in de opbrengsten en kosten per activiteit. De opbrengsten zijn direct toegerekend aan een van deze activiteiten. De directe kosten die toerekenbaar zijn aan een activiteit worden direct toegerekend. De indirecte kosten worden verdeeld op basis van de directe kosten via een verdeelstaat.

6.6 De ontwikkeling van de balans

Activa x € 1.000	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
DAEB-vastgoed	854.855	837.761	898.425	953.434	1.001.102	1.041.958	1.069.915
Niet-DAEB-vastgoed	95.341	92.406	104.794	115.053	118.077	122.925	124.449
Marktwaarde	950.196	930.167	1.003.219	1.068.487	1.119.179	1.164.883	1.194.364
Overige vaste activa	12.109	10.933	21.300	7.151	7.293	5.527	5.599
Vlottende activa	9.351	11.583	21.168	9.271	4.796	4.805	4.814
Totale activa	971.656	952.684	1.045.687	1.084.909	1.131.268	1.175.215	1.204.777
Passiva x € 1.000							
Eigen vermogen	744.799	725.787	764.063	779.338	775.881	793.457	802.892
Voorzieningen	4.284	840	-138	2.966	15.636	1.299	1.445
Lange schulden	213.797	207.020	265.675	293.759	327.940	368.242	381.991
Kortle schulden	8.776	19.038	16.087	8.846	11.811	12.217	18.449
Totale passiva	971.656	952.684	1.045.687	1.084.909	1.131.268	1.175.215	1.204.777

De bovenstaande tabel geeft de ontwikkeling van het resultaat aan, met daarin de werkelijke cijfers van de jaren 2021 en 2022 en de begrote cijfers voor de jaren 2023 tot en met 2027, voortkomende uit de meerjarenbegroting 2023-2027. Deze meerjarenbegroting is gebaseerd op een forecast van 2022.

Toelichting op de balans

De waardering van het vastgoed is van grote invloed op het resultaat en het vermogen. Daarbij moet worden aangegeven dat deze waardering nooit wordt gerealiseerd. De corporatie blijft altijd het grootste gedeelte van het bezit doorexploiteren en niet uitpenden. De marktwaarde geeft in feite het verdienpotentieel van de corporatie weer.

6.7 Belastingen

Vennootschapsbelasting

Boekjaar 2018 en eerder

- Door de Belastingdienst zijn de aanslagen vennootschapsbelasting tot en met het boekjaar 2018 definitief vastgesteld. Wel heeft de Belastingdienst voorbehoud gemaakt voor de opgevoerde onderhoudsvoorziening, die per ultimo 2018 € 24,4 miljoen bedraagt.
- Het saldo nog te verrekenen verliezen bedraagt ultimo 2018 € 4,2 miljoen.
- Medio maart 2021 heeft Antares een nieuw bezwaar ingediend tegen de definitieve aanslag 2018. Het bezwaar heeft twee gronden:
 - Antares wenst de verwerking van de heffingsvermindering verhuurderheffing te wijzigen in verband met een recentelijk gepubliceerde conclusie van Advocaat-Generaal Wattel. Deze conclusie is onlangs bevestigd door de Hoge Raad. Bekeken moet nog worden wat dit betekent voor de aangifte 2019 en 2020, maar naar verwachting levert dit Antares een fors Vpb-voordeel op. De Belastingdienst heeft dus geen andere keuze dan het bezwaar 2018 op dat punt toe te wijzen. Daarnaast zullen we moeten onderzoeken wat het voor de aangifte 2019 en 2020 betekent, omdat bij die verwerking het standpunt van de Belastingdienst is gevolgd.
 - Antares wenst ultimo 2018 een voorziening te vormen voor zijn obligoverplichting die verband houdt met de schuld van Humanitas en WSG die het WSW moet afwikkelen. Dit bezwaar is lopende. Tot op heden is er geen officiële reactie ontvangen vanuit de Belastingdienst op dit bewaar. Informeel is wel medegedeeld dat de belastingdienst het bezwaar zal afwijzen.

Boekjaar 2019

- Vanaf 1 januari 2019 is de ATAD van toepassing, waardoor betaalde rente beperkt aftrekbaar is.
- De definitieve aangifte over het boekjaar 2019 (opgelegd 22-10-2022) komt uit op een resultaat van € 6,4 miljoen, minus € 0,5 miljoen aan te verrekenen verliezen, wat leidt tot een verschuldigde belasting van € 1,5 miljoen. Na verrekening met de al betaalde voorlopige aanslag, resteert een restitutie voor Antares van € 0,18 miljoen.
- De onderhoudsvoorziening is per ultimo 2019 opgelopen naar € 28,0 miljoen
- Het saldo aan nog te verrekenen verliezen bedraagt ultimo 2019 € 3,6 miljoen.
- In deze aangifte 2019 is de gewenste fiscale afwaardering van € 8,6 miljoen op het project 'Paul Guillaumestraat' niet meegenomen. Dit door een verschil van inzicht met de Belastingdienst of hier sprake is van een gemengd project (koop en huur). Antares neemt met deze keuze een voorzichtig standpunt in over de eventueel te betalen belastingrente. Het gesprek met de Belastingdienst over deze casus is gaande.
- De definitieve vaststelling van de aangifte volgt na de afronding van het boekenonderzoek door de Belastingdienst, wat is gestart in november 2022 en op dit moment lopende is.

Boekjaar 2020

- In januari 2020 is een voorlopige aanslag 2020 van de Belastingdienst ontvangen voor een bedrag van ruim € 2,3 miljoen, uitgaande van een fiscaal resultaat van € 9,3 miljoen. Dit bedrag is in het voorjaar van 2020 betaald, onder aftrek van 1,5% betalingskorting.
- De aangifte over het boekjaar 2020 komt uit op een resultaat van € 8,7 miljoen, minus € 0,7 miljoen aan te verrekenen verliezen, een belastbaar bedrag van € 8,0 miljoen. Dat leidt tot een verschuldigde belasting van € 2,0 miljoen.
- De onderhoudsvoorziening is per ultimo 2020 opgelopen naar € 31,4 miljoen.

- Het saldo nog te verrekenen verliezen bedraagt ultimo 2020 € 2,9 miljoen.

Boekjaar 2021

- In januari 2021 is een voorlopige aanslag ontvangen voor een bedrag van ruim € 2,4 miljoen, uitgaande van een verwacht fiscaal resultaat van € 9,7 miljoen. Dit bedrag is in het voorjaar van 2021 betaald, met een kleine betalingskorting.
- De aangifte over het boekjaar 2021 komt uit op een resultaat van € 7,4 miljoen, minus € 0,6 miljoen aan te verrekenen verliezen, een belastbaar bedrag van € 6,8 miljoen. Dat leidt tot een verschuldigde belasting van € 1,7 miljoen. Aangezien er al € 2,4 miljoen is betaald via de voorlopige aanslag, ontvangt Antares € 0,7 miljoen terug.
- De niet-aftekbare rente als gevolg van de ATAD bedraagt € 3,9 miljoen.
- De onderhoudsvoorziening is ultimo 2021 opgelopen naar € 35,0 miljoen.
- Het saldo nog te verrekenen verliezen bedraagt ultimo 2021 € 2,3 miljoen.

Boekjaar 2022

- Het toptarief in de vennootschapsbelasting is in 2022 verhoogd van 25,0% naar 25,8% (in plaats van een eerder aangekondigde daling naar 21,7%). Het lage vennootschapsbelastingtarief blijft voor 2022 gehandhaafd op 15%. Dit percentage geldt voor een belastbaar bedrag van € 395.000.
- De eventueel te betalen invorderingsrente is per 1 januari 2022 verhoogd van 4% naar 8%.
- In januari 2022 is een voorlopige aanslag ontvangen voor een bedrag van ruim € 2,4 miljoen, uitgaande van een fiscaal resultaat van € 9,5 miljoen. Dit bedrag is in het voorjaar van 2022 betaald, met een geringe betalingskorting.
- De berekende fiscale positie 2022 is medio 2023 uitgekomen op een resultaat van € 7,8 miljoen met een verschuldigde belasting van € 2,0 miljoen. In het resultaat is een bedrag van € 0,7 miljoen aan te verrekenen verliezen opgenomen.
- De onderhoudsvoorziening is ultimo 2022 bevroren op 50% van het niveau per ultimo 2021, oftewel € 17,5 miljoen.
- Het saldo nog te verrekenen verliezen bedraagt ultimo 2022 € 1,9 miljoen.
- Als gevolg van de ATAD bedraagt de niet-aftekbare rente over 2022 € 3,0 miljoen.

Boekjaar 2023

- Het toptarief in de vennootschapsbelasting blijft per 1 januari 2023 gehandhaafd op 25,8%. Het lage vennootschapstarief is per 1 januari 2023 verhoogd van 15% naar 19%. De schijfgrens voor dit opstaptarief wordt verlaagd van € 395.000 naar € 200.000. Gemiddeld leidt dit tot een extra last voor Antares van € 29.600 per jaar.
- De betalingskorting voor het in een keer betalen van de voorlopige aanslag vennootschapsbelasting is per 1 januari 2023 komen te vervallen.
- In januari 2023 is een voorlopige aanslag ontvangen voor een bedrag van bijna € 2,5 miljoen, uitgaande van een fiscaal resultaat van bijna € 9,6 miljoen. Betalingskorting is niet meer aan de orde.
- De Belastingdienst heeft per 1 januari 2023 de VSO2 en de VSO2a opgezegd met alle individuele woningcorporaties. In deze vaststellingsovereenkomsten zijn afspraken gemaakt over de toepassing van belastingregels. Volgens de Belastingdienst leidt de VSO op dit moment tot onzekerheid en geschillen en hebben enkele afspraken geen functie meer. Verlenging is daarom wat betreft de Belastingdienst niet langer noodzakelijk. De grootste consequentie voor Antares zit in het vervallen van de zogenaamde gemengde projectenregeling, waarbij er wel een overgangsregeling is getroffen tot en met 2025. De consequenties van de opzegging van de VSO zijn voor Antares in beeld.

Boekenonderzoek Belastingdienst

Eind 2022 heeft de Belastingdienst aangekondigd een boekenonderzoek te starten, met als doel het vaststellen van de aanvaardbaarheid van:

- de aangifte vennootschapsbelasting van het jaar 2019 van de fiscale eenheid Stichting Antares Woonservice
- de aangiften omzetbelasting over de tijdvakken in de periode van 1 januari 2019 tot en met 31 december 2019 van de fiscale eenheid Antares Woonservice en Antares Diensten BV (8003.47.602).

Het onderzoek is gestart in november 2022 en loopt momenteel.

Op dit moment lopen er gesprekken met de Belastingdienst om te komen tot een VSO over de fiscale onderhoudsvoorziening, lopende bezwaren in de aangifte 2018 en de discussie over de gemengde projecten 'Paul Guillaumestraat' en 'Blariacum' in de aangifte 2019. Bekeken wordt wat de impact hiervan is voor Antares. Wel is alvast hierop voorgesorteerd door de fiscale onderhoudsvoorziening te 'bevriezen' op 50% van het bedrag per ultimo 2021.

Verhuurderheffing

De verhuurderheffing is een voorgeschreven percentage van de WOZ-waarde van alle zelfstandige wooneenheden, waarbij de WOZ-waarde is afgetopt op een maximum.

Boekjaar 2022

- Tijdens Prinsjesdag 2021 is aangegeven dat het tarief verhuurheffing met 0,042% daalt naar 0,485% voor 2022. Om daarnaast compensatie te bieden voor de aangescherpte renteaftrekbeperking (ATAD) en vanwege algemene tariefsverlaging (Motie-Hermans) is het tarief verhuurderheffing verder verlaagd tot 0,332% voor 2022.
- De aangifte verhuurderheffing 2022 is 7 september 2022 verzonden. Het bruto te betalen bedrag is groot € 2.728.474. Door het in mindering brengen van een bedrag van € 2.403.500 aan heffingsvermindering/RVV, komt het netto te betalen bedrag uit op € 324.974.
- Per 1 januari 2023 is de verhuurderheffing afgeschaft.

Boekjaar 2023

- Per 1 januari 2023 is de verhuurderheffing afgeschaft.

Overdrachtsbelasting

De overheid heft de overdrachtsbelasting bij de koper van onroerend goed. Koopt een huurder een woning, dan betaalt deze 2% overdrachtsbelasting.

Bij koop van woningen die niet als hoofdverblijf worden gebruikt of bij de koop van niet-woningen wordt vanaf 1 januari 2021 een tarief van 8% gehanteerd. Ingaande 1 januari 2023 is het tarief verhoogd naar 10,4%.

Voor starters onder de 35 jaar geldt dat ze geen overdrachtsbelasting hoeven te betalen bij aankoop van hun woning.

BTW

Sinds 1 januari 2019 bedraagt het lage btw-tarief 9%. Het hoge btw-tarief is 21%.

Bestuursverslag



antares

7. Bestuursverslag

Personalia, nevenfuncties en onverenigbaarheden directeur-bestuurder

In 2022 is Antares actief op zoek gegaan naar een opvolger van de heer **P.J.C.W. (Paul) Stelder**, vanaf 1 mei 2004 actief als directeur-bestuurder. Sinds 2021 bekleedt hij geen nevenfuncties meer. Eind 2021 heeft hij het voornemen uitgesproken om in 2022 met vervroegd pensioen te gaan. De procedure is eind 2022 afgerond. De rvc heeft de heer **R.J.M. (Roel) Versleijen** benoemd tot zijn opvolger. Hij start op 1 mei 2023.

Good Governance

Antares leeft de principes van de governancecode 2020 na vanuit de overtuiging dat de kwaliteit en transparantie van ons werk aan de normen moet voldoen. Voor het leren en ontwikkelen hanteren we een management-control-framework. Via een planning-en-control-cyclus borgen we dat de statuten en reglementen en de processen aan de standaarden voldoen en op tijd worden herijkt. In 2022 hebben we, naar aanleiding van de aanpassingen in de Woningwet, onder andere de statuten, het bestuursreglement, reglement auditcommissie, reglement selectie- en remuneratiecommissie, reglement financieel beleid & beheer, portefeuillestrategie en de visie op toezichthouden en besturen herijkt. Het is een proces dat feitelijk nooit is afgerond. In onze visie op toezichthouden en besturen staan onze uitgangspunten voor het besturen, toezichthouden en het samenspel hiertussen. Belangrijkste uitgangspunt is het goede gesprek; zowel tussen bestuurder en toezichthouder als overal binnen én buiten Antares, met vertrouwen en openheid als basis.

Gedragcode

Integriteit en een belangrijk en waardevol goed. Daarbij zijn kaders maar ook bewustwording heel belangrijk. In 2022 hebben we via een bewustwordingsprogramma aandacht besteed aan het voorlichten en informeren van de organisatie over omgangsvormen en wat te doen bij ongewenste omgangsvormen. Er zijn geen meldingen van ongewenste omgangsvormen of integriteitsschendingen geweest. Ook zijn er afgelopen jaar geen meldingen geweest waar de directeur-bestuurder met tegenstrijdigheden in besluitvorming te maken heeft gehad. Bewustwording vinden we heel erg belangrijk daarom zijn we eind 2022 gestart met een evaluatie van het beleid en de gedragscode. In 2023 krijgt dit een vervolg.

COVID-19

In de loop van 2022 is de invloed van COVID-19 op ons dagelijks werk minder geworden en zijn we weer teruggegaan naar werken op kantoor. Dit wil echter niet zeggen dat we weer terug zijn gegaan naar het oude normaal. De versoepeling was aanleiding om ons beleid hybride werken te evalueren en aan te passen aan de (nieuwe) praktijk: we werken primair op kantoor tenzij de werkzaamheden wenselijk maken om thuis te werken.

Aan tafel met...

In 2022 zijn de 'Aan tafel met'-sessies met het MT weer opgepakt. 'Aan tafel met' is een informele bijeenkomst met het MT waarin medewerkers (verbeter)ideeën bespreken. In totaal hebben 10 bijeenkomsten plaatsgevonden.

Antares Academy

De Antares Academy 's zijn interne presentaties over werkgerelateerde onderwerpen. De volgende onderwerpen zijn in 2022 aan bod gekomen:

- Informatiebeveiliging en privacybeleid
- Leefbaarheidsbeleid en communicatiebeleid
- Informatie delen en processen
- Beleid risicomangement
- Ad Hoc beheer. Toelichting op leegstandsbeheer.
- Ons woon-zorgbeleid en toelichting CAO 2022
- Projectmatig werken
- De nieuwe duurzaamheidsdoelstellingen
- Portefeuillestrategie en vastgoedsturing
- Hoe krijg ik een woning bij Antares? (toewijzingsbeleid)

De gemiddelde interne waardering ligt op een 8.0. De Antares Academy wordt ook in 2023 ingezet om vernieuwd of nieuw beleid en actuele onderwerpen bekend te maken aan de hele organisatie.

Genomen bestuursbesluiten

De belangrijkste onderwerpen van bespreking, bestuursbesluiten en bestuurlijke acties in het afgelopen verslagjaar:

- Het vaststellen van de jaarrekening en het jaarverslag 2021 van de Stichting Antares Woonservice, inclusief de jaarrekening van de verbinding
- Het vaststellen van de begroting 2023, het treasuryjaarplan 2023 en de meerjarenbegroting 2023-2027
- Het vaststellen van de performanceafspraken 2022 voor de directeur-bestuurder
- Het bespreken de rapportage van de audit verhuur en de fraudescan
- Het vaststellen dat huuraanpassing per 1 juli 2022 met 2,3%
- Het vaststellen van de update van onder andere het communicatiebeleid, het privacybeleid, het beleidsplan leefbaarheid, het woon-zorgbeleid, de portefeuillestrategie, de procuratieregeling, de visie op toezicht houden en besturen
- Het goedkeuren en bewaken van projectontwikkeling en -voortgang over haalbaarheidsonderzoeken nieuwbouw en renovaties, waarderingsvraagstukken, go-/no-go-besluiten, vaststelling van verkoop- en huurprijzen, aannemersselecties en projectevaluaties.;
- Bespreken en goedkeuren van diverse extra projecten die bijdragen in de beperking van de energiearmoede
- Het bespreken en goedkeuren van interne controleverslagen, de managementletter en rapportages van de accountant, inclusief de daaruit voortvloeiende maatregelen
- Het initiëren en bewaken van acties, voortvloeiend uit de managementrapportages
- Het bespreken van de externe toezichtverslagen, zoals de rapportage en de managementletter van de externe accountant EY, de toezichtbrief van de minister en de beoordeling door de Autoriteit woningcorporaties
- Het bewaken van de voortgang van de performanceafspraken 2022
- Het bewaken van de kwaliteit van de dienstverlening en het klachtenmanagement
- Het actualiseren en bewaken van de samenwerking met maatschappelijke organisaties en belanghouders (onder andere met huurdersorganisaties en via prestatieafspraken met gemeenten)
- Het omgaan met personele vraagstukken, zoals hybride werken, de bewaking van het performancemanagement en het leer-&-ontwikkelbeleid.

Samenwerking/ stakeholders

De contacten met onze stakeholders zijn gericht op het invullen van onze maatschappelijke taak en geven input voor het omzetten van onze doelstellingen in maatschappelijke waarden. Ze hebben we intensief contact met de gemeenten Venlo en Peel en Maas en de huurdersbelangenverenigingen. In bijlage 4 is een overzicht van de overlegvormen te vinden.

Ondernemingsraad

Afgelopen jaar heeft de directeur-bestuurder en HRM vijf keer met de ondernemingsraad een overleg gehad. Daarnaast is er enkele malen met het voltallige MT vergaderd voor de totstandkoming van een beleid rondom hybride werken. Naast het reguliere evaluatiegesprek met de rvc zijn er ook diverse gesprekken met hen gevoerd in verband met de vacature voor de nieuwe directeur-bestuurder. Ook de uiteindelijke sollicitatiegesprekken in de laatste ronde zijn gevoerd door de voorzitter en vicevoorzitter van de ondernemingsraad, waarna een unaniem positief advies volgde voor de benoeming van de nieuwe directeur-bestuurder.

Ondernemingsplan

In het ondernemingsplan 2021-2024 hebben we onze ambities tot 2024 beschreven. Het plan, dat in een interactief proces tot stand is gekomen, wordt breed gedragen en door de jaarplannen ondersteund. We zijn inmiddels twee jaar verder en de resultaten mogen er zijn. Er blijven echter voldoende uitdagingen voor de komende jaren, maar we hebben alle vertrouwen dat we onze doelen gaan bereiken.

Prestatieafspraken

Jaarlijks steekt Antares, samen met de stakeholders (collega-corporaties en huurdersbelangenverenigingen), veel tijd in op het maken van prestatieafspraken met de gemeentes in ons werkgebied. Feitelijk is het een continu proces dat in juni start met een bod richting de gemeentes en in december wordt afgerond met de ondertekening van de afspraken. Het is een uitdagend, maar constructief proces.

In het belang van de volkshuisvestelijke opgave zijn het intensieve trajecten die leiden tot een concretisering van de gezamenlijke doelstelling met gedurende het hele jaar een goede monitoring van de gemaakte afspraken.

Risicomanagement

Risicomanagement is niet alleen een vast onderdeel van de managementcyclus, maar is ook onderdeel van de dagelijkse werkzaamheden van alle collega's. Risico's zijn niet uit te sluiten, maar samen, van rvc tot de werkorganisatie, werken we aan het beheersen van de risico's. De basis in de vorm van beleid, strategie, proces en inrichting is op orde. Vanuit een gezonde risicobereidheid en risicohouding gaan we samen in gesprek om te komen tot een goede beheersing. In de paragraaf '5.1 Risicobeheersing' is een inhoudelijke toelichting te vinden.

De oorlog in Oekraïne

De impact van de oorlog in Oekraïne is merkbaar. De vluchtelingenstroom zorgt voor een verdere toename van de krapte op de woningmarkt. De toegenomen inflatie en in het bijzonder de toegenomen energiekosten hebben grote impact op onze huurders. Hoewel de overheid maatregelen heeft genomen, is er sprake van dreigende energiearmoede. De oorlog zorgt voor een toename van krapte op de grondstoffenmarkt en een stijging van de bouwkosten. Dit komt boven op de al stijgende grondstofprijzen. De gevolgen zijn groot en door de geopolitieke ontwikkelingen moeilijk in te schatten. Als Antares houden we in ieder geval rekening met aanhoudende hoge kosten in combinatie met stijgende leveringstermijnen. Dit alles heeft zijn weerslag op de doelstellingen en het risicoprofiel. Drie van de vijf belangrijkste strategische risico's nemen naar verwachting toe.

Verklaring van het bestuur

Wij verklaren:

1. dat de stichting haar middelen (batige saldi daaronder begrepen) uitsluitend voor werkzaamheden op het gebied van de volkshuisvesting bestemt;
2. dat de raad van commissarissen op 14 juni 2023 de jaarstukken 2022, inclusief het bestuursverslag 2022, heeft goedgekeurd;
3. dat de accountant met betrekking tot de jaarrekening 2022 een goedkeurende verklaring heeft afgegeven en dat hij in zijn onderzoek de cijfers in het volkshuisvestingsverslag 2022 heeft getoetst.

Venlo, 14 juni 2023

De heer R.J.M Versleijen
Directeur-bestuurder

Governance: verslag van de rvc



antares

8. Governance: verslag van de rvc

De agenda van de rvc

De raad van commissarissen heeft negen keer regulier vergaderd. Daarbij was de directeur-bestuurder aanwezig. Voorafgaand aan het overleg heeft de rvc een vooroverleg, zonder aanwezigheid van de directeur-bestuurder.

De controller had in 2022 één overleg met de rvc, buiten de aanwezigheid van de directeur-bestuurder, wat in lijn is met het controlstatuut van Antares. Daarnaast was de controller aanwezig bij de agendapunten die hij inbracht en op de momenten dat de accountant ook aanwezig was.

Op 18 mei en 12 oktober heeft de rvc themabijeenkomsten belegd. Op 18 mei is gesproken over de ontwikkelingen op het gebied van de verduurzaming van het vastgoed en de stuurinformatie. Op 12 oktober is er, naast onder andere een kennismaking met de wethouders van de gemeente Venlo, gesproken over de portefeuillestrategie en het woon-zorgbeleid.

Elk tertaal wordt de raad in de vorm van de **managementrapportage** geïnformeerd over de operationele ontwikkelingen en de koppeling met de doelen uit het ondernemingsplan. De risicorapportage maakt daar deel van uit.

Genomen besluiten

Op de agenda van de rvc-vergaderingen stonden de volgende onderwerpen voor bespreking, besluitvorming en/of vaststelling:

- Het vaststellen van de jaarrekening en het jaarverslag 2021 van Stichting Antares Woonservice, inclusief de jaarrekening van de verbinding, in aanwezigheid van de controlerende accountant
- Het goedkeuren van het bod aan de gemeenten Venlo en Peel en Maas
- Het vaststellen van de begroting 2023, het treasuryjaarplan 2023 en de meerjarenbegroting 2023-2027
- Het akkoord gaan met de vervroegde uitdiensttreding P.J.C.W. (Paul) Stelder en de procedure voor de werving en selectie van een nieuwe directeur-bestuurder
- Het goedkeuren van de update van de statuten, reglement rvc, reglement bestuur, reglement auditcommissie, reglement selectie- en remuneratiecommissie, reglement financieel beleid en beheer, de visie op toezichthouden en besturen en het investeringsstatuut
- Het goedkeuren van diversen renovatie- en nieuwbouwprojecten
- Het vaststellen van het controleplan 2022 van de accountant EY
- Het goedkeuren van de procuratieregeling 2022
- Het verlenen van de opdracht voor de accountantscontrole jaarrekening 2022 aan EY
- Het vaststellen van de verslagen van de selectie- en remuneratiecommissie en auditcommissie
- Het vaststellen van de performanceafspraken 2022 voor de directeur-bestuurder
- Het vaststellen van het honorarium van de rvc-leden (indexering)
- Het vaststellen van de bezoldiging van de directeur-bestuurder
- Het bespreken van de managementrapportages over 2022
- Het voorgenomen besluit tot benoeming van de heer R.J.M Versleijen tot directeur-bestuurder van Antares
- Het bespreken van de externe toezichtverslagen, zoals de rapportage en de managementletter van de externe accountant EY, de toezichtbrief van de minister en de beoordeling door de Autoriteit Woningcorporaties.

De auditcommissie

De auditcommissie van de rvc wordt ingevuld door **de heer Van Beers als voorzitter en de heer Geerts als lid**. Daarbij worden zij bijgestaan door de directeur-bestuurder, de manager Bedrijfsvoering en de controller. De commissie vergaderde in 2022 drie keer: in juni voorafgaand aan de goedkeuring van het jaarverslag, in augustus voor de bespreking van het controleplan van de accountant (in het bijzijn van de externe accountant) en in november voorafgaand aan de begrotingsbehandeling in de rvc. Deze commissie handelt op basis van het reglement dat op de website van Antares staat. Zaken die in de commissie aan de orde komen en waarover de auditcommissie de rvc adviseert, betreffen naast de genoemde financiële zaken als de begroting en het jaarverslag, zaken rondom treasury en interne controle.

De selectie- en remuneratiecommissie

Deze commissie werd ingevuld door **mevrouw Van de Kerkhof** als voorzitter **en mevrouw Verbugt** als lid. Deze commissie had in het verslagjaar vijf vergaderingen: in februari, maart, juni, juli en november 2022. Een deel van de vergaderingen stond in het teken van de werving en selectie van de nieuwe directeur-bestuurder. De selectie- en remuneratiecommissie bespreekt jaarlijks de prestatiecriteria met de bestuurder en maakt planningsafspraken voor het nieuwe jaar. De commissie ziet toe dat de bezoldiging voldoet aan de normen van de WNT. Deze informatie is terug te vinden achter in het jaarverslag.

De vastgoedcommissie

Deze commissie is opgezet om de met een vertegenwoordiging van de rvc te klankborden over potentiële investerings- en verduurzamingsprojecten. Deze wordt ingevuld door **mevrouw Van Dijk en de heer Geerts**.

Wijzigingen in governancestructuur

De **governancestructuur** van Antares is ingericht op basis van de Woningwet. De statuten en de bijbehorende reglementen zijn hierop gebaseerd en, voor zover van toepassing, goedgekeurd door de Inspecteur Leefomgeving en Transport van de Autoriteit woningcorporaties. Deze documenten staan op onze website: www.thuisbijantares.nl.

De raad van commissarissen en de directeur-bestuurder hebben continu aandacht voor de governancestructuur. Antares beschikt over actuele **governancedocumenten**, gebaseerd op de modellen van Aedes en het VTW en goedgekeurd door de Autoriteit woningcorporaties. Naar aanleiding van de wijzigingen in de Woningwet in 2021 zijn de relevante governancedocumenten gereviewd en waar nodig aangepast.

Onafhankelijkheid en nevenfuncties

De commissarissen van Antares hebben een onafhankelijke positie en geen bestuurlijke of zakelijke banden met Antares. Zij vermelden actief tegenstrijdige belangen of nevenfuncties die de onafhankelijkheid van het bestuur of de rvc-leden zouden kunnen aantasten. Is dit het geval, dan neemt de betreffende persoon niet deel aan de besluitvorming hieromtrent. Deze situaties deden zich in 2022 niet voor. Commissarissen melden ook de aanvaarding van nieuwe nevenfuncties.

De rvc werkt met een rooster van aftreden, dat staat vermeld op de website van Antares. Bij (her)benoeming toetst de rvc of de kandidaat voldoet aan de geactualiseerde profielschets, onafhankelijkheid en de regelgeving vanuit de Woningwet, inclusief het voldoen aan de wettelijk voorgeschreven 'Toets geschiktheid en betrouwbaarheid bestuurders en commissarissen' door de IL&T van de Autoriteit Woningcorporaties.

Samenstelling en beloning rvc

In 2022 is de samenstelling van de rvc niet veranderd. In de tabel op de volgende pagina staan de gegevens van de leden van de raad van commissarissen ultimo 2022.

De beloning per functionaris staat vermeld in de toelichting op de jaarrekening, onderdeel Wet normering topinkomens (WNT) en is gebaseerd op de beroepsregel bezoldiging commissarissen van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW). De vergoedingen die in 2022 aan de commissarissen zijn uitbetaald, zijn terug te vinden in de jaarrekening 2022.



Persoonsgegevens	(Voormalig) beroep (expertise)	Relevante nevenfuncties	Eerste benoeming/ aftredend per	Behaalde PE-punten
Drs. P.J.L. Verbugt Voorzitter vanaf 18-1-2017 Vrouw, 1957 Woonplaats Helden	Vicevoorzitter en lid Zuidelijke Rekenkamer in Eindhoven (bedrijfsvoering/ netwerk)		01-07-2016 08-02-2023	10
Drs. J.P.A.C. van Beers Man, 1970 Woonplaats Groesbeek	Lid raad van bestuur Canisius Wilhelmina Ziekenhuis (vanaf 01- 06-2022) (finance & control)	• Lid raad van toezicht Atalmedial	01-08-2017 31-07-2025	5
A.M.C.W. van Dijk Huurderscommissaris Vrouw, 1962 Woonplaats Maastricht	Adviseur (volkshuisvesting/ vastgoed)		03-08-2017 02-08-2025	5
P.M. Geerts Huurderscommissaris Man, 1962 Woonplaats Weert	Senior-adviseur ruimte en stedenbouwkundige bij Kragten (volkshuisvesting/ vastgoed)		01-08-2017 31-07-2025	9
Mr. M.P.V. van de Kerkhof Vrouw, 1967 Woonplaats Sittard	Directeur netwerkmanagement Rijkswaterstaat Zuid- Nederland (juridisch)		01-10-2021 30-09-2025	5

Nieuwe voorzitter rvc

De vacature voor voorzitter van de rvc, die was ontstaan door het aftreden van mevrouw P.J.L. Verbugt, is ingevuld. De rvc heeft de heer **T.A.G. van Kroonenburg** benoemd. Hij start op 1 juni 2023.

Zelfevaluatie rvc

Op 18 mei 2022 is een zelfevaluatie gehouden. Daarin is teruggekeken op de aandachtspunten van de zelfevaluatie van 2020 en 2021. De rvc is positief over de stappen die zijn gezet. Daarbij is vanuit de visie op toezicht gekeken naar de klankbordfunctie richting de organisatie, de onderlinge samenwerking, de kennis, de invulling van de commissies en het stakeholdermanagement.

De commissarissen volgden allen in 2022 expertisebevorderende cursussen en bijeenkomsten. Dit is volgens de afspraak die de leden van de rvc hierover met elkaar hebben gemaakt en gebaseerd op de VTW-richtlijn. De behaalde punten staan vermeld in het overzicht van de leden van de rvc.

Overleg

De huurderscommissarissen, mevrouw van Dijk en de heer Geerts, hebben op 3 maart en 12 december 2022 de huurdersbelangenverenigingen gesproken.

Op 19 januari 2022 en 23 november 2022 vond een overleg plaats met de ondernemingsraad. In verband met de werving van de nieuwe bestuurder heeft de ondernemingsraad daarnaast enkele keren met de remuneratiecommissie gesproken.

Evaluatie en beoordeling directeur-bestuurder

In verband met de geplande vervroegde pensionering van de heer Stelder heeft er geen jaarlijkse evaluatie plaatsgevonden. Nadat de zoektocht naar een nieuwe directeur-bestuurder geen match had opgeleverd, zijn de rvc en de heer Stelder overeengekomen dat de vervroegde pensionering is uitgesteld naar 1 mei 2023.

Honorering directeur-bestuurder

De beloning en samenstelling staan vermeld achter de jaarrekening in de toelichting op de Wet normering topinkomens (WNT). De vergoeding is passend volgens het overgangsrecht binnen de WNT.

Dankwoord en slotverklaring

De raad van commissarissen bedankt het bestuur en alle medewerkers van Antares voor hun inzet in 2022. De raad van commissarissen van Antares heeft kennisgenomen van het door het bestuur opgestelde jaarverslag 2022 en de jaarrekening. EY heeft de jaarrekening gecontroleerd en voorzien van een controleverklaring. Het verslag en de jaarrekening geven een goed inzicht in de activiteiten, inspanningen en resultaten van Antares.

Tegelen, 14 juni 2023

T.A.G. van Kroonenburg

J.P.A.C. van Beers

A.M.C.W. van Dijk

P.M. Geerts

M.P.V. van de Kerkhof

Bijlagen



antares

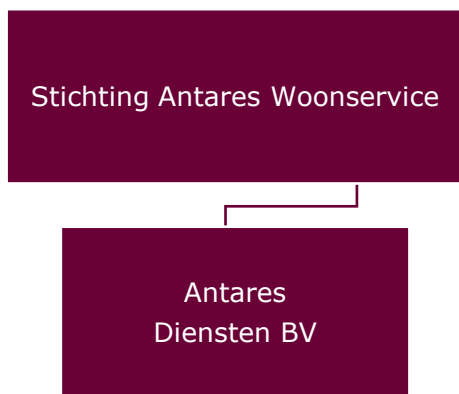
Bijlage 1: Woningbezit naar woningtype en wijk

Wijk	Appartement met lift	Appartement zonder lift	Benedenwoning	Bovenwoning	Eengezinswoning	Galerij appartement zonder lift	Kamers	Maisonnette	Portiek etagewoning zonder lift	Seniorenwoning	Studio	Zorgwoning	Eindtotaal
Op de Heide Beneden (Windhond)	58		57	18	111			78	2	6			330
Op de Heide Boven	28		42	10	191			54	43	12			380
St. Joseph	197		18	6	166			34		21		71	513
Steyl	204		53	22	134	12		3	93	14	20		555
Tegelen Centrum	304		28	9	70			9	46	40		21	527
Tegelen totaal	791		198	65	672	12		178	184	93	20	92	2.305
Blerick Centrum	156		3		29				8			11	207
Boekend					6					6			12
Hazenkamp	140	22	16	8	32				18		4		240
Hout-Blerick					7					33			40
Klingerberg		48	16		245			10	34	16	36		405
Smeliënkamp		18			56						21		95
St. Annakamp	651	17			181						15		864
Vastenavondkamp					283					15			298
Vossener					89					30			119
Blerick totaal	947	105	35	8	928			10	60	100	76	11	2.280
Hagerbroek					8								8
Meeuwbeemd	143												143
Sinselveld	102		12		28		121	11					274
Stalberg					4								4
Venlo Centrum	13		1		16		18		5		20		73
Venlo totaal	258		13		56		139	11	5		20		502
Meijel	43		35	31	205				6	75		57	452
Kessel	39		24	30	223					36		26	378
Kessel-Eik			3	3	43					14			63
Baarlo										10			10
Totaal	2.078	105	308	137	2.127	12	139	199	255	328	116	164	5.990

Bijlage 2: Structuur Antares

Juridische structuur en nevenactiviteiten

De stichting heeft een 100% dochter onder de naam Antares Diensten BV.



In de BV vonden gedurende het boekjaar geen activiteiten plaats. Het bestuur en de raad van commissarissen van Stichting Antares Woonservice vertegenwoordigen de dochter-bv. Hiermee garandeert Antares dat de bv bestuurlijk betrokken is bij de stichting.

De jaarrekening van de stichting is terug te vinden in het tweede deel van dit jaarverslag. De deelneming is daarin opgenomen en gewaardeerd naar de grondslagen van de stichting, op basis van nettovermogenswaarde. Voor de vennootschapsbelasting vormt de bv samen met de stichting een fiscale eenheid.

Over 2021 behaalde Antares Diensten BV een negatief resultaat van € 283 (2021: € 132 negatief). Het eigen vermogen van de BV nam hierdoor af tot € 133.692 positief (2021: € 133.975).

Bijlage 3: Overzicht huurbeleid door de jaren heen

Overzicht huurbeleid door de jaren heen	beleid 2018-2019	max. toegestaan 2018-2019	beleid 2019 - 2020	max. toegestaan 2019-2020	beleid 2020 - 2021	max. toegestaan 2020-2021	beleid 2021 - 2022	max. toegestaan 2021-2022 ¹	beleid 2022 - 2023	max. toegestaan 2022-2023
Indexering over het voorafgaande jaar	1,4%		1,6%		2,6%		1,4%		2,3%	
Maximale huursombenadering			2,6%		2,6%		1,4%		2,3%	
Huurverhoging voor inkomens tot en met € 41.056 (peil 2018) € 42.436 (peil 2019) € 43.574 (peil 2020) € 47.948 (1-persoons 2022) of € 55.486 (meerpersoons 2022)	1,4%	3,9%	1,6%	4,1%	2,6%	5,1%	0%	3,9%	2,3%	2,3%
Huurverhoging middeninkomens € 47.949 t/m € 56.527 (1-persoons 2022) € 55.487 t/m € 75.369 (meerpersoons 2022)									2,3%	€ 50
Huurverhoging voor inkomens boven € 41.056 (peil 2018) € 42.436 (peil 2019) € 43.574 (peil 2020) € 56.528 (1-persoons 2022) of € 73.370 (meerpersoons 2022)	1,4%	5,4%	4,2%	5,6%	2,6%	6,6%	0%	5,4%	2,3%	€ 100
Geliberaliseerde woningen	1,4%	-	4,2%	-	5,2%	-	0%	2,4%	3,3%	3,3%

¹ Uitgaande van regulier beleid. Uiteindelijk is er vanuit overheidswege besloten om de huren van sociale huurovereenkomsten in 2021 te bevriezen (0%).

Bijlage 4: Samenwerking met gemeenten en stakeholders

Prestatieafspraken met de gemeente Venlo

Voor de opzet van de prestatieafspraken zijn de hoofdstukken uit de lokale woonvisie gevolgd, aangevuld met een hoofdstuk over samenwerking. Centraal stonden in de prestatieafspraken 2022 onder andere:

Leefbaarheid:

- Verkennende analyse van wijken en buurten is opgesteld door de gemeente. Eind 2021 is gestart met de uitwisseling van gegevens met stakeholders.
- De uitvoering van het Convenant Zorgnetwerk Venlo en het convenant en privacy protocol Zorg en Veiligheidshuis Noord-Limburg wordt door de aangesloten partijen ieder tertaal gemonitord.
- Antares en de gemeente werken samen in kader van woonoverlast in de pilot behorende bij de wijk Klingerberg. Deze pilot wordt geëvalueerd en bij tevredenheid worden de mogelijkheden van een verbreding van de pilot in de gemeente in beeld gebracht.
- Vanuit het Stadsdeel-Ontwikkelings-Plan Blerick ligt de focus op de leefbaarheid vanuit de projecten in de wijk Vastenavondkamp. Het gezamenlijke plan van aanpak en de samenwerkingsovereenkomst met de provincie vormen een onlosmakelijk onderdeel van de doelstellingen en de samenwerking in de wijk.
- Antares en de gemeenten werken nauw samen om woonfraude (onrechtmatige bewoning, illegale onderhuur, huisvesting van illegalen en onrechtmatig gebruik en overbewoning van de woning) aan te pakken.
- Leefbaarheidsbudgetten inzetten en bewoners betrekken bij verduurzamings- en renovatieprojecten.

Betaalbaarheid en beschikbaarheid:

- Inzicht in sociale kernvoorraad, doelgroepen en toekomst van dit segment.
- Actief samenwerken aan realisatie van gemengde wijkopbouw bij herontwikkelingslocaties.
- Inzetten op een gezonde mix van woonsegmenten.
- Gezamenlijk is ingezet op inzetten van energiebesparende maatregelen en hierover gezamenlijk rapporteren.
- Bij verkoop van voormalige huurwoningen wordt actief een zelfbewoningsplicht ingesteld.
- Bij gemeentelijke grondexploitatie wordt bij de planontwikkeling geen voorovereenkomst meer gehanteerd tussen gemeente en corporatie en worden geen voorschotten meer in rekening gebracht bij de corporatie.
- In de prestatieafspraken is opgenomen dat Antares de mogelijkheid heeft om de maximale vrije ruimte bij toewijzing te verhogen tot een maximum van 15%. Partijen zijn beleidsmatig eensgezind dat in de wijken waar corporaties geconcentreerd bezit hebben diversiteit van groot belang is.
- In het belang van de betaalbaarheid heeft de gemeente de woonlasten voor de inwoners niet verhoogd in 2023.
- Gemeente zet zich actief in om locaties te zoeken voor nieuwbouw sociale huurwoningen.
- Inzicht in behoefte en inspelen op het middensegment.
- In het belang van de studentenhuishuizing op termijn is gezamenlijk in 2022 de ontwikkeling en samenstelling van de studentenpopulatie in beeld gebracht.
- Beperkte huurprijsstijgingen volgens Huurakkoord.
- Mede in de strijd tegen energiearmoede en ter voorkoming van huisuitzettingen werken partijen samen op het gebied van huurincasso, waarbij maatwerk voor individuele dienstverlening wordt

toegepast. Betalingsproblemen worden vroegtijdig gesignaleerd volgens het convenant dat is opgesteld vanuit de wetgeving Vroeg signalering problematische schulden.

Wonen en zorg:

- De doorontwikkeling van het Transferpunt heeft in 2022 vanuit de gemeente en de zorgpartijen tot enige stagnatie geleid. Hernieuwde afspraken zijn gemaakt voor 2023.
- Zorgaanbieders en Zorgkantoor zijn op initiatief van de gemeente en de corporaties betrokken geweest bij het opstellen van de meerjarige prestatieafspraken vanaf 2023.
- Verder invulling gegeven aan 'beschermd wonen, beschermd thuis'.
- In het kader van de aanpak van personen met verward gedrag is het Herstelhuis opgenomen in de regionale afspraken Beschermd Wonen. Daarmee is het Herstelhuis als voorziening regulier ingebed. Meldpunt Signaal krijgt een definitieve plek bij het samenwerkingsverband van diverse partners. Deze nieuwe invulling gaat op 1 januari 2022 in.
- Het wordt steeds lastiger voldoende huisvesting aan te bieden voor statushouders en bijzondere doelgroepen. De aantallen van deze doelgroepen stijgen alsmaar en de mutatiegraad neemt sinds corona af. Dit leidt tot zorgen over het aantal toewijzingen binnen deze doelgroepen.
- Gezamenlijk inzetten op passend wonen voor senioren.
- Borgen van voldoende levensloopbestendige woningen bij nieuwbouw.

Verduurzaming:

- In 2022 is actief samengewerkt aan de van de Transitievisie Gebouwde Omgeving versie 3.0.
- Nadat de subsidieaanvraag PAW-fase 3 voor de wijk Vossener in Blerick niet is toegekend, is Antares volop doorgedaan met de voorbereidingen voor de verduurzamingsingrepen in 2023 volgens de plannen in de Transitievisie gebouwde omgeving van Venlo. Doelstelling hierbij was om de woningen allemaal aardgasloos-ready te maken met een hybride tussenstap.
- De doelen en ontwikkelingen van uitvoeringsplannen en routekaarten naar CO₂-neutraal in 2050 zijn verder vormgegeven.
- Antares heeft voor de gemeenten in kaart gebracht wat de opgave nog is vanuit de landelijke prestatieafspraken, waarbij het doel is om de slechtere woningen (energielabels E, F en G) versneld te verbeteren.
- Samen met gemeente en collega-corporaties is in 2022 ingezet op duurzaamheidscoaches. Zij worden ingezet om de bewustwording en gedrag van klanten positief te beïnvloeden. Dat draagt bij aan het besparen van energie, het verhogen van het wooncomfort en verlagen van de woonlasten. Geconstateerd wordt dat het lastig is om vrijwilligers te vinden voor de opleiding tot duurzaamheidscoach.
- In het belang van het bestrijden van de energiearmoede onder onze huurders heeft Antares in 2023 en 2024 zes miljoen euro extra begroot voor het isoleren van woningen zonder spouwisolatie en het plaatsen van dubbelglas in woningen die nog enkelglas hebben in (een van de) verblijfsruimten.

Samenwerken:

- Meer dan in voorbije jaren hebben de gemeente en Antares vanaf februari 2022 al ingezet op het betrekken van de medewerkers (specialisten) bij het voorbereiden en opstellen van de meerjarige prestatieafspraken 2023-2026. Meerdere bijeenkomsten zijn hiervoor georganiseerd, waarbij ook zorgpartijen en het Zorgkantoor aanwezig waren.
- Wederom hebben partijen gediscussieerd over herijken grondprijzen, plankosten en anterieure overeenkomsten. Inzet van Antares is dat nieuwbouw betaalbaar moet blijven. Belangrijk hierbij is dat de gemeente het gezamenlijk belang inziet van betaalbaar bouwen.

- Antares heeft samen met collega-corporaties een uitgebreide bijeenkomst georganiseerd met de gemeenteraad. Daarbij zijn bezoeken gebracht aan wijken met een duidelijke sociale en verduurzamingsopgave.
- Invulling van de strategische reserve met nieuwbouwplannen.
- Antares en de gemeente hebben zich gezamenlijk ingespannen om doorstroming in de markt te realiseren door actief inzetten op verhuisvouchers van de gemeente.
- Frequente afstemming over de voortgang van nieuwe en lopende projecten.

Zoals voorgaande jaren heeft Antares in juli 2022 op basis van de doelen en jaarplannen van Antares en het uitvoeringsprogramma van de woonvisie het 'overzicht voorgenomen activiteiten 2023' aangeboden aan de gemeente Venlo. Na diverse gesprekken en onderhandelingen (tussen de gemeente, de huurdersbelangenvereniging Venlo, Woonwenz en Antares) heeft dit geleid tot de prestatieafspraken 2023. Deze zijn in december ondertekend en openbaar op de website geplaatst.

Naast het formele accountmanagersoverleg vond ook frequent bilateraal overleg, bestuurlijk overleg en vele overlegvormen in project- en werkgroepen plaats. Met name deze laatste overleggen focusten zich op inhoudelijk beleid en uitvoering en werden ingevuld door medewerkers uit de organisaties.

Afspraken met de gemeente Peel en Maas

Antares heeft in 2022 zeer frequent overleg gevoerd met de gemeente Peel en Maas. Sinds 2021 heeft Antares meerjarige prestatieafspraken in de gemeente peel en Maas. De basis voor de prestatieafspraken komt jaarlijks terug. In de prestatieafspraken 2022 is concreet aandacht besteed aan:

- Vanuit de samenwerking in het versnellingsteam sociale woningbouw zijn goede stappen gezet voor de realisatie van nieuwbouw. Dit heeft ertoe geleid dat in Kessel een project wordt gerealiseerd met 27 woningen voor diverse doelgroepen. In Meijel is Antares in gesprek over kansrijke locaties.
- Bewustwording huurder en eigenwoningbezitter.
- In het belang van het bestrijden van de energiearmoede onder onze huurders heeft Antares in 2023 en 2024 zes miljoen euro extra begroot voor het isoleren van woningen zonder spouwisolatie en het plaatsen van dubbelglas in woningen die nog enkelglas hebben in (een van de) verblijfsruimten.
- In de wijk Merwijck in Kessel sluit Antares aan bij het herinrichtingsproject van de wijk door de gemeente. De samenwerking is vooral gericht op het realiseren van klimaatadaptieve maatregelen. Denk hierbij aan het vergroenen van tuinen en het afkoppelen van regenwater van het riool.
- Ook in Peel en Maas vormt de taakstelling huisvesting statushouders een uitdaging. Door een afnemende mutatiegraad staan de beschikbare woningen voor statushouders onder druk. Samen met de gemeente en Wonen Limburg wordt hier zo strak mogelijk op gestuurd. De taakstelling is niet geheel gehaald, waardoor de opgave in 2023 iets hoger is.
- In de prestatieafspraken is opgenomen dat Antares de mogelijkheid heeft om de maximale vrije ruimte bij toewijzing te verhogen tot een maximum van 15%. Ook in de gemeente Peel en Maas zijn partijen beleidsmatig eensgezind dat in de wijken waar corporaties geconcentreerd bezit hebben, diversiteit van groot belang is.

In het verslagjaar 2022 is in juni het overzicht van de voorgenomen activiteiten in 2023 aan de gemeente aangereikt. In aansluiting op de meerjarige prestatieafspraken 2021-2023 zijn in december de prestatieafspraken voor 2023 overeengekomen en ondertekend. Hierbij is voor 2023 een concretisering vastgesteld voor de thema's die extra aandacht nodig hebben in 2023.

Samenwerking: wonen, welzijn en leefbaarheid

Bij samenwerkingsniveaus staat S voor strategisch, T voor tactisch en O voor operationeel.

Beleidsterrein wonen en leefbaarheid			
Doel	Activiteit	Samenwerkingspartners	Samenwerkingsniveaus
Deelnemen aan 'het groot buurtteam/serviceteam'.	Hulpbehoevenden	<ul style="list-style-type: none"> Gemeente Venlo Maatschappelijke organisaties 	SO O
Het bieden van woonbegeleiding aan mensen die (nog) geen zelfstandige woonsituatie aankunnen	Wonen op proef (WOP)	<ul style="list-style-type: none"> Woonwenz Welzijnsstichting Inclusio Gemeente Venlo 	TO TO O
Aanpakken van hennepkwekerijen in woningen	Hennepkwekerijen	<ul style="list-style-type: none"> Gemeente Venlo Woonwenz Politie Openbaar Ministerie 	TO TO TO O
Inschakelen vrijwillige buurtbemiddelaars bij conflicten tussen buurtbewoners	Buurtbemiddeling	<ul style="list-style-type: none"> Gemeente Venlo Woonwenz Politie Vrijwilligers 	STO STO T O
Contacten met huurders en directe signalering van tekortkomingen en knelpunten	Ondersteuning en begeleiding van toezichthouders	<ul style="list-style-type: none"> Toezichthouders Coördinatoren leefbaarheid 	O O

Beleidsterrein zorg			
Doel	Activiteit	Samenwerkingspartners	Samenwerkingsniveaus
Scheiden wonen en zorg	Onderzoeken mogelijkheden woonprojecten	Maatschappelijke organisaties: <ul style="list-style-type: none"> • Dichterbij • Met GGZ • Regionaal Autisme Centrum 	SO
Bieden van onderdak aan dak- en thuislozen en mensen met een beperking. Ook huisvesten van statushouders. Dit gebeurt op basis van raamovereenkomsten	Maatschappelijke opvang	<ul style="list-style-type: none"> • Gemeente Peel en Maas • Gemeente Venlo • Woonwenz • Maatschappelijke organisaties en instellingen • Dichterbij, Mensana, Exodus, Moveoo, Blijf van mijn Lijfhuis, Housing First 	T T T T O
Overleg integrale aanpak zorgmijdende huurders	Lokale interventieteams (LIT)	<ul style="list-style-type: none"> • GGZ Vincent van Gogh • Bemoeizorg • Bureau Jeugdzorg • Politie • Woonwenz 	O O O O O
Afstemmen vraag en aanbod wonen en zorg, inclusief 'van beschermd wonen naar beschermd thuis'	Centraal coördinatiepunt/ transferpunt	<ul style="list-style-type: none"> • Maatschappelijke organisaties • Woonwenz • Gemeente Venlo • Zorginstanties 	TO TO TO TO
Operationaliseren sociale wijkteams	Deelname op afroep aan sociale wijkteams. In aandachtwijken structureel	<ul style="list-style-type: none"> • Gemeente Venlo • Welzijns- en zorginstanties • Woningcorporaties • Burgerinitiatieven 	STO TO STO O