

Jaarverslag 2024



antares

Inhoudsopgave

Voorwoord	3
Samenvatting	5
Volkshuisvestelijk verslag	
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
Het toekomstbestendige vastgoed	17
4.1 Vastgoedsturing	17
4.2 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
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	
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	
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

Het jaar 2024 was een bewogen en dynamisch jaar voor Antares. In een woningmarkt die onder druk staat, een economie die onvoorspelbaar blijft en een maatschappij waarin de behoefte aan betaalbare en duurzame woningen groter is dan ooit, hebben wij als woningcorporatie met volle inzet gewerkt aan onze missie: **het realiseren van goed en betaalbaar wonen voor onze huurders.**

Woongeluk centraal

Onze bewoners vormen het hart van ons werk. We zien het als onze taak om niet alleen woningen te bieden, maar ook een omgeving waarin mensen zich thuis voelen. Daarom hebben we in 2024 blijvend geïnvesteerd in **woongeluk**, door te luisteren naar onze huurders en samen met hen te werken aan leefbare en veilige wijken. Onze klanttevredenheidsonderzoeken laten zien dat bewoners ons waarderen, met een stabiele gemiddelde score van **8,2**. We hebben belangrijke stappen gezet in het versterken van de samenwerking met bewoners, onder andere via klantpanels en buurtaanpakken.

Investeren in duurzaamheid en toekomstbestendig wonen

De verduurzaming van onze woningvoorraad stond ook in 2024 hoog op de agenda. We hebben flinke stappen gezet in de vermindering van energiewaarde, het verbeteren van wooncomfort en het verlagen van woonlasten. In 2024 zijn we aan de slag gegaan met de verduurzaming van 260 woningen en het aantal woningen met een laag energielabel aanzienlijk teruggebracht. Daarbij blijven we zoeken naar innovatieve oplossingen die bijdragen aan een energiezuinige en toekomstbestendige woningvoorraad.

Meer en anders bouwen

De druk op de woningmarkt vraagt om daadkracht en nieuwe oplossingen. In 2024 hebben we slechts **12 nieuwe woningen opgeleverd**. Tegelijkertijd zijn de voorbereidingen getroffen voor de bouw van ruim **500 nieuwe woningen in de komende 4 jaar**. We zien dat niet alleen de kwantiteit, maar ook de kwaliteit van woningen steeds belangrijker wordt. Daarom zetten we in op differentiatie in onze woningvoorraad, zodat we tegemoet kunnen komen aan de diverse woonwensen en -behoeften van onze huurders.

Een vitale en wendbare organisatie

Als organisatie hebben we in 2024 verder gebouwd aan een efficiënte, wendbare en toekomstbestendige corporatie. Digitalisering en informatisering speelden daarbij een belangrijke rol. We hebben nieuwe IT-oplossingen geïmplementeerd, ons cybersecuritybeleid verder versterkt en processen geoptimaliseerd. Dit helpt ons om onze dienstverlening verder te verbeteren en onze organisatie slagvaardig te houden. Daarnaast investeren we in de ontwikkeling en het welzijn van onze medewerkers, zodat zij met passie en expertise kunnen bijdragen aan onze gezamenlijke opgave.

Financiële stabiliteit en verantwoord beleid

Een gezonde financiële huishouding is essentieel om onze maatschappelijke taken te kunnen blijven vervullen. In 2024 hebben we te maken gehad met stijgende kosten, onder andere door inflatie en hogere bouw- en onderhoudsprijzen. Toch hebben we een solide financiële positie behouden, mede dankzij een strakke financiële sturing en bewuste keuzes in onze investeringsstrategie. We hebben balans gevonden tussen betaalbaarheid voor onze huurders en het realiseren van onze ambities op het gebied van nieuwbouw en verduurzaming.

Vooruitblik op 2025 en verder

De uitdagingen in de volkshuisvesting blijven groot, maar met vertrouwen kijken we vooruit. De terugkoppelingen die Antares in 2024 heeft ontvangen van de Autoriteit Wonen (Aw), de WSW en controlerend accountant waren louter positief. Ook de Aedes-benchmark laat in 2024 een verbetering zien op alle beoordelingsvelden in vergelijking met 2023. In 2024 is ook de vierjaarlijkse visitatie uitgevoerd, waarvan de uitkomsten als input hebben gediend voor het nieuwe ondernemingsplan. In het visitatierapport wordt Antares op de waarderingsvelden Maatschappelijke waarde, Maatschappelijke verankering en Besturing gewaardeerd met een goed. Op het waarderingsveld Maatschappelijke capaciteit scoort Antares een uitstekend. Een resultaat en uitkomst waar de organisatie heel trots op is.

Met het genoemde nieuwe ondernemingsplan voor 2025-2028 'Bouwen aan buurten' zetten we de koers uit voor de toekomst, waarin tevreden bewoners, toekomstbestendig vastgoed, gezonde bedrijfsvoering en een sterke samensturende organisatie centraal staan. We blijven ons inzetten voor een betaalbare, duurzame en inclusieve woningmarkt. Ook het samenwerken met gemeenten, huurders en maatschappelijke partners om de juiste keuzes te maken, blijft daarbij een vanzelfsprekende randvoorwaarde.

Persoonlijk ben ik trots op alle collega's binnen Antares die op een heel natuurlijke wijze in 2024 de uitdagingen die op ons bordje liggen, hebben vastgepakt. Niet omdat ze dat moeten, maar omdat ze dat vanuit hun persoonlijke motivatie en professionaliteit willen.

We danken al onze huurders, medewerkers, partners en stakeholders voor hun betrokkenheid en inzet in het afgelopen jaar.

Medio april werd ook Antares verrast met de voorjaarsnota waarin de huurbevriezing voor de jaren 2025 en 2026 is aangekondigd. Voor de volkshuisvestelijke opgave van de sector heeft deze eenzijdige opzegging van het Rijk van de recent afgesloten NPA desastreuze gevolgen. Ruim 40% van de noodzakelijke middelen om invulling te geven aan de majeure bouw-, renovatie-, verduurzamings- en leefbaarheidsopgave wordt onttrokken aan het daarvoor noodzakelijke budget. De aangekondigde huurbevriezing kent eind april nog veel onduidelijkheden. De exacte consequenties zijn dan ook nog lastig in te schatten en zullen afhankelijk van de financiële posities en aard en omvang van de opgaven per corporatie sterk verschillen. Ondanks de in vele opzichten gezonde positie die Antares momenteel inneemt, zal ook Antares -als er geen volledige compensatie van de aangekondigde maatregel plaatsvindt- in zijn ambities zoals vermeld in de meerjarenbegroting en het genoemde ondernemingsplan de komende jaren diep worden geraakt.

Na de val van het kabinet heeft de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening laten weten dat het wetsvoorstel voor de huurbevriezing niet ingediend wordt voor behandeling in de Tweede en Eerste kamer. Daarmee is de huurbevriezing voor 2025 van de baan.

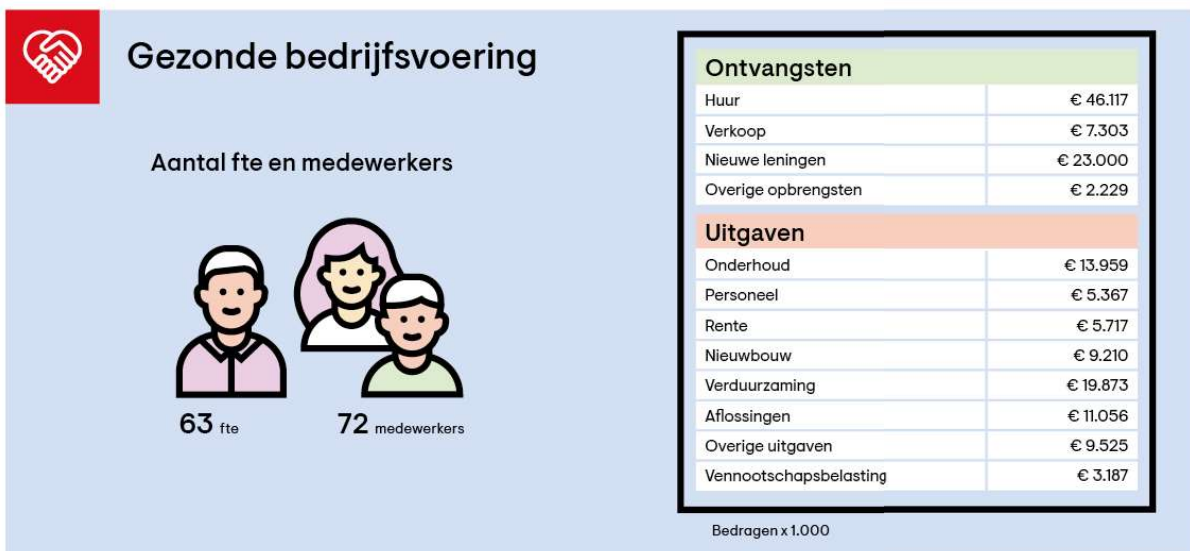
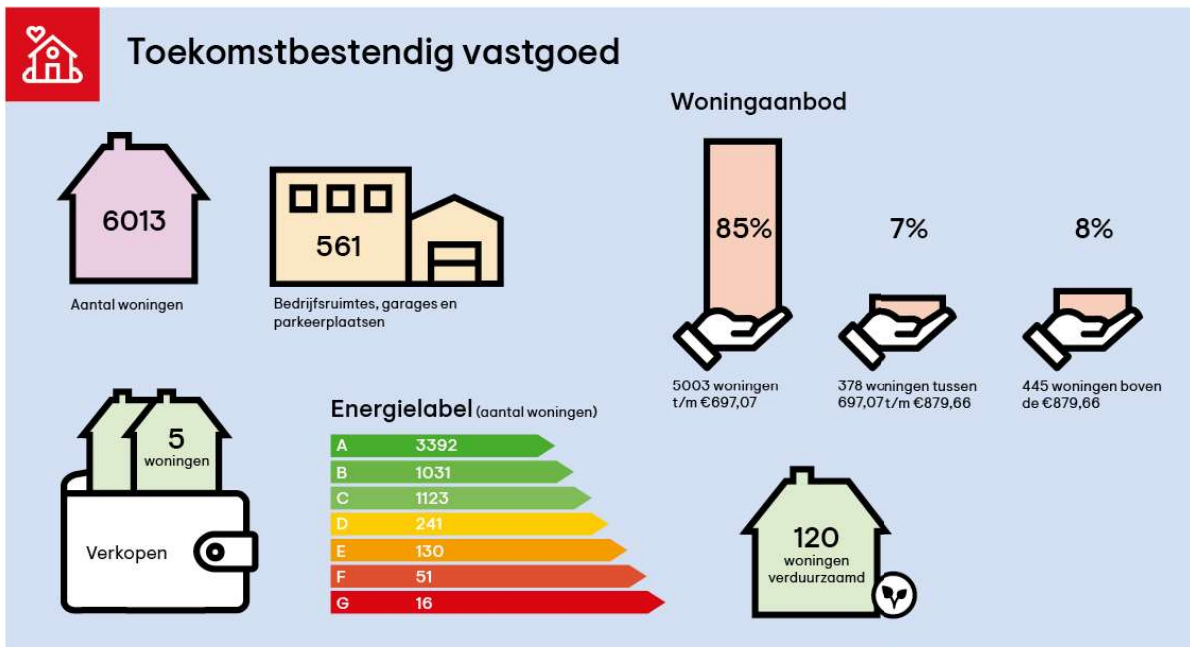
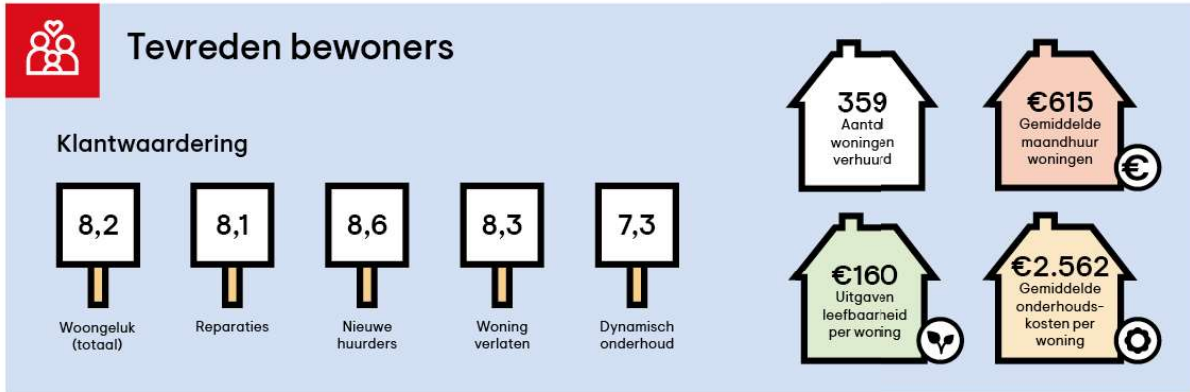


Samen bouwen we aan een toekomstbestendig Antares, waar mensen zich écht thuis voelen.

Roel Versleijen
Directeur-bestuurder

2. Samenvatting

Antares in cijfers 2024



Volkshuisvestelijk verslag



3. De gelukkige bewoner



We zorgen ervoor dat bewoners graag bij Antares wonen. Dit doen we door een goede dienstverlening te bieden, zelf – en in samenwerking met andere bedrijven. Daarnaast zorgen we ervoor dat onze medewerkers betrokken en gemotiveerd zijn om hier dagelijks aan bij te dragen samen mét onze bewoners. In dit hoofdstuk geven we inzage in hoe we dat in 2024 hebben opgepakt.

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 rioolreinigingservice.

In 2024 verstuurdde we in totaal **4.975 enquêtes** (2023: 5.406) en ontvingen we 1.715 ingevulde enquêtes (2023: 2.030) terug. De respons ligt met **34%** 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	2024	2023	Responspercentage
Reparatie	8,1	8,1	33%
Woning betrekken	8,6	8,4	41%
Woning verlaten	8,3	8,4	43%
Contact KSC	8,5	8,5	37%
Dynamisch onderhoud	7,3	7,7	29%
Schilderwerk	7,9	7,9	23%
Totaal	8,2	8,2	34%

Onze scores voor woning betrekken, woning verlaten en reparatie zijn goed te vergelijken met de gemiddelde scores van de Aedes-benchmark 2024, gebaseerd op de cijfers 2023. Hierbij zien we ook dat we ruim boven dit gemiddelde scoren.

Proces	Antares 2024	Aedes 2024
Reparatie	8,1	7,9
Woning betrekken	8,6	7,8
Woning verlaten	8,3	7,4

Klantpanels

Om onze huurders actief bij onze organisatie en dienstverlening te betrekken, werkt Antares sinds 2023 met klantpanels. Hiermee krijgen we meer inzicht in de beleving van onze huurders en halen we nieuwe ideeën op om onze dienstverlening te verbeteren.

In 2024 gingen we met de volgende thema's aan de slag: zichtbaarheid in de wijk, inschrijfcampagne, omgaan met klanten, het ondernemingsplan, doorstroom en woningruil. In de discussies denkt het panel direct in oplossingen en haalbaarheid. In 2025 gaan we verder met alle ideeën aan de slag. We onderzoeken: is het haalbaar, sluit het aan bij een ontwikkeling die er al is, levert het op wat we graag willen? Op basis hiervan bekijken we welke zaken we direct aanpakken, welke op wat langere termijn en welke niet haalbaar blijken.

Als Antares ervaren we de bijdrage van alle klantpanels als heel waardevol. Door samen met elkaar in gesprek te gaan én te blijven, ontstaat er meer begrip over en weer.

Afhandelen klachten en geschillen

Goed klachtenmanagement versterkt het klantgericht denken en een lerende cultuur. Zeker wanneer we klachtenmanagement niet alleen voor het herstel van fouten benutten, maar ook gebruiken 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. we blijven waakzaam dat de dienstverlening van onze leveranciers, in kwaliteit en communicatie, op orde is. Onze klanten zien onze leveranciers als vertegenwoordigers van Antares.

Nieuwe klachten 2024

Klachten	2024	2023
Klacht over bedrijf in dienst van Antares	1	18
Klacht over communicatie	1	4
Klacht over financiën	1	4
Klacht over medewerker	2	10
Klacht over de woning	6	8
Klacht over leefbaarheid	0	7
Klacht over woningtoewijzing	0	1
Totaal	11	52

In 2024 besteedden we nog meer aandacht aan de kwaliteit en communicatie van onze leveranciers. De klachten die gaan over ketenpartners die werken voor Antares, zijn daardoor fors afgenomen ten opzichte van vorig jaar.

Alle bevindingen en verbeterpunten delen we met de betreffende leveranciers, medewerkers, proceseigenaren en het MT om onze dienstverlening continu te verbeteren.

Sinds 2022 werken we met een interne klachtencommissie. Deze is opgericht om de klachten meer objectief en vanuit verschillende perspectieven en vakinhoudelijke specialismen te beoordelen. Het aantal klachten is vanaf 2022 fors afgenomen. In 2024 zien we wederom een forse daling van het aantal klachten. Dit komt doordat we vragen en uitingen van ontevredenheid sneller

oplossen, waardoor deze minder snel ontwaarden in een officiële klacht. Ook voert de klachtencommissie sneller verbetervoorstellen door om toekomstige soortgelijke klachten te voorkomen.

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	2024	2023
• Gegrond	0	1
• Ongegrond	5	8
• Niet ontvankelijk	5	2
• Ingetrokken	0	1
• Nog in behandeling	2	2
• Totaal aantal	12	14
Redenen 2024: 3x aanvraag voor huurverlaging wegens gebreken, 1x gedraging verhuurder, 8x bezwaar tegen jaarlijkse huurverhoging		

Geschillencommissie	2024	2023
• Gegrond	0	1
• Deels gegrond	0	1
• Ongegrond	1	2
• Niet behandeld	1	1
• Nog in behandeling	1	0
• Totaal aantal	3	5
Redenen 2024: 3 geschillen over handelen of nalaten verhuurder		

3.2 Leefbaarheid en participatie

Programma leefbare wijken vragen blijvend aandacht

In 2024 is uitvoering gegeven aan de volgende vier programmalijnen:

- Wij werken samen
- Stimuleren bewonersinitiatieven en lokaal eigenaarschap
- Fijne en veilige wijken
- Buurten in balans

Dit hebben we onder andere gedaan door te sturen op samenwerking (wijkaanpak Klingerberg), nog meer inwonersinitiatieven te faciliteren en ontmoeting in wijken te bevorderen.

Activiteiten en projecten

In 2024 hebben we meerdere activiteiten in de wijken kunnen ondersteunen. Enkele voorbeelden zijn de mobiele milieustraat (opruimen en ontmoeten) in de Klingerberg en het opgeruimd en netjes houden van de Meidoornlaan en omgeving in Kessel. In 2025 blijven we investeren in het stimuleren van eigenaarschap, zichtbaarheid van Antares in de wijk en ontmoeting tussen buurtbewoners.

Overlast

In 2024 hebben huurders 89 nieuwe overlastmeldingen gemaakt. In 2023 waren dit er 137. Dit betekent een daling van 35% aan overlastmeldingen. De overlastmeldingen vallen in de volgende categorieën.

- Afwijkend gedrag: 19
- Geluidsoverlast: 12
- Vervuiling 6
- Bedreiging 5
- Tuinonderhoud 5
- Drugsoverlast 4
- Woonfraude 3
- Diverse overlast situaties 35

Drugsgelateerde meldingen

In totaal waren er in 2023 11 drugsgelateerde meldingen. Een deel van deze melding (4) kwam van onze huurders. De overige meldingen (7) waren afkomstig uit het professionele netwerk.

Drugs	2024	2023
Hennepkwekerijen ontmanteld	1	0
Handel in harddrugs	2	4
Meldingen totaal	11	10
Waarvan ontbinding	3	4
Lopende zaken	2	6

In een aantal gevallen is er sprake van ontbinding met tussenkomst van de rechter.

Overlast is en blijft ook in 2025 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 van Antares hiervan gebruik gemaakt, onder andere voor geluidsoverlast, onaangepast gedrag en tuinonderhoud. We zien hierin geen verschil ten opzichte van voorgaande jaren waarin er telkens in rond de 40 conflicten bemiddeling plaatsvindt.

Antares draagt jaarlijks bij in de kosten van deze stichting. Dit continueren we in 2025.

3.3 Samenwerking

De volkshuisvestelijke opgave is groot en allang niet meer alleen van de corporatie. We voelen daarom de toegevoegde waarde om samen te werken met heel veel verschillende partijen en die samenwerking steeds verder te verbeteren. Deze integrale manier van samenwerken, waarbij iedere partij vanuit zijn eigen belang en expertise zijn inbreng kan hebben, is een voorwaarde voor succes.

We werken onder andere samen met onze bewoners, onze ketenpartners, de huurdersbelangenverenigingen (HBV's), zorgpartijen, de gemeente, politie etc. In de relatie en samenwerking met beide HBV's is extra geïnvesteerd en geïntensiveerd. Antares draagt bij aan de inzet van externe ondersteuning vanwege de kwetsbaarheid van beide HBV's door een minimale bezetting.

In dit jaarverslag staan tal van voorbeelden van samenwerking. In bijlage 4 is weergegeven hoe de samenwerking in de prestatieafspraken met de gemeenten en huurdersbelangenverenigingen vorm heeft gehad in 2024. Ook is in een aanvullende tabel beknopt weergegeven met wie we samenwerken.

3.4 Doelgroepen en huurbeleid

Betaalbaarheid

In de periode 2024-2025 was sprake van een reguliere huurverhoging. Zoals in de Nationale Prestatieafspraken is vastgelegd, mocht de huursom met maximaal de cao-loonontwikkeling minus 0,5% stijgen. Antares heeft voor de sociale huurwoningen (DAEB-contract) alleen een basishuurverhoging – gelijk aan de huursombenadering – van 5,3% gehanteerd. De huurverhoging voor geliberaliseerde huurovereenkomsten (niet-DAEB) is gemaximaliseerd op inflatie +1% (5,5%). Antares heeft besloten de huur van de geliberaliseerde woningen ook te verhogen met 5,5%.

De huurprijzen van commercieel onroerend goed worden jaarlijks verhoogd met de consumentenprijsindex (CPI). Dit betekende per 1-7-2024 een huurverhoging van 3,1%. Zorgwoningen die een zorgpartij ter beschikking stelt aan hun cliënten worden geïndexeerd met de maximale verhoging voor het sociale huurverhogingsbeleid. In 2024 hebben deze woningen een huurverhoging gekregen van 5,8%.

In bijlage 3 is het 'overzicht huurbeleid door de jaren heen' opgenomen.

Gemiddelde huur DAEB-woningen per 1 juli:

	2024	2023
Gemiddelde nettohuur	€ 615	€ 580
Gemiddelde huurverhoging relatief	5,3%	-2,2%
Gemiddelde huur ten opzichte van maximaal redelijke huurprijs	66%	66%

De totale huursomstijging van het gereguleerde bezit in 2024 bedroeg 5,27% en valt binnen de wettelijke kaders van de huursombenadering van 5,3%.

Achterstanden en incassozaken

Als Antares richten we ons dagelijks op:

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

	2024	2023
Gemiddeld aantal WIK-brieven per maand	224	213
Aantal deurwaarderszaken	101	85
Aantal ontruiming	1	3
Huurachterstand incl. deurwaarderszaken	€ 214.682	€ 103.760
Totale huurachterstanden	€ 147.239	€ 114.693
Afgeboekte vorderingen	€ 101.449	€ 151.155

De toename in de huurachterstand is grotendeels toe te schrijven aan een klein aantal huurders van bedrijfsruimtes (BOG) waar individuele afspraken mee zijn gemaakt. Daarnaast zien we een toename van huurachterstanden bij huurders met een deurwaardersdossier. De procedures bij de rechtbank duren langer, wat resulteert in een toename van onbetaalde huren.

Het aantal verstuurd WIK-brieven (een wettelijk verplichte laatste herinnering) is gestegen doordat in 2024 een huurverhoging is doorgevoerd. De huurders die voortdurend de huur te laat betalen worden ook aangemaand om de huur op tijd te betalen. Over heel 2024 zien we wel een afname van de afgeboekte vorderingen.

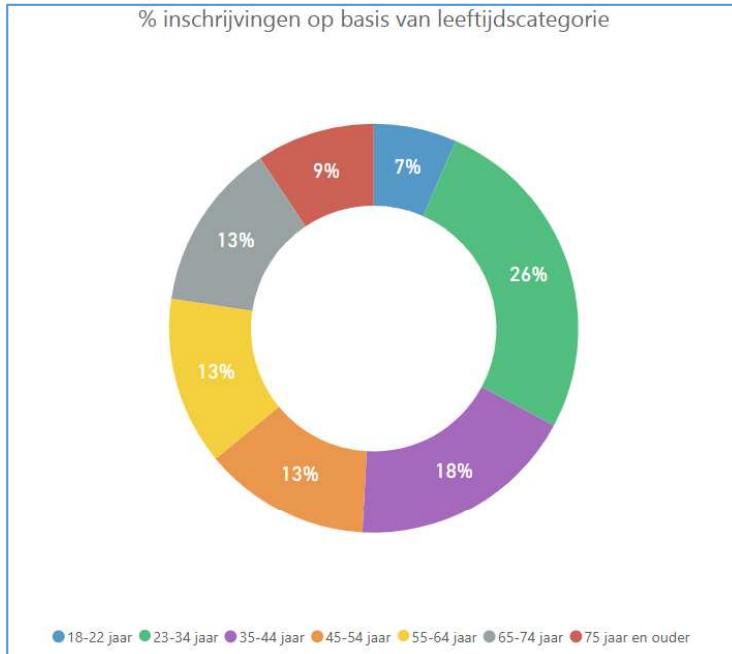
Woonruimteverdeling

In 2024 hebben er 346 woningmutaties plaatsgevonden.

Verhuringen in	2024	2023
Woning mutaties	347	311
Nieuwbouwwoningen voor het eerst verhuurd	12	48
Garages	16	21
Parkeerplaatsen	9	3
BOG MOG	2	2
Kamers	136	214
Totaal aantal verhuurd	522	609

Woningzoekenden

In 2024 stonden 13.854 personen (2023: 12.780) ingeschreven als woningzoekende voor een huurwoning. De substantiële stijging is een gevolg van het actief promoten van het belang van inschrijven.



Verhuringen getoetst aan staatssteunregeling

Corporaties moeten in principe 92,5% van de woningen toewijzen aan de doelgroep. Dat zijn eenpersoonshuishoudens met een inkomen tot en met € 47.699 en meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot en met € 52.671.

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	
		2024	2023
Peel en Maas	85 %	96 %	95 %
Venlo	85 %	96 %	97 %
Totaal	85 %	96 %	97 %

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	335	97 %
Niet passend	7	2 %
Niet in te delen	2	1 %
Niet relevant	178	0 %
Totaal	522	100 %

De inzet van de 5% vrije toewijzingsruimte mag over het voorafgaande of opvolgende jaar gespreid worden, zodat lokaal beter gebruik gemaakt kan worden van die ruimte. In 2023 is de extramurale verhuur gestart van Het Andere Wonen Tegelen. Hier is afgesproken dat we bij maximaal 10 woningen per jaar bewust kiezen voor een niet-passende verhuring. Zo zorgen we ervoor dat zorgvastgoed ook voor mensen met een kleine beurs bereikbaar is. Met een passendheidsscore van 97,38% houden we hierbij de 5% marge scherp in de gaten.

Leegstand woningen

In 2024 is het totale leegstandpercentage van woningen ten opzichte van het voorgaande jaar gestegen, namelijk met 29%. Dit komt door een aantal sloop- en renovatieprojecten, waarbij woningen gedurende een langere periode leegstaan ter voorbereiding op de renovatie- en nieuwbouwplannen.

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 krijgen met voorrang een woning toegewezen. Denk hierbij onder andere aan statushouders en bewoners die uitstromen van beschermd wonen en de maatschappelijke opvang. Daarnaast hebben we de doelgroep urgenten. Dit betreft onder andere medische, financiële, sociale en leefbaarheidsurgenties.

Het aantal **toewijzingen met voorrang** ligt op 24% van alle verhuringen. Het percentage is vergelijkbaar met vorig jaar (22%). Dit heeft met name te maken met de grote vraag naar woningen vanuit de bijzondere doelgroepen en statushouders in relatie tot het dalende aantal mutaties. Ook in 2025 verwachten we dat het percentage dat met voorrang wordt gehuisvest rond de 25% ligt.

Vorrangsreden	2024	2023
Statushouders Venlo	26	16
Statushouders Peel en Maas	8	5
Bijzondere doelgroepen	32	26
Financiële urgenties	0	0
Sociale urgenties	11	9
Leefbaarheidsurgenties	3	9
Medische urgenties	7	10
Senioren	0	5
Herstructurering*	23	9
Totaal toewijzing met voorrang	110	89

*Deze categorie telt niet mee in het percentage toewijzing met voorrang.

Studentenhuisvesting

Antares werkt intensief samen met de gemeente Venlo, Fontys Hogescholen en VieCuri Medisch Centrum bij het huisvesten van studenten. Twee medewerkers houden zich ook bezig met het beheer en zijn het aanspreekpunt voor de studenten.

Doorkijk naar 2025 en verder

In het ondernemingsplan voor de periode 2025-2028 nemen onze huidige én toekomstige bewoners een belangrijke plek in. We blijven werken aan een goede dienstverlening. Naast het toevoegen van nieuwe en diverse typen woningen voor verschillende doelgroepen, hebben we ook aandacht voor het wooncomfort van onze huidige woningen. We blijven samen met bewoners inzetten op de leefbaarheid in de wijken om te komen tot sterke gemeenschappen.

Bovenstaande lukt alleen vanuit een gezonde bedrijfsvoering en een stevig fundament binnen onze organisatie, waarin we blijven werken aan verbetering en samensturing.

4. Het toekomstbestendige vastgoed



Met ons vastgoed bieden we onze klanten een thuis. We voegen goede en betaalbare woningen toe en bouwen aan gedifferentieerde buurten en wijken. Onze woningen zijn goed onderhouden en we verduurzamen binnen de middelen die we hebben.

4.1 Vastgoedsturing

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
- In 2028 hebben we geen woningen meer met een E-, F- of G-label
- Minder woningen verkopen om de groei van 1% te realiseren
- Langzaam afscheid nemen 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.

In 2025 starten we met de herijking van de portefeuillestrategie. Hierin zijn de ambities en doelen uit het nieuwe ondernemingsplan leidend.

Bedrijfsruimten

We hebben nog een beperkte omvang van bedrijfsonroerendgoed (BOG) en maatschappelijk onroerend goed (MOG). De afgelopen jaren hebben we met name van het commerciële deel van de bedrijfsruimten afscheid genomen. In het nieuwe ondernemingsplan is vastgelegd dat we in principe geen commerciële bedrijfsruimten toevoegen aan de portefeuille; maatschappelijk onroerend goed voegen we alleen toe in combinatie met een woonfunctie.

Ontwikkeling van de portefeuille

Op 31 december 2024 had Antares **6.574 vastgoedeenheden**, waaronder **5.848 zelfstandige woningen** in bezit.

Uitsplitsing vastgoed Antares (in aantallen vastgoedeenheden)	2024	2023
Woningbezit totaal	5.848	5.863
• Gezinswoningen	2.121	2.119
• Nultredewoningen	2.925	2.922
• Overige woningen	802	822
Onzelfstandige eenheden totaal	165	165
• Studentenkamers	139	139
• Onzelfstandige (zorg)eenheden	26	26
Overig bezit totaal	561	605
• Garages en parkeerplaatsen	496	542
• Bedrijfsruimten	65	63
Totaal in bezit	6.574	6.633

De woningen zijn in bovenstaande tabel verdeeld in drie marktsegmenten:

- **Gezinswoningen:** eengezins- en drive-in-woningen
- **Nultredewoningen:** 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.

Verschuivingen in de vastgoedportefeuille	Zelfstandige woningen	Onzelfstandige woningen	Overig	Totaal
2023	5.863	165	605	6.633
• Nieuwbouw	12	0	0	12
• Herontwikkeling	-21	0	0	-21
• Verkoop	-5	0	0	-5
• Aankoop		0	0	0
• Sloop	-1	0	-46	-46
• Administratief			2	2
2024	5.848	165	561	6.574

Antares heeft in 2024 12 woningen toegevoegd aan de portefeuille met het nieuwbouwproject Vossen-Breuers: 8 eengezinswoningen en 4 grondgebonden nultredewoningen.

In 2024 zijn 21 woningen aan de Grote Kerkstraat in Venlo-centrum uit exploitatie genomen. Deze woningen worden verbouwd tot twaalf zelfstandige appartementen die in 2025 worden toegevoegd aan de portefeuille. Daarnaast zijn 5 woningen verkocht, waarvan 1 aan een zittende huurder.

Ten slotte hebben we 46 parkeerplaatsen aan de Lohofstraat uit exploitatie genomen om plaats te maken voor nieuwbouwwoningen. Daarnaast hebben we administratief twee bedrijfspanden toegevoegd; dit betreft Venloseweg 7 en Keramiekstraat 65 in Steyl (algemene ruimte bij het RAC).

Woningen naar huurprijscategorie

Beschikbaarheid woningen naar huurprijscategorie*		31-12-2024
	Categorie	Aantal
Goedkoop	Tot € 454,47	414
Betaalbaar 1 (eerste aftopping)	€ 454,47 – € 650,43	3.268
Betaalbaar 2 (tweede aftopping)	€ 650,43 – € 697,07	1.321
Duur (tot liberalisatie)	€ 697,07 – € 879,66	388
Sociale woningvoorraad		5.391
Geliberaliseerd	Vanaf € 879,66	457
Totale woningvoorraad		5.848

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

Beschikbaarheid

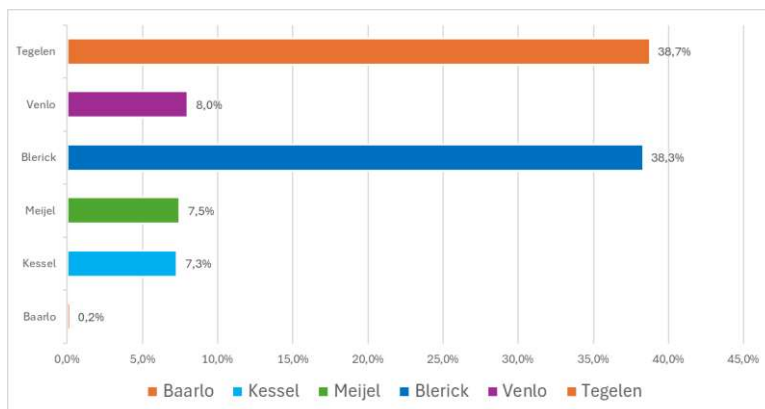
Sinds het jaarverslag van 2022 hebben we ervoor gekozen om bovenstaande tabel te baseren op de streefhuur. Dit is de huurprijs die wij vragen bij een nieuwe verhuring en daarmee bepalend voor de beschikbaarheid voor de verschillende doelgroepen.

Antares-woningen zijn betaalbaar

Eind 2024 had Antares **5.391 zelfstandige woningen verhuurd als sociale huurwoning**. Het gaat daarbij dus om de huidige huurovereenkomst. Inclusief de studentenkamers komt dat neer op 94,5% van het woningbezit. De overige 5,5% van het bezit was verhuurd met een geliberaliseerde huurovereenkomst.

De ligging van de woningen

In onderstaande grafiek, het aandeel woningen per stadsdeel/ kern.



Bedrijfsruimten

Antares had op 31 december 2023 **65 panden** in bezit die worden aangemerkt als bedrijfsonroerendgoed. Het betreft **25 commercieel verhuurde panden** en **40 panden die maatschappelijk verhuurd zijn**.

Het commerciële vastgoed ligt veelal in plinten van woongebouwen of winkelpanden in de centra van Blerick en Tegelen 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 6 bedrijfsruimten gerealiseerd die door maatschappelijke organisaties worden benut.

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

4.2 Verduurzamen

Afgelopen jaar hebben we ons hoofdzakelijk gericht op het project energiearmoede. Met de realisatie van dit project beschikken alle woningen van Antares over spouwisolatie en dubbelglas in de verblijfsruimtes. Daarnaast hebben we ook de focus gehad op grootschalige verduurzamingsmaatregelen (bij ca. 140 woningen) die hebben geleid tot energielabels A+ en beter.

De maatregelen hebben direct geleid tot:

- Een toename van 15% van het aantal woningen dat voldoet aan De Standaard
- Een verlaging van de CO₂-uitstoot met 15%
- Een verlaging van het gasverbruik met 9%
- Een verlaging van het aantal woningen met een EFG-label van 50%

Naast de investeringen op energetisch gebied zijn ook diverse 'groene-voortuinenprojecten' gerealiseerd bij bewonerswisselingen en leefbaarheidsprojecten.

Klant en duurzaamheid

Met de realisatie van de duurzaamheidsmaatregelen verlagen we de woonlasten en verbeteren de woonkwaliteit en het wooncomfort. Alleen voor het plaatsen van zonnepanelen vragen we nog een vergoeding. Alle overige verduurzamingsmaatregelen, inclusief het plaatsen van duurzame installaties, zijn kosteloos voor onze klant. Met het oog op het aankomende overheidsbeleid, waarbij de saldering van zonnestroom wordt afgeschaft, heeft Antares eind 2024 besloten dat bij alle woningen de vergoeding voor zonnepanelen per 1 januari 2025 wordt gehalveerd. Dat geldt voor alle woningen die beschikken over zonnepanelen, ook vanuit het verleden.

Vastgoed en duurzaamheid

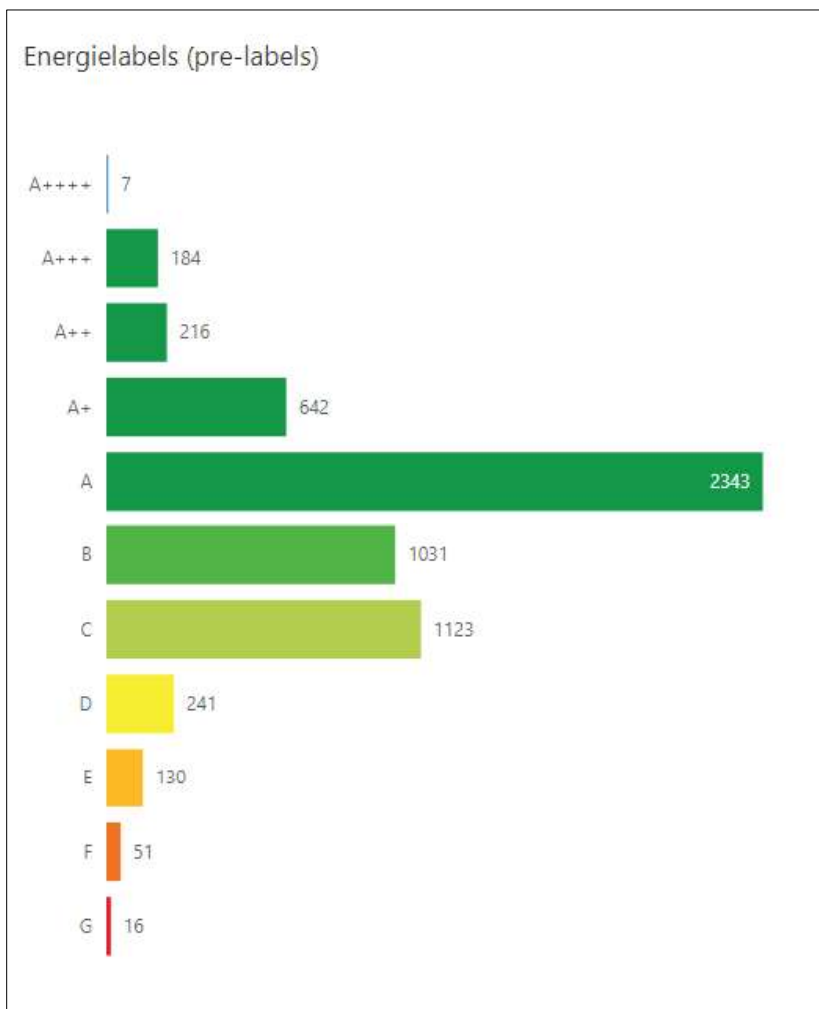
Dankzij de energetische projecten met onze ketenpartners zijn in 2024 bij woningen de EFG-labels weggewerkt.

Data tonen aan dat nog 207 woningen een EFG-label hebben. Rekening houdend met de verwerkingstijd van de data van de energielabels van projecten die pas eind 2024 zijn opgeleverd, resteren in werkelijkheid nog 146 woningen met een EFG-label die alle in renovatie- en sloopprojecten zijn begroot voor uitvoering in de komende 2 jaar.

Gemiddeld realiseren we met de energetische projecten met onze ketenpartners meerdere labelsprongen. Het merendeel van de woningen heeft na realisatie label A+ of beter. De uitgevoerde maatregelen die we hoofdzakelijk realiseren, zijn onder andere:

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

Verdeling aantal woningen per energielabel (stand eind 2024)



Presteren volgens de Nationale Prestatieafspraken

Met 797 woningen voldoen 16% van de bestaande woningen aan De Standaard. Dat is een toename van 100 woningen in 2024. Vanuit de landelijke prestatieafspraken moeten in 2030 1500 woningen van Antares (30% exclusief nieuwbouw) voldoen aan de isolatiestandaard. We zien echter dat de herijkte Nationale Prestatieafspraken vanaf 2025 gericht zijn op een realistischer beeld, waarbij gestuurd wordt op het toekomstklaar zijn van de woningvoorraad voor 2050. Dit leidt in 2025 tot een gewijzigd beleid, waarbij vooral gestuurd gaat worden op het verlagen van de warmtebehoefte in plaats van het sturen op energielabels en De Standaard.

Verduurzamingsprojecten

We zetten elke dag stappen op weg naar een duurzame organisatie en bedrijfsvoering. In 2024 zijn onder andere de volgende acties op gebied van duurzaamheid uitgevoerd:

- Het project energiearmoede is gereed. Op een vijftigtal woningen na die in 2025 nog geïsoleerd moeten worden, zijn onderstaande aantallen voorzien van de maatregelen:
 - Ca. 750 woningen zijn voorzien van HR++ glas.
 - Ca. 650 woningen zijn voorzien van spouwisolatie. In 2024 zijn op individuele vraag van huurders 24 woningen voorzien van zonnepanelen. We zien een duidelijke afname ten opzichte van voorgaande jaren. Reden daarvoor is voornamelijk het beleid van de rijksoverheid.
- De tweede fase van het verduurzamen van onze meerjarenonderhoudsbegroting is afgerond.

In 2024 zijn de volgende verduurzamingsprojecten opgeleverd:

Naam project	Aantallen woningen
Schaepmanstraat e.o. (Tegelen)	45 woningen
Kievitstraat e.o. (Tegelen)	25 woningen
Zandstraat e.o. (Tegelen)	9 woningen
Van Wevelickhovenstraat (Tegelen)	2 woningen
Ruijs de Beerenbrouckstraat e.o. (Tegelen)	3 woningen
Beijtelstraat (Tegelen)	1 woning
Frankenstraat (Tegelen)	2 woningen
St. Rochusstraat (Tegelen)	4 woningen
Schaepmanstraat e.o. (Tegelen)	10 woningen
Ruijsstraat (Blerick)	8 woningen
Paalweg (Blerick)	5 woningen
Lindelaan (Blerick)	6 woningen
Totaal	120 woningen

De uitvoering van de volgende verduurzamingsprojecten is gestart in 2024:

Naam project	Aantallen woningen
Grote Kerkstraat (Venlo)	12 woningen
Windhond (Tegelen)	58 woningen
Glazenapplein (Tegelen)	39 woningen
Acaciastraat e.o. (Tegelen)	29 woningen
Totaal	138 woningen

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.

Het volgende nieuwbouwproject is in 2024 opgeleverd:

Opgeleverde projecten 2024		
Vossen-Breuers	Tegelen	12 woningen

In 2024 is gestart met de uitvoering van de volgende nieuwbouwprojecten:

Huurwoningen in uitvoering 2024			Oplevering
Spechtstraat - Landweer	Tegelen	18 appartementen 4 grondgebonden nultredewoningen	2025
Boschkamp	Tegelen	23 eengezinswoningen 19 grondgebonden nultredewoningen	2025
Koopwoningen in uitvoering 2024			Oplevering
Spechtstraat - Landweer	Tegelen	12 grondgebonden nultredewoningen	2025
Boschkamp	Tegelen	31 eengezinswoningen	2025

De volgende projecten zijn in voorbereiding:

Huurwoningen in voorbereiding			Oplevering
Antoniushof	Kessel	8 eengezinswoningen 7 grondgebonden nultredewoningen	2026
Centrumplan Tegelen	Tegelen	21 appartementen	2026
Lohofstraat	Venlo	20 appartementen	2026
Keramikstraat	Tegelen	2 eengezinswoningen 5 zorgstudio's	2026
Puteanusstraat	Venlo	20 appartementen	2026
Herontwikkeling Maaslandcollege	Blerick	27 appartementen	2027
Waterkelder	Blerick	54 appartementen	2027
Waterweideweg	Kessel-Eijk	11 eengezinswoningen	2027
't Peske	Tegelen	32 zorgstudio's 65 appartementen	2028
Koopwoningen in voorbereiding			Oplevering
Antoniushof	Kessel	4 eengezinswoningen 3 grondgebonden nultredewoningen	2026

Acquisitie

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

In de gemeente Venlo vindt met meerdere partijen overleg plaats over een samenwerking of turnkey-afname van betaalbare woningen. In Venlo zijn we betrokken bij een herstructureringsopgave in het centrum en een herbestemming van een bestaand vastgoedobject. In Tegelen zijn we bezig met een sloop-nieuwbouwproject en in Blerick zijn we partner voor drie kansrijke ontwikkelingen. Daarnaast hebben we in Blerick een strategische vastgoedpositie verworven in het centrum.

In de gemeente Peel en Maas zijn we in Meijel betrokken bij een herstructureringsopgave en zijn we in gesprek met een commerciële partij voor de turnkey-afname van 27 nieuwbouwwoningen. Op een andere locatie in Meijel zijn we betrokken bij uitbreiding van een bestaand zorgcentrum met 26 zorgappartementen.

4.4 Onderhoud

Totaaloverzicht

Directe onderhoudskosten	2024	2023
Planmatig onderhoud	€ 3.646.354	€ 3.256.496
Planmatig-onderhoud-projecten	€ 3.014.158	€ 1.095.116
Contractonderhoud	€ 1.553.037	€ 1.701.670
Reparatieonderhoud	€ 2.761.219	€ 2.271.58
Mutatieonderhoud	€ 567.985	€ 1.175.370
Dynamisch onderhoud	€ 2.939.646	€ 2.269.516
Advieskosten	€ 663.337	€ 562.798
Onderhoud VvE's	€ 256.569	€ 219.402
Subtotaal onderhoud	€ 15.402.305	€ 12.551.953
Overig onderhoud	€ 2.466	€ 25.009
Totaal onderhoud	€ 15.404.771	€ 12.576.962

Onderhoudskosten per woning	2024	2023
Aantal woningen	6.013	6.028
Kosten	€ 15.404.771	€ 12.576.962
Kosten per woning	€ 2.562	€ 2.086

Planmatig onderhoud

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

Er is ruim € 600.000 minder uitgegeven dan begroot. Dat is een gevolg van het uitlopen/uitstellen van de volgende projecten:

- Vervangen dakbedekking meerdere complexen. Vanwege de complexiteit heeft dit een langere voorbereidingstijd nodig.
- Vervangen coating balkon en galerijvloeren meerdere complexen. Deze werken zijn in uitvoering, maar worden in 2025 afgerond in plaats van in 2024.

Planmatig onderhoud projecten

In 2024 zijn enkele grote energetische projecten uitgevoerd. De kosten voor het onderhoud uit deze projecten zijn in 2023 grotendeels geregistreerd als investering. Bij de projecten van 2024 was die mogelijkheid er niet. Dit verklaart de stijging ten opzichte van 2023.

Contractonderhoud

Antares heeft een groot deel van de onderhoudswerkzaamheden met een aantal partners vastgelegd in meerjarencontracten. De uitgaven zijn in lijn met de verwachting. In 2024 zijn nieuwe contracten afgesloten voor het onderhoud van onze cv-installaties, automatische deuren, en (automatische) poorten en hekken.

Reparatieonderhoud

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

Ontwikkeling reparaties	2024	2023	Ontwikkeling
Afgehandelde orders	6104	5.804	+5%
Aantal verzoeken	5808	5.818	0%
Kosten	€ 2.741.139	€ 2.249.160	+22%

De hogere kosten voor reparatieonderhoud zijn een gecombineerd gevolg van:

- Het verwerken van meer onderhoudsorders dan in 2023
- Hogere prijzen bij herstelwerkzaamheden uitgevoerd door derden, zoals het herstel van zonnepanelen, automatische deuropeners, liftinstallaties
- Toegenomen problemen met lekkende schoorstenen en vochtige of volgelopen kelders door de extreem natte weeromstandigheden en hoge grondwaterstand in grote delen van 2023 en 2024.

Mutatieonderhoud

Ontwikkeling mutatiekosten (exclusief studenten)	2024	2023	Ontwikkeling
Aantal mutatiewoningen	347	311	+10%
Kosten	€ 550.163	€1.175.370	-53 %
Gemiddelde kosten per mutatie	€ 1.585	€ 3.779	-58%

Ondanks een stijging in het aantal mutaties, daalden de kosten flink. Deze daling is het gevolg van kritisch opdrachtgeverschap door de verhuurmakelaars en het feit dat er weinig werkzaamheden nodig waren in de vrijkomende 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 leeftijd en technische staat beoordelen we of keuken, doucheruimte of toilet voor vervanging in aanmerking komt.

Dynamisch onderhoud	2024	2023
Keuken	178	152
Douche	132	116
Toilet	66	64

We hebben in 2024 veel meer aanvragen ontvangen voor een nieuwe keuken, douche of badkamer dan de afgelopen jaren. Al deze aanvragen hebben we in behandeling genomen, waardoor we uiteindelijk flink meer hebben uitgegeven dan verwacht. Voor 2025 zijn het verwachte aantal aanvragen en het budget naar boven bijgesteld.

Onderhoud vve's

De kosten lagen in lijn van de begroting. Op basis van de prijsstijgingen voor onderhoud verwachten we dat de kosten voor 2025 licht stijgen.

	2024	2023
Onderhoud vve's	€ 256.569	€ 274.605
Correctie te veel betaald voorgaande jaar	-	-€ 55.202
Kosten	€ 256.569	€219.403

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 tegelijkertijd sprake van verjonging.

Verkopen van woningen

In 2024 hebben we 5 woningen verkocht die bij de notaris zijn geleverd. Een van deze woningen is aan de zittende huurder verkocht.

Het verkoopbeleid en bijbehorende verkoopvijver zijn in 2023 vastgesteld. Antares biedt minder woningen voor verkoop aan om te groeien in de woningportefeuille. De verkoopvijver bestaat ultimo 2024 uit 188 woningen. Deze woningen worden na een huuropzegging te koop aangeboden of kunnen door de zittende huurder gekocht worden.

Bedrijfsonroerendgoed verkopen

In lijn met ons ondernemingsplan voegen we in principe geen zelfstandig bedrijfsonroerendgoed (BOG) toe aan onze portefeuille. In 2024 zijn geen panden verkocht. In 2025 wordt een vervolg gegeven aan de verkoop van een bedrijfspand met bovenliggende woning.

Maatschappelijk vastgoed

Het grootste deel van het maatschappelijk vastgoed (MOG) 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

Naast dat een huis een thuis moet zijn, vinden we uiteraard de (brand)veiligheid van ons woningbezit zeer belangrijk. Daarom hebben we een aantal jaar geleden alle woongebouwen laten toetsen op brandveiligheid. De belangrijkste actiepunten die daaruit voortkwamen, zijn direct opgepakt. Nu pakken we stap voor stap de overige punten op.

In 2023 is een collega opgeleid tot specialist op het gebied van brandveiligheid. Deze collega zorgt voor deskundig advies over brandveiligheid bij het onderhouden van ons bestaande bezit, maar ook bij de ontwikkeling van nieuw bezit. Dit stelt ons in staat om nog beter toezicht te houden op het brandveilig houden en brandveilig gebruiken van onze panden.

Woning Periodieke Keuring

Net als onze auto's vinden wij dat ook onze woningen periodiek gekeurd moeten worden, zodat we de veiligheid kunnen garanderen. Tijdens deze Woning Periodieke Keuringen (WPK) kijken we onder meer naar de elektra in de woning en naar de meterkast in zijn geheel. In 2024 zijn ruim 900 keuringen uitgevoerd. Daarmee liggen we op schema om uiterlijk in 2025 alle benodigde keuringen te hebben uitgevoerd.

Geriefsverbeteringen

In 2024 werd voor € 152.000 aan zonnepanelen geplaatst, verdeeld over 29 woningen (2023: € 492.000). Daarnaast werd voor € 168.000 (2023: € 138.000) aan schuttingen geplaatst.

De verbeteringen die tot een huurverhoging leiden en de wijze waarop deze huurverhoging wordt bepaald, worden voorgeschreven door de Huurcommissie. Ons rekenformulier voldoet aan de voorwaarden van de Huurcommissie.

Doorkijk naar 2025 en verder

Antares bouwt duurzame woningen en zorgt dat deze goed onderhouden worden. Naast versneld nieuwbouwen, blijven we investeren in de verduurzaming van onze woningen. Daarbij focussen we op het verbeteren van het wooncomfort. Tegelijkertijd zetten we in op het verder optimaliseren van onze meerjarenonderhoudsplanning (MJOP).

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 en DNA.

5.1 Duurzame gezonde bedrijfsvoering

Risicobeheersing

Risicomanagement is een integraal onderdeel van onze bedrijfsvoering. Antares hanteert het 'Three Lines model' als basis voor het operationele risicomanagement:

- De lijnorganisatie is verantwoordelijk voor de eigen processen en risico's
- Control ondersteunt de proceseigenaren bij het identificeren van de risico's en het bepalen van beheersmaatregelen
- Het management is verantwoordelijk voor de uitvoering en de eerstelijnscontroles.

Onze aandacht gaat 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.

De strategiekaart bevat 11 strategische risico's en 8 tactische risico's. De vijf belangrijkste strategische risico's in 2024 waren:

1. **Duurzaam verdienmodel:** de oplopende kosten, hoge belastingdruk, uitdagingen uit de Nationale Prestatieafspraken en de druk op de inkomsten door structurele huurverlaging zorgen voor aanhoudende druk op de operationele kasstroom.
2. **Toenemend aandeel kwetsbare klanten:** door de toename van kwetsbare groepen (zorgbehoevenden, mensen met verward gedrag, financieel afhankelijk) in de wijken, neemt de differentiatie en leefbaarheid af en de kwetsbaarheid toe.
3. **Ambitieuze duurzaamheidsopgave:** de Nationale Prestatieafspraken en de aanhoudende hoge energieprijzen zorgen voor druk op onze verduurzamingsopgave.
4. **Toenemende afhankelijkheid van data:** onvolledige, onjuiste of niet tijdige beschikbaarheid van data kan leiden tot suboptimale besluiten. Toenemende eisen voor privacy en vertrouwelijkheid van data vergroten de kans op datalekken bij onvoldoende databeheer.
5. **Politieke onvoorspelbaarheid en inconsistentie:** de korte en opportunistische horizon van politici, zowel landelijk als gemeentelijk, leidt tot sterk fluctuerende besluitvorming. Dit bemoeilijkt de uitvoering van strategieën voor corporaties die langetermijninvesteringen doen.

Beheersmaatregelen

Voor elk risico is een set beheersmaatregelen geformuleerd die ons in 2024 heeft geholpen om de impact van deze risico's te beperken, voor zover wij als Antares hier invloed op hebben. De beheersmaatregelen zijn elk tertaal met de managers besproken en waar nodig zijn bijsturingmaatregelen geformuleerd. Vervolgens zijn de risico's gewogen en is de score in de risicomatrix bijgewerkt.

De raad van commissarissen wordt ieder tertaal bijgepraat over de ontwikkelingen van de belangrijkste strategische risico's. De dagelijkse beheersing is een doorlopend proces van identificeren en beoordelen van risico's en bijsturen waar nodig. Het risicomangement is gekoppeld aan het ondernemingsplan met behulp van strategiekaarten en raakt steeds beter verankerd in de organisatie.

Monitoring

Eind 2024 is de passendheid van de strategische risico's opnieuw beoordeeld. Op basis van het ondernemingsplan 2025-2028 wordt volgend jaar het strategisch risicoprofiel geactualiseerd. We hebben het monitoringsproces zo ingericht dat alle risico's goed in beeld zijn en dat er op een adequate manier is geanticipeerd op risico's. 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 laag risicoprofiel hebben.

Management Control Framework

Onze afspraken en werkwijzen zijn vastgelegd in beleid en processen. Dit vormt samen met risicomangement een belangrijk onderdeel van de risicobeheersing. In 2024 hebben we het Management Control Framework doorontwikkeld. Dit framework bevat onder andere een overzicht van de planning voor het actualiseren van beleidsstukken, het opstellen van een jaarplan, begroting, maand- en kwartaalrapportages en de jaarrekening. De managementdashboards en de tertaalrapportage zijn verder ontwikkeld. Onze raad van commissarissen wordt op deze manier uitgebreid geïnformeerd over relevante ontwikkelingen, zodat ze meer inzicht krijgt in onze reflectie en bijsturing.

Projectrisico's

Maandelijks worden de lopende projecten in het projectenoverleg geanalyseerd. De projecten worden gevolgd op de onderdelen planning, kwaliteit en prijs. Een overzicht van de projecten en de projectrisico's wordt in de tertaalrapportage opgenomen. In 2024 zien we geen verdere toename van de projectrisico's.

Frauderisico's

In de fraudescan wordt de opzet, het bestaan en de werking van de beheersmaatregelen beoordeeld. De uitkomsten en adviezen zijn in het MT besproken. De rvc wordt geïnformeerd over de resultaten en bijsturingmaatregelen. Wij kwalificeren het frauderisicoprofiel van Antares op dit moment als laag. De belangrijkste beheersmaatregel is de cultuur binnen Antares. Open, transparant, vertrouwen, betrokken 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. In 2024 heeft de **treasurycommissie** tweemaal de voortgang van het treasuryjaarplan, de markt, de liquiditeitspositie en de te ondernemen acties besproken.

5.2 Informatisering en digitalisering

Onze strategie richt zich op het afnemen van IT-toepassingen als een dienst. In de afgelopen jaren zijn de meeste toepassingen vervangen door een SaaS-variant (Software-as-a-Service). In 2024 hebben wij voorbereidingen getroffen om onze belangrijkste toepassing, het ERP-systeem, in 2025 naar de cloud te verhuizen.

Microsoft Teams

In 2024 hebben we adoptiesessies georganiseerd voor al het personeel om het gebruik van Microsoft Teams te optimaliseren, de kennis te vergroten en werkafspraken te verbeteren.

DMS online

Om klant- en panddocumenten eenvoudiger op te slaan, zijn wij overgestapt op een geïntegreerd systeem. Documenten kunnen voortaan binnen ons ERP-systeem Dynamics Empire opgeslagen en opgezocht worden. Tegelijkertijd hebben wij verouderde gegevens opgeschoond. Hiermee is voldaan aan een belangrijke randvoorwaarde voor de geplande verhuizing van het ERP-systeem naar de cloud medio 2025.

Security en privacy awareness

In 2024 zijn wij gestart met een nieuw security awareness platform. Alle medewerkers worden maandelijks getraind op het gebied van cybersecurity en privacy. Ook testen wij hiermee onze capaciteit om phishing e-mails te herkennen, wat heeft geleid tot aanzienlijke verbeteringen.

Cybersecurity

Er zijn beveiligingsmaatregelen ingevoerd, en er is een onderzoek naar monitoring en opvolging van beveiligingsinbreuken door een security operations center opgezet. Deze worden volgend jaar geïmplementeerd.

Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG)

Onze klanten moeten ervan uit kunnen gaan dat we zorgvuldig omgaan met hun persoonsgegevens. De AVG biedt een wettelijk kader voor de gegevensbescherming en is voor ons de basis voor ons privacybeleid en informatiebeveiligingsbeleid. Beide beleidsstukken worden volgens de kwaliteitscyclus geactualiseerd.

Het security awareness programma, zoals hiervoor genoemd, is ook om het bewustzijn van medewerkers te bevorderen en de kennis van wet- en regelgeving over privacy te vergroten. Dit programma krijgt ook in 2025 een vervolg.

Antares heeft in 2024 één verzoek ontvangen over klantrechten, namelijk het recht op inzage.

5.3 Communicatie

2024 is het laatste jaar van onze planperiode in het communicatieplan 2022-2024. Elk jaar duiden we in een jaarplan welke projecten in dat jaar specifieke aandacht krijgen, naast de reguliere communicatietaken en -zaken. In 2024 waren dat:

- **Employer branding:** na het vernieuwen van onze vacatures hebben we in 2024 ingezet op een contentstrategie waarbij we ook als we geen actuele vacatures hebben, zichtbaar zijn als werkgever. Dit is nog vooral uitproberen wat werkt en wat niet.
- **Vereenvoudigen van de standaardcommunicatie:** in alle uitgaande correspondentie streven we naar B1-taalniveau. We pakken dit per thema aan. In 2024 is een groot deel van de standaardbrieven herschreven en opgeschoond. Vanwege de veelheid aan documenten loopt dit door in 2025.
- **Visuele identiteit:** nadat we in 2023 veel energie hebben gestoken in het duiden van onze identiteit en het laden van ons DNA, is het logisch om ook de visuele identiteit daarop te laten aansluiten. In 2024 is besloten om over te stappen naar een andere (extern) vormgever. Met dit bureau zijn we aan de slag gegaan met een nieuwe huisstijl voor Antares, die in het najaar is gepresenteerd. De implementatie vindt in 2025 plaats.
- **Ondernemingsplan:** een belangrijk project in 2024 was het maken van het ondernemingsplan 2025-2028. Team Communicatie is vertegenwoordigd in de projectgroep en van begin tot eind betrokken geweest bij de realisatie.

Externe communicatie

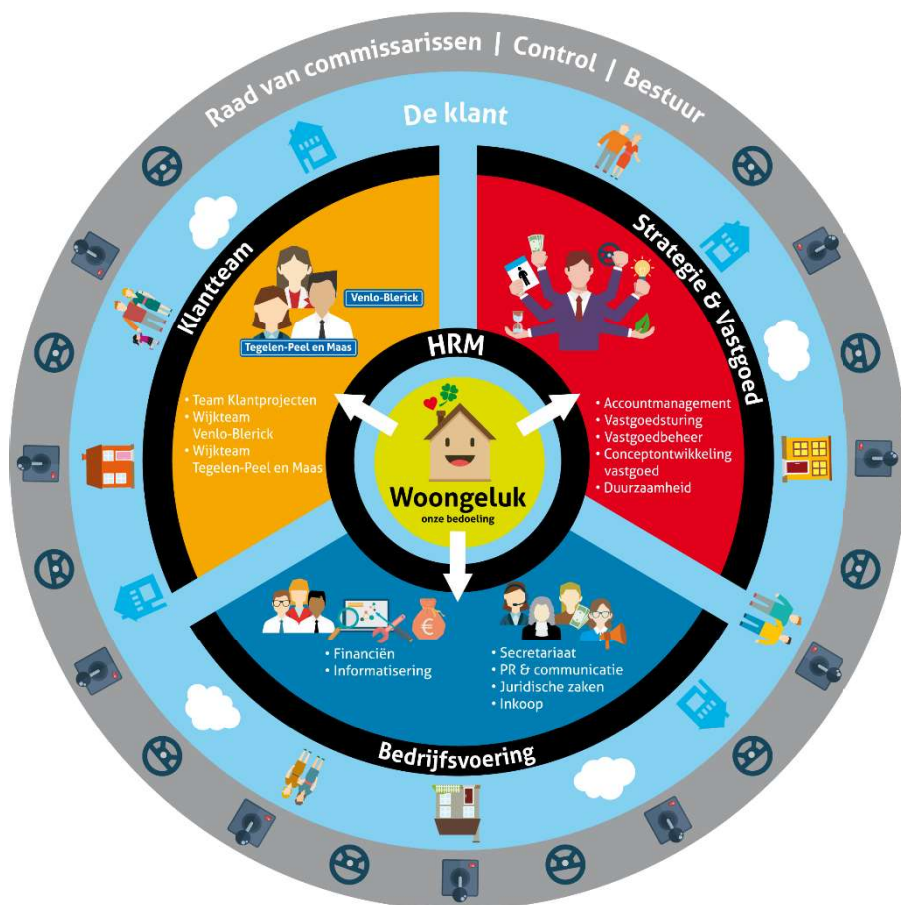
Antares communiceert via diverse kanalen met klanten en stakeholders. In 2024 hebben we:

- **Social media intensief ingezet** voor berichtgeving over een breed scala aan onderwerpen aan de hand van een praktische contentkalender. Daarin duiden we het doel van de verschillende berichten, om zo een zo divers mogelijk beeld te schetsen van wat we als woningcorporatie doen. Naast Facebook en LinkedIn gebruiken we ook Instagram om berichten te posten. Voor elk kanaal is in 2024 een contentstrategie opgezet.
- **Regelmatig de pers opgezocht** bij belangrijke gebeurtenissen of aankondigingen van onder meer nieuwe projecten. Er zijn korte lijnen met de lokale media.
- **Drie edities uitgegeven van ons bewonersmagazine** met als doel onze huurders en relaties te informeren over actuele ontwikkelingen, praktische tips mee te geven van achtergrondinformatie te voorzien.
- Intensief gecommuniceerd over de vele **nieuwbouw-, renovatie- en verbeterprojecten**. Het aantal projecten neemt toe en vraagt om zorgvuldige correspondentie en informatie (brochures, projectpagina's, artikelen, social-media-posts, brieven, bijeenkomsten en evenementen).

Interne communicatie

In 2023 is de stap gezet om afscheid te nemen van ons intranet en verder te gaan met het OMNIA Portaal voor **interne communicatie**. In 2024 hebben we wekelijks diverse berichten geplaatst, kennisitems gemaakt en evenementen aangemaakt. Hiervoor krijgen we regelmatig input van collega's. Daarnaast communiceren we intern steeds meer met **Microsoft Teams**. In 2024 zijn alle teams getraind om met deze manier van werken te leren omgaan. Team Communicatie neemt deel aan de werkgroep en verzorgt alle communicatie en correspondentie hieromheen.

5.4 De werkorganisatie



Ons organisatiemodel is gebaseerd op samensturing en het werken vanuit de bedoeling. 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 nodig is). Het model van samensturing en de bijbehorende bedoeling 'samenwerken aan woongeluk' zijn in het kader van het opstellen van het nieuwe ondernemingsplan 2025-2028 geëvalueerd. We hebben daarbij vastgesteld dat het besturingsmodel voor ons goed werkt, maar dat het woord 'woongeluk' uit de bedoeling te ver afstaat van de leefwereld van onze huurders. Om dichterbij de huurder te staan laten we dat woord vervallen. Daarnaast blijven we kritisch op de samenstelling van de teams om een goede (samen)sturing mogelijk te maken.

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 2024 had Antares in totaal **72 medewerkers** in dienst die samen **62,53 fte** invulden. Er zijn 5 medewerkers (4,78 fte) uitgestroomd en 12 (10,89 fte) in dienst getreden.

Het **personeelsbestand** van de afgelopen twee jaar

	2024	2023
Medewerkers in dienst	72	65
Fte's	62,5	56,7

Samenstelling personeelsbestand

2024	totaal	%	man	vrouw
<= 25 jaar	0	0	0	0
26-35 jaar	13	18,1	7	6
36-45 jaar	24	33,3	13	11
46-55 jaar	22	30,6	10	12
>55 jaar	13	18,1	7	6
Totaal	72	100	37	35

Verzuim

	2024	2023
Verzuimpercentage	6,0	3,6
Verzuimfrequentie	1,4	1,3

De verzuimnorm is 3,5% en de norm voor de verzuimfrequentie is 1,5. Het verzuim van 2024 is ten opzichte van 2023 fors gestegen. In 2024 kregen we helaas te maken met een aantal langdurig zieken. De verzuimfrequentie is ook gestegen, wat betekent dat er naast het langdurig verzuim ook vaker dan in 2023 kort verzuim is geweest. Dit is echter niet zorgwekkend, omdat het nog binnen de gestelde norm van 1,5 blijft. Een enkele verzuimsituatie in 2024 was deels werkgerelateerd.

Agressiebeheer

Onder andere door de ontwikkelingen in de maatschappij zien wij helaas het aantal agressie-incidenten toenemen. Begin 2024 is het agressiebeheerbeleid en het proces geëvalueerd en zijn verdere verbeteringen aangebracht. Op basis van dit verbeterde beleid en proces worden alle collega's met klantcontact en het voltallige managementteam jaarlijks getraind. In 2024 zijn 10 incidenten gemeld en deskundig afgehandeld. Sinds augustus 2024 zijn er geen nieuwe meldingen meer ontvangen.

Leren en ontwikkelen

In 2024 is € 95.960 besteed aan functiegebonden opleidingen en trainingen. Dat is minder dan in 2023 (€ 110.000). Ook het ILO-budget is in 2024 slechts beperkt benut (€ 2.994) ten opzichte van 2023 (€ 6.662). Er is geen directe verklaring voor dit lage verbruik. Algemeen bekend is dat de Belastingdienst het bekostigen van opleidingen puur gericht op persoonlijke ontwikkeling, zoals mindfulness of coaching, vanuit dit budget niet toestaat. Dat beperkt het gebruik van dit budget sterk.

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.

Niveau stagiair/ afstudeerder	2024	2023
Mbo	1	0
Hbo/wo	2	1

Doorkijk naar 2025

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 2025 nóg explicieter in op een sterk werkgeversmerk dat 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 zijn voor jou in 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 stelt Antares in staat 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 onze visie: samen werken aan het woongeluk van onze klanten. Deze lijn zetten we de komende jaren voort als onderdeel van het nieuwe ondernemingsplan 2025-2028, zoals vastgesteld en goedgekeurd in januari 2025.

Resultaten boekjaar 2024

Het boekjaar 2024 heeft Antares afgesloten met **een positief resultaat van € 59,7 miljoen** voor belastingen (2023: negatief € 36,4 miljoen). Dit resultaat komt met name door een waardevermeerdering van ons bezit met € 45,1 miljoen (2023: waardevermindering van € 51,8 miljoen). In het boekjaar 2024 is de marktwaarde van het totale bezit in exploitatie toegenomen met 6,8% (in 2023 een afname van 3,0%) als gevolg van de marktontwikkelingen en meer specifiek de oplopende disconteringsvoet en recente overheidsmaatregelen.

Het **positief resultaat** op de **exploitatie van de vastgoedportefeuille** daalde naar € 20,0 miljoen (2023: € 22,6 miljoen), met name als gevolg van hogere onderhoudskosten in vergelijking met 2023.

Op de **verkoop** van 5 woningen (2023: 11 woningen, 3 bedrijfspanden en 6 parkeergelegenheden) uit de **bestaande vastgoedportefeuille** behaalden we een **positief resultaat** van € 0,26 miljoen (2023: negatief € 0,14 miljoen). Daarnaast werd een nettoresultaat gerealiseerd op verkocht vastgoed in ontwikkeling, op de zogenaamde **gemengde projecten** voor een bedrag van € 1,2 miljoen (2023: € 0,0).

Het **saldo financiële baten en lasten** daalde naar € 5,6 miljoen (2023: € 6,1 miljoen) met name door de belastingrente in 2023 (€ 0,36 miljoen) en een fors lagere obligoheffing waarborgfonds WSW (€ 0,07 miljoen tegen € 0,31 miljoen in 2023).

Scheiding DAEB- en niet-DAEB-activiteiten

Sinds de invoering van de nieuwe **Woningwet** op 1 juli 2015 maken we onderscheid 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 zijn naast de integrale balans, resultatenrekening en kasstroom van het geheel, een exemplaar van de balans, resultatenrekening en kasstroom van de afzonderlijke DAEB- en niet-DAEB-activiteiten opgenomen.

De komende jaren leggen we ons ook toe op de zogenaamde **derde doelgroep: klanten met een middeninkomen**. Zoals geformuleerd in het ondernemingsplan 2021-2024 gaan we om die reden een aantal niet-DAEB-woningen realiseren. De financiering hiervan vindt deels plaats vanuit de kasstromen uit het bestaande niet-DAEB-bezit en deels via af te sluiten commerciële niet-geborgde leningen. Dit laatste vindt naar verwachting voor het eerst in 2025 plaats en niet zoals in eerste instantie gedacht in 2024. Dit is mede een gevolg van opgeschoven niet-DAEB-projecten door vertraging in het verlenen van vergunningen en door lopende bezwaren.

Interne lening

Van de **interne lening** van € 41,0 miljoen die bij de scheiding tussen DAEB en niet-DAEB is vastgesteld moet per ultimo 2026 47,5% zijn afgelost, kijkende naar het vastgestelde aflossingsschema van blokken van vijf jaar. Anders gezegd: het resterende saldo moet dan € 21,525 miljoen bedragen. Het saldo van de interne lening bedraagt per ultimo 2024 € 27,115 miljoen. Dat betekent dat we de komende twee jaar nog € 5,59 miljoen moeten aflossen. Antares heeft overigens voldaan aan de wettelijke verplichting om per ultimo 2021 ten minste 32,6% van de interne lening te hebben afgelost.

We hebben besloten in 2024 **geen aflossing** te doen op de interne lening en de middelen in de niet-DAEB te reserveren voor geplande investeringen in de niet-DAEB in 2025 en 2026. Dit vanuit het standpunt het aantrekken van relatief dure ongeborgde leningen voor niet-DAEB zo lang mogelijk uit te stellen. Deze ruimte mag een woningcorporatie nemen, mits we voldoen aan de aflossingsverplichting over de periode van vijf jaar.

Daarnaast zijn we met de Aw en het WSW in gesprek om het aflossingsschema van de interne lening op te rekken, zodat er ruimte ontstaat voor niet-DAEB-investeringen en het makkelijker wordt een ongeborgde lening aan te trekken. In 2025 moeten deze gesprekken leiden tot een concrete invulling.

Marktwaaarde en beleidswaarde

Op grond van de Woningwet moeten corporaties voor de jaarrekening het vastgoed in exploitatie **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**.

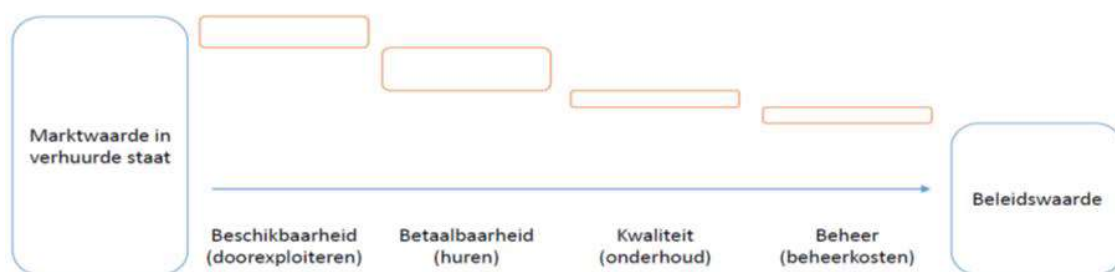
Antares heeft voor de jaarrekening 2021 voor het eerst het volledige vastgoed laten waarderen op basis van het principe van **full-waarderen**, terwijl de jaren daarvoor altijd is gewaardeerd volgens

het waarderingshandboek. Deze lijn is in de daaropvolgende jaarrekeningen doorgezet via een markttechnische update.

Door onze maatschappelijke rol 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 beleidswaarde van het bezit. Deze is eveneens in de jaarrekening opgenomen.

Waterval

De afwijkingen ten opzichte van de marktwaarde zijn toegelicht volgens de zogenaamde waterval, zoals geschetst in onderstaande afbeelding. Het verschil tussen de marktwaarde en beleidswaarde 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 in Nederland in 2024 kan worden getypeerd als dynamisch, maar uitdagend. Hier zijn enkele belangrijke kenmerken:

- **Stijgende prijzen:** de gemiddelde verkoopprijs steeg in 2024 naar **€ 483.000**, een toename van **11,5%** vergeleken met 2023 (€ 436.000).
- In het werkgebied van Antares steeg de **gemiddelde verkoopprijs** van een sociale koopwoning (tussenwoning, hoekwoning en appartement tot € 350.000) in de gemeente Venlo met 16,8% en in de gemeente Peel en Maas met 14,6%. Dit is in lijn met de stijging van de leegwaarde van de huurwoningen van Antares in 2024 met 14,9%.
- **Hoge transacties:** het aantal woningtransacties is **met 13%** toegenomen, wat duidt op een actieve markt, mede gestimuleerd door de verkoop van huurwoningen door beleggers. Vooral in provincies zoals Noord-Holland en Limburg was de stijging van het aantal transacties opvallend groot.
- **Krapte op de markt:** ondanks de toename in transacties blijft de markt krap, met een beperkte keuze voor kopers, vooral in stedelijke gebieden.
- **Regelgeving en impact:** nieuwe wet- en regelgeving, zoals de Wet Betaalbare Huur en de modernisering van het woningwaarderingstelsel, hebben invloed gehad op de

beschikbaarheid en betaalbaarheid van woningen, met name in het middensegment. Dit heeft geleid tot een verschuiving op de woningmarkt. Sommige particuliere verhuurders hebben ervoor gekozen hun woningen te verkopen, wat de beschikbaarheid van betaalbare koopwoningen heeft vergroot.

- **Starters en doorstromers:** starters hebben het nog steeds moeilijk om een woning te vinden, hoewel er meer betaalbare opties beschikbaar zijn gekomen door de verkoop van huurwoningen. Dit mede als gevolg van de Wet Betaalbare Huur.
- Daarnaast is er een zeer hoge mate van onzekerheid over de **macro-economische en (geo)politieke ontwikkelingen**. De inflatie- en rentepercentages bevinden zich inmiddels weer op een min of meer 'normaal' niveau; de rente is zakkende maar de inflatie blijft relatief hoog. Positief werkt de verlaging van de overdrachtsbelasting voor een tweede woning van 10,4% naar 8%.

De markt blijft uitdagend, vooral voor starters en mensen met een middeninkomen, maar er zijn ook kansen door de dynamiek en de nieuwe regelgeving.

Voor de totale vastgoedportefeuille van Antares hebben deze ontwikkelingen geleid tot **een stijging van de marktwaarde in verhuurde staat**. De marktwaarde van de vastgoedportefeuille is in 2024 met bijna € 61,5 miljoen toegenomen naar een totale waarde van € 963,7 miljoen (2023: € 902,2 miljoen). **Anders gezegd: een waardestijging van 6,8%.**

Marktwaarde *€ 1 miljoen	2024	2023	Stijging
Woningen	920.946	860.908	7,0%
Parkeren	5.199	5.158	0,8%
BOG/MOG/ZOG	37.518	36.141	3,8%
Totaal	963.663	902.207	6,8%

Als de marktwaarde voor de jaarrekening 2024 was berekend op basis van het meest actuele **waarderingshandboek**, dan was de totale marktwaarde uitgekomen op € 872,1 miljoen (2023: € 801,8 miljoen), oftewel een toename van 8,8%.

Deze vergelijking geeft een verschil tussen het handboek en full waardering aan van € 91,6 miljoen (2023: € 100,4 miljoen). Dit verschil is iets kleiner dan het voorgaande jaar, maar in lijn met de ontwikkeling van de marktwaarde volgens full-waardering.

Mutaties marktwaarde *€ 1.000	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Marktwaarde 2023	808.732	93.475	902.207
Subtotaal voorraadmutaties	-134	-1.072	-1.206
Subtotaal vastgoedgegevens	13.562	1.695	15.257
Subtotaal methodische wijzigingen	4.824	373	5.197
Subtotaal marktontwikkelingen	36.622	5.586	42.208
Marktwaarde 2024	863.605	100.058	963.663
Percentage marktwaarde 2024 t.o.v. 2023	106,8%	107,0%	106,8%

Zoals hierboven uit de tabel blijkt, is de belangrijkste stijging van de marktwaarde in 2024 (€ 42,2 miljoen) een gevolg van de '**marktontwikkelingen**', met name veroorzaakt door de hogere gemiddelde leegwaarde (+14,8%) en de hogere gemiddelde toekomstige leegwaardestijging (+0,53%). De opgelopen disconteringsvoet (+0,30%) drukt de waardeontwikkeling voor een deel.

Het negatieve effect van het onderdeel ‘**voorraadmutaties**’ (- € 1,2 miljoen) betreft een saldo tussen enerzijds verkopen/slopen van woningen en aan de andere kant oplevering van nieuwbouw. In 2024 zijn 79 vhe’s (woningen en parkeerplaatsen) uit exploitatie gegaan en zijn 12 vhe’s (woningen) nieuw in exploitatie gekomen.

Het positieve effect binnen het onderdeel ‘**vastgoedgegevens**’ (€ 15,2 miljoen) komt vooral door een 6,0% hogere gemiddelde contractuur van € 620 (2023: € 585).

Ten slotte is er sprake van een positief effect op de marktwaarde als gevolg van ‘**methodische ontwikkelingen**’ in 2024 (€ 5,2 miljoen). Dit wordt met name veroorzaakt door de overdrachtskosten.

Ontwikkeling van 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 2024 is de beleidswaarde van de portefeuille gestegen met 26,5 % naar € 690,6 miljoen (ultimo 2023: € 545,8 miljoen), een stijging van € 144,8 miljoen. Het effect van de nieuwe beleidswaarde 2.0 is nadrukkelijk zichtbaar in de fors hogere beleidswaarde.

Mutaties beleidswaarde *€ 1.000	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Beleidswaarde 2023 totaal	465.326	80.466	545.792
<i>Af: beleidswaarde 2023 niet-woningen</i>	-27.938	-14.623	-42.561
Beleidswaarde 2023 woningen	437.388	65.843	503.231
Subtotaal voorraadmutaties	-293	-340	-633
Subtotaal vastgoedgegevens	23.500	2.682	26.182
Subtotaal methodische wijzigingen	147.273	11.285	158.558
Subtotaal marktontwikkelingen	10.491	-440	10.051
Subtotaal parameters	-42.396	-7.151	-49.547
Beleidswaarde 2024 woningen	575.963	71.879	647.842
<i>Bij: beleidswaarde 2024 niet-woningen</i>	28.353	14.364	42.717
Beleidswaarde 2024 totaal	604.316	86.243	690.559
Percentage beleidswaarde 2024 t.o.v. 2023	129,9%	107,2%	126,5%

Zoals hierboven uit de tabel blijkt, is de belangrijkste stijging van de beleidswaarde een gevolg van de introductie van de nieuwe beleidswaarde, ook wel beleidswaarde 2.0 genoemd. Dit is met name zichtbaar binnen het onderdeel ‘**methodische wijzigingen**’. Het hanteren van de zogenaamde ‘sociale’ disconteringsvoet heeft een positief effect van € 193,4 miljoen! Het hanteren van een

zestigjaars horizon in plaats van een eeuwigdurende exploitatie heeft een nadelig effect van € 36,4 miljoen.

Het beperkte negatieve effect van het onderdeel **‘voorraadmutaties’** betreft een saldo tussen enerzijds verkopen/slopen van woningen en aan de andere kant oplevering van nieuwbouw. In 2024 is per saldo meer verkocht/gesloopt dan er aan nieuwbouw is opgeleverd.

De stijging in het onderdeel **‘vastgoedgegevens’** gaat met name om aanpassingen in de contractuur (+ € 26,5 miljoen). De gemiddelde contractuur steeg in 2024 naar € 620 (2023: € 585), als gevolg van de huurverhoging medio 2024.

Daarnaast is sprake van een beperkte stijging van de beleidswaarde als gevolg van **‘marktontwikkelingen’** in 2024. De oplopende disconteringsvoet door de opgelopen rente (- € 9,3 miljoen) en het lagere ingerekende bedrag aan EPV per woning (- € 5,1 miljoen) dempen de beleidswaarde. Aan de andere kant hebben macro-economische parameters een positief effect van € 20,5 miljoen.

De daling van het onderdeel **‘parameters’** is enerzijds een gevolg van de hogere gemiddelde onderhoudsnorm DAEB van € 2.980 (2023: € 2.553) en anderzijds een hogere gemiddelde beheernorm DAEB van € 1.162 (2023: € 1.065). Dit beïnvloedt de beleidswaarde negatief voor een bedrag van € 109 miljoen. Positief werkt de gemiddelde beleidshuur DAEB (streefhuur) die in 2024 gestegen is naar € 679 (2023: € 647), met als gevolg een stijging van de beleidswaarde met € 52,0 miljoen.

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde

Overeenkomstig de regelgeving zijn er ultimo 2024 vergelijkende cijfers over het jaar 2023 opgenomen, zodat we de ontwikkeling in de beleidswaarde kunnen toelichten. Het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB-bezit en het niet-DAEB-bezit en de marktwaarde van dit bezit bedraagt ultimo 2024 € 273,1 miljoen (2023: € 356,4 miljoen). Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2023 bestaat uit de volgende onderdelen, ook wel de **‘waterval’** genoemd:

*€ 1.000	2024	2023
Marktwaarde	963.663	902.207
Beschikbaarheid	-116.593	-1.486
Betaalbaarheid	-190.735	-209.644
Kwaliteit	-113.591	-89.872
Beheer	-49.287	-55.413
Disconteringsvoet	197.101	0
Beleidswaarde	690.559	545.792
Vershil marktwaarde - beleidswaarde	273.104	356.415
Verhouding beleidswaarde - marktwaarde	71,7%	60,5%

(*) De beleidswaarde 2023 is gebaseerd op de oude beleidswaarde, die van 2024 op de nieuwe beleidswaarde 2.0.

Dit impliceert dat € 273,1 miljoen (2023: € 356,4 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 (inclusief grondposities en eigen kantoor) bedraagt per peildatum 1-1-2024 € 1.225,7 miljoen (peildatum 1-1-2023: € 1.082,7 miljoen), een forse stijging van 13,2%.



6.3 Financiële sturing

De afgelopen jaren hebben de Aw en het WSW een **gezamenlijk beoordelingskader** ontwikkeld, dat in 2020 definitief is geworden. De normering is in 2024 aangepast als gevolg van de introductie van de nieuwe beleidswaarde. 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>	< 70%	< 70%	
<i>Solvabiliteit (beleidswaarde)</i>	> 30%	> 30%	
Discontinuïteitsratio's			
<i>Dekkingsratio (marktwaarde)</i>	< 70%	< 70%	
<i>Onderpandsratio</i>			< 70%

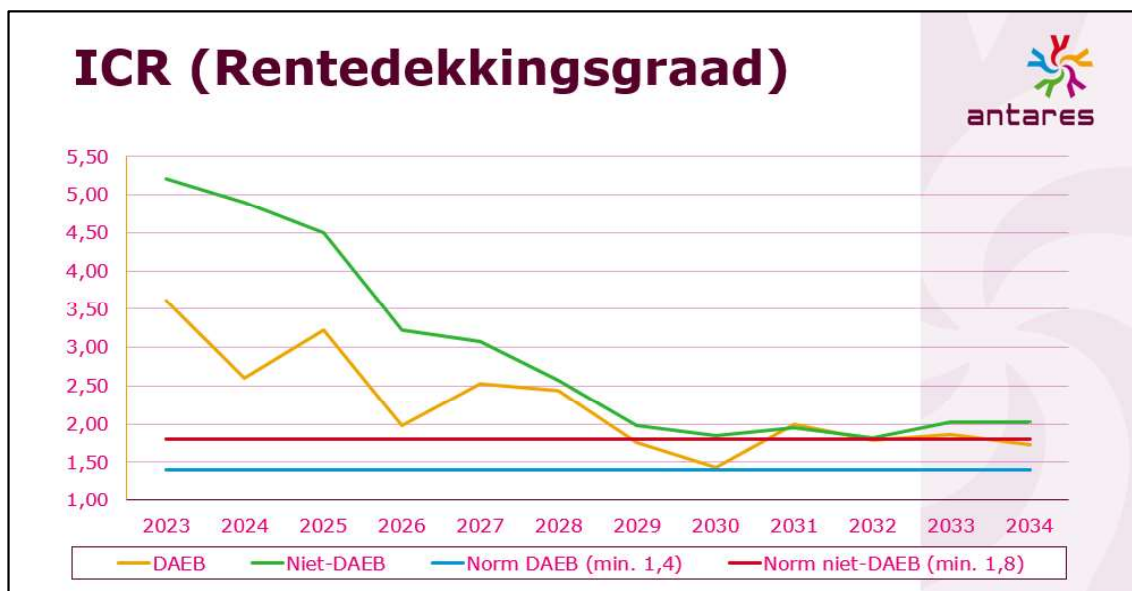
Rentedekkingsgraad (ICR)

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 2024 uit op **2,60** voor het DAEB-bezit en **4,89** voor het niet-DAEB-bezit. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan het normenkader. Onze gerealiseerde ratio's 2023 en 2024 en de geprognosticeerde ratio's uit de meerjarenbegroting 2025-2034 zien er als volgt uit:



Loan To Value (LTV)

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

Voor de schuldpositie kijken we bij de DAEB-tak naar zowel de bruto- als de netto-schuldpositie. Dat betekent dat de omvang van leningen wordt gecorrigeerd met interne leningen aan de niet-DAEB-tak. De schuld in de DAEB-tak en in de niet-DAEB-tak mag maximaal 70% van de beleidswaarde bedragen.

De gegevens hieronder zijn de werkelijke cijfers over 2023 en 2024 aangevuld met de vijfjaarprognoses uit de meerjarenbegroting 2025-2034.

Overzicht van de omvang van de leningenportefeuille:

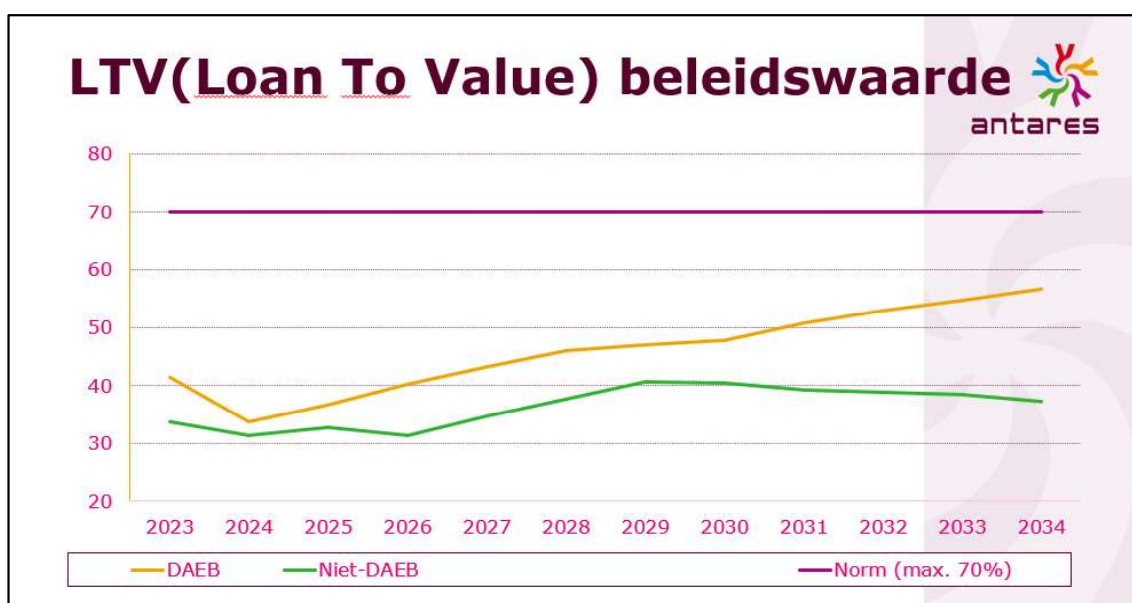
x € 1.000	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Saldo ultimo DAEB	215.076	227.020	259.559	288.609	312.145	344.579	353.040
Saldo ultimo niet-DAEB	0	0	6.534	9.289	17.249	27.956	38.004
Saldo ultimo bruto	215.076	227.020	266.093	297.898	329.394	372.535	391.044
Interne lening	27.115	27.115	23.515	21.525	17.220	12.915	8.610
Saldo ultimo netto	187.961	199.905	242.578	276.373	312.174	359.620	382.434

Ontwikkeling van beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie:

x € 1.000	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
DAEB	465.326	604.316	642.342	662.879	683.203	722.723	733.357
niet-DAEB	80.466	86.243	91.513	98.039	99.167	108.434	114.482
Totaal	545.792	690.559	733.855	760.918	782.370	831.158	847.838

Volgens deze berekeningswijze komt de LTV van Antares over 2024 uit op **33,8%** voor het DAEB-bezit en **31,4%** voor het niet-DAEB-bezit. Daarbij is onze schuldpositie maar beperkt gegroeid in 2024, maar gaat wel fors groeien de komende jaren. Met deze waarde wordt ruimschoots voldaan aan het normenkader.

Onze gerealiseerde ratio's 2023 en 2024 en de geprognosticeerde ratio's uit de meerjarenbegroting 2025-2034 zien er als volgt uit:



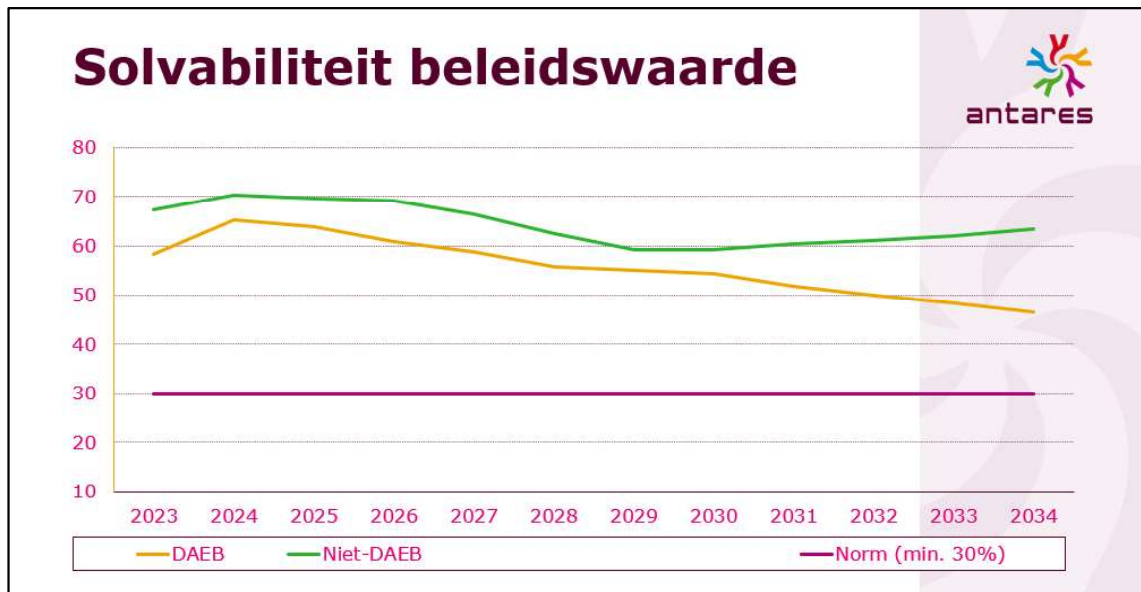
Solvabiliteit

De solvabiliteit geeft **inzicht in de vermogenspositie**, rekening houdend met ons eigen beleid. Vandaar dat we bij de solvabiliteit uitgaan 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 30% of hoger als een gezonde buffer voor het DAEB-bezit en niet-DAEB-bezit. Dit houdt in het DAEB-bezit en niet-DAEB-bezit van Antares voor minimaal 30% is gefinancierd uit het eigen vermogen.

Volgens deze berekeningswijze komt de solvabiliteit van Antares over 2024 uit op **65,2%** voor het DAEB-bezit en **70,4%** voor het niet-DAEB-bezit. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan het normenkader.

Onze gerealiseerde ratio's 2023 en 2024 en de geprognosticeerde ratio's uit de meerjarenbegroting 2025-2034 zien er als volgt uit:



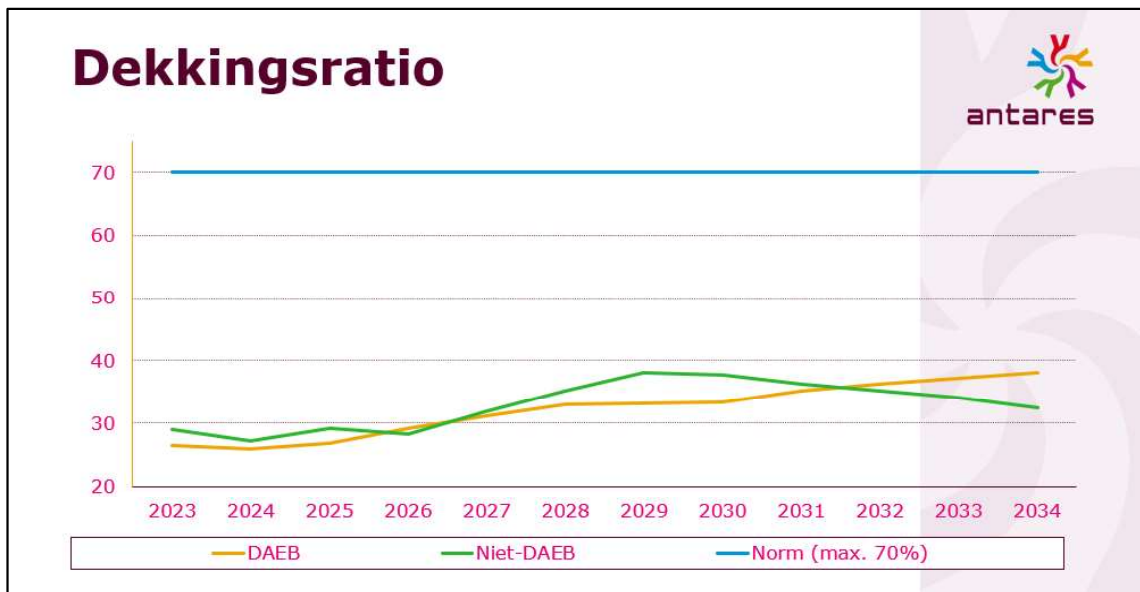
Dekkingsratio

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 2024 uit op **26,0%** voor het DAEB-bezit en **27,1%** voor het niet-DAEB-bezit. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan het normenkader.

Onze gerealiseerde ratio's 2023 en 2024 en de geprognosticeerde ratio's uit de meerjarenbegroting 2025-2034 zien er als volgt uit:

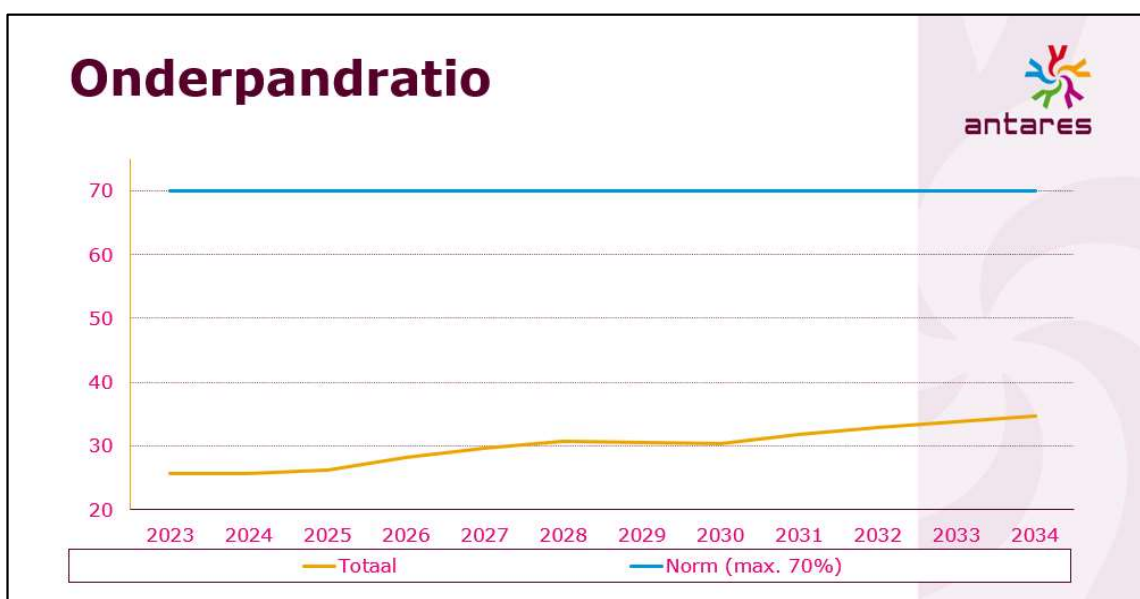


Onderpandratio

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 alleen 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 2024 uit op **25,7%**. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan het normenkader.

Onze gerealiseerde ratio's 2023 en 2024 en de geprognosticeerde ratio's uit de meerjarenbegroting 2025-2034 zien er als volgt uit:



6.4 Treasury

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

Antares heeft als onderdeel van het nieuwe obligobeleid een **gecommiteerde obligolening** aangetrokken van 2,6% van het schuldrestant van de geborgde leningen per jaarultimo. De huidige hoofdsom van de obligolening bedraagt € 5,7 miljoen, gebaseerd op 2,6% van het schuldrestant van de geborgde leningen per 31 december 2023.

Het **risicovermogen** wordt door het jaarlijks obligo aangevuld tot het niveau van het minimale risicovermogen. Voor het boekjaar 2024 bedroeg het jaarlijkse obligo 0,0297% (2023: 0,1383%) over het schuldrestant per 31 december 2023. Dit is onder het vastgestelde maximum van 0,34% jaarlijks obligo, zoals opgenomen in het Reglement van Deelneming. Het jaarlijkse obligo resulteerde in een **obligoheffing van € 65.362** (2023: € 306.143).

Daarnaast wordt er een **borgstellingsvergoeding** betaald, waarbij het tarief (2024: 0,0216% van het schuldrestant van de geborgde leningen) jaarlijks wordt vastgesteld mede op basis van de begroting van het WSW. Het tarief in 2023 bedroeg 0,0068%. Voor 2024 is er een jaarlijkse vergoeding in rekening gebracht van **€ 40.113** (2023: € 51.970). In 2023 werd er nog per kwartaal afgerekend.

Geleend geld

Ultimo 2024 bedroeg de omvang van de leningenportefeuille € 227,0 miljoen (€ 215,1 miljoen per ultimo 2023). Een groei van € 11,9 miljoen.

Deze groei is als volgt te specificeren:

• Nieuwe verstrekte leningen (2)	€ 20,0 miljoen	
• Opnames leningen variabele roll-over leningen	€ 3,0 miljoen	
• Afgeloste leningen (1)	€ 10,0 miljoen	-/-
• Reguliere aflossingen	€ 1,1 miljoen	-/-
• Saldo	€ 11,9 miljoen	

Het WSW heeft per ultimo 2024 een borging afgegeven van € 229,0 miljoen. Er resteert dus nog een opnameruimte van 2,0 miljoen, die (nog) niet is opgenomen via de variabele roll-over leningen.

Door de focus op meer nieuwbouw in het bestaande en nieuwe ondernemingsplan nemen de beoogde investeringen de komende jaren verder toe en lopen de leningen op naar bruto € 535,2 miljoen ultimo 2034 volgens de meerjarenbegroting 2025-2034.

De marktwaarde van de leningportefeuille groeide in 2024 naar € 247,2 miljoen (2023: € 233,2 miljoen).

Nieuwe leningen

In 2024 zijn de volgende twee leningen aangetrokken. In één geval was er sprake van een herfinanciering van een bestaande lening:

Transactievoorstellen		
Nummer	Omschrijving	Stortingsdatum
2023-03	Fixe lening € 10,0 miljoen (*)	01-03-2024
2024-02	Fixe lening € 10,0 miljoen	11-07-2024

(*) Dit betreft een herfinanciering van een bestaande lening van € 10,0 miljoen

Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

De door het WSW in 2024 uitgevoerde risicobeoordeling (van 27 december 2024) heeft geleid tot de kwalificatie **'laag' van het risicoprofiel**, met als argumentatie:

'Het risicoprofiel op basis van onze beoordeling blijft laag. U heeft een opgave op het gebied van beschikbaarheid en een beperkte opgave op het gebied van transformatie en verduurzaming van uw bestaand bezit. De ingerekende nieuwbouwambitie is vanwege uw keuze om alleen harde projecten in te rekenen lager dan in voorgaande jaren, hetgeen naar verwachting een positieve invloed zal hebben op de realisatiegraad van Antares. Parallel hieraan zet u wel in op verkrijgen van posities om in de komende jaren te kunnen versnellen. Antares heeft de afgelopen jaren fors geïnvesteerd in kwaliteit en hoeft hier volgens uw visie in de periode 2026-2033 maar beperkt in te investeren. Met betrekking tot verduurzaming geldt dat Antares komende jaren focust op het wegwerken van E-G labels voor 2028 en het optimaliseren van isoleren en ventileren van woningen. U kiest er bewust voor investeringen om van het gas te gaan pas vanaf 2033 te doen. Dit heeft twee redenen. Enerzijds is nu nog niet duidelijk of en waar er warmtenetten in het werkgebied van Antares komen. Anderzijds verwacht u op basis van demografische voorspellingen dat vanaf 2035 de woningvoorraad geconsolideerd dan wel licht afgebouwd moet worden. Door komende jaren investeringen op gebied van kwaliteit op een lager pitje te zetten ontstaat naar onze mening de flexibiliteit om mocht het na 2035 als gevolg van krimp nodig zijn complexen uit de markt te nemen. Wij zien in uw keuzes geen risico dat de kwaliteit van het bezit op korte termijn onder druk komt te staan of dat Antares op (middel)lange termijn geen ruimte heeft om kwaliteit op orde te houden en verduurzaming door te voeren'.

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 biedt.

Het WSW heeft in 2024 een borging afgegeven van € 245,0 miljoen (€ 241,0 miljoen ultimo 2023), waarvan op dat moment € 5,0 miljoen niet is opgenomen via de variabele roll-over leningen. Deze leningen worden ingezet om het liquiditeitsaldo te sturen.

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 2023 is het onderstaande borgingsplafond op 9 juli 2024 afgegeven voor de periode 2024 tot en met 2026.

Overzicht borgingsplafond (dPi 2023)

	2024	2025	2026
Getrokken leningportefeuille WSW per 31 december 2023	€ 220.076.000		
Financieringsbehoefte DAEB	€ 42.592.000	€ 27.186.000	€ 18.542.000
Interne financieringsbronnen	€ -12.685.000	€ -14.616.000	€ -10.278.000
Correctie	€ 0	€ 0	€ 0
Borgingsplafond	€ -5.000.000		
Borgingsplafond ultimo jaar	€ 244.983.000	€ 257.553.000	€ 265.817.000

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

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. Dit is dus geen langlopende lening, maar een langlopende schuld. Per ultimo 2024 bedraagt het agio nog € 2,8 miljoen.

Derivatenpositie

Ultimo 2024 loopt er nog een **renteswap** bij de BNG. De totale negatieve marktwaarde bedraagt ultimo 2024 € 2,58 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 negatieve marktwaarde (€ 2,58 miljoen) iets af van de marktwaarde die Thesor heeft berekend. Thesor gaat uit van een totale negatieve marktwaarde van € 2,66 miljoen.

Treasurydashboard uitgangspunten	
Datum marktwaarde	31-12-2024
Datum rentecurve	31-12-2024
Portefeuille-informatie	Swaps
Uitstaande hoofdsom	-10.000.000
Marktwaarde	-2.660.314
Opgelopen rente	-117.803
Marktwaarde bij 1% rentedaling	-4.361.026
Marktwaarde bij 2% rentedaling	-6.359.369
Marktwaarde op basis van 1%-curve	-5.096.546
Gemiddelde vaste rente	4,280%
Duration	12,47
Gemiddelde looptijd	16,67

6.5 De ontwikkeling van het resultaat

x € 1.000	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Exploitatie vastgoedportefeuille	22.626	20.012	24.722	20.683	28.738	31.411	26.247
Overige (organisatie) kosten en leefbaarheid	-910	-1.296	18	15	-6	20	23
Verkoop vastgoed	-139	1.472	-2.671	-545	0	0	0
Waarderveranderingen	-51.838	45.129	1.167	-802	-5.340	-794	6.940
Saldo financiële baten en lasten	-6.135	-5.608	-6.434	-8.076	-9.177	-10.508	-12.311
Resultaat voor belastingen	-36.396	59.709	16.801	11.276	14.215	20.129	20.899
Belastingen	-2.940	-4.526	-4.508	-4.099	-5.955	-6.511	-5.440
Resultaat na belastingen	-39.336	55.183	12.292	7.176	8.260	13.619	15.460

De bovenstaande tabel geeft de ontwikkeling van het resultaat aan, met daarin de werkelijke cijfers van de jaren 2023 en 2024 en de begrote cijfers voor de jaren 2025 tot en met 2029 die voortkomen uit de meerjarenbegroting 2025-2034. Deze meerjarenbegroting is gebaseerd op een forecast van 2024.

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	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
DAEB-vastgoed	808.732	863.605	951.771	988.276	1.023.040	1.088.199	1.114.754
Niet-DAEB-vastgoed	93.475	100.058	106.080	113.262	115.415	126.134	134.181
Marktwaarde	902.207	963.663	1.057.851	1.101.538	1.138.456	1.214.334	1.248.935
Overige vaste activa	9.637	14.937	29.863	28.032	29.452	11.598	11.526
Vlottende activa	8.003	9.602	4.975	4.093	4.103	4.113	4.124
Totale activa	919.847	988.202	1.092.690	1.133.664	1.172.010	1.230.045	1.264.586
Passiva x € 1.000							
Eigen vermogen	686.451	741.634	809.720	816.896	825.156	838.775	854.234
Voorzieningen	3.528	4.475	0	0	0	0	0
Lange schulden	208.757	230.690	265.775	297.334	326.522	368.927	387.502
Korte schulden	21.111	11.403	17.195	19.434	20.333	22.343	22.849
Totale passiva	919.847	988.202	1.092.690	1.133.664	1.172.010	1.230.045	1.264.586

De bovenstaande tabel geeft de ontwikkeling van het resultaat aan, met daarin de werkelijke cijfers van de jaren 2023 en 2024 en de begrote cijfers voor de jaren 2025 tot en met 2029 die voortkomen uit de meerjarenbegroting 2025-2034. Deze meerjarenbegroting is gebaseerd op een forecast van 2024.

Toelichting op de balans

De waardering van het vastgoed is van grote invloed op het resultaat en het vermogen. Daarbij moeten we aangeven 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 2021 en eerder

De aangiften en aanslagen zijn tot en met het jaar 2021 definitief en betaald. De correcties uit het boekenonderzoek 2022/2023 zijn alle verwerkt en al meegenomen in de jaarrekening 2023.

Het saldo nog te verrekenen verliezen bedraagt ultimo 2022 € 2.054.490. Dit betreffen zogenaamde voorfusieverliezen van de voormalige WS Kessel.

Boekjaar 2022

In januari 2022 is een automatische 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.

In juli 2024 is de aangifte vennootschapsbelasting 2022 verstuurd. Het fiscaal resultaat is uitgekomen op € 9,7 miljoen. Na saldering met de automatische voorlopige aanslag resteerde er een nog na te betalen bedrag van € 68K, inclusief € 7K aan belastingrente.

De definitieve aanslag is nog niet vanuit de belastingdienst ontvangen.

Het saldo nog te verrekenen verliezen bedraagt ultimo 2022 € 1.189.482. Dit betreffen zogenaamde voorfusieverliezen van de voormalige WS Kessel.

Boekjaar 2023

In januari 2023 is een automatische voorlopige aanslag ontvangen en betaald 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.

In juni 2024 is een voorlopige aanslag ingediend. Het fiscaal resultaat is uitgekomen op € 13,2 miljoen. Na saldering met de automatische voorlopige aanslag resteerde er een nog na te betalen bedrag van € 943K. Bij een fiscaal resultaat 2023 van € 13,2 miljoen, zou het nog te verrekenen verlies ultimo 2023 € 108.509 bedragen.

De aangifte vennootschapsbelasting 2023 wordt momenteel opgesteld.

Boekjaar 2024

In januari 2024 is een voorlopige aanslag ontvangen en betaald 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.

Boekjaar 2025

In februari 2025 is een voorlopige aanslag ontvangen en betaald voor een bedrag van bijna € 2,9 miljoen, uitgaande van een fiscaal resultaat van bijna € 11,4 miljoen. Betalingskorting is niet meer aan de orde.

Bestuursverslag



antares

7. Bestuursverslag

Personalialia, nevenfuncties en onverenigbaarheden directeur-bestuurder

De heer **R.J.M. (Roel) Versleijen** is sinds 1 mei 2023 directeur-bestuurder.

Als onderdeel van de permanente educatie van de corporatiebestuurders heeft hij in 2024 56,5 PE-punten behaald.

De heer Versleijen is onbezoldigd voorzitter van het Venloosch Vastelaoves Gezelschap Jocus en de Aspergerie Regio Noord-Limburg en ook ambassadeur van de Beweging Limburg tegen kindermishandeling.

Good governance

Antares volgt de principes van de governancecode 2020 (herzien en vastgesteld in 2024) om de kwaliteit en transparantie van ons werk te waarborgen. Voor leren en ontwikkelen gebruiken we een management-control-framework (MCF). Dit framework zorgt ervoor dat statuten, reglementen en processen aan de standaarden voldoen en tijdig worden herijkt.

We volgen de ontwikkelingen en beoordelen in samenspraak met de rvc of aanpassingen van de reglementen wenselijk zijn. 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 transparantie als basis.

In 2024 zijn onder andere de klokkenluidersregeling, het beleid procesmanagement, het investeringsstatuut aangepast en het beoordelingskader investeringen aangescherpt. De besluiten zijn terug te vinden onder de kop genomen bestuursbesluiten en MT-onderwerpen.

Omgangsvormen en integriteit

Integriteit is een waardevol goed, waarbij heldere kaders en bewustwording essentieel zijn. Na de actualisatie van het beleid omgangsvormen en integriteit eind 2023, is in 2024 de klokkenluidersregeling geactualiseerd.

In 2024 zijn er intern geen meldingen geweest over omgangsvormen of integriteit.

Uit de evaluatie van de externe vertrouwenspersoon blijkt dat wij alle onderdelen van het gedeelte veiligheid op de werkplek goed ingericht hebben. Alle medewerkers zijn goed geïnformeerd en worden over wat ongewenste omgangsvormen zijn en hoe Antares hierin de medewerkers faciliteert. De verdere ontwikkeling wordt door de interne contactpersonen opgepakt.

Ook zijn er afgelopen jaar geen meldingen geweest waar de directeur-bestuurder met tegenstrijdigheden in besluitvorming te maken heeft gehad.

Aan tafel met...

'Aan tafel met' is een informele bijeenkomst met het MT waarin medewerkers (verbeter)ideeën bespreken. Een greep uit de onderwerpen die in 2024 met het MT zijn besproken:

- Ondersteunen professionele leefbaarheidsinitiatieven
- Nieuwe Kpi's klanttevredenheid
- Tijdig inschrijven (bewustwordingscampagne)
- Cyberverzekering en risicobereidheid
- Huurbeleid doorberekenen zonnepanelen
- Functie voor bijzondere doelgroepen/nieuwe functie leefbaarheid

Antares Academy

In 2024 zijn zestien Antares Academy 's gehouden. Dit zijn interne presentaties aan het voltallige personeel over werkgerelateerde onderwerpen. De volgende onderwerpen zijn aan bod gekomen:

- Het klantpanel
- Wijkvisies 1.0
- Resultaten van de Fijn Wonen Monitor 2023
- Het DNA van Antares
- Veilig mailen via Smartlocker
- DMS online
- Het inkoopbeleid
- De resultaten van het medewerkersonderzoek
- De data achter het beleid
- Vastgoeddata
- Zichtbaar in de wijk
- De restyling van de huisstijl
- Het ondernemingsplan 2025-2028
- De herindeling bedrijfsdocumenten
- De uitkomsten van de audit verhuur

De gemiddelde interne waardering ligt op een 7,9. De Antares Academy zetten we ook in 2025 in om vernieuwd of nieuw beleid en actuele onderwerpen bekend te maken aan de hele organisatie.

Genomen bestuursbesluiten en MT-onderwerpen

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

- Het vaststellen van de jaarrekening en het jaarverslag 2023 van de Stichting Antares Woonservice, inclusief de jaarrekening van Antares Diensten BV
- Het vaststellen van de meerjarenbegroting 2025-2034 en het treasuryjaarplan 2025
- Het vaststellen van de huuraanpassing per 1 juli 2024 met 5,3%
- Het vaststellen van onder andere het streefhuurbeleid nieuwbouw, het beleid toewijzen en toewijzingsbeleid medewerker, het inkoopbeleid, het beleid procesmanagement, het investeringsstatuut, het toetsingskader nieuwbouwinvesteringen, de aanpassing van de klokkenluidersregeling en het protocol omgaan met klanten
- Het goedkeuren en bewaken van projectontwikkeling en -voortgang van haalbaarheidsonderzoeken nieuwbouw en renovaties, waarderingsvraagstukken, go-/no-go-

besluiten, vaststelling van verkoop- en huurprijzen, aannemersselecties en projectevaluaties. Een overzicht van de projecten is terug te vinden in hoofdstuk 4.2 en 4.3

- Het bespreken en vaststellen van interne controleverslagen van onder andere de audit investeringen, de fraudescan, de audit verhuur, 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 speerpunten 2024
- Het bewaken van de kwaliteit van de dienstverlening en het klachtenmanagement
- Het actualiseren en bewaken van de samenwerking met maatschappelijke organisaties en stakeholders (onder andere met huurdersorganisaties en via prestatieafspraken met gemeenten)
- Het omgaan met personele vraagstukken, waaronder vaststelling van het project DNA laden, wijzigingen aanschaf bedrijfskleding. Vergoeding voor inzet Bedrijfshulpverlening/ ondernemingsraad/ crisisteam en interventieteam.

Samenwerking/ stakeholders

In 2024 heeft Antares actief gewerkt aan het speerpunt ‘werken aan zichtbaarheid’ door verschillende stakeholdersbijeenkomsten te organiseren. Daarnaast zijn (sociale) media intensiever ingezet bij de activiteiten en successen van de organisatie. Op bestuurlijk niveau zijn er structurele overleggen met gemeentelijke portefeuillehouders opgezet.

Over het algemeen zijn de contacten met onze stakeholders gericht op het vervullen van onze maatschappelijke taak en het omzetten van onze doelstellingen in maatschappelijke waarden. Het contact met de huurdersbelangenverenigingen is geïntensiveerd. Een overzicht van de overlegvormen is te vinden in bijlage 4.

Ondernemingsraad

In 2024 zijn er zes reguliere overlegvergaderingen geweest van de ondernemingsraad met de directeur-bestuurder. Daarnaast vergaderde de OR viermaal met de C8 (ondernemingsraden van de acht grootste Limburgse corporaties) en is er een C8-dag met alle voltallige ondernemingsraden van deze corporaties plus hun bestuurders georganiseerd.

In het eerste kwartaal van 2024 heeft een delegatie van de ondernemingsraad zitting genomen in de adviescommissie voor het aanstellen van de nieuwe manager wonen. Na meerdere sollicitatierondes heeft de OR een positief advies uitgebracht en is blij met de aangestelde manager.

Op 16 oktober 2024 vond ook het jaarlijkse evaluatiegesprek plaats tussen de ondernemingsraad en de raad van commissarissen. Hierbij werden onder andere het functioneren van de directeur-bestuurder besproken en de dagelijkse gang van zaken binnen de organisatie. Hieruit kwamen geen actiepunten naar voren.

In het laatste kwartaal van 2024 was de ondernemingsraad betrokken bij de werving van drie nieuwe leden van de raad van commissarissen. Ook dit proces werd als prettig ervaren.

Visitatie

Antares heeft in 2024 een maatschappelijke visitatie laten uitvoeren door een onafhankelijke commissie. Deze visitatie beoordeelde Antares op verschillende maatschappelijke gebieden, zoals de uitvoering van kerntaken, duurzaamheid van woningen, betaalbaarheid, leefbaarheid in wijken, betrokkenheid van huurders, financiële gezondheid en interne organisatie.

De resultaten waren positief: Antares scoorde 'goed' op de prestatievelden besturing, maatschappelijke waarde en maatschappelijke verankering, en zelfs 'uitstekend' op maatschappelijke capaciteit.

De bevindingen en aanbevelingen uit het rapport zijn mede de basis voor het ondernemingsplan en dienen als stimulans voor verdere verbetering en ontwikkeling.

Ondernemingsplan

In de zomer van het laatste jaar van het ondernemingsplan 2021-2024 is een organisatiebrede werkgroep gestart met de voorbereiding van het nieuwe plan, onder leiding van de manager bedrijfsvoering die daarmee de link met het MT heeft geborgd.

In de tweede helft van 2024 zijn de stappen doorlopen om te komen tot een goed nieuw ondernemingsplan. Allereerst hebben we geëvalueerd en teruggekeken op de afgelopen beleidsperiode, gevolgd door een uitgebreide interne en marktanalyse. De input en informatie uit onder meer de visitatierapportage vormde hiervoor de basis. Aansluitend hebben we verdiepende gesprekken gehouden met collega's en stakeholders, om vervolgens te komen tot focus, speerpunten en programmalijnen voor de komende vier jaar. Dit in nauwe afstemming met zowel de interne organisatie als de stakeholders van Antares.

Op 19 december 2024 is het nieuwe ondernemingsplan in het MT vastgesteld, waarna de rvc het ondernemingsplan op 13 januari 2025 heeft goedgekeurd. Op 20 februari 2025 is het nieuwe overnemingsplan 2025-2028 met de titel 'bouwen aan buurten' aan medewerkers, stakeholders en andere belanghebbenden gepresenteerd.

Prestatieafspraken

Jaarlijks maken we samen met collega-corporaties en huurdersbelangenverenigingen prestatieafspraken met de gemeentes Venlo en Peel en Maas. In juni 2024 ontvingen beide gemeentes ons overzicht van voorgenomen activiteiten. Maandelijks overleg op ambtelijk en bestuurlijk niveau leidde tot de ondertekening van de prestatieafspraken 2025-2028 met Peel en Maas op 26 november 2024 en met Venlo op 10 december 2024.

De Nationale Prestatieafspraken beïnvloeden de lokale afspraken, die wederkerig zijn tussen woningcorporaties, huurders en de overheid. De volkshuisvestelijke opgaven zijn uitdagend en vereisen intensieve samenwerking. De gezamenlijke afspraken en doelstellingen monitoren we het hele jaar door in het accountmanagersoverleg.

Risicomanagement

Risicomanagement is een vast onderdeel van de managementcyclus en dagelijkse werkzaamheden bij Antares. De hele organisatie, van rvc tot werkvloer, werkt aan risicobeheersing. De basis is op orde met passend beleid, strategie, proces en inrichting. In 2024 zijn geen nieuwe risico's geïdentificeerd en de beheersmaatregelen voldoen aan het risicoprofiel van Antares. Meer details zijn te vinden in paragraaf 5.1 Risicobeheersing.

Relevante ontwikkelingen

In 2024 hebben verschillende economische en andere ontwikkelingen invloed gehad op de uitdagingen die we als corporatie kennen. De vraag naar beschikbare en betaalbare woningen blijft groeien door factoren zoals gezinsverdunding, een aanhoudende stroom van arbeidsmigranten, het sluiten van GGZ-instellingen, en de haperende doorstroom van ouderen naar kleinere (zorg)wooneenheden. Tegelijkertijd blijft het aanbod achter door tegenvallende productie, relatief hoge rente, terughoudende investeerders, hoge materiaalkosten en arbeidsmarktkrapte. De complexe wet- en regelgeving blijft een uitdaging, ondanks ambities tot deregulering, wat leidt tot tijdrovende procedures.

De toenemende wereldwijde onzekerheden zorgen daarnaast voor grote volatiliteit in energiekosten, oplopende inflatie en onzekerheid bij huurders. De dreiging van energiearmoede is door de oplopende informatie en volatiliteit van de energiekosten eerder toegenomen dan afgenomen. Geopolitieke ontwikkelingen zijn moeilijk te voorspellen. We hebben verschillende scenario's in onze begroting uitgewerkt om de mogelijke impact in te schatten en waar nodig bij te sturen om onze doelen te realiseren.

Besluit huurbevrozing Voorjaarsnota 2025

Op 18 april 2025 heeft de minister van Financiën de Voorjaarsnota 2025 gepubliceerd met daarin het voorgenomen besluit om de huren voor sociale huurwoningen in 2025 en 2026 te bevrozen. Hierdoor komen de huurinkomsten in de komende jaren fors lager uit dan initieel verwacht. Met als gevolg dat de toekomstige investeringsruimte van Antares, de zogenaamde leencapaciteit, afneemt voor onder meer onderhoud, verduurzaming, leefbaarheid en uitbreiding van de woningvoorraad.

Op de korte termijn (boekjaar 2024) is de potentiële impact op de beleidswaarde bijna € 27,5 miljoen negatief (-4,0%). De LTV (Loan To Value) verslechtert hierdoor met 1,5% voor DAEB en met 1,1% voor niet-DAEB. De Solvabiliteit verslechtert met 1,3% voor DAEB en met 0,9% voor niet-DAEB. In beide gevallen blijven de waarden ruim binnen de norm.

Daarnaast zijn de consequenties doorgerekend voor de lange termijn (2025-2034). De huuropbrengsten nemen de komende jaren met gemiddeld met € 4,50 miljoen per jaar af. Dit betekent dat, uitgaande van een rekenrente van 3%, de leencapaciteit voor Antares met € 150 miljoen afneemt. Antares kan daardoor 500 van de gepland 1.250 nieuwbouwwoningen niet realiseren. De ICR daalt gemiddeld met 0,36 in de periode 2025-2034 in vergelijking met de vastgestelde meerjarenbegroting 2025-2034, waarbij vanaf 2029 Antares de grenzen van de ICR zal bereiken.

Na de val van het kabinet heeft de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening laten weten dat het wetsvoorstel voor de huurbevrozing niet ingediend wordt voor behandeling in de Tweede en Eerste kamer. Daarmee is de huurbevrozing voor 2025 van de baan.

Verklaring van het bestuur

Wij verklaren:

- dat de stichting haar middelen (batige saldi daaronder begrepen) uitsluitend voor werkzaamheden op het gebied van de volkshuisvesting bestemt
- dat de raad van commissarissen op 24 juni 2025 de jaarstukken 2024, inclusief het bestuursverslag 2024, heeft goedgekeurd
- dat de accountant voor de jaarrekening 2024 een goedkeurende verklaring heeft afgegeven en dat hij in zijn onderzoek de cijfers in het volkshuisvestingsverslag 2024 heeft getoetst.

Venlo, 24 juni 2025

De heer R.J.M Versleijen
Directeur-bestuurder

Governance: verslag van de rvc



8. Governance: verslag van de rvc

De agenda van de rvc

In 2024 heeft de raad van commissarissen vijf reguliere vergaderingen gehouden, waarbij de directeur-bestuurder en de controller aanwezig waren. Voorafgaand aan deze vergaderingen hield de raad van commissarissen een voorbespreking zonder de directeur-bestuurder. Na de vergadering is de vergadering geëvalueerd eerst met en later zonder de directeur bestuurder, maar zonder de controller. Daarnaast heeft de controller in 2024 één overleg gehad met de rvc, buiten aanwezigheid van de directeur-bestuurder, in overeenstemming met het controlstatuut van Antares.

Op 15 mei en 16 oktober werden themabijeenkomsten georganiseerd. De themadag op 15 mei richtte zich op de ontwikkelde wijkvisie en het tegengaan van armoede. De bijeenkomst op 26 oktober was gewijd aan het ondernemingsplan en de thema's PR en communicatie.

Via de tertaalrapportage wordt de raad geïnformeerd over de operationele ontwikkelingen en de koppeling met de doelen uit het ondernemingsplan. De risicorapportage maakt hier 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 2023 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 meerjarenbegroting 2025-2034 en het treasuryjaarplan 2025
- Het goedkeuren van de vernieuwde klokkenluidersregeling, het controlstatuut, de visie op toezicht en besturen, het reglement raad van commissarissen, het investeringsstatuut en het inkoopbeleid
- Het goedkeuren van diversen renovatie- en nieuwbouwprojecten
- Het goedkeuren van de sloop-nieuwbouw en herstemming van 't Peske in Tegelen
- Het goedkeuren van de rapportage audit investeringen en rapportage audit verhuur
- Het vaststellen van het controleplan 2024 van de accountant EY
- Het verlenen van de opdracht voor de accountantscontrole jaarrekening 2024 aan EY
- Het vaststellen van de verslagen van de selectie- en remuneratiecommissie en auditcommissie
- Het vaststellen van de speerpunten van bestuur 2024 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 2024
- 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 kwam in 2024 drie keer bijeen: in juni voor de goedkeuring van het jaarverslag, in september voor de bespreking van het controleplan van de accountant (in aanwezigheid van de externe accountant) en in november voor de begrotingsbehandeling in de rvc. De commissie bestaat uit de heer Van Beers als voorzitter en de heer Geerts als lid, ondersteund door de directeur-bestuurder, de manager bedrijfsvoering en de controller.

De commissie werkt volgens het reglement dat te vinden is op onze website: www.thuisbijantares.nl. Naast de genoemde financiële zaken zoals de begroting en het jaarverslag, behandelt de auditcommissie ook onderwerpen rondom treasury en interne controles, en adviseert de raad van commissarissen hierover.

De selectie- en remuneratiecommissie

Deze commissie werd ingevuld door mevrouw Van de Kerkhof als voorzitter en de heer van Kroonenburg als lid. Deze commissie had in het verslagjaar drie vergaderingen: in februari, juni en november 2024. De selectie- en remuneratiecommissie bespreekt jaarlijks de speerpunten 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 heeft in 2024 vijf keer vergaderd en advies uitgebracht aan de raad van commissarissen over potentiële investeringsvoorstellen en verduurzamingsprojecten. De commissie heeft daarnaast ook de rol van klankbord voor de directeur bestuurder over bovengenoemde thema's. De commissie wordt ingevuld door mevrouw Van Dijk en de heer Geerts als voorzitter.

Governancestructuur

De governancestructuur van Antares is gebaseerd op de Woningwet. De statuten en bijbehorende reglementen zijn opgesteld volgens deze wet en waar nodig goedgekeurd door de Inspecteur Leefomgeving en Transport van de Autoriteit woningcorporaties. Deze documenten zijn beschikbaar op onze website.

De raad van commissarissen en de directeur-bestuurder besteden voortdurend aandacht aan de governancestructuur. We beschikken over actuele governance documenten, gebaseerd op de modellen van Aedes en het VTW, en goedgekeurd door de Autoriteit woningcorporaties.

Vastgoedbezit

Binnen de actuele samenstelling van de rvc en bestuur van Antares is sprake van privé vastgoedbezit binnen het werkgebied van Antares. In 2023 is de aard, omvang en locatie van het bezit en de exploitatie zorgvuldig gewogen. Geconstateerd is dat er geen sprake is van belangenverstremgeling of een schijn daarvan. De Aw is toen tot de conclusie gekomen dat voldoende gemotiveerd is dat het vastgoedbezit niet nadelig is voor de belangen van Antares. In 2024 is er in deze situatie niets gewijzigd.

Onafhankelijkheid en nevenfuncties

De commissarissen van Antares hebben een onafhankelijke positie en geen bestuurlijke of zakelijke banden met de organisatie. Zij melden actief eventuele tegenstrijdige belangen of nevenfuncties die de onafhankelijkheid van het bestuur of de rvc-leden kunnen beïnvloeden. In dergelijke gevallen neemt de betreffende persoon niet deel aan de besluitvorming. In 2024 deden zich dergelijke situaties niet voor.

Mevrouw Van Dijk meldde op 25 september 2024 dat ze met terugwerkende kracht op 16 augustus 2024 is benoemd tot lid van de raad van commissarissen van Woonbedrijf in Eindhoven. De heer Van Kroonenburg meldde op 20 november 2024 dat hij per 1 januari 2025 toetreedt tot de raad van toezicht (beoogd voorzitter) van de zorggroep Vitalis met vestigingen in Eindhoven, Geldrop en Heerlen.

De rvc werkt met een rooster van aftreden, dat te vinden is op de website van Antares. Bij (her)benoemingen toetst de rvc of de kandidaat voldoet aan de geactualiseerde profielschets, onafhankelijkheid en de regelgeving vanuit de Woningwet, inclusief de wettelijk voorgeschreven 'Toets geschiktheid en betrouwbaarheid bestuurders en commissarissen' door de IL&T van de Autoriteit woningcorporaties. In het laatste kwartaal van 2024 is de werving gestart voor drie nieuwe leden van de raad van commissarissen. De feitelijke vervanging vindt in 2025 plaats.

Samenstelling en beloning rvc

In 2024 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 2024.

Eind 2024 heeft de raad van commissarissen de voorgenomen benoeming van de commissarissen ter goedkeuring voorgelegd aan de Autoriteit Wonen. Begin februari 2025 heeft de Autoriteit wonen een positieve zienswijze afgegeven voor alle drie de commissarissen. Hiermee is het wervingsproces begin 2025 succesvol afgerond en zijn alle drie de kandidaat-commissarissen benoemd. De rvc heeft de heer J.P.G. Brouns per 1 maart 2025 benoemd en mevrouw F.M.M. Crutzen en de heer R.E.H. van der Borgh per 1 augustus 2025.

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 2024 aan de commissarissen zijn uitbetaald, zijn terug te vinden in de jaarrekening 2024.



Persoonsgegevens	(Voormalig) beroep (expertise)	Relevante nevenfuncties	Eerste benoeming/ aftredend	Behaalde PE-punten
Drs. T.A.G. van Kroonenburg Voorzitter vanaf 01-06-2024 Man, 1959 Woonplaats Nuenen	Voormalig directeur- bestuurder Woningcorporatie Sint Trudo (bedrijfsvoering/ netwerk)	<ul style="list-style-type: none"> • Directeur- bestuurder MAVAST B.V. • Adviseur bestuur RKS Nuenen 	01-06-2023 31-05-2027	6
Drs. J.P.A.C. van Beers Man, 1970 Woonplaats Groesbeek	Lid raad van bestuur Canisius Wilhelmina Ziekenhuis (vanaf 01- 06-2022) (finance & control)		01-08-2017 31-07-2025	8
A.M.C.W. van Dijk Huurderscommissaris Vrouw, 1962 Woonplaats Maastricht	Adviseur (volkshuisvesting/ vastgoed)	<ul style="list-style-type: none"> • Lid rvc Woonpunt (01-09-2023) • Lid rvc Woonbedrijf (16-08-2024) 	03-08-2017 02-08-2025	5
P.M. Geerts Huurderscommissaris Man, 1962 Woonplaats Weert	Consultant gebiedsontwikkeling/ stedenbouwkundige Adviesbureau Kragten (volkshuisvesting/ vastgoed)	<ul style="list-style-type: none"> • Lid rvc Mooiland (01-06-2023) 	01-08-2017 31-07-2025	5
Mr. M.P.V. van de Kerkhof Vicevoorzitter Vrouw, 1967 Woonplaats Sittard	Directeur netwerkmanagement Rijkswaterstaat Zuid- Nederland (juridisch)		01-10-2021 30-09-2025	5

Zelfevaluatie rvc

Op 28 maart 2024 is een zelfevaluatie gehouden. Daarin werd teruggekeken op de samenwerking in de raad en de relatie met de organisatie. 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.

Alle commissarissen volgden in 2024 expertisebevorderende cursussen en bijeenkomsten. Dit is volgens de afspraak die de leden van de raad van commissarissen hierover met elkaar hebben gemaakt en gebaseerd op de VTW-richtlijn. De behaalde punten staan vermeld in het overzicht van de leden van de raad van commissarissen.

Overleg

De huurderscommissarissen, mevrouw Van Dijk en de heer Geerts, waren aanwezig bij de jaarvergaderingen en reguliere vergaderingen van de huurdersbelangenvereniging Kessel-Meijel en Venlo. Op 16 oktober 2024 vond het jaarlijks overleg plaats met de ondernemingsraad. Daarnaast sloot de ondernemingsraad aan bij de werving van de drie nieuwe commissarissen.

Evaluatie en beoordeling directeur-bestuurder

Jaarlijks evalueert de raad van commissarissen het functioneren van de directeur-bestuurder in afwezigheid van de directeur-bestuurder. De evaluatie over 2024 vond op 13 november plaats door de voorzitter van de rvc (de voorzitter van de remuneratiecommissie was wegens ziekte verhinderd). In de voorbereiding voerde de commissie overleg met diverse geledingen in de organisatie (inclusief het managementteam, controller en ondernemingsraad).

Honorering directeur-bestuurder

De beloning van de directeur-bestuurder is vermeld in de jaarrekening in de toelichting op de Wet normering topinkomens (WNT).

Dankwoord en slotverklaring

De raad van commissarissen spreekt zijn dank uit aan het bestuur en alle medewerkers van Antares voor hun inzet in 2024. De raad heeft het door het bestuur opgestelde jaarverslag 2024 en de jaarrekening in ontvangst genomen. EY heeft de jaarrekening gecontroleerd en van een controleverklaring voorzien. Het verslag en de jaarrekening bieden een helder inzicht in de activiteiten, inspanningen en resultaten van Antares.

Tegelen, 24 juni 2025

T.A.G. van Kroonenburg
J.P.A.C. van Beers
J.P.G. Brouns
P.M. Geerts
M.P.V. van de Kerkhof

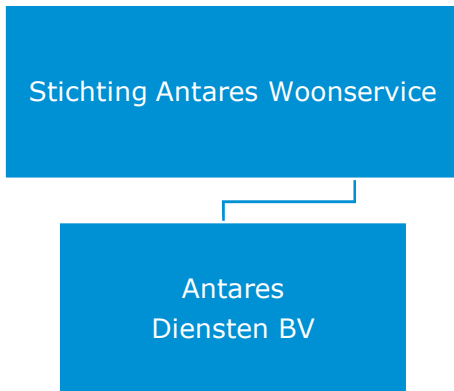
Bijlagen



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 2024 behaalde Antares Diensten BV een negatief resultaat van € 231 (2023: € 180 negatief). Het eigen vermogen van de BV nam hierdoor af tot € 133.285 positief (2023: € 133.512).

Bijlage 3: Overzicht huurbeleid door de jaren heen

	Beleid 2020 - 2021	Maximaal toegestaan	Beleid 2021 - 2022	Maximaal toegestaan	Beleid 2022- 2023	Maximaal toegestaan	Beleid 2023- 2024	Maximaal toegestaan	Beleid 2024- 2025	Maximaal toegestaan
Maximale huursombenadering	2,6%		1,4%		2,3%		2,6%		5,3%	
Huurverhoging voor inkomens tot en met <ul style="list-style-type: none"> 2020: € 43.574 2022: € 47.948 (eenpersoons) of € 55.486 (meerpersoons) 2023: € 48.835 (eenpersoons) of € 56.512 (meerpersoons) 2024: € 52.753 (eenpersoons) of € 61.046 (meerpersoons) 	2,6%	5,1%	0%	3,9%	2,3%	2,3%	2,6%	3,1%	5,3%	5,8%
Huurverhoging voor middeninkomens <ul style="list-style-type: none"> 2022: € 47.949 t/m € 56.527 (1-pers) of € 55.487 t/m € 75.369 (meerpersoons) 2023: € 48.836 t/m € 57.573 (1 pers) of € 56.513 t/m € 76.764 (meerpersoons) 2024: € 52.754 t/m € 62.161 (1 pers) of € 61.047 t/m € 82.921 (meerpersoons) 					2,3%	€ 50,-	2,6%	€ 50,-	5,3%	€ 50,-
Huurverhoging voor inkomens boven <ul style="list-style-type: none"> 2020: € 43.574 2022: € 56.528 (eenpersoons) of € 75.370 (meerpersoons) 2023: € 57.573 (eenpersoons) of € 76.764 (meerpersoons) 2024: € 62.161 (eenpersoons) of € 82.921 (meerpersoons) 	2,6%	6,6%	0%	5,4%	2,3%	€ 100,-	2,6%	€ 100,-	5,3%	€ 100,-
Geïberaliseerde woningen	5,2%	-	0%	2,4%	3,3%	3,3%	2,6%	4,1%	5,5%	5,5%

Bijlage 4: Samenwerking met gemeenten en stakeholders

Gezamenlijke 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. In de prestatieafspraken 2024 stonden de aandachtspunten centraal zoals opgenomen in de meerjarige prestatieafspraken die een looptijd hebben tot en met 2026.

Leefbaarheid:

- Gemeente en woningcorporaties voerden gesprekken in het veiligheidsoverleg over fraude en overlast. In dit overleg stemmen zij hun onderlinge inzet af op basis van casuïstiek, trends en ontwikkelingen.
- Gemeente en corporaties werkten aan een gezamenlijke wijkgericht werkenaanpak.

Betaalbaarheid en beschikbaarheid:

- De Woondeal 2.0 is de basis voor de beoordeling van nieuwbouwiniciatieven door de gemeente.
- De gemeente organiseerde in 2024 een Woonberaad. Het Woonberaad heeft als doel belangrijke Venlose stakeholders op bestuurlijk niveau te informeren over ontwikkelingen in de gemeente Venlo op het terrein van bouwen en wonen. Belangrijke stakeholders zijn in ieder geval corporaties, ontwikkelende partijen en makelaars.
- Partners hebben samen invulling gegeven aan volkshuisvestelijke tafels, waarbij diverse thema's aan de orde zijn gekomen op ambtelijk niveau.
- Partners hebben samen de toepasbaarheid van de Leidraad Verkoop van Aedes getoetst aan de bruikbaarheid in Venlo.
- De gemeente bracht bij locaties van derden de woningcorporaties in positie als voorkeurspartner voor realisatie van sociale huur- en betaalbare middenhuurwoningen. In 2024 actualiseerde de gemeente hiertoe het kader voor ontwikkelende partijen, waarbij de afspraken in de woondeal uitgangspunt zijn.
- Gemeente en corporaties zijn bestuurlijk in gesprek gegaan over parkeernormen.
- Gemeente en corporaties zijn in 2024 het gesprek aangegaan over het meerjarenprogramma Venlo Studentenstad om goede huisvesting voor de doelgroep studenten in Venlo te realiseren.
- Corporaties sloten aan bij de wettelijke toewijzingsnormen.
- De corporaties hadden de ruimte om een inkomensafhankelijk huurbeleid te voeren.

Wonen en zorg:

- De gemeente heeft samen met de corporaties overleg gevoerd wat de gewenste toevoeging is aan geschikte woonvormen en woonplekken voor ouderen. De gemeente betreft hierbij partners vanuit de sociale basis en zorgorganisaties.
- De gemeente is in 2024 het proces 'gebiedsgerichte aanpak wonen en zorg voor ouderen' gestart. De gemeente betreft hierbij de corporaties en zorgaanbieders.
- Gemeente en corporaties voerden activiteiten uit om doorstroming van ouderen te stimuleren. Een van de activiteiten betreft de subsidieregeling verhuisvouchers.
- In het proces van uitwerking van de huisvestingsverordening borgen gemeente en corporaties dat zij aandacht besteden aan de gewenste kwaliteit van leefomgeving en kansen voor regulier woningzoekenden. Daartoe definieerden gemeente, corporaties en huurdersbelangenvereniging een signaalwaarde van het aandeel toewijzingen aan urgente aandachtsgroepen (wettelijke groepen, inclusief statushouders).

- Corporaties (Antares en Woonwenz) boden in 2024 voor 15 cliënten (groepsongeschikte zorgmijders) woningen aan voor wonen-plus.
- Gemeente bood in 2024 een locatie, inclusief ruimtelijk-planologische en civieltechnische randvoorwaarden, voor Skaeve Husen en zorgde voor ondersteuning, contracteren zorgaanbieder en aandacht voor leefbaarheid in de omgeving na realisatie. De corporaties ondersteunden dit.
- Gemeente en corporaties kwamen in 2024 tot een nieuw afsprakenkader en werkwijze voor het Transferpunt. Dit is een regionaal afsprakenkader en werkwijze.

Verduurzaming:

- Voor een gezamenlijke kennisfunctie werkte de gemeente samen met corporaties en huurdersbelangenvereniging een stappenplan uit, met aandacht voor informatie, opleiding van coaches en aanbod voor huurders. Alle partijen committeerden zich hieraan. Dit is nodig voor bewustwording onder huurders (en andere inwoners) van energiezuinig gedrag, klimaatadaptatie en circulariteit.
- Gemeente en corporaties werkten in de eerste helft 2024 een werkwijze uit om koppelkansen vanuit de 'atlas' in beeld te brengen en te vertalen naar een gezamenlijke investeringsplanning voor woningen en woonomgeving. In de tweede helft van 2024 maakten gemeente en corporaties samen een eerste concrete selectie van kansrijke gebieden hiervoor.
- Partners gingen samen het gesprek aan met de netwerkbeheerder over knelpunten rondom netcongestie.
- Gemeente organiseerde voor eigen medewerkers en medewerkers van de corporaties een cursus ambassadeur leefbare stad en een cursus circulariteit.
- Bij nieuwe renovaties en nieuwbouwprojecten en de openbare ruimte betrekken de gemeente en corporaties de principes klimaatadaptatie, volgens de 'maatlat groene klimaatadaptieve gebouwde omgeving'.
- Gemeente en corporaties werkten samen om in 2024 een gezamenlijke visie te formuleren rondom circulariteit voor de activiteiten en projecten die overlappend zijn en waar partijen met elkaar te maken hebben. Dat geldt voor nieuwbouw, sloop, renovatie en onderhoud aan bestaand vastgoed en bebouwde omgeving.

Samenwerken:

- Maandelijks werd er een accountmanagersoverleg (AMO) georganiseerd. In het AMO vond de voorbereiding op de bestuurlijke overleggen (BO) plaats.
- Om de zes weken vond er een BO plaats tussen de corporaties, de huurdersbelangenvereniging Venlo (HBV) en de gemeente Venlo.
- In gezamenlijkheid werd een jaarlijks terugkerende informele bestuurlijke heimdag georganiseerd. Het doel hiervan is het onderhouden van relaties en het open aangaan van een dialoog.
- Werkgroepen ontmoetten elkaar periodiek op initiatief van een begeleidend accountmanager om de uitvoering en voortgang van prestatieafspraken te bewaken.
- De partijen verzorgden een raadsinformatiemoment.
- De gemeente en corporaties leverden een bijdrage aan de dynamische woonmonitor.
- De gemeente informeerde de corporaties proactief in het AMO over aanbestedingen die raakvlakken hebben met sociale woningbouw (de bewoners van) de woningcorporaties.
- Gemeente en corporaties betrokken de HBV proactief bij communicatie richting huurders.

Zoals voorgaande jaren heeft Antares in juli 2024 op basis van de doelen en jaarplannen van Antares en het uitvoeringsprogramma van de woonvisie het 'overzicht voorgenomen activiteiten 2025' aangeboden aan de gemeente Venlo. Na diverse gesprekken en onderhandelingen (tussen de gemeente, de huurdersbelangenvereniging Venlo, Woonwenz, Wonen Limburg en Antares) heeft dit geleid tot de prestatieafspraken jaarschijf 2025.

Afspraken met de gemeente Peel en Maas

Antares heeft in 2024 frequent overleg gevoerd met de gemeente Peel en Maas (zowel op ambtelijk als op bestuurlijk niveau). In 2024 is concreet aandacht besteed aan een gezamenlijke voorbereiding en opstellen van de nieuwe jaarschijf 2025. Hierbij is eveneens actief ingezet op het betrekken van de medewerkers (specialisten) uit de organisatie.

Voor de prestatieafspraken jaarschijf 2024 is gewerkt aan:

- Vanuit de samenwerking in het versnellingsteam sociale woningbouw is in Kessel een woningbouwproject voorbereid waarbij 27 woningen voor diverse doelgroepen door Antares worden gebouwd.
- Ook ging Antares, net zoals in 2023, met de gemeente in gesprek over kansrijke locaties in Meijel, Kessel-Eik en Baarlo. Omdat nog te verwerven grondposities niet op korte termijn leiden tot verdere versnelling van het toevoegen van sociale huurwoningen, kijken gemeente en corporaties nadrukkelijk naar locaties van ontwikkelaars en derden.
- Gemeente en corporaties spraken af om interne processen te stroomlijnen en capaciteit beschikbaar te stellen zodat versnelling van de bouwplannen ook daadwerkelijk gerealiseerd wordt.
- Overeengekomen werd dat corporaties de maximaal toegestane ruimte (15%) van de vrijkomende woningen kunnen benutten voor verhuur aan woningzoekenden uit de secundaire doelgroepen en hogere inkomens. Partijen zijn eensgezind dat in de wijken en kernen waar corporaties geconcentreerd bezit hebben, diversiteit van groot belang is.
- Corporaties hanteren een huurbeleid volgens de Nationale Prestatieafspraken.
- Corporaties huisvesten vergunninghouders met voorrang.
- De gezamenlijke afspraken over de inzet van partijen in relatie tot woonwagens en standplaatsen is in 2024 verder vormgegeven. Er is voorbereid op uitbreiding van de standplaatsen en woonwagens.
- Het thema leefbaarheid en zorgen voor elkaar heeft een prominente plek in de prestatieafspraken. Dit thema kwam actief terug bij de diverse overlegtafels.
- In het belang van het bestrijden van de energiararmoede onder onze huurders heeft Antares in 2024 drie 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.
- Corporaties en gemeente intensiveerden in 2024 de gesprekken en bijeenkomsten over de transitievisie warmte.
- Verduurzamingsinitiatieven uit de gemeenschap werden actief opgepakt en gestimuleerd door de corporaties en de gemeente.
- In 2023 zijn we samen het gesprek aangegaan over de visie op klimaatadaptie, die moet leiden tot acties en afspraken hierover.

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