

Jaar- stukken

2023

Ymere

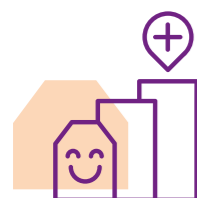
Jaar- stukken 2023

Ymere in het kort



De betaalbare stad

| | 2023 | 2022 |
|--|-----------------------------|------------|
| Gemiddelde netto huur sociale huurwoningen | € 604,25 | € 604,26 |
| Netto huuraanpassing sociale huurwoningen | -/-2,9% - 2,4% ¹ | 0,0 - 2,3% |
| Mutatiegraad (sociale contracten) | 6,25% | 6,28% |
| Doorstroommatches | 353 | 211 |



De dynamische stad

| | | |
|--|--------|--------|
| Verhuureenheden | 82.710 | 82.833 |
| Waarvan zelfstandig | 72.165 | 72.114 |
| Start bouw sociale huurwoningen | 548 | 750 |
| Opgeleverde nieuwbouw sociale huurwoningen | 222 | 410 |



De duurzame stad

| | | |
|---|-------|-------------------|
| Verbeterde en gerenoveerde woningen | 440 | 284 |
| Woningverbetering (in mln) | € 139 | € 115 |
| Onderhoud aan woningen (in mln) | € 168 | € 135 |
| Aangepakte woningen met E-,F-,G-label | 618 | 584 |
| Maatschappelijke bijdrage (in ton CO ₂) | 1180 | 1230 ² |



De ongedeelde stad

| | | |
|---|--------|--------|
| Ontruiming door huurschuld | 4 | 4 |
| Huuropzegging en ontruiming door woonfraude | 274 | 272 |
| Leefbaarheidsuitgaven (in mln) | € 5,48 | € 5,32 |
| Maatschappelijke bijdrage (in mln) | € 607 | € 495 |

¹ Afhankelijk van de hoogte van de huur voor huurverhoging

² Vergelijkende cijfers zijn aangepast inclusief uitstoot woonwerk, zakelijk en Ymere-service verkeer.



Organisatie

| | 2023 | 2022 |
|---------------------------------|--------|--------|
| Aantal fte's per 31 december | 975 | 902 |
| Bruto personeelskosten (in mln) | € 80,2 | € 75,5 |
| Ziekteverzuim | 5,9% | 5,5% |
| Huurdersoordeel Aedes benchmark | B | B |

Financiële kaders

| | | |
|---------------------------------------|----------|---------|
| Huromzet (in mln) | € 588 | € 583 |
| Jaarresultaat na belastingen (in mln) | € -1.641 | € -579 |
| Waarde in verhuurde staat (in mld) | € 16,33 | € 17,94 |
| Beleidswaarde (in mld) | € 7,89 | € 9,64 |
| Loan to value beleidswaarde | 35,2% | 28,8% |
| Solvabiliteit (o.b.v. beleidswaarde) | 59,6% | 66,5% |
| Interest coverage ratio | 2,33 | 1,93 |

Inhoudsopgave

| | | | | | |
|-----------------|--|------------|--|--|--|
| | Jaarverslag | 9 | | | |
| Deel I | Voorwoord van het directieteam | 11 | | | |
| Deel II | Verantwoording over onze resultaten 2023 | 17 | | | |
| 1. | De duurzame stad | 19 | | | |
| 2. | De betaalbare stad | 27 | | | |
| 3. | De dynamische stad | 33 | | | |
| 4. | De ongedeelde stad | 43 | | | |
| 5. | Samen maken we het verschil | 51 | | | |
| Deel III | Verantwoording over de bedrijfsvoering in 2023 | 59 | | | |
| 6. | Goed bestuur | 61 | | | |
| 6.1 | Samenstelling en nevenfuncties directieteam | 61 | | | |
| 6.2 | Governance | 64 | | | |
| 6.3 | Ondernemingsraad | 72 | | | |
| 7. | Risicomanagement | 74 | | | |
| 7.1 | Risicomanagement | 74 | | | |
| 7.2 | Risicoprofiel en risicobereidheid | 76 | | | |
| 7.3 | Risicomanagementsysteem | 77 | | | |
| 7.4 | Risico's | 79 | | | |
| 7.5 | Fraude en onregelmatigheden | 80 | | | |
| 7.6 | Vooruitblik 2023 | 82 | | | |
| 8. | Financiële continuïteit | 84 | | | |
| 8.1 | Financiële positie | 84 | | | |
| 8.2 | Resultaatontwikkeling 2023 | 87 | | | |
| 8.3 | Realiseerbaarheid waarde van ons vastgoed | 90 | | | |
| 8.4 | Prestaties DrieKamerModel | 92 | | | |
| 8.5 | Treasury | 94 | | | |
| 8.6 | Verbindingen en dochterbedrijven | 96 | | | |
| 8.7 | Vooruitblik 2024 en verder | 97 | | | |
| Deel IV | Verlag raad van commissarissen | 103 | | | |
| 9. | Besturen en toezichhouden | 107 | | | |
| 10. | Invulling van de klankbordfunctie | 112 | | | |
| 11. | Invulling van de werkgeversrol | 113 | | | |
| 12. | Over de raad van commissarissen van Ymere | 115 | | | |
| 13. | Tot slot | 123 | | | |
| | Jaarrekening | 127 | | | |
| 1. | Geconsolideerde Balans per 31 december 2023 | 128 | | | |
| 2. | Geconsolideerde Winst-en-verliesrekening over 2023 | 130 | | | |
| 3. | Geconsolideerd Kasstroomoverzicht over 2023 | 132 | | | |
| 4. | Algemeen | 134 | | | |
| 5. | Grondslagen voor waardering van activa en verplichtingen | 138 | | | |
| 6. | Grondslagen voor bepaling van het resultaat | 157 | | | |
| 7. | Financiële instrumenten en risicobeheersing | 163 | | | |
| 8. | Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling | 165 | | | |
| 9. | Kasstroomoverzicht | 166 | | | |
| 10. | Toelichting op de geconsolideerde balans per 31 december 2023 | 168 | | | |
| 11. | Toelichting en specificatie Winst-en-verliesrekening | 186 | | | |
| 12. | Overige informatie | 196 | | | |
| 13. | Enkelvoudige Balans per 31 december 2023 | 204 | | | |
| 14. | Enkelvoudige Winst-en-verliesrekening over 2023 | 206 | | | |
| 15. | Toelichting op balans en winst-en-verliesrekening | 207 | | | |
| 16. | Overige informatie | 220 | | | |
| | Overige gegevens | 221 | | | |
| | Controleverklaring | 222 | | | |
| | Bijlagen | 237 | | | |
| 1. | Aantal zelfstandige woonegelegenheden per gemeente | 239 | | | |
| 2. | Overzicht opgeleverde woningen per gemeente | 240 | | | |
| 3. | Ymere in de regio: prestatieafspraken en prestaties | 241 | | | |
| 4. | Samenwerken met huurders | 245 | | | |
| 5. | Organogram | 248 | | | |
| 6. | OOB | 250 | | | |
| 7. | Holdingsstructuur Ymere | 254 | | | |
| 8. | Vergaderschema en verantwoording rvc 2023 | 256 | | | |
| 9. | ESG-verslag Ymere 2023 | 258 | | | |

Jaar- verslag

Deel

I

**Voorwoord van
het directieteam**



Voorwoord van het directieteam

Samen Thuis. Onder die titel presenteerde Ymere in 2022 een nieuwe strategie, die richting geeft aan onze activiteiten in de komende jaren. 2023 was het eerste volledige jaar waarin we de ambities van *Samen Thuis* gestalte gaven. In dit jaarverslag laten we zien wat we hebben bereikt.

We kwamen goed uit de startblokken, hoewel het op enkele punten soms trager ging dan gehoopt. We hebben veel bereikt, maar de werkelijkheid bleek ook weerbarstig. Soms waren onze ambities ook iets te hoog gegrepen. Zo slaagden we erin om 618 huurwoningen met een E-, F- en G-energielabel te verduurzamen, maar haalden we niet de beoogde 840. Overal in ons werkgebied hebben we nieuwbouwplannen onder handen, maar we bereikten niet de aantallen die we zouden willen. Toch houden we vast aan onze ambities. Sterker nog: we zetten liever te hoog in dan te laag. De komende jaren gaan we aan het werk om achterstanden in te lopen. Het rapport naar aanleiding van onze visitatie toont een vergelijkbaar beeld. We zijn op de goede weg, maar er is ook veel werk aan de winkel.

Ambitie, energie en verantwoordelijkheid nemen – dat zijn de kernwoorden van onze boodschap dit jaar. Kort gezegd: we laten het er niet bij zitten. Als iets vastzit, langzaam gaat of niet van de grond komt, nemen we onze verantwoordelijkheid – uiteraard samen met anderen, zoals de titel van onze strategie aangeeft, maar zo nodig ontplooiën we als eerste initiatief en brengen we schot in een situatie waar al te lang te weinig gebeurt. Zoals in Haarlemmermeer West, waar in principe ruimte is voor 12.000 nieuwe woningen, waarvan 30% in de sociale huur.

Overal in ons werkgebied zijn we op deze manier bezig om er beweging te krijgen. De hardnekkige woningnood verdraagt geen uitstel meer. In Almere, Haarlem, Haarlemmermeer en Amsterdam voeren we actief voortgangsgesprekken met bestuurders en andere partijen. We laten het er niet bij zitten – of het nu gaat om nieuwbouw, verduurzaming, achterstallig onderhoud, schimmel, plaagdieren of overlast.

Ook in 2023 zorgden we ervoor dat onze huurwoningen betaalbaar waren. Als onderdeel van de landelijke prestatieafspraken heeft Ymere een stevige huurverlaging doorgevoerd voor de laagste inkomens. Voor onze huurders, die vaak moeilijk rondkomen en te maken kregen met hoge inflatie en prijsstijgingen, was dat goed nieuws. De andere kant van de medaille is dat ons duurzame prestatie-model hierdoor nog meer onder druk komt te staan. Op den duur dreigt het zelfs onhoudbaar te worden. Aan het nieuwe kabinet richten wij daarom de oproep om serieus te kijken naar de investeringsruimte van woningcorporaties en naar de condities waaronder zij hun werk doen. Nog steeds betalen zij vennootschapsbelasting. Dat is op den duur niet financieel houdbaar.

Intussen gaan wij 'gewoon' door met ons werk. De problemen op de woningmarkt, met lange wachttijden voor sociale huurwoningen (voor zowel regulier woningzoekenden als diverse doelgroepen) en een stevige verduurzamingsopgave, zijn te groot om nu al projecten te temporiseren. Bij dat werk hoort ook goed contact met onze huurders. Daarvan hebben we in 2023 veel werk gemaakt. We werkten met een vernieuwde Leidraad Participatie en hebben stappen gezet in de samenwerking. Maar ook hier reiken onze ambities verder. We willen huurders nog beter en vooral

eerder bij ons werk betrekken. Niet in de laatste plaats omdat sommige ontwikkelingen ons zorgen baren: de toenemende overlast in wijken en toenemende onveiligheid door explosies en vuurwerkbommen, de groeiende tweedeling in de maatschappij, dus ook in de stad; energiearmoede, schuldenproblematiek, wantrouwen.

We hebben duidelijke ambities voor leefbare wijken. Die ambities kunnen we niet alleen waarmaken. Samenwerking met onze lokale huurdersorganisaties, bewonerscommissies, gemeenten en maatschappelijke instellingen is een voorwaarde om de wijken leefbaarder en veerkrachtiger te maken. Overal in ons werkgebied werken we daaraan. Ook verbinden we ons met de sociale buurtteams en zorgpartijen in de diverse gemeenten en melden we het als we zien dat onze huurders andersoortige hulp nodig hebben dan wij kunnen bieden.

Wij bespeuren verlies aan vertrouwen bij sommige huurders. Die kunnen wij niet alleen oplossen, dat doen we samen met anderen, maar ook hier nemen wij onze verantwoordelijkheid. Heel concreet zetten we bijvoorbeeld fixteams in om mensen te helpen hun energierekening omlaag te krijgen. Afgelopen jaar is dat gebeurd in honderden van onze woningen. We nemen de klachten van onze huurders serieus en gaan met ontevreden huurders in gesprek.

We zijn er trots op dat ons woongebouw De Jakoba in Overhoeks (Amsterdam-Noord) werd bekroond tot Woongebouw van het Jaar 2023 in de categorie architectuur. Volgens de jury van de Architectenweb Awards laat het gebouw zien dat betaalbaar wonen en goede architectuur samengaan. Ons woongebouw De Eenhoorn won de VKG Architectuurprijs in de categorie nieuwbouw. Ook ontvingen we meerdere nominaties. Deze prijzen en nominaties laten zien dat volkshuisvesting en kwaliteit onverbrekelijk bij elkaar horen.

Op deze plaats bedanken we iedereen die heeft bijgedragen aan de goede resultaten van 2023. Allereerst onze huurders en huurdersorganisaties. Vervolgens de medewerkers van Ymere, onze collega's. Het is geweldig om te zien dat zij sterk betrokken zijn bij ons mooie bedrijf. Bij ons kunnen mensen groeien en een zinvolle bijdrage leveren aan de samenleving. Ymere doet er alles aan om mensen in die positie te brengen, onder meer door onze Ymere Academy. Uiteraard richten we hier ook een woord van dank aan onze Ondernemingsraad en aan onze raad van commissarissen.

Voor het eerst komt Ymere met een ESG-jaarverslag. In bijlage 9 kunt u lezen welke inspanningen wij hebben geleverd op het gebied van E (Environment), S (Social) en G (Governance) en welke resultaten we hebben geboekt. Het laat zien dat we onze verantwoordelijkheid nemen voor een duurzame samenleving – in de breedste zin van het woord.

Erik Gerritsen
voorzitter Directieteam en statutaire directie

Marika Bonhof
lid statutaire directie

Klaartje Molthof
directeur Portefeuillevernieuwing

Dory Louwerens
directeur Verhuur en Wonen

Karim El-Guallai
directeur Vastgoedbeheer

Chester Bal
directeur Finance & Reporting

Martijn Ubink
directeur Strategie en Implementatie

Deel

II

**Verantwoording
over onze
resultaten 2023**



1. De duurzame stad

Huidige en toekomstige generaties kunnen goed wonen

Ymere neemt haar verantwoordelijkheid voor een duurzame stad. In 2050 willen we volledig duurzaam zijn: CO₂-neutraal, circulair en klimaatbestendig. Al onze activiteiten zijn daarop gericht. We werken aan verduurzaming van ons woningbezit en investeren in de verbetering van veiligheid en kwaliteit. De aanpak van woningen met energielabels E, F en G krijgt voorrang, zeker nu de energieprijzen zo hoog zijn opgelopen.

Hoogste prioriteit: woningen met E, F- en G-energielabel

In het afgelopen jaar heeft Ymere 618 woningen met een E-, F- of G-energielabel verduurzaamd (584 in 2022). Halverwege 2023 moesten we onze ambitie van 840 woningen naar beneden bijstellen. 840 EFG-woningen aanpakken bleek toch een te stevige opgave. Ook het verkrijgen van draagvlak onder bewoners had meer tijd nodig dan we hadden verwacht. Vooral bij gemengd bezit in VvE's was dat zo. Om dit soort oponthoud in de toekomst te voorkomen is het team uitgebreid. Daarnaast is een apart team opgericht voor projecten bij gemengd bezit. We werken daar met een individuele aanpak, zodat we het tempo kunnen opschroeven. Als voldoende draagvlak niet haalbaar is, werken we met een back up-scenario. De programmering tot 2030 is besproken met lokale huurdersverenigingen. Ter verbetering van de datakwaliteit van de energielabels zijn meer dan 8.000 woningen opnieuw gelabeld. Ook is vooruitgewerkt aan het programmaplan voor 2024. Daardoor zijn we goed voorbereid op het werk van dat jaar, waarin de verduurzaming van 907 EFG-woningen op de planning staat.

E-, F-, G-energielabels per regio (per eind 2023)

| Gemeente | E | F | G | Eindtotaal |
|----------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Almere | 27 | 2 | 9 | 38 |
| Amsterdam | 2.794 | 1.524 | 1.237 | 5.555 |
| Haarlem | 636 | 484 | 409 | 1.529 |
| Haarlemmermeer | 415 | 133 | 43 | 591 |
| Totaal | 3.872 | 2.143 | 1.698 | 7.713 |

Veel woningen verduurzaamd

In totaal zijn 1.447 van onze woningen verduurzaamd in 2023. Dit is inclusief de woningen met E-, F- en G-labels (618), de renovaties (384), projectmatige woningverbetering (56) en woningen uit het CO₂-pact (389). Bij het CO₂-pact gaat het om vaste onderhoudsmaatregelen, woningisolatie en ventilatie.

Diverse verduurzamings- en renovatieprojecten zijn succesvol afgerond, onder meer aan het Junoplantsoen, Vaartstraat, Marnixstraat, Bavodorp, Gentiaanbuurt en de Van der Pekbuurt (proefblok).

| Woningverbetering (x € miljoen) | 2023 | 2022 | 2021 |
|---------------------------------|--------------|--------------|--------------|
| Onderhoud aan woningen | € 168 | € 135 | € 125 |
| Verbeteren bestaand woningbezit | € 139 | € 115 | € 117 |
| Totaal woningverbetering | € 307 | € 250 | € 242 |

Ymere en warmtenetten

Amsterdam

Warmtenetten, gevoed door duurzame energiebronnen, spelen een belangrijke rol bij de energietransitie. Het project 'Warm Amsterdam' is daarop gericht. Onder die vlag werken de gemeente Amsterdam, warmtebedrijf Vattenfall en de Amsterdamse woningcorporaties samen aan een stevige ambitie: binnen vijftien jaar 100.000 woningen aardgasvrij maken en aansluiten op het warmtenet.

Ymere heeft samen met andere partijen afgesproken om in drie buurten een vervolg te geven aan de samenwerkingsovereenkomst. Voor ons gaat het om complexen in Heesterveld (Amsterdam Zuidoost) en woningen in de Confucius- en Wildemanbuurt (Amsterdam Nieuw-West). Inmiddels zijn de partijen ook in gesprek over volgende buurten. In 2024 moet dat tot nieuwe overeenkomsten leiden. Het doel is nog steeds om de komende jaren 100.000 woningen aan te sluiten op het warmtenet. In 2023 is weer vooruitgang geboekt: in de Gentiaanbuurt in Amsterdam-Noord werden 96 woningen aangesloten, in de Descartesbuurt in Amsterdam Nieuw-West 154 woningen, waarvan 29 nieuwe woningen.

Begin 2024 is er onrust bij bewoners ontstaan over de verhoging van het vastrecht door warmtebedrijf Vattenfall. Betaalbaarheid van het warmtenet voor onze huurders is essentieel. De overstap van gas naar stadswarmte mag geen nadelige financiële gevolgen hebben voor onze huurders. Dat hebben we de huurders die al zijn overgestapt op stadswarmte ook beloofd. Ymere houdt zich aan haar afspraken met huurders. Waar nodig komen we hen samen met de gemeente en Vattenfall financieel tegemoet. Samen met de Amsterdamse woningcorporaties, de gemeente en Vattenfall overleggen we over een structurele oplossing.

Haarlem

In de wijk Schalkwijk werkt Ymere samen met Elan Wonen, de gemeente, Firan en Essent aan de ontwikkeling van een warmtenet op basis van een WKO (Warmte Koude Opslag) en TEO (thermische energie uit oppervlaktewater). In juli 2023 is een conditioneel investeringsbesluit genomen inzake ontwerp, realisatie en exploitatie van het Warmtenet Schalkwijk.

De Rijksdienst voor Ondernemend Nederland heeft inmiddels een subsidie toegekend van circa 2,1 miljoen euro. Een belangrijke 'go-no go' is echter de toekenning van subsidie voor de exploitatie van het warmtenet. Deze toekenning wordt in de loop van 2024 verwacht. Wel staat de businesscase onder druk: door isolatie van de woningen en zuinig stookgedrag is de warmtevraag per woning beduidend lager dan berekend in de businesscase. Ook is er discussie over de nieuwe tarieven voor de bewoners in vergelijking met wat zij nu betalen.

Almere

Om ervaringen op te doen met het gezamenlijk verduurzamen van een wijk hebben Ymere, de gemeente Almere en de twee andere woningcorporaties die werkzaam zijn in Almere een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd naar verduurzaming van de wijk De Wierden.

Een collectief warmtenet bleek op basis van TCO (total cost of ownership)-berekeningen de beste oplossing wat betreft CO₂-besparing en ruimtegebruik in de woning. Betaalbaarheid voor de huurders was een belangrijk onderdeel van het afwegingskader.

Weer meer zonnepanelen op onze woningen

In 2023 zijn 1.600 woningen van Ymere voorzien van meer dan 5.300 zonnepanelen. Dat is een flinke stijging ten opzichte van 2022. Een zonnepaneelinstallatie levert een bewoner een besparing van gemiddeld € 300 per jaar op (gemiddeld € 25 per maand). In totaal heeft onze samenwerkingspartner Lederzon nu al meer dan 37.000 zonnepanelen geïnstalleerd. Hierdoor heeft Ymere in Amsterdam zelfs meer zonvermogen geplaatst dan was afgesproken met de gemeente: 9 in plaats van 6 MWp (megawatt-piek). Er is echter nog veel werk aan de winkel. Plaatsing van zonnepanelen op gemengd bezit is een grote uitdaging. Vanwege de verschillende eigendomsverhoudingen is het ingewikkeld en tijdrovend. Maar toch zijn ook daar goede resultaten behaald, zoals bij de VvE Bramzeilhof, waar 627 zonnepanelen zijn geïnstalleerd. In 2024 gaan we door met het plaatsen van zonnepanelen bij VvE's.

Aanpak veiligheid en gezondheid

In november zijn we gestart met een verbeterde aanpak om vocht en schimmel in onze woningen te bestrijden. Samen met de huurders willen we dit probleem te lijf gaan. De intake is aangepast en er is extra capaciteit ingekocht. Als de problematiek niet precies duidelijk is, doen we uitgebreider onderzoek via een telefonische intake door een expert en volgt eventueel een huisbezoek.



Sinds de start van het project krijgt Ymere circa 20 schimmelmeldingen per dag. We beschouwen 2023-2024 als een proefseizoen, waarin we voortdurend leren om onze werkwijze te verbeteren. Daarbij werken we samen met de gemeente Amsterdam, andere Amsterdamse woningcorporaties en Woon. Omdat het probleem ook in andere regio's speelt, delen we de bevindingen. Bij 90% van onze huurders hebben we rookmelders aangebracht. Bij de resterende 10% is het om diverse redenen nog niet gelukt om de woning binnen te komen om de rookmelders aan te brengen. In 2024 hopen we dit project af te ronden.

Investeren in reparatieonderhoud

Jaarlijks handelt Ymere ongeveer 130.000 reparatieverzoeken af, grotendeels door onze eigen monteurs. Voor de grotere, meer tijdrovende reparatieverzoeken zetten we onze partners in. Om de kwaliteit van onze dienstverlening te garanderen, moeten wijzelf én onze partners over voldoende capaciteit en kwaliteit beschikken. Daarom heeft Ymere ook in 2023 volop geïnvesteerd in de uitbreiding van het aantal goed opgeleide en ervaren monteurs. Gelukkig zijn we erin geslaagd om 17 nieuwe collega's aan te trekken. Ook hebben we een aantal nieuwe externe partijen aan ons verbonden en is het aantal werkbegeleiders uitgebreid. Zij sturen onze externe partners aan en staan huurders met klachten bij.

Regulier onderhoud verbeterd door informatievoorziening

De verbetering van de kwaliteit van ons reparatieonderhoud was een belangrijk speerpunt. De uitvoering van reparatieopdrachten door onze partners is beter inzichtelijk geworden. De status en de gemaakte afspraken (ook die met onze huurders) kunnen we beter volgen, zodat we bij eventuele vragen de juiste informatie kunnen verstrekken. Deze informatie moet dan niet alleen voor ons, maar vooral ook voor onze huurders zichtbaar zijn. De technische mogelijkheden hiervoor zijn in kaart gebracht en getest. In 2024 gaan we deze tool lanceren.

Klimaatadaptieve maatregelen

Groen in de stad is belangrijk voor de leefbaarheid, de biodiversiteit, waterberging en het tegengaan van hittestress. Ymere is permanent op zoek naar mogelijkheden om meer groen aan te brengen in onze buurten en wijken. We zoeken daarvoor de samenwerking op met bewoners en lokale partners. Een goed voorbeeld is Almere, waar veel tuinen betegeld zijn. Ook zijn er veel verwaarloosde privétuinen. We deden onderzoek naar de oorzaken, boden hulp en organiseerden succesvolle acties in de Danswijk en Stedenwijk. Samen met bewoners, de gemeente en het wijkteam knapten we tuinen op en voerden we grofvuil af. In de Van der Pekbuurt (Amsterdam-Noord) slaagden we erin om ruim 400 vierkante meter schuurdaken te vergroenen, dankzij een bewonersinitiatief en subsidie van het stadsdeel. In Haarlemmermeer organiseerden we samen met het NMCX een tegelwipactie. Het resultaat: we ruimden 1.000 vierkante meter tegels op. In Amsterdam-Noord op het Zonneplein in Tuindorp Oostzaan organiseerden we met Rainproof een tegelwipactie.

Bouwen in hout

Houtbouw is in opmars. De voordelen zijn evident: bouwen met hout draagt bij aan het verlagen van de CO₂-uitstoot. Ook in 2023 heeft Ymere – in samenwerking met de co-makers – de doelstelling behaald om in woningverbeterings- en andere projecten meer FSC-hout te gebruiken. FSC-hout biedt de beste garantie voor verantwoord bosbeheer. Onze NH Bouwstroom-partners hebben we geïnspireerd om een FSC-certificaat te behalen, zodat zij voor toekomstige flexwoningen het FSC-keurmerk kunnen claimen. Ook zijn gesprekken gestart binnen Ymere om toepassing van FSC te waarborgen. Bouwen in hout willen we in onze nieuwbouw nog verder toepassen. De draagstructuur van gebouwen willen we in hout (CLT) uitvoeren. Deze ambitie hebben we bekrachtigd. In 2024 verwachten we te starten met het eerste houtbouw-nieuwbouwproject met 95 sociale huurwoningen in Haarlem Oostpoort.

Highlights

Participatie bij verduurzaming

De aanpak van woningen met een E-, F- en G-energielabel heeft voor Ymere de hoogste prioriteit. Samen met de huurdersverenigingen hebben we de planning van de aanpak tot en met 2028 besproken. Ieder jaar zullen wij dit herhalen, zodat we samen met de huurdersverenigingen zicht houden op de voortgang. Bij eventuele wijzigingen, zoals veranderende wet- en regelgeving, kunnen we gezamenlijk de impact op de planning nauwgezet volgen. Bij Ymere denken we ook al na over de effecten van de energietransitie van 2028 tot 2050.

Algemeen Sociaal Plan rond verduurzaming

Samen met de huurdersorganisaties zijn procesafspraken gemaakt over het verbeteren van de participatie van huurders bij verduurzamingsprojecten. Dat is mogelijk door meer en beter voorlichting te geven. Het huisbezoek en het maatwerkadvies blijven we uitvoeren, maar we voegen aan de start van het traject een bewonersinformatieavond toe. Een van de onderwerpen tijdens deze avond is de oprichting van een bewonerscommissie om het draagvlak bij huurders te vergroten. Huurdersorganisaties kunnen nu ook gebruik maken van de Ymere-Ontmoet-Bus. Die kan worden ingezet om de achterban te bereiken.

Energieadviesrapporten en VvE's

Ymere heeft 88 VvE's geselecteerd voor versnelde verduurzaming. Om dit vorm te geven is een 13-stappenplan bedacht, met als eerste stap een energieadviesrapport per VvE. De 88 VvE's zijn hiervoor inmiddels benaderd. Ook is een projectwebsite opgezet en hebben de bewoners een enquête over verduurzaming ontvangen. Het afgelopen jaar hebben we al 60 rapporten ontvangen. De overige 28 verwachten we begin 2024. Daarna volgen nieuwe stappen. Verdere versnelling is voorzien van bouwteams, die de uitvoering van de verduurzaming snel kunnen oppakken en uitvoeren. Binnen Ymere is het Greenteam gestart, bestaande uit 8 medewerkers die geheel of gedeeltelijk zijn vrijgemaakt om de verduurzaming van de 88 VvE's aan te pakken. Leden van het Greenteam maken onderdeel uit van het bouwteam en pakken samen met de VvE en de aannemer vanaf het begin de verduurzaming op.

Draagvlaksuccessen bij verduurzaming

Bij de stedelijke vernieuwing heeft Ymere bij ruim 10 projecten voldoende draagvlak voor verduurzaming behaald bij de betrokken bewoners. Op zo'n 450 adressen zijn onze projectplannen daarmee als redelijk geaccepteerd. Dat is belangrijk, want succesvol verbeteren en verduurzamen van een woning staat of valt met de mate waarin huurders achter onze plannen staan. De successen zijn onder meer behaald in De Gouwen (Almere), De Gele Blokken (Van der Pekbuurt, Amsterdam-Noord), Havenplein (Sparndam) en de Jacob Catskade en de Wittenstraat (Amsterdam-West). We zijn ook begonnen met digitaal verzamelen van draagvlak. Uiteraard blijft de persoonlijke aanpak bestaan.

Participatieleidraad

De Leidraad Participatie is in 2023 getest in twee pilots in de Bernadottestraat in Haarlem en de Stadionbuurt in Amsterdam. Uitgangspunt van deze leidraad is om huurders zo vroeg mogelijk bij het proces te betrekken. Huurders uit de pilots geven aan meer betrokkenheid te ervaren en serieuzer genomen te worden. Medewerkers van Ymere geven aan dat ze door deze leidraad sneller tot een gedragen hbo (haalbaarheidsonderzoek)-besluit kunnen komen. De leidraad is vanaf 2023 standaard in alle nieuwe renovatieprojecten.

Vooruitblik 2024

Verduurzaming: met volle kracht vooruit

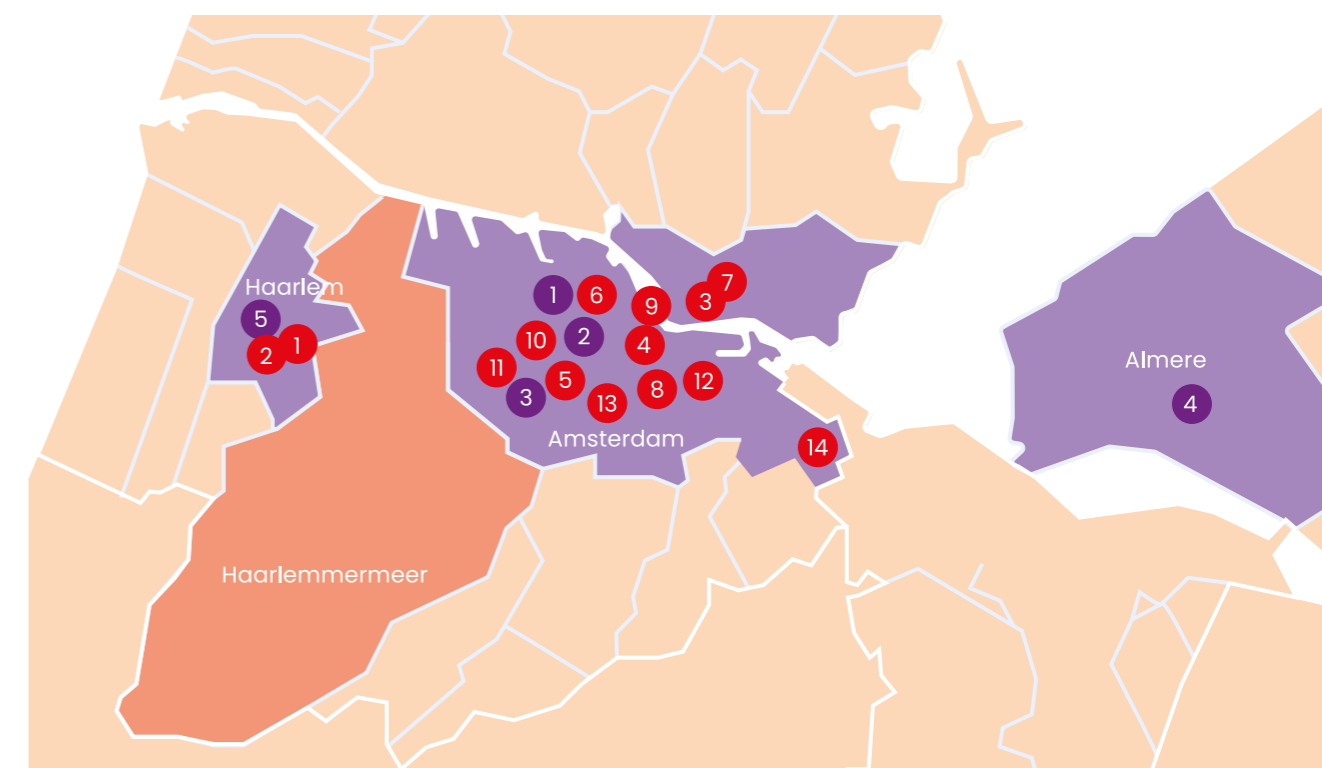
In 2024 gaat Ymere met volle kracht verder met de verduurzaming van ruim 900 woningen met een E-, F-, en G-energielabel. Daarnaast starten we met een aantal grote renovatie- en verduurzamingsprojecten, zoals in De Punt (Amsterdam Nieuw-West), De Sterrenbuurt (Haarlem) en De Gouwen (Almere). Verder zetten we de renovatie voort van Rozenprieel (Haarlem), de Van der Pekbuurt (Amsterdam-Noord) en de Bouwmeesterbuurt (Almere).

Project warmtepompen

In 2024 beginnen we in Haarlemmermeer een project met 450 hybride warmtepompen. We vervangen in twee jaar de oude zonneboilers door deze nieuwe installaties. Hiermee brengen we de energietransitie weer een stap verder. We werken in dit project samen met BZK – de installatiemonitor – om de besparingseffecten en werking van de warmtepompen te onderzoeken. We vragen geen huurverhoging voor de hybride warmtepomp. Een uitgebreid meetprogramma is opgezet samen met BZK, de co-makers en Intergas, de producent van de warmtepompen.



Overzicht woningverbeteringen en renovatiewoningen 2023



Renovatiewoningen

| Locatie | Start bouw | Gereed |
|-----------------------------------|------------|------------|
| Haarlem | | |
| 1 Bavodorp | 29 | |
| 2 Rozenprieel | 16 | |
| Amsterdam | | |
| 3 Gentiaanbuurt | 51 | 99 |
| 4 Oudezijds Voorburgwal | | 10 |
| 5 Frans Hals, Dusartstraat | | 26 |
| 6 Marnixkade | | 10 |
| 7 Van der Pekbuurt, Hagendoornweg | 8 | 8 |
| 8 Rozen Panden, Vrolijkstraat | | 17 |
| 9 Geldersekade | | 15 |
| 10 Hof van Descartes | | 154 |
| 11 De Punt Osdorp | 54 | |
| 12 Tugelaweg | 142 | |
| 13 Albert Cuypstraat | 6 | |
| 14 Hogewey Plataanlaan | 15 | |
| Totaal | 276 | 384 |

Projectmatige woningverbeteringen

| Locatie | Start bouw | Gereed |
|-------------------|------------|-----------|
| Amsterdam | | |
| 1 Anjeliersstraat | 15 | 15 |
| 2 Marnixstraat | | 10 |
| 3 Vaarstraat | | 7 |
| Almere | | |
| 4 De Gouwen | | 104 |
| Haarlem | | |
| 5 Junoplantsoen | | 24 |
| Totaal | 119 | 56 |

Start bouw
 Gereed



2. De betaalbare stad Huurprijs passend bij het inkomen

Wie op de vrije markt geen betaalbare woning kan vinden, is op een sociale huurwoning aangewezen. Ymere voorziet zo goed mogelijk in de grote behoefte aan deze woningen. Voor huurders en woningzoekenden met een bescheiden inkomen hebben wij ons ook in 2023 weer volop ingezet. De huren hebben we betaalbaar gehouden. We blijven dat doen, zonder aan investeringskracht in te boeten. Met name energiearmoede vraagt sinds enkele jaren veel van onze aandacht.

Energiearmoede blijft een zorg voor onze huurders

Energiearmoede verscheen in 2022 prominent op de agenda door de stijgende gas- en elektriciteitsprijzen als gevolg van de oorlog in Oekraïne. Ook in 2023 bleef dit onderwerp voor veel huurders een grote zorg.

Ymere werkt gericht aan de bestrijding van energiearmoede. Medio 2023 hebben we op basis van een data-analyse complexen en wijken met veel energiearmoede geïdentificeerd. Daar zetten we onze zogenoemde fixteams en/of energiecoaches extra in. Woningen die de eerstkomende jaren nog niet aan de beurt zijn voor verbetering of renovatie, kunnen alvast onderhanden worden genomen door zogenoemde fixteams. Deze teams brengen bijvoorbeeld radiatorfolie aan en plaatsen tochtstrips, waterbesparende douchekoppen en radiatorventilatoren. In sommige geïsoleerde complexen is er ook energiearmoede. Daar gaan energiecoaches samen met de bewoners het stookgedrag bekijken.

Over de inzet en de financiering van fixteams en energiecoaches hebben we afspraken gemaakt met de gemeenten in ons werkgebied. Ymere-medewerkers zetten zich vrijwillig in als energiecoach, en we hebben eigen fixteams. Met Talent4service hebben we actief huurders benaderd in Amsterdam-Noord in de Kleine Die (114 adressen) en de Van der Pekbuurt (561 adressen). De FIXBrigade (Jungle Amsterdam) heeft adressen bezocht in Tuindorp Nieuwendam en we zijn gestart met de fixaanpak in de Adolf van Nassaustraat. Bij ruim 80% van deze huurders zijn energiebesparende maatregelen getroffen. In Haarlemmeer heeft het Regionaal Energieloket (REL) 300 huurders geholpen met fixacties. De Energiebank hielp ongeveer 100 huurders. De Energiebank heeft ook energiecoaches ingezet en 250 huurders voorzien van adviezen en kleine energiebesparende middelen uitgedeeld. In Almere heeft het Regionale Energieloket 5.000 adressen bezocht, waarvan er 3.200 zijn gefixt. In Haarlem heeft de Klimaatroute in 2021 en 2022 ongeveer 20.000 woningen bezocht, waarvan 10.000 van de corporaties. In 2023 is een herhaalactie gestart om verdergaande maatregelen te treffen en dit te combineren met coach-gesprekken. De start was in Haarlem-Noord en Rozenprieel, waarmee een groot deel van onze huurders is bereikt.

We zijn gestart met het benaderen van grootverbruikers in blokverwarmingscomplexen over het hoge energieverbruik. In Garstkamp (Amsterdam-Zuidoost) zijn hiervoor huisbezoeken afgelegd. De energiecoaches van !Woon zijn aan deze huishoudens gekoppeld. Inmiddels hebben zij 90 bewoners gesproken, zodat deze zich meer bewust worden van hun energiegebruik.

Huurverlaging voor 25.000 huurders van Ymere

Het jaar werd gekenmerkt door hoge prijzen en oplopende inflatie. De overheid reageerde daarop met onder meer een verhoging van de uitkeringen en de AOW met 10%. Daarnaast kwam er een prijsplafond voor energie en is de huurtoeslag

verhoogd. Verder gebeurde er het een en ander ten voordele van huurders met de laagste inkomens, met als belangrijkste maatregel een eenmalige huurverlaging. Voor zo'n 25.000 huurders met een laag inkomen verlaagde Ymere de huur naar € 575. Dat leverde een meer dan betaalbare huur op: gemiddeld daalde de huur voor deze groep met € 60 per maand.

Huurverhoging opnieuw binnen de perken, zeer ruim onder inflatie

Huurders die niet voor huurverlaging in aanmerking kwamen, kregen te maken met de gebruikelijke jaarlijkse huurverhoging. Deze was voor het eerst niet gekoppeld aan de inflatie (10%), maar aan de ontwikkeling van de cao-lonen. De huursom mocht gemiddeld stijgen met deze cao-ontwikkeling minus 0,5%, en kwam daarmee uit op 2,6%. De individuele huurverhoging mocht niet boven de cao-ontwikkeling (3,1%) uitkomen. Zo had de huurverhoging geen negatieve invloed op de koopkracht van de sociale huurder.

Binnen deze kaders voerde Ymere goede gesprekken met huurdersorganisatie SHY. Het eindresultaat was een huursom van 2,4%. Dat is 0,2 procentpunt lager dan de toegestane huursom. Bijgaande tabel maakt de afspraken met huurdersorganisatie SHY inzichtelijk. Het gaat hierbij om een absoluut bedrag of om een percentage, afhankelijk van de hoogte van de huur voor huurverhoging. De huurverhoging voor sociale huurwoningen is conform deze afspraken doorgevoerd.

| Hoogte huur voor huurverhoging | < € 300 | € 300 - € 452 | € 452 - € 575 | € 575 - € 693 | € 693 - € 808 | > € 808 |
|------------------------------------|---------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------|
| % of absoluut bedrag huurverhoging | € 25 | 3,1 % | 2,9 % | 2,6 % | 1,0% | 0% |

We bereikten met de SHY overeenstemming over de huurverhoging, maar (helaas en voor het eerst) alleen niet over de toepassing van de inkomensafhankelijke huurverhoging. Deze huurverhoging mocht 50 euro (voor de hoge middeninkomens) of 100 euro (voor de hoge inkomens) bedragen. Bij de hoge middeninkomens vroegen we vanuit betaalbaarheidsoogpunt nergens het maximum.

Bezwaren tegen huurverhoging

Er waren 974 bezwaren tegen de huurverhoging, 260 minder dan in 2022. Van die bezwaren werden er 289 toegekend en 588 afgewezen. Van de afgewezen bezwaren zijn er 313 doorgestuurd naar de huurcommissie. Van deze 313 werden er 287 uitgesproken in ons voordeel. Ymere verloor 2 dossiers; 4 dossiers zijn nog in behandeling en de overige heeft de huurcommissie nog niet behandeld. Daarnaast zijn er 275 afgewezen bezwaren door de huurders ingetrokken. Voor de vrije sector waren er 48 bezwaren. Deze zijn allemaal afgewezen. Het verslagjaar was het eerste jaar met zowel een huurverhoging als een huurverlaging. 518 huurders vroegen huurverlaging aan. Daarvan zijn 377 aanvragen goedgekeurd. Een hoogtepunt in 2023 was de livegang van de beheertool Robot. Dit heeft voor team Huurprijs veel werk weggenomen.

In 2023 werden 361 rappelbrieven gestuurd (2022: 258). Dat is een herinneringsbrief waarin staat dat huurders de huurverhoging moeten betalen of bezwaar moeten indienen bij de huurcommissie. Hierover waren er 10 huurcommissiezaken. In 8 zaken kreeg Ymere gelijk; 2 zaken werden door huurders ingetrokken.

Overzicht bezwaren sociale huur

| | Totaal ingediende bezwaren | Goedgekeurd | Afgewezen | Daarvan doorgestuurde bezwaren naar de huurcommissie | Overig |
|------------------------------------|----------------------------|-------------|-----------|--|--------|
| Inkomensafhankelijke huurverhoging | 445 | 280 | 153 | 93 | 12 |
| Standaard huurverhoging | 481 | 9 | 435 | 220 | 37 |

Woningtoewijzing

Ymere verhuurde 67.694 huurwoningen in de sociale sector en 7.175 woningen in de vrije sector. Er zijn 3.559 sociale huurwoningen opnieuw verhuurd aan huishoudens met een laag inkomen. Dat is minder dan in 2022 (3.619). In de vrije sector verhuurden we 240 woningen (exclusief de woningen in Yvastgoed). Dat zijn er minder dan in 2022 (320).

| | Totaal | Amsterdam | Almere | Haarlem | Haarlemmermeer |
|--|---------|-----------|--------|---------|----------------|
| Verhuringen sociale sector | 3.559 | 2.037 | 342 | 541 | 639 |
| Waarvan tot de 2e aftoppingsgrens (> € 647,19) | 81% | 84% | 83% | 77% | 74% |
| Mutatiegraad sociale sector | 5,23% | 5,31% | 4,66% | 6,61% | 4,40% |
| Verhuringen middenhuur | 172 | 104 | 11 | 22 | 35 |
| mutatiegraad middenhuur | 6,49 % | 7,05% | 5,07% | 8,49% | 4,99% |
| Verhuringen vrije sector (> € 1131) | 68 | 67 | - | 1 | - |
| Mutatiegraad vrije sector (> € vrije sector) | 10,53 % | 10,63% | - | 6,7% | - |

Woningen voor de primaire doelgroep

We streven ernaar om tenminste 70% van onze sociale huurwoningen te verhuren aan de primaire doelgroep (onder de tweede aftoppingsgrens). In 2023 was dit 73%. Met ons huurprijsbeleid sturen we op een gemengde samenstelling van buurten qua inkomen. In wijken waar de veerkracht onder druk staat, wijzen we verhoudingsgewijs meer woningen toe aan de secundaire doelgroep.

Van de woningen met een huurprijs onder de aftoppingsgrenzen verhuurden we bijna 100% passend, dat wil zeggen aan huishoudens met een inkomen tot € 25.475 voor alleenstaanden en tot € 34.575 voor meerpersoonshuishoudens.

Aan sociale inkomens met een inkomen van € 34.575 tot € 48.625 mogen we een huurprijs vragen van maximaal € 808,06. Om onze woningen ook voor deze groep betaalbaar te houden, vroegen wij in 2023 een huur van maximaal € 780.

Middenhuurwoningen

Bijna 100% van onze middenhuurwoningen (huurprijs tussen € 880 en € 1.131) wezen we met voorrang toe aan mensen met een middeninkomen (€ 40.000 tot € 69.575) en/of mensen die een sociale huurwoning achterlieten.

We houden de huur betaalbaar, ook in 2024

Om onze huurwoningen betaalbaar te houden, heeft Ymere een huurprijsplafond geïnstalleerd voor drie verschillende inkomensgroepen. Voor een- en tweepersoonshuishoudens uit de primaire doelgroep is dat € 648 (prijsspeil 2023), voor drie- of meerpersoonshuishoudens uit deze groep € 693. Voor de secundaire doelgroep hanteren we een plafond dat lager ligt dan de liberalisatiegrens (€ 780 in plaats van € 808).

Desondanks blijft betaalbaarheid een uitdaging voor specifieke doelgroepen. Daarom gaan we in 2024 nog kijken naar de betaalbaarheid voor een aantal specifieke doelgroepen, zoals grote gezinnen met een laag inkomen.

Highlight

Huurachterstanden lager dan ooit

De huurachterstand bij Ymere is gedaald tot ruim onder de 1%. Gezien de economische ontwikkelingen, de sterk gestegen inflatie en toegenomen kosten voor levensonderhoud is dit opmerkelijk. In alle regio's van Ymere was de huurachterstand laag, met een gemiddelde van 0,94%, ofwel 4.181 huurders (2022: 0,93%, 3.964 huurders). Dit is des te meer bijzonder omdat Ymere (anders dan andere woningcorporaties) bedrijfsnonroerend goed en de wettelijke schuldsanering betreft bij de berekening van het huurachterstandspercentage.

Ymere verklaart deze cijfers deels uit onze betrokkenheid bij het wel en wee van individuele huurders. Mensen met betalingsproblemen kunnen rekenen op onze persoonlijke aandacht, advies en hulp. Huurders met problemen krijgen een brief die past bij hun betaalgeschiedenis, en niet meer allemaal dezelfde standaardbrief. Daarnaast incasseert Ymere op maat. In een aantal complexen kregen huurders bijvoorbeeld zeer hoge afrekeningen voor de stookkosten van de blokverwarming. In samenwerking met andere afdelingen is hier een oplossing voor gevonden, vaak door middel van een betalingsregeling.

Vooruitblik 2024

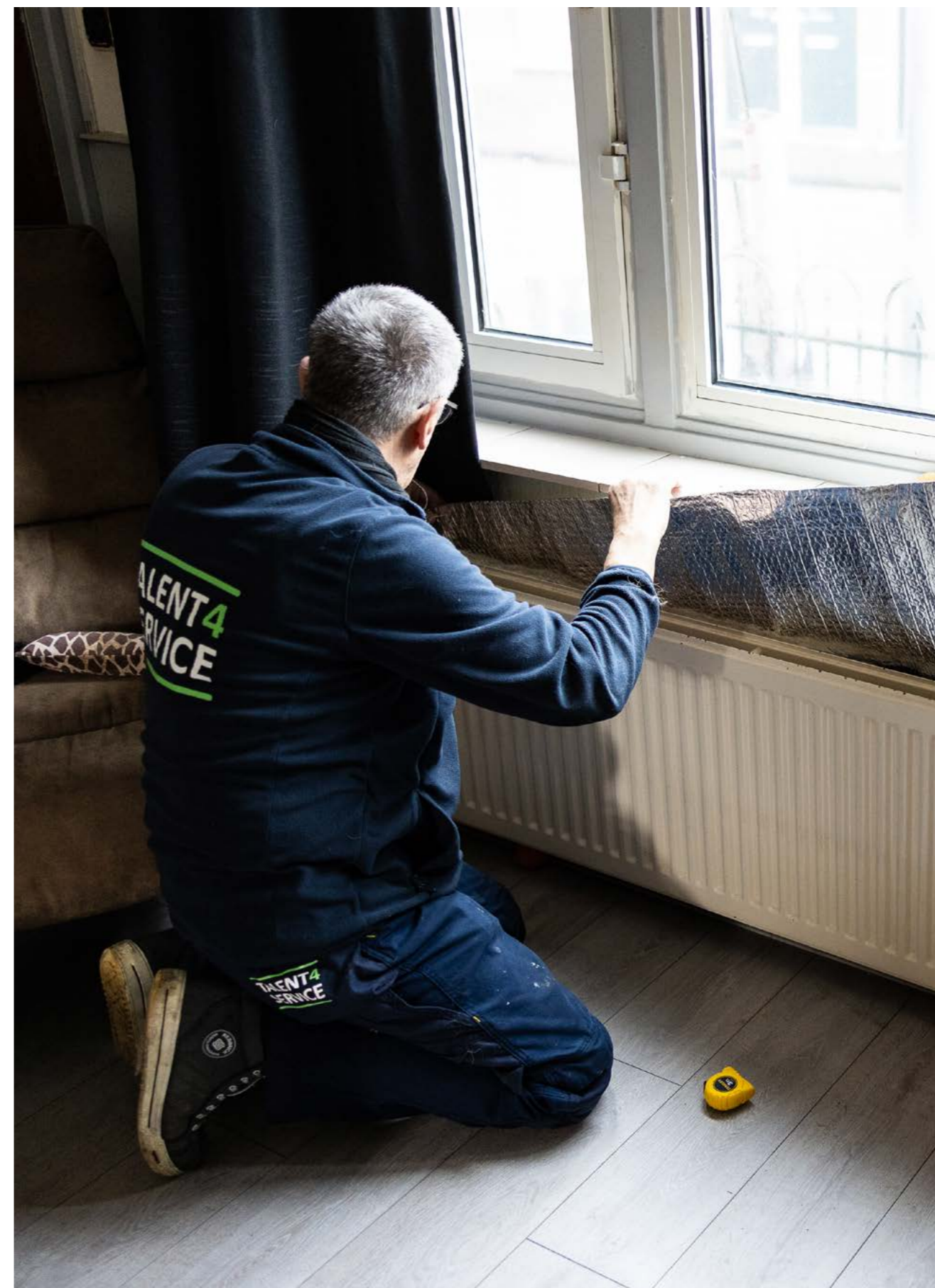
Middenhuurwoningen met voorrang naar lage middeninkomens

In 2024 gaat Ymere middenhuurwoningen met een huurprijs tot € 1.029 met voorrang verhuren aan lage middeninkomens (tot € 57.207). Ons aanbod aan vrijesectorwoningen plaatsten we tot nu toe altijd op onze website. In 2024 gaat dat anders: we verhuren onze middenhuurwoningen via Woningnet en de duurdere vrijesectorwoningen via Funda. Daarmee kunnen we veel meer woningzoekenden bereiken.

Aanpassing huurtoeslag, maar huursom hoger dan inflatie

Het (demissionaire) kabinet Rutte-IV heeft de huurtoeslag (opnieuw) verhoogd. Wij hebben hier actief en met succes voor gelobbyd bij de rijksoverheid. Deze verhoging zou neerkomen op een 14e maand. Dat lijkt goed nieuws voor de huurders, maar anderzijds kunnen zij niet meer rekenen op het prijsplafond voor energie. Dat is per 1 januari 2024 afgeschaft.

Niettemin gaan de primaire en secundaire doelgroep van Ymere er naar verwachting op vooruit. Opnieuw zal de huursom gebonden zijn aan de cao-loonontwikkeling (min 0,5%). Deze huursom zal echter hoger zijn dan de verwachte inflatie. Het zal de huurverhoging en de gesprekken met de SHY hierover gecompliceerder maken.





3. De dynamische stad Bouwen aan (de uitbreiding van) de stad

Ymere werkt met man en macht aan de vermindering van het woningtekort. We doen dat allereerst door het ontwikkelen en bouwen van nieuwe woningen, zowel voor onze primaire doelgroep als voor de middeninkomens. Die laatste groep is van groot belang voor een vitale, dynamische stad. Ook benutten we onze bestaande woningvoorraad effectiever en maken we werk van doorstroming op de woningmarkt.

Samenstelling voorraad per eind 2023

| | 2023 ⁽¹⁾ | | | 2022 | | |
|----------------------------------|---------------------|---------------|--------------------------|---------------|---------------|--------------------------|
| | Totaal | DAEB | niet-DAEB ⁽²⁾ | Totaal | DAEB | niet-DAEB ⁽²⁾ |
| Zelfstandige huurwoningen | 72.165 | 65.075 | 7.090 | 72.114 | 65.005 | 7.109 |
| Onzelfstandige woonegelegenheden | 1.722 | 1.695 | 27 | 1.726 | 1.699 | 27 |
| Intramuraal | 982 | 924 | 58 | 994 | 936 | 58 |
| Garages en parkeerplaatsen | 5.699 | 610 | 5.089 | 5.800 | 610 | 5.190 |
| Maatschappelijk onroerendgoed | 110 | 107 | 3 | 118 | 118 | - |
| Bedrijfsonroerendgoed | 2.032 | 17 | 2.015 | 2.081 | 19 | 2.062 |
| Totaal | 82.710 | 68.428 | 14.282 | 82.833 | 68.387 | 14.446 |

1 Het totaal van eind 2023 en de getoonde onderverdeling is conform de dVi-rapportage over 2023

2 niet-DAEB bevat ook eenheden die in de dochteronderneming zijn ondergebracht

Veranderingen in de voorraad 2023

| Bezit | Woongelegenheden | | Intramuraal | Garages/ parkeer- plaatsen | Maat- schappelijk onroerend goed | Bedrijfs- onroerend- goed | Totaal ⁽⁴⁾ |
|--|------------------|---------------|-------------|----------------------------------|---|---------------------------------|-----------------------|
| | zelfstandig | onzelfstandig | | | | | |
| Per 31/12/2022 | 72.114 | 1.726 | 994 | 5.800 | 118 | 2.081 | 82.833 |
| Verkopen ⁽³⁾ | -250 | | -12 | -93 | -5 | -40 | -400 |
| Sloop ⁽⁴⁾ | -26 | -1 | | | | -1 | -28 |
| Opleveringen ⁽⁴⁾ | 222 | | | | | | 222 |
| Omlabeling segmenten ⁽⁵⁾ | 20 | -1 | | -3 | -3 | -13 | 0 |
| Samenvoeging ⁽⁵⁾ | 1 | -2 | | -3 | | -1 | -5 |
| Transformatie/splitsing ⁽⁵⁾ | 54 | | | | | 3 | 57 |
| Terugkoop koopgarant ⁽⁵⁾ | 32 | | | | | | 32 |
| Overig ⁽⁵⁾ | -2 | 0 | | -2 | | 3 | -1 |
| Per 31/12/2023 | 72.165 | 1.722 | 982 | 5.699 | 110 | 2.032 | 82.710 |

Woningtekort verder opgelopen

Het tekort aan woningen in Nederland is in het afgelopen jaar helaas fors opgelopen. Eind 2023 was er een tekort van ongeveer 400 duizend woningen, tegenover 315 duizend eind 2022. Naar verwachting zal de krapte op de woningmarkt pas rond 2028 iets afnemen.

Ook aan sociale huurwoningen is en blijft een groot tekort. Conform de Nationale Prestatieafspraken (2022) tussen het Rijk, woningcorporaties, gemeenten en huurders moeten tot 2030 250.000 nieuwe sociale huurwoningen worden gebouwd. Voor Ymere ligt er dus ook een grote opgave de komende jaren, want met name in de Metropoolregio Amsterdam, ons werkgebied, worden de tekorten sterk gevoeld. Ymere draagt naar vermogen bij door in de komende 5 jaar circa 3.650 nieuwbouw-woningen (waarvan 690 flexwoningen en 150 woningen middenhuurwoningen) toe te voegen. Dit leidt tot een investering van circa € 220 miljoen per jaar.

Het bezit is in 2023 met 123 eenheden afgenomen. Dat wordt als volgt verklaard:

Woningen

- In 2023 zijn 250 zelfstandige woningen (inclusief 29 verkoop koopgarant) en 1 onzelfstandige woning verkocht. Deze zelfstandige woningen zijn onder te verdelen in 238 reguliere verkopen bestaand bezit, 1 bloot eigendom, 6 renovatie- en 5 woningen bij de complexmatige verkoop.
- In 2023 zijn er 27 woningen gesloopt. Ook zijn er verschillende opleveringen geweest: Hogewey Kostverloren (8), Elzenhagen Zuid (59), Tudorpark, Bouwveld 23 (20), Tudorpark Bouwveld 25 (18), Tudorpark Bouwveld 30 (24), Westerdreef Turnkey (40), Tudorpark Bouwveld 36 EGWs (16) en Slachthuishof Gebouw 6 Turnkey (19) en Nobelhorst (18). Hier zijn in totaal 222 zelfstandige eenheden aan ons bezit toegevoegd.
- Ten slotte zijn per saldo 102 woningen toegevoegd aan ons bezit door splitsingen (+54), terugkoop koopgarant (+32), omlabeling van segmenten (+19), overig (-2) en samenvoegingen (-1).

BOG/parkeerplaatsen/MOG/Intramuraal

- In 2023 zijn 93 parkeerplaatsen, 12 Intramuraal zorgeenheden, 5 MOG eenheden en 40 BOG-eenheden verkocht. Het MOG-bezit is verder met 3 afgenomen door omlabeling van segmenten. Verder is het BOG-bezit door omlabeling van segmenten (-13), transformaties (+3), overig (+3), samenvoeging (-1) en sloop (-1) met 9 afgenomen. Ten slotte zijn door samenvoegingen (-3), omlabeling van segmenten (-3) en overige (-2) in totaal 8 parkeereenheden uit het bezit gehaald.

Verhuur

In ons werkgebied zoeken ongeveer 230.000 mensen actief naar een (andere) sociale huurwoning. Samen met gemeenten, andere woningcorporaties en zorginstellingen proberen we om zoveel mogelijk mensen aan een woning te helpen. Onze sociale huurwoningen bieden we aan via Woningnet en Woonservice (Haarlem).

Verhuur zelfstandige woningen 2023

| | |
|-----------------------|-------------|
| Woningnet/Woonservice | 2239 |
| Directe bemiddeling | 1320 |
| Totaal | 3559 |

De wachttijden voor een sociale huurwoning zijn momenteel met name in de Metropoolregio Amsterdam bijzonder lang: gemiddeld ongeveer 10 jaar. In Haarlemmermeer is dat zelfs 15 jaar. Ymere werkt er hard aan om deze wachttijden te verkorten. We doen dat door veel nieuwe woningen te ontwikkelen.

Acquisitieactiviteiten verhoogd

Om de zogenoemde pijplijn te vullen voor de komende tien jaar hebben we onze acquisitieactiviteiten geïntensiveerd. Ymere is daardoor beter zichtbaar geworden voor ontwikkelaars, gemeenten en beleggers. Het is ons gelukt om de pijplijn te vullen: het gaat om *leads* die leiden tot projecten op de korte termijn (binnen vijf jaar) en de lange termijn (tussen vijf en tien jaar). Deze projecten ontwikkelen wij zelf of samen met anderen.



Daarnaast nemen we projecten turn-key af. Tot die laatste categorie behoren MIX Amsterdam aan het Osdorpplein (162 woningen) en Hydepark in Hoofddorp (124 woningen). Bij deze twee succesvolle acquisities konden we in relatief kort tijd starten met de bouw.

Flink aantal nieuwbouwprojecten opgeleverd

Ymere heeft in totaal 222 nieuwbouwwoningen opgeleverd, het resultaat van veel en lang voorbereidend werk. In Almere waren dat 18 nul-op-de-meter eengezinswoningen in Nobelhorst (Veld 16A). In Amsterdam- Noord ging het om 59 appartementen in Elzenhagen Zuid (Zuidbuurt). We noemen verder een klein project in Weesp (8 eengezinswoningen, Kostverlorenstraat) en Haarlem (19 appartementen, Slachthuishof). In Haarlemmermeer voegden we veel nieuwe woningen aan de voorraad toe in Tudorpark (in totaal 16 eengezinswoningen en 62 appartementen) en aan de Westerdreef een turn-key project in samenwerking met ontwikkelaar Van Wijnen (40 appartementen).

Nieuwe woningen in aanbouw genomen

Op verschillende locaties is de bouw van nieuwe woningen gestart: in Almere (Nobelhorst, 41 appartementen), Amsterdam-Oost (De Ringdijk, 20 appartementen) en Amsterdam-West (Houthavens, kavel 7A, 63 appartementen; MIX Amsterdam, 162 appartementen). In Haarlemmermeer zijn we gestart met het project Hydepark (124 appartementen). De bouwactiviteiten in Hoofddorp (Tudorpark) zetten we met volle kracht door. In 2023 is begonnen met de bouw van 54 nieuwe eengezinswoningen op Bouwveld 36. Even verderop, in Nieuw-Vennep, is de bouw van 43 appartementen aan de Veldbloemstraat gestart.

Transformaties en verbouwingen

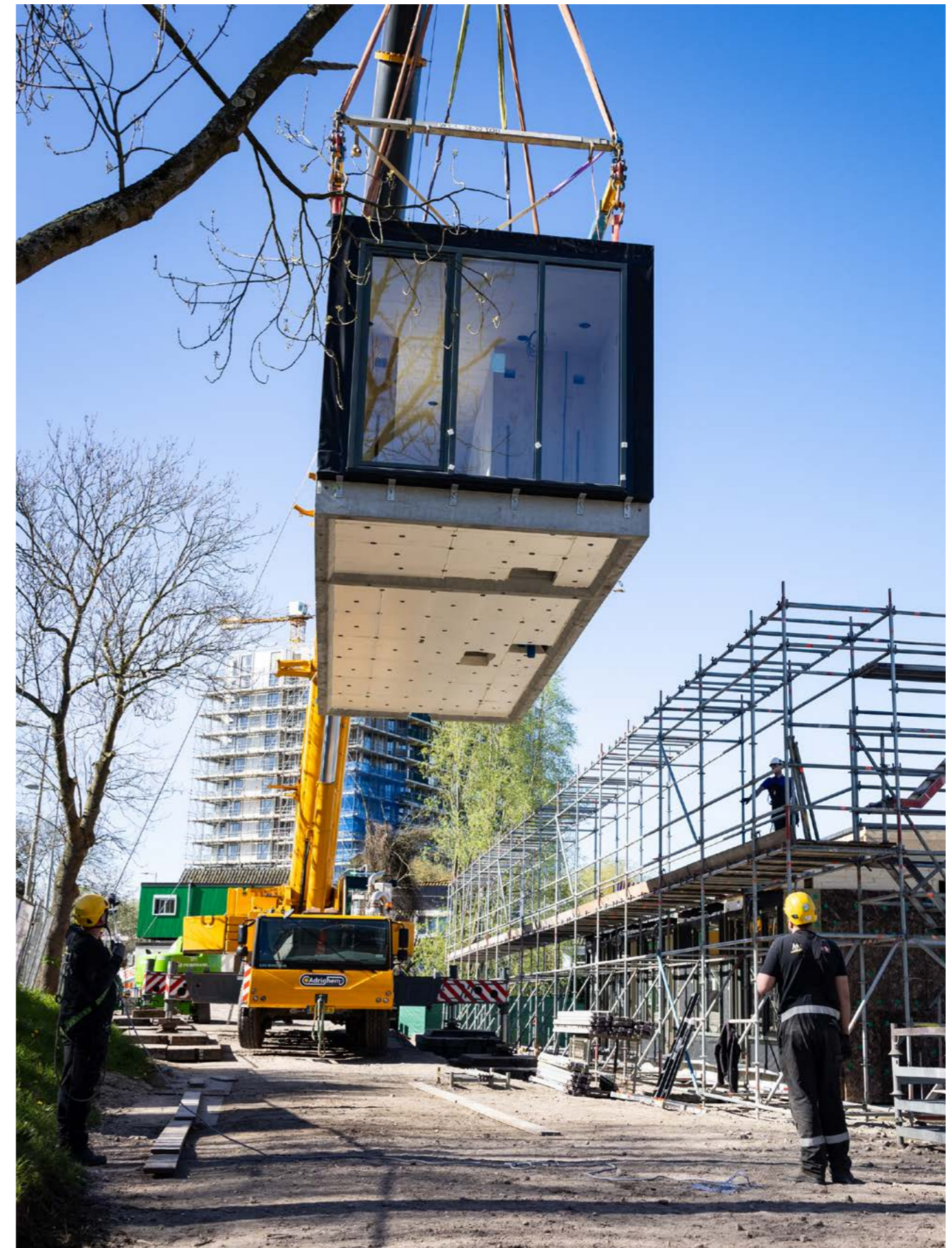
Nood maakt vindingrijk. Ymere voegt vaak op een vernieuwende wijze woningen aan de voorraad toe. Bijvoorbeeld door zolders, garages of bedrijfsruimten te verbouwen of te transformeren. Door transformaties hebben we met name in Amsterdam woningen kunnen toevoegen, zoals in de Frans Halsstraat (De Pijp), de zogenoemde Roze Panden en de Tugelawegblokken (Amsterdam-Oost) en het Hof van Descartes (Nieuw West). Het lukt ons om ook op moeilijke plekken zolders, bergingen en souterrains in goede woningen om te zetten. Dat levert jaarlijks tientallen extra woningen op.

Vertraging bij nieuwbouw

Helaas was er ook vertraging. In Overhoeks (Amsterdam-Noord) kon project De August (175 woningen) niet in 2023 worden opgeleverd. De bouw ging drie maanden later van start door vertraging bij de gemeentelijke vergunningverlening, en liep verder averij op door het faillissement van de prefab gevelleverancier. Naar verwachting is de oplevering nu medio 2024. Ook De Louise (113 woningen, Overhoeks) had onder deze vertraging te lijden. Deze oplevering zal als het goed is nog net in 2024 plaatsvinden. In het algemeen ondervinden de ontwikkel- en bouwactiviteiten van Ymere hinder van oplopende bouwkosten, stroperige wet- en regelgeving, tekort aan personeel bij (onder andere) gemeenten en gebrek aan goede locaties.

Flexwonen als overbrugging van de woningnood

Met flexwoningen kan Ymere snel in de woningbehoefte voorzien. De permanente woningen worden maximaal 15 jaar op één locatie geëxploiteerd en daarna elders neergezet. Na een eerste oplevering in 2022 (60 flexwoningen aan de Oosterdreef in Nieuw-Vennep) zijn er in 2023 concrete plannen voor circa 750 flexwoningen: 63 aan de Appelweg (Amsterdam, bouw gestart), 177 in Brasa Village (Amsterdam-Zuidoost), 120 op het Strandeiland (IJburg), 200 in Almere (Nobelhorst), 350 in De Nieuwe Kern (Ouder-Amstel). De doelstelling is om in 2024 in ieder geval met de bouw van 175 flexwoningen te beginnen. Ymere heeft een kernteam flexwonen gevormd om aan de bouw van flexwoningen met volle kracht uitvoering te geven.



NH Bouwstroom

Om het woningtekort aan te pakken doet Ymere mee aan de NH Bouwstroom: samen met collega-woningcorporaties, gemeenten en ontwerpers onderzoeken we hoe we woningen conceptueel, industrieel en seriematig – en daardoor snel – kunnen realiseren, met herhaalbare oplossingen. In 2023 wierp dit al vruchten af: het project Brasa Village kon snel van de grond komen omdat het ontwikkel- en bouwproces via NH Bouwstroom was gestandaardiseerd.

Verkoop van sociale huurwoningen: Ymere blijft terughoudend

Verkoop van corporatiewoningen stond in 2023 volop in de belangstelling. In de verkiezingscampagnes was de omvang van de sociale woningvoorraad een belangrijk thema. In de besprekingen over prestatieafspraken met de gemeenten in ons werkgebied was dat al helemaal het geval. In de afspraken voor Amsterdam voor 2024 is bepaald dat we minder sociale huurwoningen verkopen in wijken met weinig van dat soort woningen. Dat wordt gecompenseerd in wijken waar het aandeel sociale huurwoningen hoog is.

Verkoop van sociale huurwoningen blijft echter noodzakelijk om de financiën van Ymere op orde te houden. Onze huurinkomsten dekken de kosten van exploitatie, verduurzaming, renovatie en nieuwbouw namelijk niet. Toch stuurt Ymere, ook los van de prestatieafspraken, zelf scherp aan op beperking van de verkoop. We willen deze tot het absoluut noodzakelijke beperken. We verkopen met name woningen die niet goed passen in de sociale huur (vanwege prijs, omvang of staat) en we doen woningen in kleinere VvE's van de hand. Ook hebben we afspraken met gemeenten om een aantal woningen te verkopen vanuit volkshuisvestelijke redenen (menging in de buurt). In 2023 verkocht Ymere in totaal 238 woningen (2022: 205). Hierin zit de verkoop van 185 sociale huurwoningen (2022: 184), waarbij we in de begroting uitgaven van 233 sociale huurwoningen.

Verkoop van ander vastgoed

Een deel van het vastgoed dat niet meer in onze strategie past, wordt afgestoten. Hieronder valt bedrijfsonroerendgoed, niet zijnde woningen, dat slechts beperkt bijdraagt aan de leefbaarheid in onze wijken (zoals bepaalde bedrijfsruimten), woningen buiten ons werkgebied, en ander niet-passend vastgoed. De verkoopopbrengsten investeren we in de ontwikkeling van nieuwe sociale huurwoningen, renovatie en verduurzaming van onze bestaande woningvoorraad.

In 2023 verkochten we een bedrijfsonroerendgoed-plint in Heerhugowaard aan de gemeente Dijk en Waard. Ook kwamen we tot een verkoop aan de gemeente Haarlemmermeer. Deze transactie stelt de gemeente in staat om een grootschalige gebiedstransformatie verder te brengen. In Haarlemmermeer verkochten we daarnaast een klein intramuraal zorgcomplex aan de huurder van dat gebouw. In Amsterdam verkochten we twee winkelstrips in een gebied met relatief weinig woningen, plus een kantoorgebouw dat niet meer in onze portefeuille past. Daarnaast zijn we een traject gestart om onze studentenwoningen aan een gespecialiseerde collega-corporatie over te dragen, die beter is toegerust op het beheer van deze complexen.

Doorstroming bevorderen

Vaak groeien mensen figuurlijk uit hun woning. Door een verander(en)de levenssituatie past de woning dan niet meer. Die bewoners stellen we in staat om te verhuizen via diverse voorrangregelingen, vaak ondersteund door de gemeente met een vergoeding. In Haarlemmermeer hebben we een bijeenkomst georganiseerd voor 55+ers over de verhuisregeling Van Groot naar Beter. Deze regeling is bedoeld voor bewoners die kleiner en – vaak belangrijker nog – gelijkvloers willen gaan wonen vanwege hun leeftijd. De belangstelling was zo groot dat een tweede bijeenkomst is georganiseerd. Jongeren, vaak met weinig inschrijftijd, bieden we jongerenwoningen aan met een tijdelijk huurcontract voor vijf jaar, zodat ze goed kunnen wonen en gelijktijdig extra inschrijfduur opbouwen.

Daarnaast werkt Ymere aan beschikbaarheid van woningen door bestrijding van woonfraude. Ons team Woonfraude ontdekt wekelijks woningen die onrechtmatig worden bewoond. Het huurcontract wordt dan beëindigd; de woningen komen opnieuw in de verhuur.

Aantal woningen opnieuw verhuurd als gevolg van doorstroommaatregelen

| | Totaal | Amsterdam | Almere | Haarlem | Haarlemmermeer |
|--|--------|-----------|--------|---------|----------------|
| Gebruik doorstroomregelingen | 179 | 97 | 8 | 24 | 50 |
| Woningruil | 201 | 110 | 40 | 20 | 31 |
| Tijdelijke contracten (jongeren) | 375 | 197 | 24 | 60 | 94 |
| Vrijgekomen woningen door tegengaan woonfraude | 275 | 172 | 17 | 37 | 49 |

Steeds vaker worden we geconfronteerd met (soms volwassen) kinderen die achterblijven op een woning als de huurder overlijdt. In 2023 wezen wij 16 woningen toe aan wezen.

Verbeteren van het verhuurmutatieproces

Verhuizen levert voor de meeste mensen stress op. Aan het begin van het jaar constateerden we dat onze huurders relatief minder tevreden zijn over onze dienstverlening bij verhuizing dan huurders bij vergelijkbare woningcorporaties. Ook kost het ons moeite om de leegstand structureel te verlagen. Dit komt ook doordat ons bezit gemiddeld ouder wordt. We zien dat de gemiddelde woonduur van onze huurders bij het verlaten van een woning toeneemt. De tekorten van de afgelopen jaren van technisch personeel spelen ons nog parten. Daardoor is er meer tijd nodig als een woning vrijkomt om deze weer verhuurbaar te krijgen.

Voor verhuurmutatie stonden in januari 2023 gemiddeld 865 woningen leeg, in december 2023 waren dit er gelukkig 10% minder: gemiddeld 782. Gedurende het jaar hebben we daarnaast ook nog tussen de 350 en 450 woningen leegstaan in complexen die we willen renoveren of slopen.

Ymere heeft daarom aandacht besteed aan verbetering van het verhuurmutatieproces. Samen met een groep nieuwe én vertrekkende huurders is de zogenoemde huurdersreis in kaart gebracht. Op basis daarvan is het verhuurmutatieproces aangepast. De communicatie is vereenvoudigd, medewerkers zijn getraind, processtappen zijn beter onderling afgestemd. In 2024 moeten deze acties leiden tot een hogere tevredenheid en meer verhuurde woningen.

Highlights

Twee projecten vielen in de prijzen

Woongebouw De Jakoba in Overhoeks, een ontwerp van Studioninedots, is bekroond tot Woongebouw van het Jaar 2023. Volgens de jury van de Architectenweb Awards laat De Jakoba (in Overhoeks, met onder meer 135 sociale huurwoningen van Ymere) zien dat betaalbaar wonen en goede architectuur samengaan.

Woongebouw De Eenhoorn, een ontwerp van architectenbureau Heren 5 in Amsterdam, won in 2023 de VKG Architectuurprijs in de categorie nieuwbouw. Dit project van Ymere kreeg lof van de jury voor 'de sterke stedenbouwkundige taal', de toepassing van de kozijnen en de sociale cohesie. Het zijn woningen voor verschillende generaties, met gedeelde algemene ruimtes en relatief kleine woningen.

De Jakoba was ook genomineerd voor de Amsterdamse Architectuurprijs Gouden AAP 2023 en de Van der Pekbuurt voor het BNA Beste gebouw van 2023.

MIX Amsterdam, Osdorppelein

In het nieuwbouwproject MIX Amsterdam kocht Ymere 162 sociale huurappartementen van ontwikkelaar MRP. MIX Amsterdam op het Osdorppelein omvat in totaal 528 appartementen, een open gemeenschappelijke binnentuin voor bewoners en omwonenden, winkels, kantoren en het kunst- en cultuurcentrum Het Verhalenhuis. De woningen zijn geschikt voor diverse doelgroepen: van starters tot senioren. De oplevering is naar verwachting in 2026.

Vooruitblik 2024

Brasa Village komt eraan

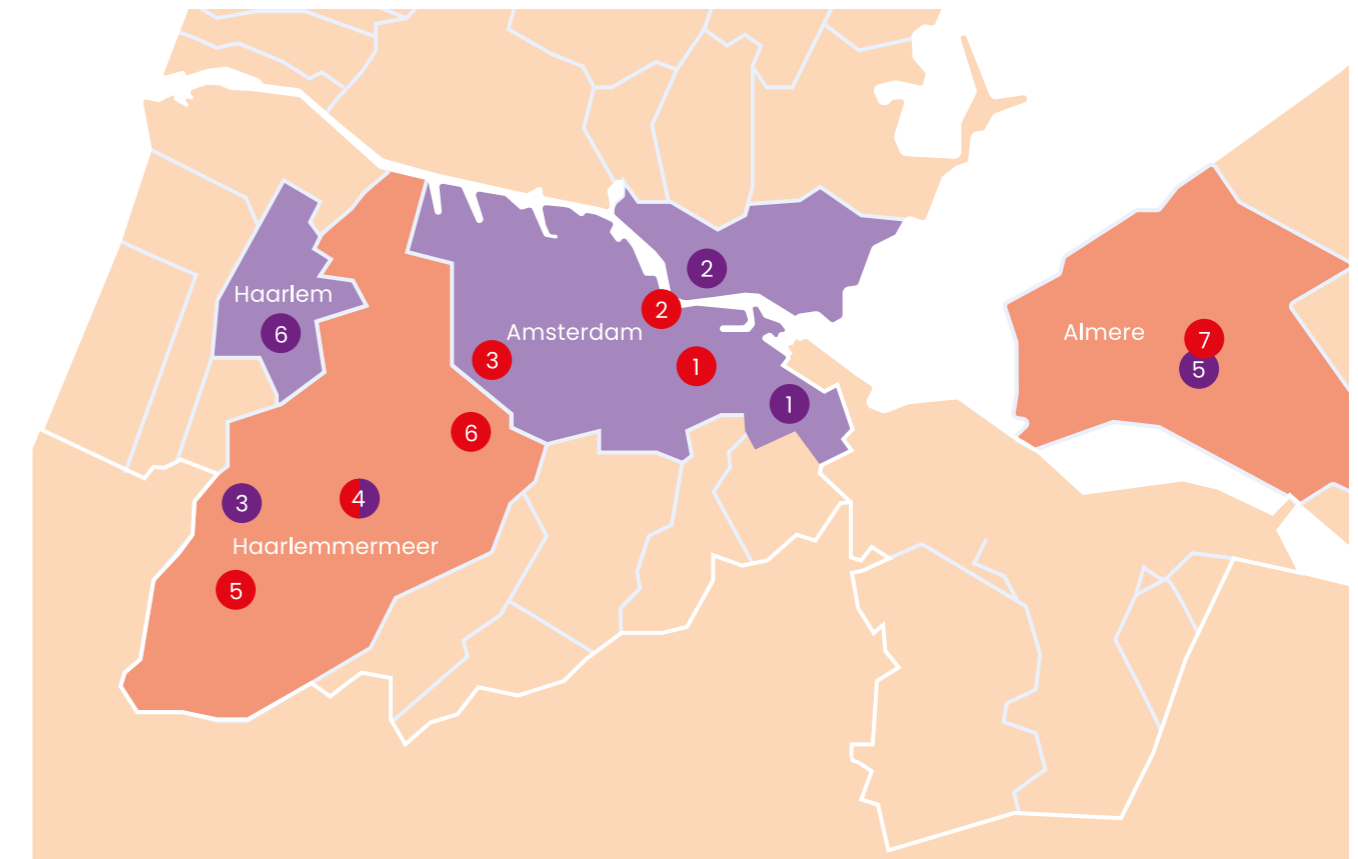
Ymere, Eigen Haard en Rochdale hebben in oktober een overeenkomst met de gemeente Amsterdam getekend om Brasa Village te realiseren, een buurt met 520 flexwoningen in de H-buurt (Amsterdam Zuidoost). Hier komen 13 gebouwen voor een periode van 15 jaar. Medio 2024 beginnen de werkzaamheden. Naar verwachting worden de eerste woningen eind 2024 opgeleverd. Van deze woningen is 30% bestemd voor statushouders.

Houtbouw heeft toekomst

Ymere heeft 11 miljoen euro vrijgemaakt voor houtbouwprojecten. De achtergrond hiervan is dat we onze productiestromen zullen moeten verbreden en flexibiliseren om onze ambities en doelstellingen te realiseren. Alternatieven zoals industriële (hout)bouw zorgen op lange termijn voor een betere prijs, en op korte termijn voor meer zekerheid van de bouwproductie. Intussen werken we aan drie houtbouwprojecten. In 2024 verwachten we te starten met het eerste houtbouw-nieuwbouwproject met 95 sociale huurwoningen in Haarlem Oostpoort.



Overzicht oplevering en start nieuwbouw 2023



Start nieuwbouw sociale huur

| Amsterdam | | |
|----------------|------------------------------|-----|
| 1 | Ringdijk 44 | 20 |
| 2 | Houthavens De Sfinx | 63 |
| 3 | Osdorppelein 🗝️ | 162 |
| Haarlemmermeer | | |
| 4 | Tudorpark | 70 |
| 5 | Veldbloemstraat Nieuw-Vennep | 43 |
| 6 | Hydepark, Octavia Hill 🗝️ | 124 |
| Almere | | |
| 7 | Nobelhorst | 66 |

Totaal gestart 548

Oplevering nieuwbouw sociale huur

| Amsterdam | | |
|----------------|----------------------------|----|
| 1 | Hogewey Kostverlorenstraat | 8 |
| 2 | Elzenhagen-Zuid | 59 |
| Haarlemmermeer | | |
| 3 | Westerdreef 🗝️ | 40 |
| 4 | Tudorpark | 78 |
| Almere | | |
| 5 | Nobelhorst | 18 |
| Haarlem | | |
| 6 | Slachthuishof 🗝️ | 19 |

Totaal opgeleverd 222

🗝️ Turn key: Woningen die door een andere partij zijn ontwikkeld en Ymere sleutelklaar afneemt.



4.

De ongedeelde stad Huidige en toekomstige generaties kunnen goed wonen

Ymere realiseert zich dat wonen om méér gaat dan de woning. Onze huurders wonen immers samen met anderen in buurten en wijken. Hun woongenot hangt niet alleen af van hun onderkomen, maar ook van de leefbaarheid van de omgeving. We zetten ons daarvoor in: waar mogelijk scheppen we kansen voor ontmoeting, en gaan we de tweedeling tussen arm en rijk tegen. Ook in 2023 is daar veel werk van gemaakt.

Werken aan leefbare buurten

Naar aanleiding van adviezen van de Stichting Vrienden Ymere en onze eigen regisseurs en projectleiders zijn we in 2023 gestart met meerjarige gebiedsplannen. Zo kunnen we gewenste resultaten goed benoemen en stakeholders beter betrekken bij wat we doen. Daarnaast is tijdsbesparing belangrijk, net als duidelijkheid voor huurders. Voor de komende jaren is een opzet gemaakt. Die beoordelen we op doelmatigheid en stellen we zo nodig bij.

Interventies om de beeldkwaliteit van algemene ruimten (BAR) te bepalen hebben we dit jaar zo mogelijk samen met onze bewonerscommissies gedaan. Zo konden we ons een gezamenlijk en duidelijk beeld vormen. Van onze complexen is 91,4% goedgekeurd. Voor de afgekeurde complexen komt er een plan van aanpak. Begin 2024 volgt een nieuwe beoordeling, in aanwezigheid van de bewonerscommissies. Door de inzet van portiekbeheerders stimuleren we betrokkenheid van bewoners in een complex. Deze beheerders spreken huurders aan op hun bijdrage aan een schoon, heel en veilig complex. Ze zijn in het afgelopen jaar zogenoemde buurtverbinders geworden: ze kijken nu verder dan het eigen complex en proberen kansen in de directe woonomgeving te benutten. Ymere zorgt voor de coördinatie en begeleiding. Onze moestuinen en buurtkamers blijven de klassiekers onder de leefbaarheidsinterventies. De laagdrempelige initiatieven trekken overal bewoners. Samen met andere bewoners en professionals zetten ze zich in voor de buurt en buurtbewoners.

Veiligheid staat onder druk

Helaas was een sterke stijging te zien in het aantal veiligheidsincidenten rond portieken en woningentrees. Vuurwerkbommen en explosieven zorgden voor angst en onrust bij huurders en omwonenden. Ymere staat dicht bij de huurders door persoonlijke aandacht en adequaat schadeherstel. Korte lijnen met de politie en andere betrokkenen zijn vereist om tijdig te acteren. De rol van ons calamiteitenteam (Quick Reaction Force) is hierbij essentieel.

Agressie door huurders

Onze wijkbeheerders en andere collega's kregen helaas te maken met verbale en fysieke agressie door huurders. Het vergt inzet van de begeleidende organisatie én Ymere. Medewerkers met veel huurderscontacten worden jaarlijks getraind om met agressie en onbegrepen gedrag om te gaan, gericht op herkenning en de-escalatie.

Huisvesting urgente groepen

Ymere verhuurt woningen met name aan mensen met een laag inkomen. Daarnaast hebben we in al onze gemeenten een belangrijke rol bij de huisvesting van groepen die met urgentie woonruimte zoeken. We werken daarbij samen met gemeenten, zorgpartijen, Vluchtelingenwerk en andere partners. Mensen die vanwege sloop of renovatie hun woning verlaten, krijgen ook voorrang. Tenslotte hebben we in elke gemeente afspraken gemaakt voor maatwerk, bijvoorbeeld om woningen toe te wijzen aan wezen.

Verhuringen naar doelgroep in 2023 per gemeente

| | Totaal | Amsterdam | Almere | Haarlem | Haarlemmermeer |
|-------------------------------|--------|-----------|--------|---------|----------------|
| Reguliere verhuringen | 3.559 | 2.037 | 342 | 541 | 639 |
| Overig | 1185 | 824 | 90 | 213 | 58 |
| Mensen met zorg ¹ | 199 | 130 | 16 | 23 | 30 |
| Sociaal medische urgentie | 216 | 62 | 45 | 31 | 78 |
| Statushouders | 405 | 229 | 52 | 42 | 82 |
| Stadsvernieuwingsurgentie | 256 | 243 | 0 | 4 | 9 |
| Maatwerk | 170 | 67 | 12 | 80 | 11 |
| Jongeren (tijdelijk contract) | 375 | 197 | 24 | 60 | 94 |

Meer aandacht voor zorgvuldige plaatsing kwetsbare groepen

Een nieuwe woning is een nieuwe start, zeker als je statushouder bent of als je een kwetsbare situatie in je leven afsluit, zoals dakloosheid. We hebben werk gemaakt van kennismakingsgesprekken met nieuwe huurders, samen met een begeleider van de uitstroom. Onze wijkbeheerders geven uitleg over wonen en samenleven. In het afgelopen jaar zagen we dat soms misgaan: niet iedereen is klaar voor de volgende stap. In Amsterdam-Noord vond een steekincident met dodelijke afloop plaats. De dader was een van onze huurders die eerder was uitgestroomd uit de maatschappelijke opvang. In overleg met de gemeente hebben wij besloten om de komende twee jaar geen kwetsbare doelgroepen te plaatsen in deze buurt. Met zorginstellingen en de gemeente zijn we in gesprek over een kritische toets bij de instroom. We willen alleen een woning toewijzen aan kandidaten die er écht klaar voor zijn. Ook streven we naar goede begeleiding en maken we afspraken over snellere escalatie.

Woonfraude, overlast en huisuitzettingen

Ymere pakt woonfraude actief aan. We willen daarmee huurwoningen vrijmaken voor huurders die er wél recht op hebben. Over het gehele jaar vorderde Ymere 275 woningen terug wegens fraude, een lichte daling vergeleken met 2022. Daarnaast kregen 34 huurders een zogeheten laatste kans. Dit jaar hebben we gewerkt aan het opzetten van een data-integratiemodel waarmee we sneller en beter inzicht hebben op de kans dat woonfraude zich voordoet. Daarmee kunnen we beter prioriteren en vergroten we de slaagkans. Ook kiezen we ter voorkoming van ondermijning onze huurders zorgvuldig uit voor de huur van ons bedrijfsonroerend goed (BOG). We hebben dit jaar 10 BOG-panden leeg gekregen naar aanleiding van ondermijning/fraude. Het totaal aantal overlastmeldingen was 2.255. Dat is 61 meer dan in 2022 (2.194). De complexiteit van de meldingen neemt nog steeds toe. We treffen steeds vaker huurders aan die niet meer zelfstandig kunnen blijven wonen, maar geen mogelijkheid hebben om te verhuizen, bijvoorbeeld naar een verpleeghuis of begeleid wonen. Bij de aanpak van overlast werkt Ymere samen met gemeenten, politie, zorginstellingen en buurtbemiddeling. Op grond van ernstige overlast moesten we helaas overgaan tot 12 huisuitzettingen. Om deze uitzettingen te voorkomen maken we gebruik van gedragsaanwijzingen, zorgregelingen en directe bemiddeling van overlastgevende



huurders naar een andere woning, met aanvullende voorwaarden. Sommige huurders veroorzaken overlast of brandgevaar als gevolg van verzamelgedrag, het zogenoemde 'hoarding'. Ymere spant zich samen met zorgpartijen in voor de aanpak van 'Veilig verzamelen'.

Werken aan veerkrachtige wijken

Ymere heeft in 2023 vijf wijken geïdentificeerd die extra inzet verdienen: de Geneesherenbuurt in Haarlem, Overbos in Haarlemmermeer, Laan van Spartaan in Amsterdam-West, Amsterdamse Poort in Amsterdam Zuidoost en Hogewey in Weesp. Voor deze vijf wijken zijn plannen gemaakt. We doen niet alleen interventies vanuit leefbaarheidsmiddelen, maar kijken ook nadrukkelijk hoe we door vastgoed-ingrepen de veerkracht in buurten kunnen versterken. Deze plannen gaan in 2024 in uitvoering.

Ymere heeft 17 regionale wijkteams. In deze teams werken medewerkers vanuit alle disciplines van Ymere samen in een regio. Daardoor krijgen we meer grip en inzicht in de aanpak van een wijk en lossen we complexe huurdersvragen sneller op. In 2023 hebben we het aantal wijkbeheerders vergroot in de buurten die dat nodig hebben. Zichtbaarheid en direct contact met onze huurders in onze wijken is een belangrijk speerpunt in onze strategie.

Een aantal voorbeelden van onze leefbaarheidsinterventies:

In Almere zijn de entredeuren vervangen bij vijf woongebouwen waar veel overlast was. De hallen zijn hierdoor schoner geworden en er zijn geen meldingen meer geweest van ongenode gasten in de algemene ruimtes, met de daarbij gepaard



gaande vervuiling en overlast. In samenwerking met WijkAdvies hebben we ‘achter de voordeur’-gesprekken gevoerd met huurders en zijn er kleine reparaties in de woningen uitgevoerd.

In de wijk Vrijmark in Almere hebben we samen met de gemeente, welzijnsorganisatie de Schoor en de bewoners gewerkt aan de betrokkenheid van bewoners bij hun eigen buurt. In een tijdsbestek van acht weken hebben de bewoners het binnenterrein opgeknapt met speeltoestellen en een moestuin. Hierdoor zijn de onderlinge contacten toegenomen en is de sociale cohesie versterkt.

In de Dirk Schäferbuurt in Haarlem zijn de voortuinen van de woningen opnieuw ingedeeld en aangelegd. De voortuinen zijn niet meer versteend en er is minder rommel in de tuinen. Dat komt ten goede aan de leefbaarheid in de buurt. In Schalkwijk hebben we de muren in de hallen geschilderd en de vloeren vervangen om de uitstraling van de algemene ruimtes in het woongebouw te verbeteren. We hebben portiekgesprekken met bewoners gevoerd over leefregels, zoals het schoonhouden van de algemene ruimtes en de balkons.

Op het Waterlandplein in Amsterdam-Noord werken we samen met bewoners en partners in zogenoemde buurtcoalities aan verbetering van de leefbaarheid in de buurt. Om de vervuiling en vernieling van algemene ruimtes tegen te gaan zijn er bij de woongebouwen veel technische ingrepen gedaan, zoals het plaatsen van camera's, extra vergrendelen van deuren en plaatsen van nieuwe sloten. Als pilot zijn buurtambassadeurs gestart. Ze spreken bewoners aan op hun gedrag in de algemene ruimtes van de woongebouwen. Deze pilot is eind 2023 succesvol geëvalueerd en wordt voortgezet in 2024. De multi-problematiek in deze buurt is groot. Samen met onze partners zoeken we naar interventies voor de langere termijn.

Ook vergroten we de veerkracht in onze buurten door te sturen op de instroom in wijken. Sinds februari is de woningtoewijzing in 19 kwetsbare (cq. minder veerkrachtige) wijken en buurten gewijzigd. We zorgen er nu voor dat er meer huishoudens uit de secundaire doelgroep en juist minder uit de primaire doelgroep gaan wonen. In zeer veerkrachtige wijken is dat precies andersom. Op gemeentelijk niveau is de verhouding daarmee nog steeds ongewijzigd: 70% voor de primaire, 30% voor de secundaire doelgroep.

Samenwerking met anderen bij leefbare wijken

Ymere heeft duidelijke ambities voor leefbare wijken. Die ambities kunnen we niet alleen waarmaken. Samen met de SHY verkent Ymere hoe zo goed mogelijk gebruik gemaakt kan worden van de aanwezige veerkracht in de wijk. Samenwerking met onze lokale huurdersorganisaties, bewonerscommissies, gemeenten en maatschappelijke instellingen is een voorwaarde om de wijken leefbaarder en veerkrachtiger te maken. Overal in ons werkgebied werken we daaraan. We lichten hieronder enkele voorbeelden uit.

Met het team Dierplagenbestrijding van de GGD in Amsterdam hebben we afspraken gemaakt over betere samenwerking. Zo kunnen we de rattenproblematiek in een deel van onze wijken het hoofd bieden. In Nieuw-West ondertekenden vijftig partijen (waaronder Ymere) op 23 maart het convenant ‘Wij zijn samen Nieuw-West’. De partijen gaan de komende twintig jaar samenwerken aan een beter toekomstperspectief voor wijkbewoners. En in Amsterdam-Noord zijn studenten van de Academie van de Stad onder meer een voorleesservice begonnen voor kinderen met een taalachterstand in de Van der Pek- en Gentiaanbuurt.

In de **Bouwmeesterbuurt (Almere)** staat de leefbaarheid in een aantal complexen onder druk door een toename van het aantal kwetsbare bewoners. Samen met de gemeente, politie, De Schoor en Eigenwijze Company werken we hier aan intensief beheer en een complexgerichte aanpak om de leefbaarheid te verbeteren.

In het **Rozenprieel (Haarlem)** hebben we samen met de gemeente het Ben Neijendorffplein heringericht en vergroend. In de onderdoorgang naar het plein hebben we een kunstwerk geplaatst en verlichting aangebracht. Het veiligheidsgevoel van de bewoners is hierdoor verbeterd.

In **Badhoevedorp** werken we samen met de brandweer en de bewonerscommissie in een seniorencomplex aan voorlichting over brandpreventie. In de Liesbos (Hoofddorp) werken we samen met politie en de gemeente aan de leefbaarheid door een complexgewijze aanpak van overlast.

In **Weesp** zijn we gestart met het vergroten van een positieve verbinding van jongeren met hun eigen buurt. Zij worden hierin begeleid door het project ‘Maatschappelijke Dienst Tijd’.

Highlights

Community building bij flexwonen

Ymere zet ‘community building’ in als sociale beheervorm. We definiëren het als ‘het proces van het creëren, versterken en onderhouden van een gemeenschap waarin bewoners in wooncomplexen samenkomen, betrokken raken en duurzame relaties opbouwen’. Bij De Oostertuin (Nieuw-Vennep) is een community builder van Meerwaarde actief. Zij ondersteunt bewoners, helpt bij de inrichting van een gemeenschappelijke ruimte en was in de zomer nauw betrokken bij een geslaagd buurtfeest. Ook bij de flexprojecten Appelweg en Brasa Village (Amsterdam) zetten we in op extra beheer en community building.

Kunstwerk Geertje Alders: Water, Oever, Lucht

De ramen van de trappenhuisen van onze woongebouwen aan de Engelandlaan, Nederlandlaan en Denemarkenstraat (Haarlem) zijn voorzien van het kunstwerk Water, Oever, Lucht. Het is in opdracht van Ymere ontworpen door illustrator Geertje Alders. Voor de opdracht in Haarlem onderzocht zij de waterrijke geschiedenis van het landschap op de plek waar de drie woongebouwen nu staan. In het kunstwerk zijn plantensoorten, vissen, waterdieren en watervogels te herkennen.

Kunst in of bij onze woningen draagt bij aan een prettige buurt waar onze huurders zich thuisvoelen en trots zijn op hun complex. De kunst bevindt zich altijd op de grens van publiek en privé, zodat het werk betekenis heeft voor onze huurders én voor andere buurtgenoten.

Vooruitblik 2024

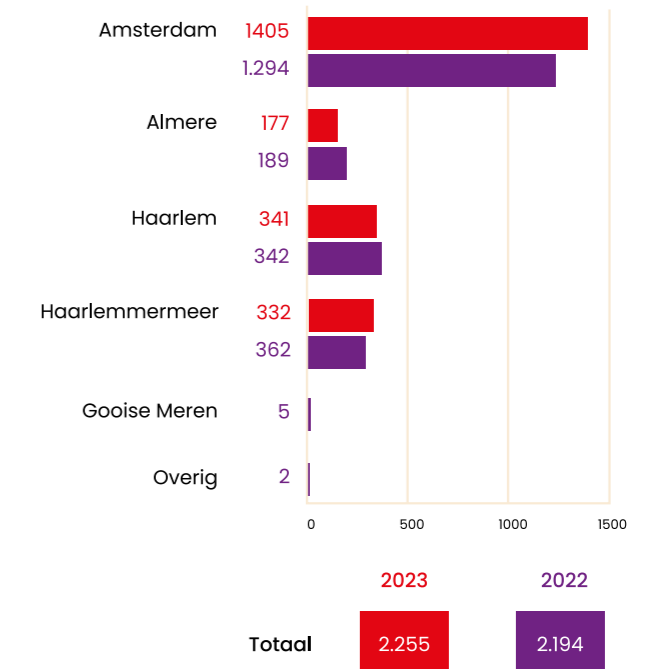
Meer aandacht voor veiligheid en samenwerking

Ymere maakt zich zorgen over het toenemende aantal explosies bij de portieken en entrees van sommige van onze woongebouwen. Samen met huurders, bewoners-commissies en de politie voeren we in een rondetafeloverleg gesprekken over veiligheid en veiligheidsbeleving. We investeren in fysieke maatregelen (camera's, verlichting in portieken en achterpaden, hang- en sluitwerk) en in voorlichting, bijvoorbeeld door de politie. In 2024 zullen we hier extra aandacht aan besteden.

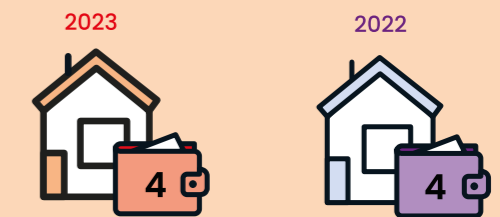


Aantal overlastmeldingen 2023

Bij de aanpak van overlast werken we nauw samen met partners als gemeenten, politie en zorginstellingen. In 2023 waren er in totaal 61 meldingen meer dan in 2022.

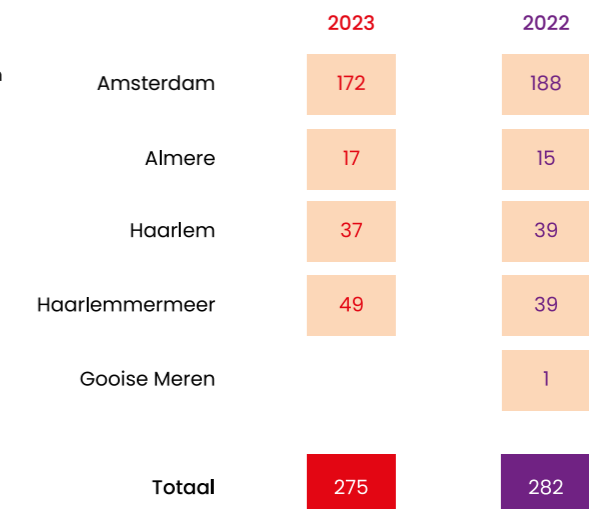


Huisuitzettingen als gevolg van huurschuld 2023



Bestrijding woonfraude 2023

Door Woonfraude aan te pakken, maken wij huurwoningen vrij voor huurders die daar recht op hebben.





5.

Wat dit van onze organisatie vraagt Samen maken we verschil

Om te werken aan een duurzame, betaalbare, dynamische en ongedeelde stad moet de organisatie van Ymere goed op orde zijn, zowel kwalitatief als kwantitatief. Daaraan hebben we op allerlei manieren gewerkt. Tegelijkertijd realiseren we ons dat we ons werk niet alleen kunnen doen. Door slimmer en meer samen te werken met huurders, collega-corporaties, co-makers en maatschappelijke partners willen we onze prestaties verbeteren.

Ymere en de arbeidsmarkt

De formatie van Ymere is gegroeid naar 975 fte's (902 in 2022), terwijl de inhuur van externe krachten werd verminderd naar 90 fte's (115 in 2022). Medio 2023 stelden we vast dat strakkere sturing op de formatieontwikkeling vereist is, gezien de gestegen personeelskosten. Ook komend jaar zal dit aandacht krijgen. De arbeidsmarkt blijft krap en uitdagend, ook voor woningcorporaties. Niettemin lukt het ons om nieuwe collega's aan te trekken. Ymere slaagt erin zich als sterk merk te positioneren. We zetten uiteenlopende creatieve methoden in om verschillende doelgroepen te bereiken. Onze open avonden zijn bijvoorbeeld succesvol, dankzij hun laagdrempelig karakter. Zo konden we 17 nieuwe collega's (servicemonteurs) aan ons binden. Bovendien is Ymere een erkend leerbedrijf. Jaarlijks bieden we zes leerlingen een opleidingsplek tot servicemonteur, in samenwerking met het ROC. Deze opleiding duurt twee tot drie jaar. In het afgelopen jaar zijn twee afgestudeerden als servicemonteur bij ons gestart.

Ziekteverzuim gestegen, aandacht voor gezondheid en vitaliteit

Het ziekteverzuim bij Ymere steeg naar 5,9%. Het midden- en langdurig ziekteverzuim nam toe. Deze cijfers zijn vergelijkbaar met die van andere woningcorporaties en met de landelijke trend. We blijven alert op de kwaliteit van de begeleiding van zieke medewerkers.

Naast verzuimbegeleiding is aandacht voor persoonlijke vitaliteit, gezondheid en werkplezier van werknemers van belang. Met een vitaliteitsmarkt in oktober boden we inspiratie en informatie over loopbaanontwikkeling, leefstijl en voeding. Tijdens een Werk & Mantelzorg-bijeenkomst in november deelden collega's met mantelzorg-taken hun ervaringen en gaven zij advies over de balans tussen werk en zorg. Onder het motto 'Ymere Versnelt' voltooiden 32 Ymere-medewerkers op 17 september de Dam tot Dam-loop.

Diversiteit en inclusie zijn belangrijke thema's

Onze strategie *Samen Thuis* benadrukt dat we een sociale en veilige werkomgeving willen bieden aan iedereen, hoe verschillend we ook zijn. Ymere streeft naar diversiteit en inclusie. Dit werd onderstreept door de ondertekening van de Charter Diversiteit van de SER (Sociaal-Economische Raad) namens Ymere door bestuurder Erik Gerritsen. De Charter Diversiteit is een kennisnetwerk van meer dan 480 Nederlandse organisaties die zich inzetten voor meer diversiteit en inclusie op de werkvloer. Voor de komende jaren zijn daarin ontwikkelthema's benoemd.

In oktober organiseerde de werkgroep Diversiteit en Inclusie wederom een 'Diversity Day' met een gevarieerd programma. Doel: de bewustwording vergroten van de betekenis van een diverse en inclusieve organisatie. Daarbij hoort ook belangstelling voor andere leefwerelden en culturen. Zo'n zestig collega's woonden in april een iftar bij, de maaltijd die tijdens de ramadan door moslims wordt genuttigd direct na zonsopgang. Voor velen was dat een nieuwe ervaring.

Zorgen voor de veiligheid, gezondheid en welzijn van onze mensen

Er waren 99 meldingen van agressie tegen Ymere-medewerkers en co-makers. Dat is meer dan in 2022 (52). Opvallend is dat de agressie tegenwoordig meer op de persoon wordt gericht. Ymere heeft daarom een organisatienorm bepaald ("emotie mag, agressie niet"). Ook is besloten dat medewerkers met veel huurdercontact een weerbaarheidstraining volgen. De focus ligt daarbij op de-escalatie tijdens vervelende confrontaties.

Eigenaarschap: Los op of schaal op

Om onze strategie *Samen Thuis* goed te kunnen uitvoeren hebben we in de organisatie het gedragsthema Eigenaarschap 'los op schaal op' geïntroduceerd. Door met elkaar aandacht te geven aan dit gedragsthema willen we het huurdersgericht handelen versterken, het dagelijks werk eenvoudiger maken en onnodige bureaucratie samen opruimen.

Intern is een programma uitgevoerd waarbij afdelingen veelvoorkomende dilemma's in hun dagelijkse werk identificeerden en leerden eigenaarschap toe te passen bij het oplossen van deze dilemma's. Ook zien we dat collega's er steeds beter in slagen om afdelingoverstijgende huurdersvraagstukken op te lossen. Steeds vaker zien we dat medewerkers eigenaarschap tonen en dat daarmee escalaties en onnodige procedures worden afgewend, met uiteindelijk een hogere huurderstevredenheid. Niet alleen intern, maar ook extern werkt 'los op of schaal op'. We schalen bijvoorbeeld op naar gemeenten als projecten dreigen uit te lopen door vertraging in procedures.

Lokale prestatieafspraken met de gemeenten in ons werkgebied

Met alle gemeenten in ons werkgebied maken we prestatieafspraken. Daarin is vastgelegd welke ambities we willen waarmaken voor de komende periode. Vaak worden de afspraken voor een langere periode gemaakt. Onlangs zijn er nieuwe afspraken gemaakt met de gemeenten Amsterdam en Haarlemmermeer. In 2023 waren er 181 prestatieafspraken waarvoor Ymere (mede)verantwoordelijk is. Over het algemeen zijn we er trots op dat we in alle gemeenten in ons werkgebied – de Metropoolregio Amsterdam met zijn overspannen woningmarkt – ruim voldoende woningen aanbieden aan onze primaire doelgroep, secundaire doelgroep en kwetsbare doelgroepen. Van de 181 afspraken zijn 120 afspraken (groen, 66%) gehaald, bij 30 afspraken (oranje, 17%) is enige vertraging opgetreden en 31 afspraken (rood, 17%) hebben we niet gehaald of er is een flinke vertraging. Aan het niet halen van de afspraken kunnen verschillende redenen ten grondslag liggen. Die worden in bijlage 3 van dit jaarverslag nader toegelicht.

Stand van zaken T3 2023

| Gemeente | Rood | Oranje | Groen | N | % |
|----------------|-----------|-----------|------------|------------|-------------|
| Almere | 2 | 7 | 8 | 17 | 9% |
| Amsterdam | 11 | 5 | 59 | 75 | 41% |
| Haarlem | 9 | 13 | 19 | 41 | 23% |
| Haarlemmermeer | 4 | 3 | 27 | 34 | 19% |
| Weesp | 5 | 2 | 7 | 14 | 8% |
| Ymere | 31 | 30 | 120 | 181 | 100% |
| % | 17% | 17% | 66% | 100% | |

Nieuwe aandacht voor huurdersparticipatie

Platform Y is opgeheven. Er was onvoldoende animo voor deze (deels digitale) ontmoetingsplek voor jonge Ymere-huurders. Uit onderzoek kwam naar voren dat zij echter wel behoefte hebben aan goede informatie en aan duidelijkheid over zaken die binnen hun invloedssfeer liggen. Ymere verkent nu samen met de gemeente Amsterdam, Woon en verschillende woningcorporaties de mogelijkheden van een gezamenlijk jongerenplatform met algemene informatie rondom wonen. Afgelopen jaar hebben we samen met de SHY onze speerpunten voor participatie vastgesteld. Aan de hand daarvan zijn we aan de slag gegaan met de 'Participatie-leidraad bij complexmatige renovatieprojecten' in twee pilots (zie ook hoofdstuk 'De duurzame stad'). Voor de bewoners van te verduurzamen woningen hanteren we nu een speciaal ontwikkelde leidraad, het Basis Sociaal Plan. Huurdersorganisaties kunnen nu ook gebruik maken van de Ymere-Ontmoet-Bus. Die kan worden ingezet om de achterban te bereiken.

Huurderstevredenheid is in orde, Aedes-oordeel A voor bedrijfslasten

Ieder jaar vergelijkt brancheorganisatie Aedes de prestaties van bijna alle Nederlandse woningcorporaties in de Aedes-benchmark. Ook huurders geven dan hun beoordeling. Ymere krijgt van de huurders in de benchmark 2023 gemiddeld een 7,4 voor de dienstverlening. Dat is een mooi resultaat. Hiermee halen we het oordeel B voor huurderstevredenheid. Voor bedrijfslasten scoren we – net als in 2022 – weer het oordeel A. Hiermee behoren we wederom bij de best presterende 33% van alle deelnemende woningcorporaties op dit gebied. Met deze oordelen voor huurderstevredenheid en bedrijfslasten hebben wij ons doel behaald: minimaal een B. Voor duurzaamheid behaalden we oordeel B. Voor onderhoud & verbetering zien we vooruitgang, maar zonder dat dit tot een beter oordeel leidt. Dat oordeel is C, doordat onze meerjarige onderhoudskosten relatief hoog zijn en Ymere verhoudingsgewijs laag scoort op de ervaren woningkwaliteit. Bij vergelijkbare corporaties is dat ook zo. Ymere wil dit volgend jaar samen met partners en co-makers verbeteren.

We werken aan verbetering van het klantcontact

Dagelijks bellen meer dan 1.000 huurders naar onze afdeling Klantcontact. Deze telefoontjes gaan over reparaties, de huur, overlast, verhuizingen en allerlei andere zaken. We streven naar een goede telefonische bereikbaarheid, uitgedrukt in een streefwachttijd van 3 minuten of korter. In 2023 is de gemiddelde wachttijd gedaald naar gemiddeld 3 minuten (2022: 4 minuten). Van alle gesprekken werd 65% binnen 3 of minder minuten opgenomen, bij 79% van de gesprekken was dat binnen 5 of minder minuten. In de eerstelijnsdienstverlening is het van belang dat vragen vlot worden beantwoord en afgehandeld. Het merendeel beantwoordt de klantcontactmedewerker zelf in het eerste telefoongesprek, op basis van informatie en eigen expertise. Een kleiner deel vereist specialistische kennis. Daarvoor wordt de betreffende tweedelijnsafdeling ingeschakeld. De afdeling Klantcontact kreeg in totaal 302.000 telefoongesprekken. Naar een tweedelijnsafdeling werden 50.690 terugbelverzoeken doorgezet. We hebben gewerkt aan de gewenste vlotte follow-up hiervan. Ten opzichte van vorig jaar steeg het percentage beantwoorde terugbelverzoeken binnen twee werkdagen van 92 naar 93%. Via het online portaal MijnYmere kunnen huurders zelf hun zaken regelen. Het aantal sociale huurders met een MijnYmere-account steeg naar 48%, tegenover 75% huurders met een vrijesectorwoning. Om deze service verder te verbeteren is regelmatig de kennis en kunde van onze huurders ingeroepen. Ook bij het reparatieproces en het verhuurmutatieproces worden huurders expliciet bij verbeteringen betrokken. Ymere streeft nu naar een verdere toename van het gebruik van MijnYmere. Om dat te bereiken zijn pilots gedaan, samen met onze huurdersvereniging. Aan de hand daarvan zijn ook weer verbeteringen doorgevoerd. Huurders kunnen nu bijvoorbeeld afgehandelde reparaties langer inzien en via e-mail een kopie opvragen van ingediende webformulieren.

Op onze acht regiokantoren kunnen huurders terecht met vragen. De laagdrempelige balies op deze kantoren bieden steun aan huurders met een taalachterstand, mobiele beperking of geringe digitale vaardigheden. Tegelijkertijd stellen we vast dat het aantal bezoekers aan de kantoren de afgelopen jaren steeds verder afneemt, tot soms slechts enkele bezoeken per dag. Daarom zijn de balietijden eind 2023 aangepast. Op alle regiokantoren blijft ondersteuning aan de balie een aantal dagen per week aanwezig. De afdeling Klantcontact is altijd bereikbaar.

Interne bedrijfsvoering: meer elektrisch vervoer, bezinning op regiokantoren

In lijn met onze duurzaamheidsambitie en veranderde wet- en regelgeving is Ymere gestart met de vervanging van dieselbussen door elektrische bussen. Dit jaar zijn zes nieuwe elektrische bussen aangeschaft. De komende jaren gaan we stap voor stap ons gehele wagenpark vervangen. In 2025 zal Ymere Service volledig elektrisch rijden.

Ook onze poolauto's zijn 'groener' geworden. In Almere en Pakhuys Afrika (Amsterdam) zijn 15 van de 61 poolauto's vervangen door een hybride variant. Deze verbruikt minder brandstof dan een benzineauto, waarmee de CO2-uitstoot wordt teruggedrongen. In de toekomst gaat Ymere ook dit wagenpark volledig elektrificeren. Op 31 juli zijn de deuren geopend van ons nieuwe, toegankelijke en laagdrempelige regiokantoor Noord (Amsterdam). De feestelijke opening was op 28 september. Ymere heeft in totaal acht regiokantoren. Nu onderhoudslasten toenemen en steeds meer medewerkers hybride werken, rijzen nieuwe vragen: in welke kantoren willen we investeren qua onderhoud en verduurzaming? Is verhuizing wenselijk en mogelijk, en zo ja, wanneer dan? Om antwoord te geven op deze vragen is een Strategisch Huisvestingplan opgesteld. Daarin staan de uitgangspunten rond ligging, toegankelijkheid, duurzaamheid en organisatorische eisen. Het bijbehorende actieplan komt in 2024 in uitvoering.

Highlights

Geschillenadviescommissie behandelde ongeveer evenveel dossiers

Als een huurder ontevreden is over de manier waarop Ymere een klacht afhandelt, kan het geschil worden voorgelegd aan de Geschillenadviescommissie. In 2023 heeft deze commissie 25 nieuwe dossiers in behandeling genomen (2022: 26). Tijdens een zitting zijn nog 5 zaken uit 2022 behandeld. Hierover is uitspraak gedaan. In 14 van de nieuw aangebrachte zaken heeft de commissie uitspraak gedaan. Al deze zaken zijn op een hoorzitting behandeld. Het directieteam van Ymere heeft alle uitspraken van de Geschillenadviescommissie overgenomen. In 9 gevallen heeft de huurder het geschil nog voor de vergadering ingetrokken.

Nieuw: de netwerkvisitatie van Ymere

Omdat Ymere haar taken alleen goed kan uitvoeren in nauwe samenwerking met anderen, is gekozen voor een aangepaste vorm van visitatie. Bij deze zogenoemde netwerkvisitatie staat het gezamenlijke leerproces van het eigen netwerk centraal.

De uitkomsten uit de visitatie geven ons vertrouwen. De lijn die we hebben ingezet met de nieuwe strategie, onze ambities én onze inspanningen wordt (h) erkend. Kort samengevat: we zijn op de goede weg, maar we zijn er nog niet. Reflecties van huurders en samenwerkingspartners houden ons scherp. We zien de uitkomsten van het visitatierapport als een aanmoediging om het gesprek te blijven voeren over nog betere samenwerking.

Veiligheid digitale werkomgeving groter, bewustzijn medewerkers versterkt

In het voorjaar is de veiligheid van onze digitale werkomgeving vergroot door de ingebruikname van een Cloud Security Centre. Deze dienst brengt onze digitale veiligheid naar een hoger niveau en garandeert dat onze cloudomgeving altijd is voorzien van maximale bescherming. Geavanceerde monitoring zorgt voor permanente opvolging van mogelijke veiligheidsincidenten.

Daarnaast is de digitale weerbaarheid van Ymere vergroot door een bewustzijns-campagne rond phishing mails, onder meer door een 'phishing alert knop' in Microsoft Outlook waarmee medewerkers verdachte e-mails kunnen rapporteren en controleren. Via het e-learningplatform van Ymere is een security awareness training verplicht gesteld. Het bijbehorende programma helpt gebruikers en medewerkers te laten zien welke rol zij hebben in cybersecurity en hoe ze zelf kunnen bijdragen aan het voorkomen van digitale incidenten. Onder meer met een phishing-oefening zijn medewerkers doordrongen van het belang van cyberveiligheid en hun eigen verantwoordelijkheid. Digitale veiligheid kan rekenen op onze permanente aandacht.

Resultaten Klachten en Procesverbetering: meer klachten

De afdeling Klachten & Procesverbetering heeft het afgelopen jaar 925 klachten ontvangen over de dienstverlening van Ymere. Dat zijn er 68 meer dan in 2022 (857). Na een aantal jaren van daling zagen we nu een kleine stijging. Net als voorgaande jaren gaan de meeste klachten over woningonderhoud. Lekkage komt daarbij het meest voor.

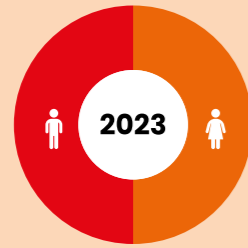
De doorlooptijd van de klachten was regelmatig langer dan gewenst. Dit wordt veroorzaakt door langere leveringstijden en personeelstekorten bij onze co-makers. We hebben de capaciteit daarom uitgebreid.

Vooruitblik 2024

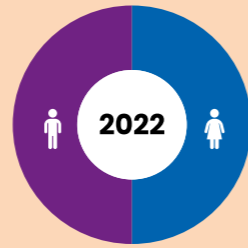
In 2024 gaan we verder met het verbeteren van onze dienstverlening en vergroten van de huurderstevredenheid. We zetten daarbij vooral in op het verminderen van klachten over onderhoud van onze woningen, samen met onze co-makers en het verbeteren van communicatie voor huurders over wat er achter de schermen gebeurt als een reparatieverzoek langer duurt.



Personeelsopbouw in 2023 t.o.v. 2022



1031 medewerkers
517 mannen 514 vrouwen



956 medewerkers
469 mannen 487 vrouwen

172 bepaalde tijd

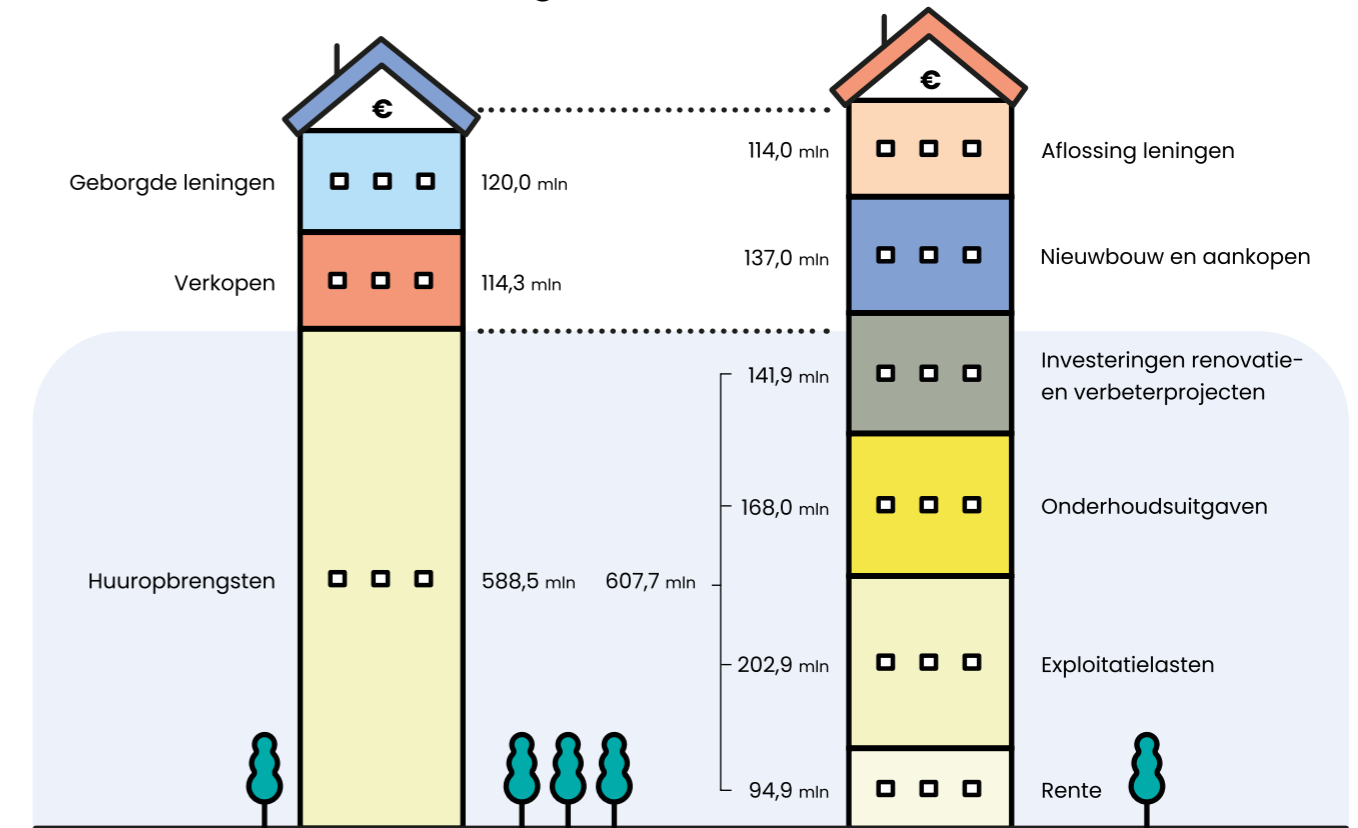
169 bepaalde tijd

859 onbepaalde tijd

787 onbepaalde tijd

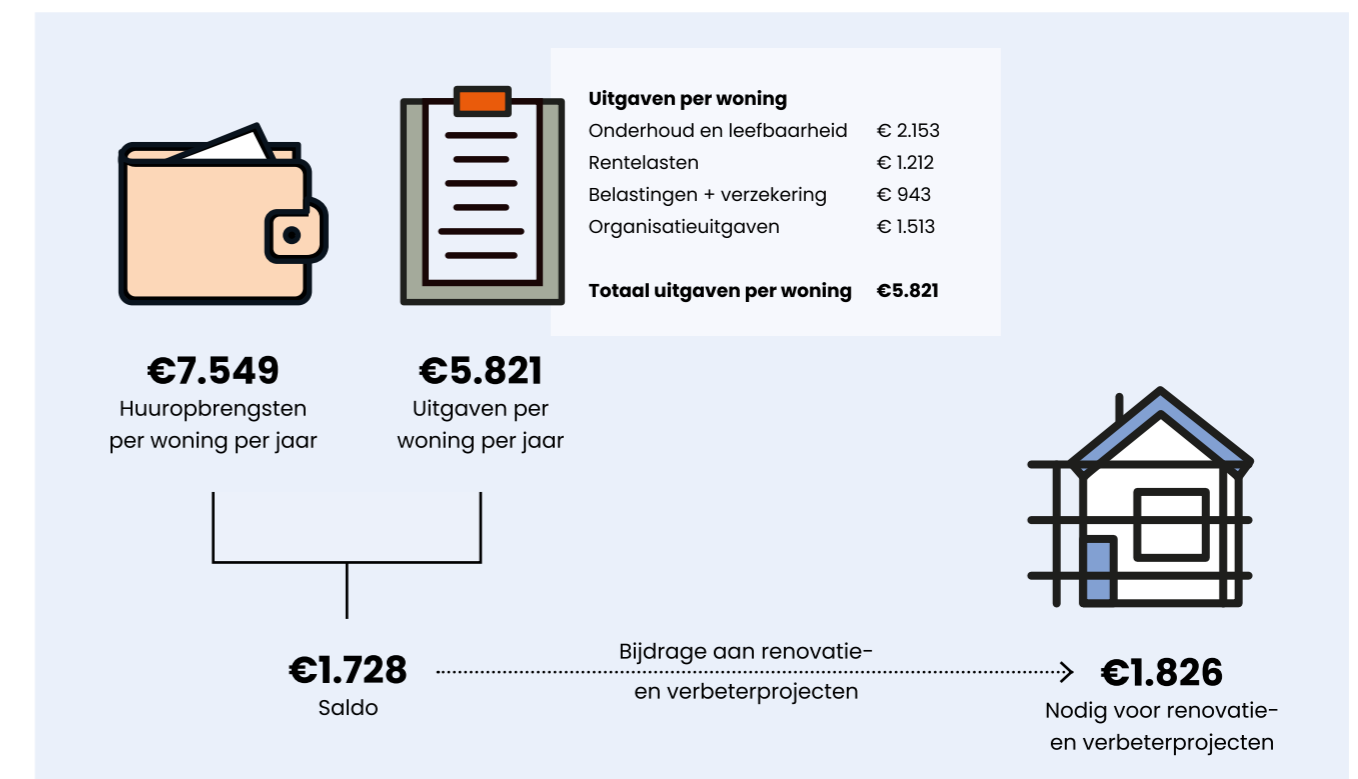
| | 2023 | 2022 |
|------------------------------|---------|---------|
| Aantal medewerkers | 975 fte | 902 fte |
| Aantal externen | 90 fte | 115 fte |
| Ziekteverzuim | 5,9% | 5,5% |
| Verloop | 11,2% | 13,9% |
| Gemiddelde leeftijd | 43 jaar | 44 jaar |
| Gemiddeld aantal dienstjaren | 9 jaar | 9 jaar |
| Openstaande vacatures | 31 | 31 |
| Interne mobiliteit | 16% | 10% |
| Aantal stagiaires | 25 | 15 |

Overzicht inkomsten en uitgaven 2023



Ymere streeft naar een duurzaam prestatie-model. Hierbij zijn de huuropbrengsten en de uitgaven aan ons bezit (blauw gearceerd) met elkaar in evenwicht.

Inkomsten en uitgaven per woning 2023



Deel

III

**Verantwoording
over de bedrijfs-
voering in 2023**






6. Goed bestuur

De stichting Ymere heeft een directieteam. De statutaire directie maakt deel uit van het directieteam en is eindverantwoordelijk voor het beleid van Ymere.





6.1 Samenstelling en nevenfuncties directieteam

Na het vertrek van Jeroen Mennink in 2023 is de functie van directeur Vastgoedbeheer tijdelijk ingevuld door interim-directeur Paula Verhoeven. Per 1 januari 2024 start Karim El-Guallai als directeur Vastgoedbeheer.

Samenstelling directieteam in 2023

| Naam en geboortjaar | Functie | Portefeuille |
|---|---|--|
|  Erik Gerritsen (1962) | Voorzitter directieteam Voorzitter statutaire directie | <ul style="list-style-type: none"> • Strategie en Beleid • Portefeuillevernieuwing • Verhuur en Wonen • Communicatie • Directiestaf • HR&O en Facilitair • Internal Auditor |
|  Marike Bonhof (1974) | (Vanaf 1 februari 2023) Lid statutaire directie | <ul style="list-style-type: none"> • Finance & Reporting • Vastgoedbeheer • Cluster informatievoorziening • Yvastgoed |
|  Chester Bal (1978) | Directeur | Finance & Reporting |

Samenstelling directieteam in 2023

| Naam en geboortjaar | Functie | Portefeuille |
|---|-------------------|----------------------------|
| Klaartje Molthof (1979) | | |
|  | Directeur | Portefeuillevernieuwing |
| Martijn Ubink (1979) | | |
|  | Directeur | Strategie en Implementatie |
| Jeroen Mennink (1973) | (tot 7 juli 2023) | |
|  | Directeur | Vastgoedbeheer |
| Dory Louwerens (1961) | | |
|  | Directeur | Verhuur en Wonen |

Nevenfuncties directieteam

De leden van het directieteam van Ymere bekleedden in 2023 de volgende relevante nevenfuncties. Deze personen ontvangen hiervoor geen vergoeding, tenzij met een * aangegeven. De nevenfuncties zijn niet in strijd met de daarvoor geldende wet- en regelgeving.

Nevenfuncties leden directieteam in 2023

| Naam | Nevenfuncties |
|---------------------------------------|---|
| Erik Gerritsen | <ul style="list-style-type: none"> • Lid redactieraad ICT & Health (tot 1 juli 2023) • Lid raad van toezicht stichting IKONE • Gastdocent aan de Erasmus Universiteit en bij diverse andere opleidingen* • Lid raad van commissarissen Amsterdam Skills Centre For Health Sciences B.V • Lid visionary board Fit4Surgery • Lid adviesraad "Ondernemen met je buurt" Landelijk Samenwerkingsverband Actieve bewoners (LSA bewoners) (tot 1 juli 2023) • Voorzitter coalitie jeugdbescherming Brabant* (vanaf 1 februari 2023) |
| Marike Bonhof (vanaf 1 februari 2023) | <ul style="list-style-type: none"> • Lid raad van commissarissen Water- en Energiebedrijf Bonaire* • Lid raad van commissarissen Nationale Hypotheekgarantie* |
| Dory Louwerens | geen |
| Klaartje Molthof | <ul style="list-style-type: none"> • Lid raad van commissarissen N.V. Luchthaven Teuge* |
| Jeroen Mennink (tot 7 juli 2023) | <ul style="list-style-type: none"> • Bestuurslid bij het Platform RGS (Resultaatgericht Samenwerken) |
| Chester Bal | <ul style="list-style-type: none"> • Penningmeester Zwemvereniging O.E.Z.A. |
| Martijn Ubink | <ul style="list-style-type: none"> • Bestuurslid Blauwe Kamer, tijdschrift voor landschapsarchitectuur en stedenbouw |

Permanente Educatie (PE)

Corporatiebestuurders zijn verplicht tot permanente educatie (PE). Door het volgen van opleidingsactiviteiten moeten ze jaarlijks 36 PE-punten halen of 108 over de laatste 3 jaar.

De PE-periode start in het jaar van de benoeming. Indien een bestuurder in de loop van een jaar benoemd is, wordt de PE-verplichting naar rato vastgesteld. Vanaf 1 juni 2021 is Erik Gerritsen in dienst getreden als voorzitter directieteam en statutaire directie. Het jaar 2021 telt voor hem voor 7/12 mee. Eind 2023 moet Erik Gerritsen dus 93 punten hebben behaald. Marike Bonhof is per 1 februari 2023 in dienst getreden als statutair directeur. Het jaar 2023 telt voor haar voor 11/12 mee. Eind 2025 moet Marike Bonhof dus 105 punten hebben behaald.

Aantal behaalde PE-punten

| Naam | 2023 | 2022 | 2021 | Totaal |
|----------------|------|------|------|--------|
| Erik Gerritsen | 13 | 89 | 3 | 105 |
| Marike Bonhof | 42 | nvt | nvt | 42 |

Gezamenlijk functioneren

De statutaire directie bespreekt het gezamenlijk functioneren van het directieteam ten minste tijdens het jaarlijkse beoordelingsgesprek. De statutaire directie geeft hiervan een terugkoppeling daarover in de governance- en remuneratiecommissie.

Governance verwijst naar het stelsel van regels, processen en gedragingen waarmee Ymere wordt bestuurd en gecontroleerd. Een effectief governancebeleid is van belang voor het behalen van de doelstellingen, transparantie en verantwoording aan stakeholders. Ymere onderschrijft de uitgangspunten van de Governancecode Woningcorporaties 2020 en voldoet aan deze code.

Statutaire directie

Sinds 15 juli 2022 was één van de twee posities binnen de statutaire directie vacant. Per 1 februari 2023 zijn beide posities binnen de statutaire directie weer vervuld. De statutaire directieleden, Erik Gerritsen (voorzitter) en Marika Bonhof, zijn gezamenlijk vertegenwoordigingsbevoegd en ook volgens onze procuratieregeling zijn zij in een aantal situaties gezamenlijk bevoegd. In de periode dat er slechts sprake was van één statutair directeur, heeft er in alle situaties een lid van het directieteam intern meegetekend voor akkoord, waar normaal gesproken sprake zou zijn geweest van gezamenlijke bevoegdheid van de statutaire directie.

Van directieraad naar directieteam

De statutaire directie en de overige directieleden zien zichzelf meer als een directieteam dan als een directieraad. Daarom is besloten om vanaf oktober 2023 te spreken van het directieteam in plaats van de directieraad. De nieuwe naam legt de nadruk op teamwork en samenwerking en is minder hiërarchisch.

Intern toezicht

Het interne toezicht binnen Ymere vormt het fundament van een solide governance-structuur. Als essentieel onderdeel van ons bestuurskader is het interne toezicht ontworpen om de integriteit, effectiviteit en naleving van beleidsmaatregelen te waarborgen. Dit mechanisme biedt niet alleen een kritische blik op de besluitvorming maar fungeert ook als een versterkende schakel in ons streven naar transparantie en verantwoording aan al onze stakeholders. De raad van commissarissen vervult een cruciale rol als onafhankelijk orgaan dat toezicht houdt op de statutaire directie en de algemene gang van zaken in de Stichting Ymere. De raad bewaakt de strategische koers en besluitvorming, beoordeelt het functioneren van de statutaire directie en ziet toe op de financiële gezondheid en naleving van wet- en regelgeving. Met een focus op langetermijnbelangen en het borgen van maatschappelijke verantwoordelijkheid draagt de raad van commissarissen bij aan het vertrouwen van stakeholders door transparantie en een doeltreffend intern toezicht. De raad adviseert daarnaast de statutaire directie gevraagd en ongevraagd, is verantwoordelijk voor de benoeming (en eventuele schorsing of ontslag) van statutaire directieleden, en stelt de beoordeling en arbeidsvoorwaarden van de statutaire directieleden vast. De raad van commissarissen geeft de externe accountant opdracht voor de controle van de jaarstukken en keurt de opdrachtverlening goed voor de visitatie die Ymere elke vier jaar laat uitvoeren.

De raad van commissarissen handelt op basis van de bevoegdheden die in de statuten en reglementen zijn omschreven. Specifieke commissies adviseren de raad over onderwerpen binnen hun taakgebied en bereiden de besluitvorming van de raad voor. In de visie op toezicht en besturen die in 2023 door de raad en de statutaire directie is vastgesteld komt tot uitdrukking hoe de raad van commissarissen zijn toezichthoudende rol vervuld.

De visie is hieronder schematisch weergegeven:



Extern toezicht

Ymere heeft te maken met de volgende verschillende externe toezichthouders:

- De Autoriteit woningcorporaties (Aw) is de belangrijkste toezichthouder. De Aw houdt toezicht op het gedrag en de integriteit van woningcorporaties en op hun financiële beheer. Daarnaast ziet de Aw toe op de realisatie van de volkshuisvestelijke prestaties van Ymere. De Aw en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) hebben hun samenwerking de afgelopen jaren geïntensiveerd om het toezicht op de sector effectiever en efficiënter te maken.
- De Autoriteit Consument en Markt (ACM) houdt toezicht op de naleving van de regels voor het markttoezicht (zoals het verbod op kartelafspraken) en op misbruik van economische machtsposities.
- De Autoriteit Persoonsgegevens (AP) ziet toe op de naleving van de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG).
- De Autoriteit Financiële Markten (AFM) ziet toe op de uitvoering van de regelgeving voor de afhandeling van derivatentransacties.

Behalve de genoemde toezichthouders spelen ook de volgende partijen een rol in het toezicht:

- De Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland (SVWM). In aanvulling op het bovengenoemde externe toezicht visiteert een visitatiecommissie Ymere eens in de vier jaar. Een externe, onafhankelijke organisatie beoordeelt dan hoe we ons werk doen. Het visitatierapport van 2023 over de periode 2019-2023 en de reactie van Ymere worden gepubliceerd op de website van Ymere, www.ymere.nl.

- De externe accountant, BDO, controleert in opdracht van de raad van commissarissen de jaarrekening van Ymere en overige verantwoordingen zoals voorgeschreven in de Woningwet. De accountant rapporteert aan de statutaire directie en de raad van commissarissen over de bevindingen.
- Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) zorgt ervoor dat Ymere tegen gunstige voorwaarden geld kan lenen door garanties te verstrekken aan financiers. Deze garanties worden alleen verstrekt als aan een aantal voorwaarden wordt voldaan ten aanzien van de kasstroom en de kwaliteit van het onderpand. Als 'hoeder van de borg' ziet het WSW erop toe dat aan deze voorwaarden wordt voldaan.

Ook collega-corporaties, gemeenten, huurdersorganisaties of andere belanghebbenden kunnen ons aanspreken op ons functioneren.

Compliance

Compliance is 'het geheel van maatregelen dat zich richt op signalering, implementatie, naleving, toetsing en handhaving van externe wet- en regelgeving, alsmede op interne procedures en gedragsregels om te voorkomen dat de reputatie en integriteit van Ymere worden aangetast.' Bij Ymere is het management verantwoordelijk voor compliance.

Als woningcorporatie zijn we ons bewust van de verantwoordelijkheid die we dragen jegens huurders en belanghebbenden. Door naleving van wet- en regelgeving streven we ernaar om transparantie, integriteit en duurzaamheid in al onze activiteiten te waarborgen. Deze inzet voor compliance vormt de ruggengraat van ons streven naar maatschappelijk verantwoord ondernemen. Het directieteam draagt zorg voor een systeem van risicomanagement en personele bezetting dat compliance mogelijk maakt en faciliteert.

De compliance officer voert de regie over integriteitgerelateerde compliance binnen Ymere. Hij of zij doet dit door toezicht te houden op de manier waarop managers omgaan met de naleving van integriteitgerelateerde wet- en (interne) regelgeving. De compliance officer spreekt de managers hierop aan en geeft ongeraagd en gevraagd adviezen over de naleving van deze wet- en (interne) regelgeving. Daarnaast ziet de compliance officer toe op integer handelen in en door de organisatie. De compliance officer rapporteert hierover aan de statutaire directie en het directieteam.

Voldoen aan eigen regelgeving

Ymere stimuleert medewerkers om verantwoordelijkheid te nemen en initiatief te tonen. We streven ernaar om ze hiervoor de ruimte en de gereedschappen te geven om dit zo goed mogelijk te doen. Uitgangspunt daarbij is dat we elkaar vertrouwen waar het kan, maar ook maatregelen treffen wanneer het noodzakelijk is.

Conflicterende belangen

Ymere hecht grote waarde aan een duidelijke scheiding tussen werk en privé. De integriteitscode besteedt hier speciale aandacht aan. Medewerkers die namens Ymere contracten met leveranciers mogen sluiten voor een bedrag van 50.000 euro of meer, is gevraagd om opgave te doen van eventuele familie of anderen in de naaste omgeving die werken bij zakelijke relaties van Ymere. Zo'n situatie zou kunnen leiden tot conflicterende belangen.

Naleving wet- en regelgeving

Om bewustzijn ten aanzien van relevante wet- en regelgeving te creëren en naleving daarvan te borgen, informeert de afdeling Juridische Zaken en de Governance en Compliance Commissie de organisatie over nieuwe en gewijzigde wet- en regelgeving. Afgelopen jaar is bijvoorbeeld de Wet Goed Verhuurderschap in werking getreden. In samenwerking met Juridische Zaken is de impact van deze wet geïnventariseerd en zijn de verhuurprocessen in lijn gebracht met deze nieuwe wet.

Ook zijn in 2023 regelmatig blogs op intranet geplaatst waarin actualiteiten en relevante jurisprudentie, wet- en regelgeving wordt besproken. Er is onder andere aandacht besteed aan ontbrekende energielabels, oneerlijke (huurprijs)bedingen, het Didam-arrest, Stikstofregelgeving en het Acantus-arrest. De juridische kennisquiz is voortgezet en er worden diverse workshops, kennissessie(s) en cursussen georganiseerd. In dat kader is bijvoorbeeld een driedelige cursus over de Nieuwe Omgevingswet & Wet Kwaliteitsborging gegeven en verzorgen de juristen van Ymere intern een cursus huurrecht en workshop besluitvorming en beheer van verbindingen. Medewerkers kunnen webinars van VBTM (onze huisadvocaat) volgen over relevante actuele huurrechtelijke onderwerpen.

Woningwet

In 2023 heeft de Tweede Kamer ingestemd met het afschaffen van de markttoets voor woningcorporaties. Ook de Eerste kamer heeft het wetsvoorstel aangenomen. De tijdelijke schorsing van artikel 44c Woningwet is daarmee permanent geworden. Daarmee is de goedkeuringsplicht van de Minister (Aw) voor investeringen in de niet-Daeb-tak definitief afgeschaft. De organisatie, meer in het bijzonder het Directieteam en de afdeling Portefeuillevernieuwing, is daarover geïnformeerd. Ymere is zich bewust van de mogelijkheden die dit voor het ontplooiën nieuwe niet-Daeb-activiteiten met zich meebrengt en de voorwaarden waaronder dat moet gebeuren.

Verder is ten behoeve van de invulling van de Nationale Prestatieafspraken tussen Aedes, de Woonbond en VNG per 1 juli 2024 wijziging van de huidige verkoopregels aangekondigd. Er is al gestart met een inventarisatie van deze wijzigingen en de impact ervan op de huidige verkoopprocessen van Ymere, zodat de huidige verkoopprocessen tijdig in compliance kunnen worden gebracht.

Wet bescherming klokkenluiders

Sinds 2019 is er een nieuwe Europese richtlijn die klokkenluiders beter beschermt. De Nederlandse wetgeving is aangepast om aan deze nieuwe richtlijn te voldoen. De Nederlandse Wet Huis voor klokkenluiders is per 18 februari 2023 de 'Wet bescherming klokkenluiders' geworden. Deze wet stelt strengere eisen aan de interne meldprocedure. Ymere heeft haar interne Meldingsregeling geactualiseerd en voldoet daarmee aan deze strengere eisen. In 2023 is een implementatietraject gestart, zodat de organisatie bekend is met het bestaan en inhoud van deze geactualiseerde regeling. Daarmee wil Ymere ook medewerkers stimuleren om bij het onafhankelijk interne meldpunt melding te doen van een (vermeende) integriteitsschending.

Integriteit

Ymere en haar medewerkers dienen integer te handelen. Dit wordt gestimuleerd en ondersteund. De kern van het integriteitsbeleid van Ymere is dat integer handelen duidelijke regels vergt. Tegelijkertijd vereist het een bedrijfscultuur waarin handelen op basis van deze regels vanzelfsprekend is.

In 2023 waren er bij Ymere, net als in 2022, meerdere integriteitsessies. Hierdoor is het bewustzijn omtrent integer handelen weer vergroot. Daarnaast vond begin december 2023 de 'Week van de Integriteit' plaats. Hierin is door middel van verschillende activiteiten ook aandacht gevraagd voor integriteit en integer handelen. De statutaire directie en het directieteam vinden het van groot belang dat medewerkers zelf de verantwoordelijkheid durven te nemen voor hun activiteiten. Dit vanuit de ervaring dat de werkelijkheid complexer en afwisselender is dan je vooraf in regels kunt vangen.

Integriteitsregels

Regels met betrekking tot integriteit zijn voor medewerkers toegankelijk via het intranet van Ymere en zijn onder meer vastgelegd in:

- De **Integriteitscode Ymere**. Deze code geeft regels met betrekking tot integer handelen en is te vinden op www.ymere.nl.

- De **Gedragscode relaties op het werk**. Deze code is opgesteld om te voorkomen dat een intieme, affectieve en/of familierelatie op de werkvloer leidt tot een onwenselijke en/of onwerkbaar situatie.
- De **Meldingsregeling vermoeden integriteitsschendingen Ymere** (klokkenluiders-regeling). Deze regeling biedt medewerkers de mogelijkheid om zonder gevaar voor hun rechtspositie melding te doen van (vermeende) integriteitsschendingen, waaronder ongewenst gedrag, incidenten en misstanden. Met de komst van de Wet bescherming klokkenluiders in februari 2023 is de regeling geactualiseerd.
- De **Vertrouwenspersoon ongewenst gedrag**. In 2023 is er 14 keer melding gedaan in het kader van de regeling Vertrouwenspersoon ongewenst gedrag (2022: 13 en 2021: 7). De meldingen waren zeer divers van aard. Melders gaven zonder uitzondering aan blij te zijn hun verhaal kwijt te kunnen. Voor sommigen was dat voldoende, anderen gingen het gesprek aan met hun leidinggevenden. Eén van de meldingen heeft geleid tot een onderzoek van de klachtencommissie.
- Het **Beleid integriteitsgevoelige functies**. Dit beleid biedt handvatten om integriteitsgevoelige functies in kaart te brengen en geeft manieren aan waarop de kwetsbaarheid kan worden beperkt.
- De **Governancecode woningcorporaties 2020**. In deze code zijn vijf principes verder uitgewerkt: een open cultuur met ruimte voor reflectie en tegenspraak; verantwoording afleggen en aanspreekbaar zijn; blijven leren; openstaan voor dialoog; bewustzijn en beheersing van risico's. De code geeft bestuur en commissarissen de opdracht ervoor te zorgen dat de onderliggende principes van betekenis zijn voor iedereen die bij Ymere werkt. Medewerkers op alle niveaus van de organisatie dragen met hun gedrag bij aan de gewenste organisatiecultuur. De Governancecode woningcorporaties 2020 is vanaf 1 januari 2020 de geldende regeling. In 2022 is deze code aangepast. Er is een bepaling toegevoegd over solidariteit (2.2) en de bepaling over permanente educatie (3.11) is aangepast in verband met de aangepaste PE-systematiek voor bestuurders. De wijzigingen gelden per 1 januari 2023. In 2023 is er geen klacht ontvangen van de Commissie Governancecode woningcorporaties.
- De **Gedragscode van de Vereniging Nederlandse Projectontwikkeling Maatschappijen (NEPROM-gedragscode)**. Periodiek wordt een analyse van integriteitsrisico's gemaakt. Indien nodig nemen we op basis van die analyse aanvullende maatregelen. Bij gesprekken in het kader van de beoordelingscyclus komt het onderwerp integriteit aan de orde op het niveau van de individuele medewerker.

Maatregelen

Ymere heeft naast het vigerende integriteitsbeleid in 2023 ook andere maatregelen getroffen om integriteitsrisico's, zoals belangenverstrengeling, corruptie, interne fraude en maatschappelijk onbetamelijk gedrag te mitigeren:

- Het onderwerp integriteit maakt deel uit van het onboarding programma van Ymere;
- De compliance officer faciliteert een integriteitsbewustwordingsprogramma voor het management;
- Ymere heeft in december de Week van de Integriteit georganiseerd. In deze week zijn onder andere 'kletsputten' met integriteitsstellingen uitgedeeld over alle kantoorpanden. Daarnaast zijn stellingen en dilemma's via intranet gedeeld en heeft de statutaire directie via een vlog met de organisatie gedeeld hoe zij aankijkt tegen integriteit;
- Ymere besteedt permanent aandacht aan integer handelen in de organisatie door hierover met medewerkers in gesprek te gaan. Waar nodig passen we processen aan. Als sprake is van fraude én een strafbaar feit, doet Ymere aangifte.

Daarnaast zijn beheersmaatregelen geïmplementeerd in het Risk Control Framework van Ymere, om een nog betere beheersing van integriteitsrisico's te bewerkstelligen.

Meldingen van integriteitsschendingen

In 2023 heeft de compliance officer 6 meldingen van (vermeende) integriteitsschendingen door medewerkers ontvangen (2022:10 en 2021:3). De aard van deze



(vermeende) schendingen lag uiteen. Eén melding had betrekking op belangenverstremgeling, namelijk het niet melden van nevenwerkzaamheden. De andere meldingen hadden betrekking op vermoedelijk niet integer handelen door medewerkers van een co-maker, ongeoorloofde toegang tot een kantoorpand van Ymere en ongewenste omgangsvormen. Eén van de zes integriteitsmeldingen heeft in 2023 geleid tot ontslag op staande voet. De raad van commissarissen en de Autoriteit Woningcorporaties zijn hiervan op de hoogte gebracht.

Handreiking vastgoedbezit voor woningcorporaties

De vereniging voor woningcorporaties in Nederland, Aedes en de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW) hebben in 2023 handreiking vastgoedbezit gepresenteerd voor woningcorporaties, ter verduidelijking van de Governance-code woningcorporaties. De handreiking dient ertoe het gesprek te faciliteren dat de raad van commissarissen heeft met bestuurders of commissarissen bij het opnieuw beoordelen van (het verhuren van) hun vastgoedbezit. Ymere heeft naar aanleiding van deze handreiking het Protocol melden nevenfuncties RvC/SD geëvalueerd en geactualiseerd.

Vastgoedportefeuille van medewerkers

In de handreiking is ook een uitgangspunt opgenomen over de vastgoedportefeuille van medewerkers van corporaties. De statutaire directie, de Ondernemingsraad en de compliance officer hebben hierover van gedachten gewisseld en kwamen tot het volgende standpunt, waarover het directieteam is geïnformeerd: 'Het uitsluitend privé bezitten van vastgoed door medewerkers ziet Ymere als informatie die níet met de werkgever gedeeld hoeft te worden. Er zullen medewerkers zijn die een woning hebben gekocht waar ze zelf in wonen. Medewerkers kunnen ook voor eigen gebruik een vakantiewoning hebben en/of een woning erven waarvan ze (tijdelijk) (gedeeltelijk) eigenaar zijn (geworden) en die ze op termijn willen verkopen (en in de tussentijd niet verhuren). Het (privacy)belang van de medewerker is in casu belangrijker dan het belang van Ymere. Ymere loopt ten aanzien van dit bezit geen of nauwelijks risico. Het verrichten van commerciële activiteiten (zoals bijvoorbeeld verhuur) met betrekking tot vastgoed in privébezit wordt daarentegen wél anders beoordeeld door Ymere. Ymere loopt ten aanzien van deze activiteiten namelijk wel een mogelijk integriteitsrisico (belangenverstremgeling) met als gevolg reputatieschade. Deze commerciële activiteiten kunnen worden gezien als nevenwerkzaamheden. Voor medewerkers van Ymere geldt een meldplicht ten aanzien van nevenwerkzaamheden op grond van de integriteitscode en art. 2.5 CAO. Op basis van deze bepalingen dient een medewerker de leidinggevende in deze situatie dus wél te informeren.' In de Week van de Integriteit is een bericht op intranet geplaatst over het melden van nevenwerkzaamheden. In dit nieuwsbericht is het melden van het verrichten van commerciële activiteiten rondom vastgoed in privébezit, zoals een Airbnb of verhuur, expliciet vermeld.

Privacy & Security

Het bewustzijn ten aanzien van privacy is de afgelopen jaren vergroot. Hierdoor ontstaan er ook meer vragen in de organisatie rondom de verwerking van persoonsgegevens. Ymere besteedt doorlopend aandacht aan het bewustzijn van medewerkers over dit onderwerp. Alle nieuwe medewerkers doorlopen verplicht een e-learning over privacy. De e-learning heeft in 2022 een update gekregen waardoor hij beter aansluit op de doelgroep. In 2023 is er een stijging geconstateerd van het aantal medewerkers die deze e-learning (sneller) succesvol hebben afgerond.

In 2023 is het KnowBe4-platform geïmplementeerd. Dit is een awareness-platform dat wordt gebruikt voor securitytrainingen en phishing-campagnes. Dit om de awareness op het gebied van phishing te vergroten en aanvullende trainingen te geven, specifiek voor phishing. De verplichte securitytraining en de phishing-campagne hebben bij Ymere meetbaar bijgedragen aan een verhoogd bewustzijn bij de medewerkers van Ymere op het gebied van phishing.

In 2023 is ook het Cloud Security Center (CSC) geïmplementeerd. Het CSC is een dienst van Inspark waarmee veiligheidsincidenten in de Microsoft-omgeving van Ymere 24/7 worden gemonitord. Met deze dienst is Ymere in staat sneller en adequater in te grijpen bij veiligheidsincidenten. Gedurende 2023 heeft het CSC zijn waarde al bewezen door de ontdekking en vervolgens eliminatie van spyware, malware en phishing.

Doorgifte persoonsgegevens buiten EU

De Europese Commissie heeft in juli 2023 een adequaatheidsbesluit afgegeven voor het nieuwe EU-VS Data Privacy Framework (DPF). Met dit besluit geeft de Europese Commissie aan dat er met dit framework voldoende waarborgen zijn getroffen om de verwerking van persoonsgegevens van burgers uit de EU door organisaties in de Verenigde Staten veilig te maken. Eerder werd de voorganger van het DPF, het EU-VS Privacy Shield, ongeldig verklaard door het Hof van Justitie van de EU omdat het niet genoeg bescherming zou bieden voor persoonsgegevens doorgegeven uit de EU. Met het nieuwe DPF mogen persoonsgegevens weer 'vrij' worden gedeeld met organisaties in de Verenigde Staten, op voorwaarde dat deze organisaties zijn aangesloten bij het nieuwe framework.

Ymere heeft bij de implementatie van het Amerikaanse SailPoint (Identity & Access Management) gebruikgemaakt van een passende waarborg (artikel 46 AVG) in de vorm van het afsluiten van een standaard modelovereenkomst, opgesteld door de Europese Commissie. Dit is een alternatieve wijze om persoonsgegevens te kunnen delen met organisaties buiten de EU. Zo wordt gewaarborgd dat deze leverancier voldoet aan de AVG. Ook is SailPoint inmiddels aangesloten bij het DPF.

Interne meldingen

Ymere heeft een eigen privacy officer. In 2023 heeft deze officer 35 meldingen van datalekken ontvangen. Het aantal interne meldingen blijft al een aantal jaar stabiel (2022: 38, 2021: 38 en 2020: 29). Er zijn in 2023 geen meldingen bij de Autoriteit Persoonsgegevens (AP) gedaan, omdat de ernst van de melding daartoe geen aanleiding gaf. Voor zover noodzakelijk en mogelijk zijn betrokkenen wier gegevens zijn gelekt, op de hoogte gesteld. Daarnaast is beoordeeld of het datalek aanleiding zou moeten geven tot aanpassing van werkprocessen. Op bepaalde onderdelen heeft dit tot aanscherping geleid.

De meest gemelde typen datalekken zijn het delen van te veel of foutieve gegevens aan betrokkenen, foutief verzonden e-mails, en verloren of gestolen bedrijfsmiddelen. Vooral de verloren of gestolen bedrijfsmiddelen zijn in 2023 sterk gestegen. Er zijn in 2023 in totaal 12 meldingen van verloren of gestolen bedrijfsmiddelen ontvangen (2022: 5). De meest voorkomende gelekte gegevens zijn – net als vorig jaar – naam-, adres- en woonplaatsgegevens, e-mailadressen en telefoonnummers.

Toelichting niet-financiële informatie voor organisaties van openbaar belang (OOB)

Ymere is met ingang van 1 januari 2020 gekwalificeerd als organisatie van openbaar belang (OOB). Grote woningcorporaties (met gedurende het boekjaar gemiddeld meer dan 500 werknemers) moeten met ingang van het verslagjaar 2020 ook niet-financiële informatie opnemen in het jaarverslag. Deze voorschriften voor de niet-financiële verklaring zijn opgenomen in het 'Besluit bekendmaking niet-financiële informatie' van 14 maart 2017 en vastgelegd in RJ 400.3. Deze bepalingen zijn op Ymere van toepassing.

Inhoud niet-financiële informatie

Volgens het besluit bevat de niet-financiële verklaring tenminste mededelingen over de volgende thema's:

1. Het bedrijfsmodel in een korte beschrijving. Dit betreft een algemene beschrijving van de kernprocessen en activiteiten van Ymere, teneinde de verdere niet-financiële informatie in de juiste context te plaatsen.

2. Het beleid (waaronder de toegepaste zorgvuldigheidsprocedures, alsmede de resultaten van dit beleid) ten aanzien van de thema's (i) milieu-, sociale en personeelsaangelegenheden, (ii) eerbiediging van mensenrechten, en (iii) bestrijding van corruptie en omkoping.
3. De voornaamste materiële risico's met betrekking tot de onderwerpen genoemd in onderdeel b in verband met de activiteiten, waaronder (indien relevant en evenredig) de zakelijke betrekkingen (business relationships), producten of diensten van de rechtspersoon die waarschijnlijk negatieve effecten hebben op deze onderwerpen, en hoe de rechtspersoon deze risico's beheert.
4. Niet-financiële prestatie-indicatoren die van belang zijn voor de specifieke bedrijfsactiviteiten.

Overzichtstabel in bijlage 6

De hiervoor genoemde thema's zijn in dit bestuursverslag toegelicht. In bijlage 6 is een overzichtstabel opgenomen met op hoofdlijnen een toelichting op de betreffende thema's. Daarin is ook aangegeven waar het bestuursverslag nader ingaat op het thema.

6.3. Ondernemingsraad

Samenstelling Ondernemingsraad

De huidige Ondernemingsraad (OR) 2021-2023 is op 15 december 2020 geïnstalleerd na een geslaagde, voornamelijk digitale, verkiezingscampagne. De OR van Ymere bestaat uit dertien zetels. In 2023 zijn twee OR leden gestopt. Daarvoor is er één nieuw OR-lid teruggekomen. Voor de invulling van de laatste zetel was de OR van mening dat de termijn tot de volgende verkiezingen te kort was om nog op zoek te gaan naar invulling voor deze zetel. De raad is daarmee bijna de gehele periode volledig bezet geweest. De OR wordt ondersteund door een ambtelijk secretaris. De zittingstermijn is drie jaar. In december 2023 hebben de verkiezingen voor de ondernemingsraad (2024 – 2026) plaatsgevonden. Alle beschikbare zetels zijn vanaf januari 2024 weer gevuld.

Scholing

De OR heeft in juni een succesvolle tweedaagse gehad, waarin de focus lag op de doelstellingen voor het lopende jaar en overdracht aan de nieuwe OR. Het nieuw toegetreden OR-lid heeft een WOR-training gevolgd. Daarnaast hebben OR-leden verschillende informatiebijeenkomsten bezocht.

Achterbanraadpleging

De OR heeft ook in 2023 geput uit de uitgebreide achterbanraadpleging 2022. Er is in 2023 wederom aandacht geweest voor Ymere-service. Daarnaast heeft de OR in aanloop naar de verkiezingen de zogeheten rode stoel nieuw leven ingeblazen. Dit is een gastzetel voor collega's die eens mee willen kijken bij een OR-vergadering. Bij verschillende adviestrajecten en instemmingsverzoeken heeft de OR de achterban geraadpleegd.

Besluitvorming Ondernemingsraad

De OR en de statutaire directie zijn zeven keer in een overlegvergadering bijeengekomen. In twee vergaderingen is de algemene gang van zaken besproken; deze vergaderingen werden ook deels bijgewoond door leden van de raad van commissarissen (het art. 24-overleg). Louise van Deth (voordrachtscommissaris OR) was in september 2023 aanwezig bij een OR-vergadering, een overleg van het dagelijks bestuur van de OR en een overleg tussen de OR en de statutaire directie.

- De OR behandelde vier adviesaanvragen:
 - Advies herstructurering projectbureau duurzaamheid en veiligheid
 - Advies organisatie model teamontwikkeling
 - Advies herbenoeming voorzitter van de raad van commissarissen
 - Advies organisatie wijziging bij huurservice
- De OR behandelde de volgende instemmingsverzoeken:
 - Regeling waarderen & belonen
 - Aanpassing agressie en geweldsprotocol
 - Instemmingsverzoek wijzigen ARBO dienstverlener
 - Verplichte vrije dagen en ruilen feestdagen
 - Aanpassing bereikbaarheidsvergoeding
 - Telefonie en privacyreglement
 - Risico-inventarisatie en evaluatie (RI&E)
 - Herpositionering preventiemedewerker
 - Meldingsregeling
 - WIA-protocol en sanctiebeleid (nog niet afgerond)
 - TYR-functiehuis (nog niet afgerond)
- De OR heeft de volgende initiatieven genomen:
 - Extra aandacht gevraagd voor seniorenregelingen, pensioen en doorwerken na het pensioen. Hierover zijn met HR&O afspraken gemaakt.
 - De OR heeft bij de vakbonden en Ymere aandacht gevraagd voor het afsluiten van een sociaal plan.
 - De OR heeft zich hardgemaakt voor de mogelijkheid om 4x9 te werken bij Y-service.
- De overige besproken thema's, onderwerpen en zaken die de OR heeft besproken zijn onder andere:
 - Financiële jaarstukken en Jaarverslag Ymere 2022
 - Onderlinge samenwerking en samenwerkingsafspraken bij organisatie wijzigingen
 - Ziekteverzuim, preventie en vitaliteit
 - Maatschappelijke visitatie Ymere 2019 - 2022
 - Jaarverslag Vertrouwenspersoon
 - Richtlijnen verlofaanvragen KC
 - Openingstelling balies
 - Verbouwingsplan Pakhuys Afrika
 - Cafetariamodel/IKB
 - Vastgoedbezit medewerkers van Ymere
 - Parkeerbeleid
 - Catering
 - Profiel nieuwe directeur VGB

7. Risicomanagement

7.1 Risicomanagement

Ymere vindt het belangrijk om de risico's te kennen die haar doelstellingen kunnen beïnvloeden. Wij streven ernaar om die risico's zo goed mogelijk te beheersen en ten minste de impact te beperken als een risico zich voordoet. Het beheersen van risico's begint bij het risicobewustzijn van de medewerkers. Als ze zich bewust zijn van risico's in hun dagelijks werk, kunnen ze vooral nieuwe risico's herkennen en deze vroegtijdig beheersbaar maken.

Risico nemen hoort bij een gezonde organisatie. Het maken van fouten hoort bij een lerende organisatie. De statutaire directie is eindverantwoordelijk voor het bepalen van wat maximaal acceptabel is: de zogenoemde risicobereidheid ('risk appetite').

Ymere heeft als woningcorporatie een duidelijke wettelijke opdracht. Die moet worden gerealiseerd, aangevuld met eigen doelstellingen. Er zijn risico's die de realisatie van deze doelstellingen in gevaar kunnen brengen. Zowel de doelstellingen als de risico's moeten worden gemanaged: zaken mogen niet aan het toeval worden overgelaten. In dit kader heeft Ymere in 2023 het Risk & Control Framework (RCF) geactualiseerd.

Risico's zien wij als de kans op een gebeurtenis met een effect op het realiseren van onze missie en/of de strategieën waarmee we onze doelstellingen willen halen. Als het moeite kost om binnen de kaders te blijven, heeft dit ook effect op onze doelstellingen. Het RCF geeft inzicht in de gevoeligheid en kwetsbaarheid van de bedrijfsprocessen.

Voor de risicosturing zijn met name de risico's met een substantiële impact op onze reputatie of financiële situatie van belang. Er zijn ook risico's die niet direct door Ymere te beïnvloeden zijn, zoals rentestijgingen, kostenstijgingen en huurverlagingen. Deze niet-beheersbare risico's volgen we. We blijven inzetten op de lobby om onze investeringsruimte te vergroten door onder andere het leningsplafond te verhogen en de vennootschapsbelasting te verlagen (ATAD-regeling). Verder vangen we dit soort risico's op door voldoende buffervermogen aan te houden, door voldoende anticiperend vermogen in onze organisatie op te bouwen en een actieve sturing te geven op het Financieel MeerjarenPlan. In dat plan wordt het effect van deze risico's doorgerekend zodra ze zich voordoen.

Risico-overzicht

| Risico categorie | Risico | Kans | Impact | Trend | Risicobereidheid |
|------------------|-------------------------------------|--------|--------|-------|------------------|
| Strategisch | Verslechtering economie | Hoog | Hoog | = | Gebalanceerd |
| | Huurverhoging | Midden | Midden | = | Gebalanceerd |
| | Nieuwbouw (tekort bouwlocaties) | Midden | Midden | = | Gebalanceerd |
| | Verkoop (politieke druk) | Midden | Midden | = | Gebalanceerd |
| | Portefeuillestrategie | Midden | Midden | ▲ | Gebalanceerd |
| | Nieuwbouw (budget, tijd, rendement) | Midden | Midden | = | Gebalanceerd |
| | Personeelsbestand | Midden | Midden | = | Gebalanceerd |
| | Financiële Meerjarenplanning (FMP) | Midden | Hoog | = | Gebalanceerd |
| Compliance | Inkoop | Midden | Midden | = | Gebalanceerd |
| Operationeel | Veiligheid bewoners en medewerkers | Midden | Midden | ▲ | Kritisch |
| Fraude | Fraude | Laag | Laag | = | Kritisch |

Ontwikkelingen in 2023

In 2023 heeft Ymere zich hoofdzakelijk gericht op beïnvloedbare risico's. Hierbij hebben we gekeken naar de eventuele kansen die een risico met zich meebrengt, waardoor het volledige beheersen (mitigeren) van een risico niet altijd noodzakelijk is. Met het managen van de risico's, ofwel het uitvoeren van de beheersmaatregelen, beogen wij de risico's te beperken tot een aanvaardbaar niveau.

Om zichtbaar in control te zijn bij de risico's die Ymere loopt, zijn elk tertiaal risicosessies met alle managementteams gehouden. In deze sessies zijn de ingeschatte risico's besproken en zonodig herijkt. Eventuele nieuwe risico's zijn onderkend en bevindingen uit de toetsing door de tweede lijn zijn teruggekoppeld. De uitvoering van deze risicosessies is vastgelegd, zodat kan worden vastgesteld dat Ymere ook dit jaar 'zichtbaar in control' is.

De Interne Audit Functie van Ymere heeft in 2023 een themaonderzoek uitgevoerd naar de opzet en het bestaan van het RCF van Ymere. De audit heeft geleid tot één bevinding die betrekking heeft op de optimalisering van de aansluiting tussen risicomanagement en compliance. Dit is in het RCF 2024 opgevolgd. Daarnaast zijn enkele suggesties voor verbetering van het RCF gedaan.

De onderstaande tabel geeft de belangrijkste veranderingen van de toprisico's in vergelijking met het RCF 2023 weer.

| Toprisico's 2023 | Trend | Toelichting |
|---|-------|--|
| Portefeuillestrategie: Het risico dat de doelstelling op het gebied van nieuwbouw niet wordt gehaald | ▲ | Door de stijgende bouwkosten (de stijging neemt af) en rentekosten enerzijds en dalende waardering van ons vastgoed anderzijds staat de business case van nieuwbouw nog verder onder druk, waardoor we wellicht keuzes moeten gaan maken en projecten on hold moeten zetten of afstoten. Op projectniveau zijn processen onder controle, maar we zijn afhankelijk van macro-economische ontwikkelingen (zowel positief als negatief). De vraag is wat de impact is van de concurrentie nu er meer aanbod komt. Op dit moment zijn ontwikkelaars nog niet bereid om zoveel in prijs te zakken dat de business case voor ons interessant is. Afhankelijk van de ontwikkeling van de afvlakking in de stijging van de bouwkosten kan het risico volgend jaar weer naar beneden bijgesteld worden. |
| Veiligheid bewoners en medewerkers: Het risico dat de veiligheid van bewoners en medewerkers onvoldoende geborgd wordt en dat maatschappelijk onbetamelijk gedrag ontstaat door veiligheidsincidenten | ▲ | De toenemende druk op de vraag naar sociale woningen leidt tot korte lontjes en agressie. De agressie is vaak drugsgerelateerd en leidt tot meer excessen. Daarbij zien we dat medewerkers onbetamelijk gedrag vaker accepteren. Extramuralisering zorgt voor druk op de goedkopere woningvoorraad. Dit resulteert in een afname van de zelfredzaamheid van een deel van onze huurders. Daarnaast zien we een toename van overlast en onveiligheid in de wijken. |

7.2

Risicoprofiel en risicobereidheid

Voor de identificatie en waardering van risico's heeft Ymere in 2023 het risicoprofiel geactualiseerd. Hierin zijn de risico's opgenomen uit de jaarlijkse risicoanalyse. Het gaat dan om mogelijke gebeurtenissen die impact kunnen hebben op het halen van onze doelstellingen.

Risicobereidheid wordt bepaald door de combinatie van risicovolwassenheid en risicofilosofie. Door onze mate van volwassenheid zijn wij in staat adequaat te reageren op veranderingen cq. risico's. Daar komt bij dat de sector voor een omvangrijke maatschappelijke opgave staat. Dit heeft in 2022 geleid tot een grotere bereidheid om risico's te accepteren. Ymere heeft in 2023 de risicobereidheid niet bijgesteld.

Op basis van de risicobereidheid zijn de risicostatements beschreven. De risicobereidheid is 'gebalanceerd', dat wil zeggen: Ymere weegt kansen en risico's tegen elkaar af en neemt op basis daarvan een weloverwogen keuze. Op het gebied van integriteit en fraude is een kritische risicobereidheid van toepassing. Gezien de maatschappelijke status van een woningcorporatie ligt de huidige risicobereidheid op het maximaal haalbare niveau.

Ymere hanteert de volgende risicostatements. Ze zijn vertaald naar risicobereidheid per risicocategorie.

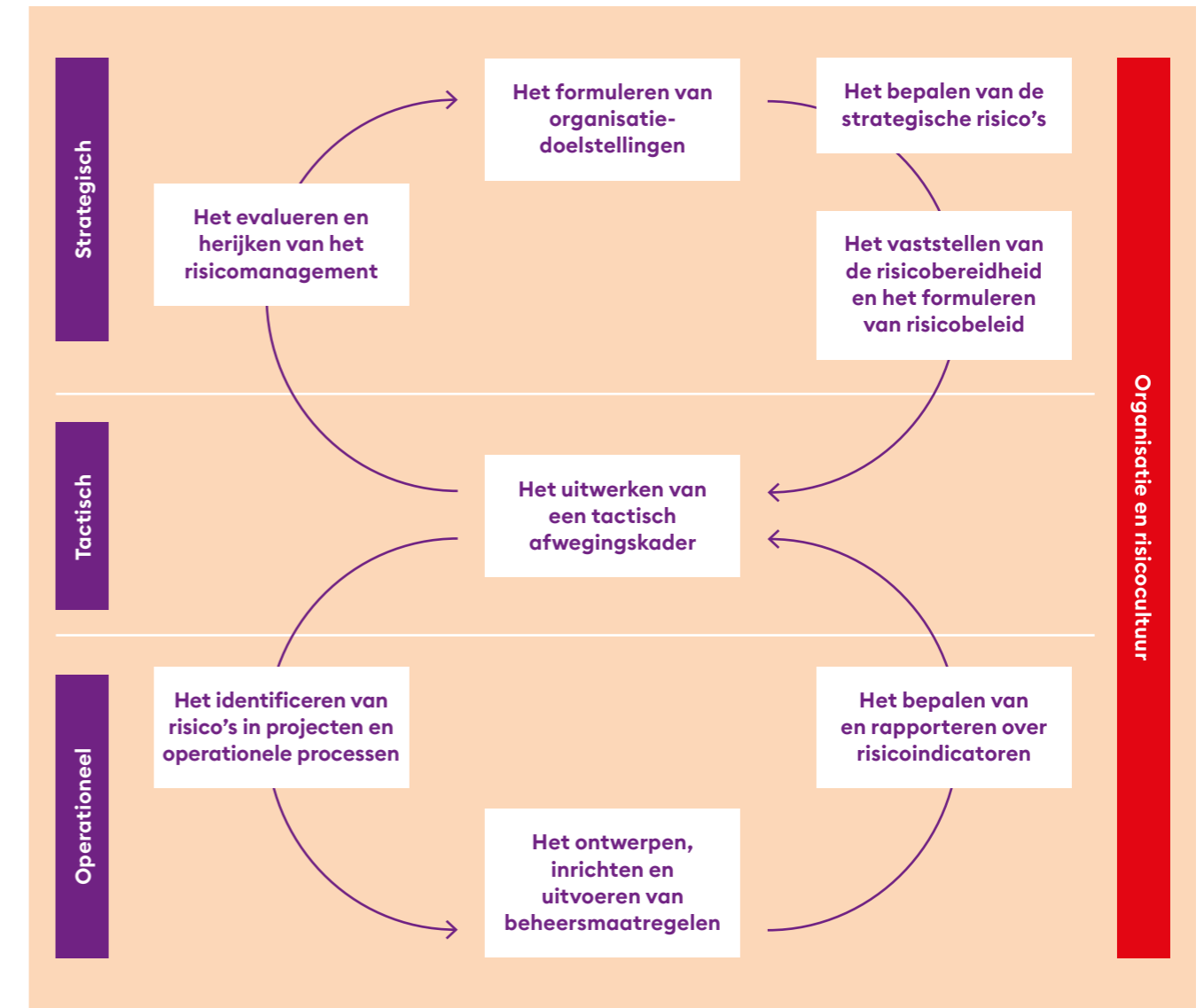
| Risicocategorie | Risicobereidheid | Risicostatement |
|---|------------------|--|
| Strategisch | Gebalanceerd | Ymere neemt bewuste en weloverwogen risico's binnen bandbreedtes, om haar doelstellingen te halen. |
| Operationeel/ Tactisch/ Projectontwikkeling | Gebalanceerd | <ul style="list-style-type: none"> Onze primaire verantwoordelijkheid jegens de huurders is het leveren van een goede woning. Continuïteit van de dienstverlening aan onze klanten, ongeacht de omstandigheden, is hiervoor van belang. We streven ernaar de risico's die deze continuïteit in gevaar kunnen brengen zoveel mogelijk te beperken. Wij stimuleren onze co-makers om te innoveren. Nieuwe technieken rollen we echter pas groots uit na bewezen effectiviteit in de praktijk. Dit testen we bijvoorbeeld via kleine, gerichte pilotprojecten. Op het gebied van veiligheid doen wij ons best om risico's te vermijden die huurders en interne en externe werknemers in gevaar kunnen brengen (gezien de aard van dit risico geldt de categorie kritisch in afwijking van de algemene risicobereidheid). Voor de overige operationele risico's geldt dat we risico's bewust en weloverwogen kunnen accepteren. Het kader voor bouwprojecten bij Ymere is het investeringsstatuut. Daarin zijn de randvoorwaarden en de wijze van besluitvorming rond projectontwikkeling opgenomen. Het investeringsstatuut geeft ook weer hoe projectrisico's worden beheerst. Ten aanzien van projectrisico's geldt verder dat verliezen of tegenvallers in de realisatiefase van meer dan € 500.000 of 10% van de projectbegroting niet acceptabel zijn. Wat betreft illegale/onbekende werknemers op de bouw geldt het volgende: onze aannemers moeten iedereen kennen die namens hen te werk gesteld is op de bouw. Bij constatering van een overtreding krijgt een aannemer één keer een waarschuwing. |
| Financieel | Gebalanceerd | Ymere werkt met maatschappelijk kapitaal en met leningen die geborgd zijn door het WSW, gemeenten en het Rijk. Om geborgd te blijven lenen moet Ymere voldoen aan de financiële parameters die het WSW en de Autoriteit woningcorporaties (Aw) hebben opgesteld. Ymere is niet bereid om financiële risico's te lopen die het voldoen aan deze parameters in gevaar brengen. |
| Compliance | Gebalanceerd | Ymere streeft ernaar te voldoen aan de vigerende wet- en regelgeving. Speciale aandacht hebben we voor de Woningwet en de bijbehorende wet- en regelgeving. Als Ymere, om welke reden dan ook, niet voldoet aan wet- en regelgeving, moet het directieteam hiervan op de hoogte zijn. |
| Integriteit en fraude | Kritisch | <ul style="list-style-type: none"> Ten aanzien van fraude: het uitgangspunt is dat Ymere geen fraude van haar werknemers, huurders of partners accepteert. Fraude is echter nooit helemaal uit te sluiten. Ook bij fraudepreventie hoort een kosten-batenanalyse. Bij fraudedetectie onderneemt Ymere altijd actie. Ten aanzien van integriteit: Ymere en haar medewerkers dienen integer te handelen. Dit wordt gestimuleerd en ondersteund. |

7.3

Risicomanagementsysteem

Het is belangrijk om de risico's die realisatie van onze doelstellingen kunnen bedreigen te onderkennen en zo nodig te beheersen. We streven ernaar om deze risico's tijdig in beeld te brengen en zo nodig maatregelen te treffen om de invloed ervan in lijn te brengen met onze risicobereidheid. Voor Ymere is risicomangement daarmee vooral een middel om onze strategie en doelstellingen te realiseren.

Om goed risicomangement mogelijk te maken, doorlopen we een continu risicomangementproces. Met dit systeem identificeren, analyseren en beheersen we risico's op strategisch, tactisch en operationeel niveau.



- Risico-identificatie en -waardering**
 Risico's zijn bekend en structureel geïnventariseerd en geactualiseerd. Dit gebeurt met de procesdirecteuren en de managementteams van de processen. Deze risico's leggen we vervolgens vast in het risicoprofiel. Gesprekken met de verschillende belanghebbenden, zoals gemeenten, huurdersverenigingen en toezichthouders en vertegenwoordigers in de gehele Ymere-organisatie (waaronder de verschillende managementteams van de processen) zijn hier mede input voor.

- **Risicobereidheid**
Dit geeft aan welke risico's voor Ymere acceptabel zijn en wanneer Ymere bijstuurt. Deze bereidheid is voor de risico's in het risicoprofiel vertaald naar risicolimieten.
- **Risicomangementstrategie**
Op basis van de waardering is bepaald of Ymere het risico accepteert, dan wel of het risico moet worden beheerst en welke beheersmaatregelen daarvoor zijn bedacht.
- **Risicobeheersing**
De procesdirecteuren en hun managers zijn verantwoordelijk voor de uitwerking en uitvoering van de maatregelen ter beheersing van de geïdentificeerde risico's. Zij zijn ook verantwoordelijk voor het identificeren en beheersen van de afdelingsrisico's binnen de primaire processen en in de (bouw)projecten.
- **Risico's bewaken en rapportage**
Managers stellen vast dat risico's binnen hun afdeling goed worden beheerst. Ook voert Ymere een intern controleprogramma uit voor de belangrijkste beheersmaatregelen (*key controls*). Per tertiaal krijgen het directieteam en de raad van commissarissen een rapportage (geïntegreerd in de tertiaalrapportage) over de ontwikkeling in de toprisico's en over de bevindingen uit de interne controle. Wat ging goed? Wat ging fout? Welke acties zijn ondernomen om de risicobeheersing te verbeteren? En wat is de trend per risico? De belangrijkste veranderingen zijn toegelicht bij 'Ontwikkelingen in 2023'.
- **Evalueren en herijken risicomangement**
Periodiek stellen we het risicomangementbeleid met de risicobereidheid opnieuw vast. De input voor deze aanpassing kan ook komen van verschillende belanghebbenden, zoals de managementletter van de accountant, de oordeelsbrieven van de toezichthouder of het WSW, en uit de uitkomsten van interne controles.
- **Risicocultuur**
De organisatiecultuur van Ymere is de hoeksteen van de risicobeheersingsomgeving. Ymere heeft veel aandacht voor cultuurverandering en *soft controls*. De nadruk ligt hierbij op:
 - Samenwerken in een sociale en veilige werkomgeving, waar collega's oog hebben voor elkaar en voor onze maatschappelijke impact. We doen dat 'samen beter': we vieren wat goed gaat, stimuleren elkaars groei, benutten elkaars talent en zijn scherp op wat beter kan.
 - We leggen verantwoordelijkheden zo laag mogelijk in de organisatie en maken helder wat we van elkaar verwachten.
 - We maken ook fouten. Daar leren we van. We geven ruimte en vertrouwen, spreken elkaar aan en leggen verantwoording aan elkaar af.
- **Organisatie**
Ymere heeft haar organisatie ingericht volgens het three lines of defence-model.

Three lines of defence

| 1 st line | 2 nd line | 3 rd line |
|--|---|---|
| Management | Risicomangement & Interne Controle | Internal Audit |
| Dagelijks risicobeheer in de processen. Monitoren en rapporteren over de effectiviteit van de beheersmaatregelen | Coördineren, monitoren en ondersteunen van lijnmanagement bij risicomangement en vaststellen van de werking van de belangrijkste beheersmaatregelen met interne controles | Aanvullende zekerheid geven en toetsing over de werking en uitvoering 1 st en 2 nd line door uitvoeren audits |

7.4

Risico's

Sommige risico's liggen boven de risicobereidheid. Die monitoren we in de risico-rapportage met het oog op de trendontwikkeling hiervan en de verbetering van de risicobeheersing.

De belangrijkste risico's staan hieronder. Ze doen zich nooit allemaal tegelijkertijd voor en ook niet direct vanaf het begin van het jaar. Omdat er een correlatie tussen risico's bestaat en we eenzijdig kijken naar risico's (negatief) en niet naar kansen (positief), zegt de optelsom van alle risicosommen op zichzelf niet veel. Vandaar dat we scenarioanalyses uitvoeren om het effect van risico's op onze financiële meerjarenbegroting te toetsen. Voor zover in de toelichting hieronder ook de financiële impact wordt weergegeven, gaat dat om de mogelijke afwijking ten opzichte van de actuele meerjarenbegroting.

Toprisico's Ymere voor 2023

| Risico | Toelichting | Behersmaatregel | Inherent Risico | Restrisico |
|--|---|--|-----------------|------------|
| Verslechtering economie | Inflatie van 6% gedurende 5 jaar, een extra rentestijging van 2% en een daling van de huizenprijzen in 2023 en 2024 met 10%. | - Scenarioanalyse in financiële meerjarenbegroting - Monitoren ontwikkelingen - Indien nodig Actief bijsturen | Hoog | Midden |
| Betaalbaarheid (geen Huurverhoging) | Een huurverhoging 0% op sociale contracten vanaf 2023 vanwege een blijvende druk op de lage inkomens. | - Scenarioanalyse in financiële meerjarenbegroting - Monitoren ontwikkelingen - Indien nodig Actief bijsturen | Midden | Midden |
| Nieuwbouw (tekort bouwlocaties) | Een lagere (2/3) realisatie van de nieuwbouwplannen als gevolg van een tekort aan bouwlocaties en capaciteit. | - Scenarioanalyse in financiële meerjarenbegroting - Monitoren ontwikkelingen - Wijzigen/beperken verkoop - Renovatie en onderhoudsplanning | Midden | Midden |
| Verkoop (politieke druk) | 66% minder verkopen van reguliere woningen in verband met politieke druk vanuit de gemeente en de centrale overheid. | - Scenarioanalyse in financiële meerjarenbegroting - Monitoren ontwikkelingen - Lobby | Midden | Midden |
| Frauderisico | Risico dat een interne of externe fraudeur Ymere financiële en/of reputatieschade berokkent. | - Hard controls (AO/IB), functiescheiding/ IT-general controls) - Soft controls (veel aandacht voor integriteit, integriteitscode) - Continu aandacht voor beheersmaatregelen en 'zero tolerance-beleid' | Laag | Laag |
| Portefeuillestrategie Het risico dat doelstelling op het gebied van beschikbaarheid niet worden gehaald | Het risico dat Ymere niet voldoet aan haar doelstellingen voor beschikbaarheid wordt gezien als een wezenlijk aandachtspunt | - Realisatie prestatieafspraken - Portefeuillestrategie - Strategische cockpitsturing - Hold-/sell-analyse - Pijplijnsturing | Midden | Midden |
| Inkooprisico Onrechtmatige of ondoelmatige inkopen (o.a. op het gebied van ongunstige voorwaarden, integriteit en naleving inkoopbeleid) | Het inkooprisico is een risico dat niet één specifiek proces raakt, maar is een breed risico voor alle processen van Ymere en daarmee een belangrijk risico voor Ymere als geheel | - Verplichtingen aangaan cf. procuratieregeling - Offerte als onderbouwing bij inkoop - Controle ION's door FA/PA - Controle op juiste btw-verwerking (maatregelen die) een open en integere cultuur (bevorderen) | Midden | Midden |

| Risico | Toelichting | Beheers- maatregel | Inherent Risico | Restrisico |
|---|--|--|--------------------|------------|
| Veiligheid bewoners en medewerkers Het risico dat de veiligheid van bewoners en medewerkers onvoldoende geborgd wordt en dat maatschappelijk onbetamelijk gedrag ontstaat door veiligheidsincidenten. | Waarvoor er financiële of reputatieschade ontstaat. | - Crisismanagement - Begroten onvoorzien onderhoud - Protocol agressie en geweld - Trainingen | Midden | Midden |
| Nieuwbouw Projectbegroting wordt overschreden (in kosten, tijd of rendementsdoelstelling) | Bij nieuwbouw gaat het bij Ymere vaak om langlopende projecten van grote financiële omvang, wat inherent ook omvangrijke risico's met zich meebrengt. Voor start bouw bestaat vooral het risico dat een project duurder uitvalt dan begroot en/of niet blijkt te voldoen aan het norm-rendementskader. | - Projectbeheersing op basis van de I/D-procedure - Naleving normrendementskader - Vroegtijdige betrokkenheid co-makers | Midden | Midden |
| Personeelsbestand Het risico dat het personeelsbestand niet voldoende kwantitatief als kwalitatief is om de doelstellingen van Ymere te halen. | Als belangrijk risico wordt gezien dat het personeelsbestand van Ymere niet aansluit bij de competentie-behoefte van de organisatie. In de veranderende wereld waar digitalisering steeds belangrijker wordt is dit een belangrijk aandachtspunt. | - Jaarplan HR&O gebaseerd op strategie Ymere - Jaarlijks SPP-plan per proces - Iedere tertiaal rapportage | Midden | Midden |
| FMP (financieel meerjarenplan) Het risico dat Ymere niet in staat is om de (jaar-) begroting en de/-prognose te realiseren, doordat uitgaven en inkomsten niet juist zijn begroot, wat leidt tot overschrijding en overschrijding van de begroting / FMP en of onjuiste besluitvorming. | Inherent zonder FMP is de kans groot dat activiteiten worden geïnitieerd die financieel niet haalbaar zijn en waarvoor dus geen cashflowdekking beschikbaar is. Restrisico is dat Ymere wordt geconfronteerd met uitgaven die niet begroot zijn. | - Jaarlijks begrotingsproces en financiële meerjaren prognose (incl. scenario's) - Maandelijks rapportage en bijsturing - Maandelijks liquiditeitsprognose | Hoog | Midden |

7.5 Fraude en onregelmatigheden

De directie van Ymere is zich bewust van het inherente frauderisico dat Ymere, zowel intern als extern, loopt bij het uitvoeren van de dienstverlening. In ons Risk & Control Framework zijn frauderisico's onderkend en ingeschat. Voor deze risico's zijn interne beheersmaatregelen ingericht die periodiek worden gemonitord.

Externe partijen moeten erop kunnen vertrouwen dat Ymere en haar medewerkers op een betrouwbare, eerlijke en zorgvuldige manier zaken doen. Daarom is er een integriteitscode opgesteld. De code heeft als doel dat medewerkers en opdrachtnemers hun handelen in een bepaalde situatie goed afwegen. Met het hanteren van de integriteitscode wil Ymere een proces van bewustwording en dialoog op gang brengen en houden. Normen veranderen en ontwikkelen zich in de tijd.

De gedragscode relaties op het werk is onderdeel van de integriteitscode. De gedragscode is gericht op het voorkomen van een onwenselijke en/of onwerkbaar situatie in het geval van een intieme, affectieve en/of familierelatie tussen medewerkers. Medewerkers die de organisatie, volgens de procuratieregeling, voor € 50.000 of meer kunnen binden, vragen wij jaarlijks om een opgave te doen

van familie of mensen in de naaste omgeving die werken bij zakelijke relaties van Ymere (verklaring conflicterende belangen). Daarnaast moeten nevenfuncties worden gemeld. Hieronder vallen ook commerciële activiteiten rondom privébezit van vastgoed.

Onze (financiële) processen kenmerken zich door de aanwezigheid van functiescheiding. Hiermee voorkomen we dat slechts één persoon ongecontroleerd transacties of verplichtingen kan aangaan, resp. kan autoriseren, verwerken en afwikkelen en toegang heeft tot activa.

Ondanks alle beheersingsmaatregelen resteert het risico dat het management of de directie maatregelen doorbreekt. Ook bestaat het risico op samenspanning tussen medewerkers. Transparante besluitvorming, de governancestructuur, een open cultuur waarbij we elkaar durven aan te spreken, de aanwezigheid van een vertrouwenspersoon om niet-integer handelen (anoniem) te melden en periodieke interne en externe audits op de naleving van beheersingsmaatregelen moeten eraan bijdragen dat de zogenoemde *override of controls* wordt gesignaleerd.



Vooruitblik 2024

De aanpak 'Ymere zichtbaar in control' heeft tot mooie resultaten geleid. De eerste lijn pakt vol de verantwoordelijkheid. De controles worden in de processen uitgevoerd met ondersteuning van de business controllers en vanuit financial control in de tweede lijn. De evaluatie 2023 van de *key risico's* is uitgevoerd. Dit heeft geleid tot één nieuw key risico. Ook zijn twee risico's afgevallen.

Het risico dat het onderhoud van vastgoed niet tijdig wordt uitgevoerd, door een tekort aan capaciteit (zowel intern als bij uitbesteed werk), onvoldoende sturing en/of inefficiency in het proces is voor 2024 een top risico.

De risico's dat de waardering van de onderhanden werk-positie en de waardering van het vastgoed tegen marktwaarde niet volledig, juist en/of tijdig in de administratie zijn opgenomen, zijn voor 2024 geen key risico meer. Het gaat hier om verslaggevingsrisico's die onder verantwoordelijkheid van de procesafdeling vallen en waarop een tweedelijnscontrole blijft plaatsvinden door Financial Control in het kader van de accountantscontrole.

Woningen en de leefomgeving moeten worden voorbereid op de gevolgen van klimaatverandering. Dit is onderdeel van de in 2023 gesignaleerde trends over verduurzaming. Klimaatverandering is in het jaarplan 2024 opgenomen als verdiepingsthema. Het doel van deze verdieping is om nu na te denken over de impact op langere termijn (2025 en verder).

Ymere zet de doorontwikkeling van de interne controle en risicobeheersing voort. Daarbij zien we risicobeheersing als een continu proces, dat integraal onderdeel is van onze bedrijfsvoering. In 2024 zullen we ons hier dan ook onverminderd voor blijven inzetten. Aangezien de beheersing steeds beter op orde is, is het verder optimaliseren van de controles en vastleggingen voor komend jaar een belangrijk aandachtspunt.

In 2023 is aandacht besteed aan rationalisering van bestaande key controls. Door inhoudelijke aanpassing van een aantal key controls zijn de werkzaamheden door de eerste lijn verminderd. In 2024 gaan we door met het afbouwen (in omvang of frequentie) van key controls die stabiel effectief blijken. We gaan kritisch kijken naar wat echt moet worden gecontroleerd en vastgelegd. Ook gaan we na waar we controles iets kunnen verlichten, zonder in te boeten op de risicobeheersing.

Daarnaast maken we werk van een combinatie van *hard en soft controls* om zo het risicobewustzijn bij al onze medewerkers te vergroten. Ymere onderkent het belang van een sterke risicocultuur en *soft controls* als onderdeel van goed en proactief risicomanagement. In 2022 is onderzocht wat gewenst en ongewenst gedrag is bij de key controls. In 2023 hebben we een plan opgesteld om een beweging op gang te brengen waarbij ons handelen voortvloeit uit gefundeerd vertrouwen. Een belangrijk onderdeel is het meten van en steunen op soft controls. De uitvoering van dit plan start in 2024. Naar verwachting zal het meerdere jaren in beslag nemen.



In onze strategie Samen Thuis hebben we gemiddeld per jaar 500 nieuwbouwwoningen, 150 flexwoningen en 150 middenhuurwoningen opgenomen, alsmede het versneld verduurzamen van het bestaand bezit (onder andere uitfasering EFG-labels). Daarnaast zijn extra onderhoud en renovaties ingerekend om de kwaliteit van het bezit te waarborgen. Dit leidt ertoe dat Ymere na 2028 het borgingsplafond bereikt. Hiermee lopen wij tegen de grenzen aan van onze financiële mogelijkheden. Zonder vermindering van de Vpb/ATAD (Anti Tax Avoidance Directive) kunnen we geen extra bijdrage leveren aan de volkshuisvestelijke opgave. Ymere wil als financieel gezonde corporatie maximale volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties leveren. Dit betekent dat wij onze bedrijfsvoering en ambities voortdurend toetsen aan de financiële continuïteit van onze organisatie. Daarbij hanteren we de volgende uitgangspunten:

- Ymere is financieel gezond.** Hierbij hanteren wij de ratio's en grenswaarden zoals deze in het voorjaar 2020 zijn toegevoegd aan het gezamenlijke beoordelingskader van de Autoriteit Woningcorporaties (Aw) en Waarborgingsfonds Sociale Woningbouw (WSW):
 - Interest coverage ratio (liquiditeit); maakt inzichtelijk of Ymere voldoende operationele kasstromen genereert om aan haar renteverplichtingen te voldoen (ICR minimaal 1,4).
 - Loan-to-value (vermogen); maakt inzichtelijk of de vastgoedportefeuille op lange termijn voldoende waarde genereert ten opzichte van de schuldpositie. De onderliggende kasstromen houden rekening met het maatschappelijke beleid van de corporatie (LTV: maximaal 85% op basis van beleidswaarde).
 - Solvabiliteit (vermogen); geeft inzicht in de eigen vermogenspositie (op basis van beleidswaarde), rekening houdende met het maatschappelijke beleid van de corporatie (minimaal 15%).
 - Dekkingsratio (onderpand): beoordeelt in geval van discontinuïteit of de marktwaarde van het onderpand voldoende is om de marktwaarde van de schuldpositie af te lossen (maximaal 70% op basis van marktwaarde).
- Ymere stuurt op rendement** door middel van rendementseisen op investeringsprojecten (IRR en BAR).
- Ymere heeft een gezond operationeel resultaat.** Ymere past het duurzame prestatieproces toe, waarbij de huurinkomsten worden ingezet voor het onderhoud van het bestaande bezit en verkoopopbrengsten plus leningen voor het verwerven van nieuw bezit.
- Ymere kan tijdig bijsturen.** Gezien de onzekerheden in de toekomst is het noodzakelijk om tijdig bij te kunnen sturen. Daarom heeft Ymere een eigen signaalwaarde op de ICR van minimaal 1,6 opgenomen voor de Daeb-tak.

Wettelijke kaders

De Aw beoordeelt jaarlijks alle woningcorporaties en onderzoekt daarbij of de corporatie voldoet aan de vereisten op het gebied van governance, integriteit, rechtmatigheid, sturing en beheersing en financiële continuïteit. Daarbij bekijkt de Aw ook of het maatschappelijk gebonden vermogen voldoende wordt beschermd. De Aw toetst integraal. Dat betekent dat de verschillende risicogebieden in onderlinge samenhang worden beoordeeld.

In haar integrale beoordeling over 2023 concludeerde de Aw dat de risico-inschatting voor Ymere op bijna alle onderdelen van het beoordelingskader laag is en dat er geen aanleiding is voor interventies of aanvullende toezichtafspraken. Op het thema 'volkshuisvestelijk belang' behaalt Ymere een middenscore. Dit als gevolg van de grote uitdagingen in de regio.

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) beoordeelt jaarlijks de kredietwaardigheid van woningcorporaties. De externe financiering voor maatschappelijke investeringen en herfinancieringen wordt geborgd door het WSW. Het WSW stelt een maximum borgingsplafond van € 3,5 miljard, ongeacht de financiële robuustheid of onderliggende omvang van de portefeuille van de woningcorporatie. Hierdoor worden we begrensd in onze investeringsruimte. Het geborgde leningvolume van Ymere zit onder deze grens. Het WSW heeft in 2023 een borgbaarheidsverklaring voor Ymere afgegeven.

Financierbaarheid

De financierbaarheid van Ymere wordt aan de hand van een aantal kengetallen getoetst aan de normen van de Aw en het WSW voor het verslagjaar 2023. In de tabel hieronder is de toets op geconsolideerd niveau met de normen zichtbaar gemaakt. Onderliggend worden er echter normen gesteld aan de separate onderdelen (Daeb, niet-Daeb etc.).

| | norm | 2023 | 2022 |
|--|-----------------|--------------|--------------|
| Operationele kasstroom voor rente | | 221 | 215 |
| Rente uitgaven | | 95 | 111 |
| ICR | >1,40 | 2,33 | 1,93 |
| Operationele kasstroom voor rente DAEB | | 155 | 147 |
| Rente uitgaven DAEB | | 87 | 102 |
| ICR DAEB | >1,40 | 1,79 | 1,43 |
| Beleidswaarde | | 7.888 | 9.642 |
| Vreemd vermogen | | 2.780 | 2.775 |
| Loan to value | <85% | 35,2% | 28,8% |
| Eigen vermogen (beleidswaarde) | | 5.361 | 7.176 |
| Balanstotaal (beleidswaarde) | | 8.999 | 10.788 |
| Solvabiliteit (beleidswaarde) | >15% | 59,6% | 66,5% |
| Eigen vermogen (marktwaarde) | | 13.797 | 15.477 |
| Balanstotaal (marktwaarde) | | 17.435 | 19.088 |
| Solvabiliteit (marktwaarde) | > 50% | 79,1% | 81,1% |

Continuïteit

Ymere is financieel gezond en heeft de (financiële) risico's van haar vastgoedposities (grond, onderhanden projecten en te verkopen woningen) goed in beeld. Ook is er voldoende financiële buffer om tegenvallers op te vangen. Daarom is sprake van een veronderstelling van continuïteit.

Ymere heeft als doel om de continuïteit van haar dienstverlening te waarborgen. Dit wordt onder andere geborgd door het opstellen van een financieel meerjarenplan, het vaststellen van KPI's en het monitoren van beide. In ons reglement financieel beheer en beleid hebben wij vastgelegd hoe wij onze financiële continuïteit borgen. In ons meerjarenbeleid richten we ons daarbij op maximale volkshuisvestelijke prestaties – passend binnen onze financiële kaders en de beoordelingsnormen van de Aw en het WSW. De belangrijkste kengetallen in het kader van de continuïteitsveronderstelling zijn in de tabel hierboven toegelicht.

Ymere heeft met banken en andere kredietverstrekkers financieringsafspraken gemaakt. In 2023 was geen sprake van een schending van afspraken of convenanten. Op basis van ons financieel meerjarenplan is onze verwachting dat Ymere ook in de (nabije) toekomst blijft voldoen aan de convenantseisen, en dat de organisatie voldoende kasstromen blijft genereren om aan haar verplichtingen te blijven voldoen. Op grond hiervan is de directie van mening dat de continuïteit van Ymere is gewaarborgd.

Duurzaam prestatie-model

Zoals hierboven beschreven is het voor de continuïteit van Ymere van belang dat de organisatie voldoende kasstromen blijft genereren om aan haar verplichtingen te blijven voldoen. We onderscheiden drie kasstromen: de operationele kasstroom, de investeringskasstroom en de financieringskasstroom. Ze zijn weergegeven in onderstaand overzicht.

| x € 1.000.000 | 2023 | 2022 | Vershil |
|--|-------------|-------------|-------------|
| Saldo ingaande kasstroom operationele activiteit | 623 | 611 | 12 |
| Saldo uitgaande kasstroom operationele activiteit | -493 | -505 | 12 |
| Kasstroom uit operationele activiteiten | 130 | 105 | 25 |
| Saldo ingaande kasstroom investeringsactiviteiten | 117 | 290 | -173 |
| Saldo uitgaande kasstroom investeringsactiviteiten | -281 | -202 | -79 |
| Kasstroom uit investeringsactiviteiten | -165 | 88 | -252 |
| Kasstroom uit financieringsactiviteiten | 6 | -279 | 285 |
| Toename/(afname) geldmiddelen in boekjaar | -29 | -85 | 56 |

In de ingaande kasstroom investeringsactiviteiten 2022 is verkoop Gooise Meren verantwoord.

Bij kasstromen gaat het om de inkomsten en uitgaven van werkelijke geldstromen, waarbij het in de resultatenrekening gaat over kosten, opbrengsten en het behaald resultaat over een jaar. Deze zijn niet per definitie gelijk aan elkaar. Voorbeeld: een schilderbeurt is uitgevoerd, maar nog niet betaald. Deze schilderbeurt zit dan al wel in de resultatenrekening (kosten), maar nog niet in de kasstromen.

Speciale aandacht heeft het evenwicht tussen de operationele kasstroom en de investeringen in ons bestaand bezit (onderdeel van de kasstroom uit investeringsactiviteiten). Dit is ons duurzaam prestatie-model. Ymere streeft een duurzaam prestatie-model na waar de operationele kasstroom de investeringen van het bestaand bezit dekken. Hiermee zijn we in staat om vanuit eigen middelen het bestaand bezit in stand te houden. Komende jaren zet Ymere extra in op de verduurzaming. Het duurzaam prestatie-model komt daardoor verder onder druk te staan. Hier hebben wij continu aandacht voor. Dit wordt verder toegelicht in hoofdstuk 8.7 Vooruitblik 2024 en verder.

| | 2023 | 2022 |
|-------------------------------|-----------|------------|
| Operationele kasstroom | 130 | 105 |
| Investering in bestaand bezit | -139 | -115 |
| Saldo | -9 | -10 |

8.2 Resultaatontwikkeling 2023

Op basis van categoriale indeling

| x € 1.000.000 | 2023 | 2022 | Vershil |
|--|---------------|-------------|---------------|
| Opbrengst uit verhuur | 616 | 608 | 8 |
| Netto opbrengst verkoop bestaand bezit | 29 | 20 | 9 |
| Netto opbrengst projectontwikkeling | 3 | 1 | 2 |
| Overige opbrengsten | 20 | 16 | 4 |
| Bedrijfsopbrengsten | 668 | 645 | 22 |
| Bedrijfslasten | -373 | -380 | 7 |
| Bedrijfsresultaat | 295 | 265 | 30 |
| Financiële baten en lasten | -81 | -96 | 15 |
| Operationeel bedrijfsresultaat | 214 | 169 | 44 |
| Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille (onrendabele top) | -189 | -70 | -119 |
| Operationeel bedrijfsresultaat + resultaat investeringen | 24 | 99 | -75 |
| Waardeveranderingen financiële vaste activa | 0 | 11 | -11 |
| Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed | -1.666 | -756 | -910 |
| Resultaat voor belastingen | -1.641 | -646 | -996 |
| Vennootschapsbelasting | -38 | 66 | -104 |
| Resultaat na belasting | -1.680 | -579 | -1.100 |

Het resultaat over 2023 van € -1.680 miljoen wordt met name veroorzaakt door de waardedaling van het vastgoed in exploitatie (€ -1.666 miljoen). Deze waardedaling is ongerealiseerd en leidt pas tot een kasstroom na verkoop van ons bezit. De waardedaling heeft daarom geen invloed op het investeringsvolume of andere maatschappelijke uitgaven.

Het operationele bedrijfsresultaat (€ 214 miljoen) is € 44 miljoen hoger dan in 2022. Dit wordt onder andere veroorzaakt door de afschaffing van de verhuurderheffing (-/-€ 58 miljoen).

Bij dit hoge resultaat kan het beeld ontstaan dat we minder hebben besteed dan we zouden willen. Voor een gezonde bedrijfsvoering op de lange termijn is echter het essentieel dat het operationele bedrijfsresultaat positief is. Daarnaast keert Ymere dit positieve resultaat niet – zoals gebruikelijk bij commerciële organisaties – uit aan aandeelhouders, maar investeren we dit in ons bezit door onze woningen te verduurzamen (zoals het uitfaseren van EFG-labels), te verbeteren en te vernieuwen. Doordat deze (maatschappelijke) investeringen hoger zijn dan de toekomstige (huur) opbrengsten behalen we hierop een negatief resultaat. De financiële effecten hiervan zijn terug te vinden in de onrendabele top (€ 189 miljoen).



Doordat Ymere ten opzichte van voorgaande jaren meer is gaan investeren, zien we dat het resultaat inclusief investeringen fors is gedaald met € 75 miljoen: van € 99 miljoen in 2022 naar € 24 miljoen in 2023. De komende jaren zullen onze investeringen verder toenemen, waardoor het operationele bedrijfsresultaat inclusief investeringen naar verwachting verder zal dalen.

Opbrengst uit verhuur

De opbrengst uit verhuur is in 2023 € 8 miljoen hoger dan in 2022. Deze toename bestaat voornamelijk uit de reguliere huurverhogingen, in exploitatie genomen nieuwe woningen en de harmonisatie van huren bij nieuwe verhuringen.

Netto-opbrengst verkoop bestaand bezit

In 2023 zijn 400 eenheden verkocht, waarvan 303 reguliere verkopen, 89 dispositie- verkopen en 8 renovatieverkopen. De eenheden bestaan uit 250 zelfstandige woningen, 12 onzelfstandige woningen, 93 garages/parkeerplaatsen, 40 bedrijfs- onroerendgoed-objecten en 5 maatschappelijkonroerendgoed-objecten. Dit is conform ons beleid vertaald in het Financieel Meerjaren Plan. In 2023 is een bruto verkoopopbrengst gerealiseerd van in totaal € 116 miljoen (2022: € 278 miljoen), waarop een bedrag van bijna € 6,1 miljoen aan directe verkoopkosten in mindering is gebracht.

Netto-opbrengst projectontwikkeling

Het resultaat op projectontwikkeling betreft de omzet minus de kostprijs van deze omzet van nieuwboukoopwoningen. De omzet wordt genomen naar rato van voortgang van de bouw en de verkopen binnen een project (bouwstand x verkoop- stand). De ontwikkeling van nieuwbou koopwoningen past niet bij onze strategie, maar wij ronden de lopende projecten voortvloeiende uit aangegane verplichtingen uit het verleden nog wel af. We richten ons op huurwoningen in het sociale segment. Per situatie bekijken we hoe lopende activiteiten kunnen worden overgedragen of afgerond. In 2023 leverden we 27 nieuwboukoopwoningen op (2022: 83). De opleveringen vloeien voort uit ontwikkelingen uit het verleden.

Bedrijfslasten

De bedrijfslasten zijn € 7 miljoen lager dan in 2022, hoofdzakelijk veroorzaakt door de afschaffing van de verhuurderheffing (€ -58 miljoen). Daarnaast zijn de volgende kostenposten gestegen: onderhoudslasten (€ 34 miljoen), lonen en salaris- sen (€ 5 miljoen), lasten servicecontracten (€ 5 miljoen euro) en de obligoheffing (€ 2,2 miljoen). Het resultaat over 2023 van € -1.641 miljoen wordt met name veroor- zaakt door de waardedaling van het vastgoed in exploitatie (€ -1.666 miljoen). Deze waardedaling is ongerealiseerd en leidt pas tot een kasstroom na verkoop van ons bezit. De waardedaling heeft daarom geen invloed op het investeringsvolume of andere maatschappelijke uitgaven.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

In 2023 is net als in 2022 een dalende trend te zien in de markt. De totale omvang van de woningportefeuille (Stichting Ymere en Yvastgoed BV) is met ruim € 1,6 miljard gedaald naar een waarde van € 16,3 miljard als gevolg van een stijgende discon- teringsvoet. Dit betreft een waardedaling van afgerond 9%.

De negatieve waardeontwikkeling is het gevolg van een negatiever sentiment in de beleggingsmarkt als gevolg van onzekerheden over de algehele economische ontwikkeling, de invoering van gereguleerde middenhuur en de stijgende rente in de kapitaalmarkt. Aan de andere kant zien we momenteel dat de groeiende tekorten op de woningmarkt nog altijd een drijvende factor vormen achter de oplopende leeg- en huurwaardes.

De waardeveranderingen in de vastgoedportefeuille bestaan uit de niet-gerealiseerde waardeveranderingen van vastgoed en de overige waardeveranderingen van de vastgoedportefeuille. De niet-gerealiseerde waardeveranderingen betreffen het indirecte rendement van de portefeuille. Dit wordt bepaald door de waardemutatie in het jaar af te zetten tegen de gemiddelde waarde van het vastgoed in verhuurde staat. De ontwikkeling van het indirecte rendement is in lijn met de vergelijkbare indices bij commerciële verhuurders in onze regio. De overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen de onrendabele top op onze investeringen. Ymere neemt haar onrendabele top bij interne besluitvorming. De overige waardeveranderingen zijn ten opzichte van 2022 toegenomen met € 119 miljoen, onder andere door een hoger investeringsvolume, stijgende bouwkosten en de eerder beschreven dalende trend van de marktwaarde.

Financiële baten en lasten

De financiële baten en lasten bestaan uit ontvangen en betaalde rente op de derivaten en leningen. Het resultaat is met € 15 miljoen verbeterd tot € 81 miljoen negatief, als gevolg van afgenomen rentelasten en toegenomen rentebaten. De rentelasten zijn hoofdzakelijk afgenomen doordat het aantal actieve derivaten is afgenomen. De rentebaten zijn toegenomen als gevolg van een hogere creditrente op onze liquide middelen.

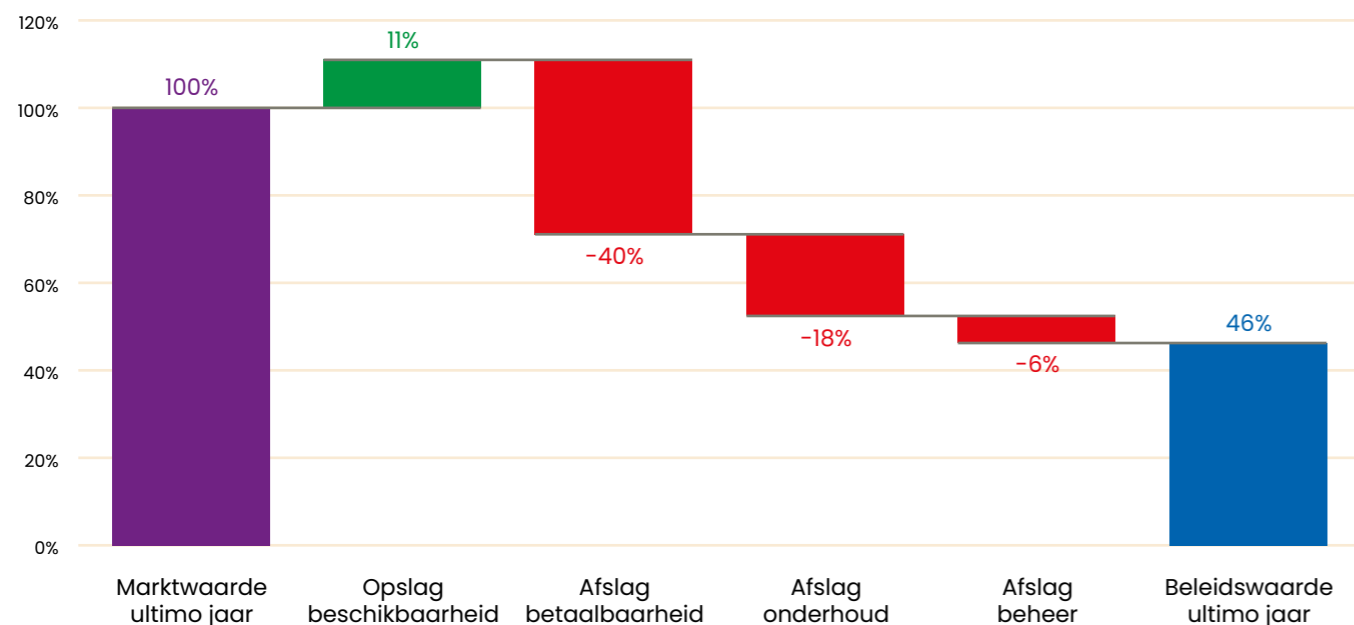
8.3

Realiseerbaarheid waarde van ons vastgoed

Uitgangspunt voor de verslaglegging is de marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde is een inschatting door taxateurs van de marktprijs bij verkoop van het vastgoed in verhuurde staat. De marktwaarde wordt gebaseerd op marktconforme uitgangspunten voor verhuur en beheer. In de praktijk hebben woningcorporaties echter geen marktconforme kasstromen. De waarde van het vastgoed zal daarom lager liggen, net als het eigen vermogen. Het eigen vermogen (op basis van marktwaarde) wordt namelijk 'beklemd' door maatschappelijke prestaties.

De beleidswaarde toont afgeleid van de marktwaarde een waarde waarbij rekening wordt gehouden met deze maatschappelijke prestaties. De beleidswaarde wordt bepaald door op vier aspecten aanpassingen door te voeren in de berekening van de marktwaarde. De (lagere) waarde die zo ontstaat, is de beleidswaarde. De beleidswaarde is bepaald conform de uitgangspunten zoals opgenomen in het handboek marktwaarde.

Van marktwaarde naar beleidswaarde



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

Stap 1: beschikbaarheid (doorexploiteren)

We zorgen ervoor dat er voldoende sociale huurwoningen beschikbaar zijn. Over de omvang van de sociale woningvoorraad maken we afspraken met de gemeenten en huurdersorganisaties. Hierdoor is het rekenen met de zogenoemde uitpondwaarde, zoals in de marktwaarde het uitgangspunt is, niet mogelijk. In de beleidswaarde wordt het gehele bezit daarom op basis van 'doorexploitatie' gewaardeerd. In de beleidswaarde wordt echter de eindwaarde niet op basis van een ingeschatte *exit yield* berekend in jaar 15 (zoals in de marktwaardering), maar op basis van een eeuwigdurende

exploitatie tegen markthuur. Bij de huidige lage disconteringsvoet en de hoge markthuur en groeivoet daarvan levert dit een eindwaarde op die in veel complexen (bijvoorbeeld in Amsterdam) hoger ligt dan het in de marktwaarde gehanteerde uitpondscenario met een ingeschatte exit yield in jaar 15.

Verder vindt er in stap 1 een correctie plaats op de overdrachtskosten. Conform het handboek worden de overdrachtskosten niet ingerekend in de beleidswaarde, maar dus wél toegerekend aan de marktwaarde. Door de stijging van de disconteringsvoet is het positieve effect van deze stap uiteindelijk kleiner geworden dan vorig jaar.

Stap 1 leidt door de rekenregels van het handboek in combinatie met een relatief lage disconteringsvoet tot een opslag van € 1,67 miljard (11%) (2022: € 1,85 miljard). In werkelijkheid zijn de huren die wij vragen uiteraard veel lager dan de markthuur. Deze correctie wordt in stap 2 gemaakt.

Stap 2: betaalbaarheid (huur)

Om voldoende sociale woningen beschikbaar te houden en om qua toewijzing aan de wettelijke vereisten te voldoen, is de maximaal te vragen huur begrensd. Deze valt in de meeste situaties lager uit dan de markthuur. Bij de streefhuur houden wij rekening met passend toewijzen. Hiermee geven we invulling aan onze maatschappelijke taak op het gebied van betaalbaarheid. Ymere biedt woningen aan met verschillende huurprijzen om ook verschillende huishoudtypes en inkomensgroepen passend binnen de sociale huur te huisvesten. Dit in tegenstelling tot een geliberaliseerde woning (niet bestemd voor de middeninkomens) die tegen de markthuur wordt verhuurd. Doordat de streefhuur lager is dan de markthuur ligt de waarde in deze stap € 6,26 miljard (40%) lager (2022: € 6,69 miljard).

Stap 3: kwaliteit (onderhoud)

Om voldoende sociale woningen op lange termijn beschikbaar te houden, hebben we een onderhoudsbeleid dat gericht is op deze lange termijn. Onze eigen onderhoudsnorm ligt hoger dan de marktnorm die is gebaseerd op de instandhouding van de komende 15 jaar. Om achterstanden in het onderhoud in te lopen is het onderhoudsbudget verhoogd. Dat heeft geleid tot een stijging van de onderhoudsnorm. De waarde komt daardoor € 2,87 miljard (18%) lager te liggen (2022: € 2,37 miljard).

Stap 4: beheer (beheerkosten)

Het exploiteren van de sociale woningvoorraad zorgt naast de reguliere beheerkosten voor extra uitgaven. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van Ymere. Onze beheernorm ligt hoger dan de marktnorm, omdat we extra uitgaven hebben ten behoeve van langjarige exploitatie, passend toewijzen, leefbaarheid en sociaal beheer. Door rekening te houden met onze werkelijke beheerkosten, slaan we € 0,97 miljard (6%) van de marktwaarde af (2022: € 1,07 miljard).

Effect beleidswaarde op eigen vermogen

De beleidswaarde ligt 18% lager dan vorig jaar (€ 7,89 miljard ten opzichte van € 9,64 miljard). Deze daling wordt veroorzaakt door de stijging van de disconteringsvoet, nagenoeg gelijkblijvende contractuur vanwege de huurverlaging in 2023 en stijging van de onderhouds- en beheerlasten.

Op basis van de beleidswaarde maken we inzichtelijk welk deel van het eigen vermogen bij ongewijzigd beleid niet of pas op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van de woningportefeuille in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van deze woningen en bedraagt € 8,4 miljard. Dit impliceert dat 60% van het totale eigen vermogen niet of pas op zeer lange termijn realiseerbaar is.

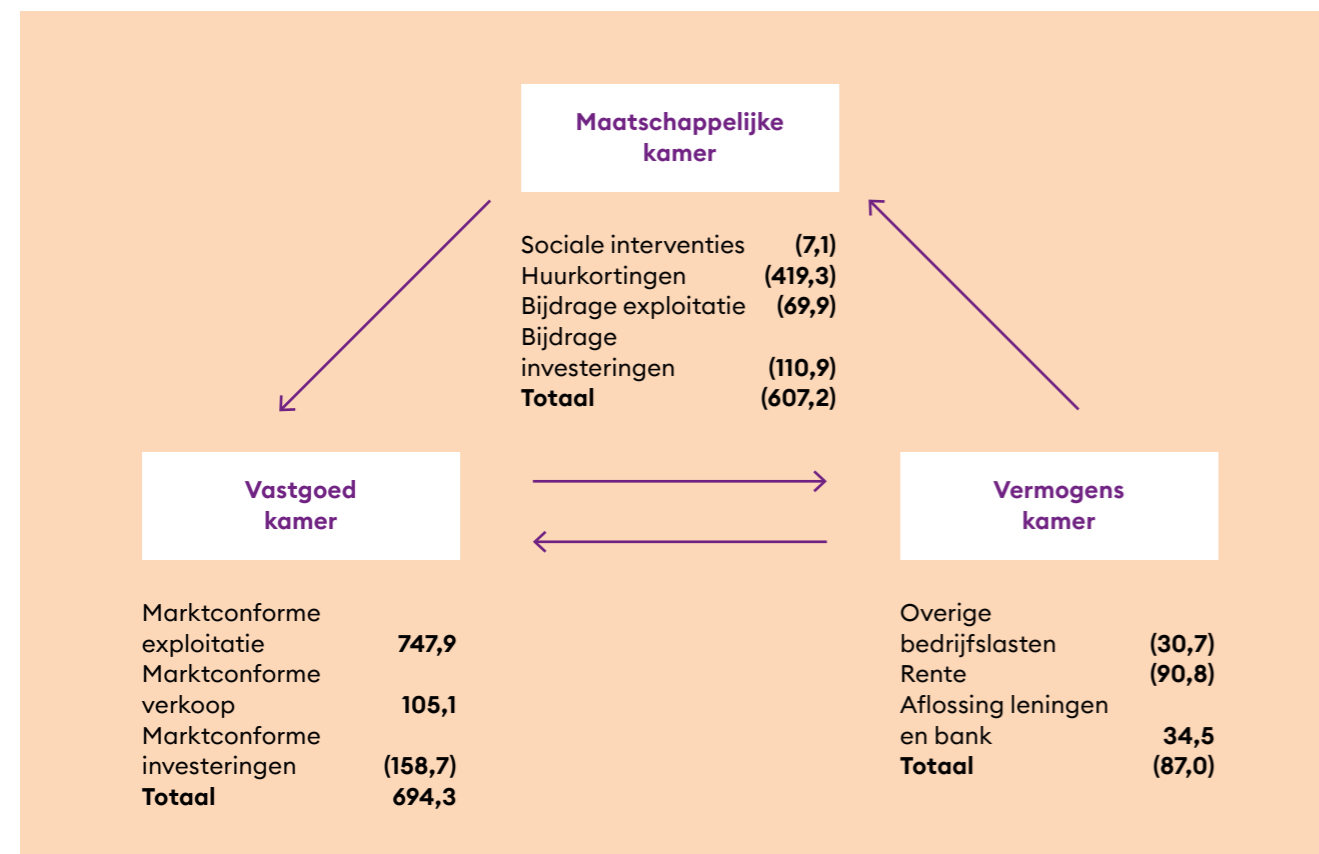
De waardebepaling van het vastgoed is terug te vinden in de marktwaarde en de beleidswaarde. Daarbij willen we benadrukken dat het geen exacte wetenschap is.

Tegelijkertijd is het de grootste post waarvan Ymere een inschatting moet maken. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde is deze aan fluctuaties onderhevig. Aan de hand van een sensitiviteitsanalyse is het effect van een hogere disconteringsvoet, een lagere streefhuur en een hogere beheer- en onderhoudsnorm getoetst. Hieruit blijkt dat met name een aanpassing van de disconteringsvoet een grote verandering in de beleidswaarde tot gevolg kan hebben. Zie voor een verdere toelichting hoofdstuk 10.1.1 Vastgoedbeleggingen in de jaarrekening.

8.4 Prestaties DrieKamerModel

Om onze missie te vervullen maken we voortdurend een afweging tussen onze maatschappelijke ambities (effectiviteit), het rendement van ons vastgoed (efficiëntie) en een financieel gezonde organisatie (financiële continuïteit). Aan de hand van het voor woningcorporaties ontwikkelde DrieKamerModel maken we de verschillende geldstromen ten behoeve van deze drie ambities zichtbaar. Zo maken we inzichtelijk welke afweging we hebben gemaakt om onze maatschappelijke bijdrage van € 607 miljoen te realiseren.

Driekamermodel (x € 1.000.000)



Maatschappelijke kamer

Het realiseren van onze maatschappelijke ambities vindt plaats in de Maatschappelijke kamer. Deze kamer is verantwoordelijk voor de effectieve besteding van het budget dat we beschikbaar stellen via de Vermogenskamer. Dit maatschappelijke budget zetten we in voor leefbaarheid, voor het realiseren van betaalbare woningen voor onze primaire doelgroep door middel van huurkortingen (ten opzichte van de markthuur), een bijdrage aan de exploitatie en een bijdrage aan investeringen.

Vanuit de Vastgoed- en Vermogenskamer is in 2023 € 607 miljoen (2022: € 494 miljoen) beschikbaar gesteld aan de Maatschappelijke Kamer. Het grootste gedeelte van de maatschappelijke bijdrage komt doordat we woningen verhuren tegen een betaalbare huurprijs in plaats van de huurprijs die op de vrije markt voor de woning gevraagd kan worden. In totaal gaat het om een huurkorting van € 419 miljoen ten opzichte van de markthuur (2022: € 373 miljoen). We besteedden € 7,1 miljoen aan leefbaarheid en sociale interventies (2022 € 6,9 miljoen). Daarnaast besteden we € 70 miljoen (2022: € 47 miljoen) meer aan onderhoud en beheer dan een marktpartij en hebben we € 111 miljoen als bijdrage gegeven aan onrendabele investeringen (2022: € 67 miljoen).

Vastgoedkamer

Het realiseren van een efficiënte exploitatie en de transformatie van ons vastgoed vindt plaats in de Vastgoedkamer. In de Vastgoedkamer streven we naar een marktconform rendement en marktconforme kosten. Vanwege onze maatschappelijke ambities is dit niet altijd wenselijk; we kiezen niet voor een maximaal rendement, maar in plaats daarvan voor huurkortingen of extra beheerkosten. In die gevallen compenseert de Maatschappelijke kamer de mindere opbrengsten of hogere uitgaven.

Het marktconforme rendement in de Vastgoedkamer bedraagt in 2023 € 748 miljoen (2022: € 663 miljoen). De marktconforme investeringen in de Vastgoedkamer bedragen € 159 miljoen (2022: € 119 miljoen). De opbrengst vanuit verkoop bedraagt € 105 miljoen (2022: € 274 miljoen).

Vermogenskamer

Het behouden van de financiële continuïteit is de verantwoordelijkheid van de Vermogenskamer. Hierin bewaken we onze kasstromen; we zorgen dat we niet meer uitgeven dan beschikbaar is, zodat we borgbaar blijven voor het WSW. Ook sturen we in de Vermogenskamer op de gewenste ontwikkeling van ons vermogen en de verhouding tussen eigen en vreemd vermogen. Deze verhouding moet gezond zijn, zodat we financiële risico's kunnen opvangen.

De Vermogenskamer ontvangt dividend van de Vastgoedkamer. Dit zetten we in voor het behouden van financiële continuïteit, voor het aan de Vastgoedkamer beschikbaar stellen van budget voor het marktconforme deel van de investeringen, voor nieuwbouw en renovatie, en voor het beschikbaar stellen van maatschappelijk budget voor de Maatschappelijke kamer.

Het ontvangen dividend bedraagt (som van de marktconforme exploitatie en verkoop) in 2023 € 853 miljoen (2022: € 936 miljoen). Het ontvangen dividend is lager omdat de verkoopopbrengsten lager zijn als gevolg van de verkoop van het bezit in de gemeente Gooise Meren in 2022. In de Vermogenskamer neemt het leningvolume toe met € 6 miljoen. De liquide middelen dalen met € 29 miljoen. Hiermee komt het saldo aflossingen, leningen en bank uit op € 34 miljoen (2022: € 194 miljoen), betaling van de rentelasten (€ 91 miljoen versus € 109 miljoen in 2022) en overige bedrijfslasten (€ 31 miljoen versus € 21 miljoen in 2022). De marktconforme investeringen komen uit op € 159 miljoen (2022: € 119 miljoen), en voor het maatschappelijke budget voor de Maatschappelijke kamer resulteert € 607 miljoen (2022: € 494 miljoen).

De treasuryactiviteiten van Ymere beogen zowel de lange- als de kortetermijn-financiering concernbreed te borgen, binnen aanvaardbare risicogrenzen en tegen zo laag mogelijke kosten. De activiteiten omvatten cashmanagement, financieringsbeleid en (rente)risicomanagement.

Ymere heeft in het reglement financieel beleid en beheer (RFBB) en in het treasurystatuut de uitgangspunten en verantwoordelijkheden vastgelegd. Daarnaast beschikt Ymere over een financieringsstrategie, een treasurybeleidsplan, een treasuryjaarplan en een treasury manual. Een uitgebreide toelichting op de leningen en derivaten is opgenomen in de jaarrekening.

Leningen

In 2023 is het volume van opgenomen leningen licht gestegen van € 2.771 miljoen naar € 2.777 miljoen. Gezien de investeringsambities van Ymere zal naar verwachting in de komende jaren dit volume aanzienlijk toenemen. In 2023 is € 114 miljoen aan leningen afgelost en € 120 miljoen aan leningen opgenomen.

Een groot gedeelte van de leningenportefeuille is gegarandeerd door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Eind 2023 betrof dit € 2.625 miljoen (2022: € 2.591 miljoen). Naast deze opgenomen leningen borgt het WSW de liquiditeitsbuffer. Een bedrag van € 150 miljoen ruimte in bestaande leningen is hiervoor gealloceerd. Het totale WSW-geborgde volume per eind 2023 bedraagt daardoor € 2.775 miljoen.

In 2021 is een lening aangetrokken voor Yvastgoed B.V. van € 150 miljoen (schuldrestant per 31 december 2023: € 147,8 miljoen) van de ABN AMRO Bank. Voor deze lening heeft Yvastgoed hypotheccair onderpand verstrekt alsmede huurvorderingen in onderpand gegeven.

Naast bovengenoemde leningen bezit Ymere ook de obligolening: een faciliteit op naam van Ymere, ten dienste van de solvabiliteit van het WSW. Indien nodig kan het WSW hieruit trekken. Eind 2023 bedraagt de obligolening € 72 miljoen (eind 2022: € 79 miljoen).

Als zekerheid voor de WSW-borging heeft Ymere in 2021 een beperkte volmacht afgegeven van € 8,4 miljard. De volmacht houdt in dat het WSW de mogelijkheid heeft om voor een maximumbedrag van € 8,4 miljard hypotheek te vestigen op DAEB-vastgoed van Ymere.

Beleggingen (deposito)

Ymere heeft geen actief beleggingsbeleid. Sinds 1995 heeft Ymere één deposito in portefeuille dat binnen de richtlijnen van de Aw classificeert als belegging. Het deposito is € 18,2 miljoen groot, heeft een looptijd tot 2025 en heeft een rente van 8,2%.

Derivaten

Om het renterisico van herfinancieringen en nieuwe investeringen te reduceren, heeft Ymere tot in 2011 rentederivaten afgesloten. Ymere heeft uitsluitend interest rate swaps (payer) in portefeuille. Per eind 2023 bestaat de portefeuille uit 35 (2022: 37) lopende contracten, afgesloten bij vijf verschillende banken. Het totaal nominaal bedrag van de door Ymere afgesloten interest rate swaps eind 2023 is € 779 miljoen (2022: € 824 miljoen). De nominaal gewogen gemiddelde rente van de interest rate swaps bedraagt 3,94%.

De derivatenportefeuille heeft per 31 december 2023 een indicatieve negatieve marktwaarde van € 78 miljoen negatief (2022: € 69 miljoen negatief). De marktwaardedaling in 2023 is met name veroorzaakt door de rentedaling in 2023 ten opzichte van eind 2022. Ymere voldoet per eind 2023, net zoals in de voorgaande jaren, aan de vereisten van de stresstest van de Aw. Als onderliggende overeenkomst heeft Ymere met de banken ISDA-agreements afgesloten. Ymere is geen credit-support annexes overeengekomen en heeft geen contracten met mogelijkheden tot margin calls.

Breakclausules

Een gedeelte van de interest rate swaps betreft contracten met een breakclausule in de toekomst. Per 31 december 2023 heeft Ymere nog 8 derivatencontracten (zie tabel hieronder) met een breakclausule in 2024, 2025 en 2026. Deze breakclausules zijn afgesproken met een mandatory early termination break. Het uitoefenen van breakclausules leidt in principe tot een uitbetaling van de marktwaarde. Ymere verwacht in 2024 drie interest rate swaps te laten doorzakken in vastrentende leningen. Hiermee wordt het liquiditeitsrisico voor Ymere aanzienlijk vermindert.

Het nominale bedrag van deze derivaten met breakclausules bedraagt eind 2023 € 200 miljoen (2022: € 200 miljoen). De marktwaarde per breakdatum op basis van de rentecurve van 31 december 2023 bedraagt € 38 miljoen negatief.

Breakclausules (per 31 december 2023)

| jaar | nominaal bedrag | aantal irs | marktwaarde |
|---------------|-----------------|------------|-------------|
| 2024 | 75 | 3 | -14 |
| 2025 | 50 | 2 | -10 |
| 2026 | 75 | 3 | -14 |
| Totaal | 200 | 8 | -38 |

(waardes= per breakdatum) (bedragen * € 1 mln)

Liquiditeitsbuffer

De buffer is opgebouwd om te kunnen voldoen aan de liquiditeitsconsequenties van derivaten met een breakclausule, rekening houdend met een 2% rentedaling, conform externe regelgeving.

De hoogte van de benodigde liquiditeitsbuffer wordt vooral bepaald door de verwachte marktwaarde op de contractuele breakdatum. De werkelijke marktwaarde op breakdatum is bepalend voor de omvang van de benodigde liquiditeiten. Per eind 2023 is de liquiditeitsbuffer € 150 miljoen groot. De liquiditeitsbuffer is daarmee naar verwachting voldoende. De buffer is opgebouwd uit het niet-opgenomen gedeelte van variabele hoofdsomleningen.

8.6 Verbindingen en dochterbedrijven

Om de risico's in ontwikkelingsprojecten te verkleinen heeft Ymere in het verleden een holdingstructuur opgericht. In 2017 kwam hier Yvastgoed bij. In Yvastgoed is een klein deel van ons bezit ondergebracht. Het gaat om woningen, bedrijfsruimtes en parkeerplaatsen die niet aansluiten bij ons werk op basis van onze strategie. Besluitvorming inzake oprichting, beheer of verbreken van verbindingen vindt plaats conform het beleid dat is vastgelegd in het verbindingenstatuut, dat in 2017 door de raad van commissarissen is goedgekeurd.

Wij hebben aan de Aw toegezegd dat wij verdergaan met het opschonen van de verbindingenstructuur. In dit kader hebben wij in 2023 een vijftal verbindingen (Vof Zona Matadero, Waterstad 3 Beheer BV, Werkmaatschappij Projectontwikkeling Ymere XII BV, Vof Nieuwer Amstel en Vof Stadstuinen) ontbonden.

Een overzicht met alle verbindingen is opgenomen in de bijlage bij de jaarstukken. Onze verbindingen met enige omvang staan weergegeven in het onderstaande overzicht.

Overzicht verbindingen met enige omvang

| | Totaal | | Aandeel Stichting Ymere | | Activiteitengebied | |
|-------------------------|---------------------|---------------------|-------------------------|---------------------|--------------------|---------------------|
| | Balans-Totaal (mln) | Leningen van derden | % | Balans-Totaal (mln) | | Leningen van derden |
| GEM Spiegelhout CV | 34,7 | 0,0 | 25,00% | 8,7 | 0,0 | Almere |
| Ontwikkelingsmij 023 CV | 2,0 | 0,0 | 25,00% | 0,5 | 0,0 | Haarlem |
| Beinsdorp CV | 4,0 | 0,0 | 33,33% | 1,3 | 0,0 | Beinsdorp |
| Totaal | 40,7 | 0,0 | | 10,5 | 0,0 | |

Ymere heeft deze samenwerkingsverbanden met derden gevormd om onroerend goed te verwerven, te ontwikkelen en te verkopen. Voor de activiteiten van de verbindingen geldt dat ze zijn gebaseerd op volkshuisvestelijke overwegingen. Voor projecten waarbij nog sprake is van de bouw van koopwoningen, geldt dat deze doorgaans niet eerder in aanbouw worden genomen dan wanneer 70% is verkocht. De samenwerkingsverbanden worden gefinancierd door Ymere Holding B.V. en haar dochters.

Behalve in de deelnemingen die in de consolidatie zijn betrokken, neemt Ymere deel in deelnemingen waarin het belang van zeer beperkte financiële betekenis is. Deze worden in het onderstaande overzicht weergegeven.

Overzicht van deelnemingen Ymere met zeer beperkt financieel belang

| | 2023 | 2023 | 2022 | 2022 | Activiteit |
|---|------------|--------|------------|--------|-------------------------------------|
| | x € 1 mln | % | x € 1 mln | % | |
| Stadsherstel Amsterdam NV | 0,3 | 0,6% | 0,3 | 0,6% | Vastgoedexploitatie |
| Woonwagendstandplaatsen Kennemerland BV | 0,0 | 41,1% | 0,0 | 41,1% | Exploitatie woonwagendstandplaatsen |
| Woningnet NV | 0,7 | 17,9% | 0,7 | 17,9% | Woonruimteverdeelsysteem |
| NV Zeedijk | 0,2 | 2,8% | 0,2 | 2,8% | Vastgoedexploitatie |
| De Woningbouw Holding BV | 0,0 | 100,0% | 0,0 | 100,0% | Energielevering |
| De Woningbouw Energie BV | 0,0 | 100,0% | 0,0 | 100,0% | Energielevering |
| Totaal | 1,3 | | 1,3 | | |

8.7

Vooruitblik 2024 en verder

Samen Thuis

Het afgelopen jaar hebben wij onze nieuwe strategie Samen Thuis geïmplementeerd. Deze strategie is afgestemd op de belangrijke (volkshuisvestelijke) opgaven in ons verzorgingsgebied. Hierin onderscheiden wij De duurzame stad, de dynamische stad, De betaalbare stad en De (On)gedeelde stad. Om deze opgaven te realiseren hebben wij onze stakeholders en uiteraard onze medewerkers nodig. Dit verwoorden wij in de vijfde pijler Onze organisatie.

In 2023 zijn de nationale prestatieafspraken (NPA) ondertekend en zijn afspraken gemaakt over de inzet van vrijgekomen middelen als gevolg van het wegvallen van de verhuurderheffing. In Samen Thuis was al rekening gehouden met de versnellingsopgave rond de EFG-labels en met meer inzet op beschikbaarheid, betaalbaarheid en leefbaarheid. Daarmee sluit onze strategie aan op de NPA.

Sinds 2022 hebben we te maken met een grillige en volatiele buitenwereld. Het economische klimaat is verder verslechterd door de toegenomen inflatie, de loonkostenontwikkeling, hogere bouwkosten en de fors gestegen rente. Door verschillende geopolitieke conflicten blijven de vooruitzichten onzeker.

Op Prinsjesdag zijn belangrijke maatregelen voorgesteld om zowel de sociale woningbouw als de huurders tegemoet te komen. Voor de corporaties is met name het voorstel om de vennootschapsbelasting af te schaffen of te compenseren een belangrijke stap. De Tweede Kamer heeft zich uitgesproken om VpB en ATAD 'linksom of rechtsom' te willen compenseren. Maar hoe precies, is vooralsnog niet duidelijk. Voor onze huurders is er een breed koopkrachtpakket (met onder andere een hogere huurtoeslag). Ook gaat er meer geld naar leefbaarheid en veiligheid (Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid).

Realiseren van strategie

De strategie Samen Thuis zetten we de komende jaren in grote lijnen onverkort voort. Met betrekking tot onze ambities rond nieuwbouw van middenhuurwoningen is gebleken dat de business case onder druk is komen te staan door een forse toename van de stichtingskosten en de hogere rente. Als gevolg daarvan hebben wij de ambities naar beneden bijgesteld van 150 naar 100 woningen per jaar.

Voor 2023 hebben wij in onze strategie een aantal prioriteiten benoemd. Die zetten we grotendeels door in 2024. Dit helpt om focus aan te brengen en succesvol te zijn. De prioriteiten zijn:

1. **De duurzame stad: lager energieverbruik voor huurders met een slecht energielabel** door versnelling van aanpak van de EFG-labels.
2. **De dynamische stad: verminderen woningtekort** door focus op versneld realiseren van flexwoningen.
3. **De betaalbare stad: betaalbaar houden van de huur**, onder andere door passend en gedifferentieerd toewijzen.
4. **De (on)gedeelde stad: veerkrachtige buurten** door optimaliseren van interne en externe samenwerking.
5. **Onze organisatie: effectieve dienstverlening** door een verbetering van ons verhuurmutatieproces en reparatieonderhoud.

Om de sturing en monitoring van de doelstellingen te ondersteunen zijn per opgave strategische KPI's vastgesteld.

Ad 1:

Ymere investeert in het verbeteren van de kwaliteit en duurzaamheid van de woningvoorraad (De duurzame stad)

Bij de nationale prestatieafspraken (NPA) is een versnellingsopgave afgesproken voor het bestaande bezit. Wij investeren de komende vijf jaar gemiddeld € 240 miljoen per jaar in de verbetering van ons bestaand bezit en duurzaamheid. In de periode 2024-2028 worden circa 4.000 woningen verbeterd door middel van renovatie en projectmatige woningverbetering. Investerings in duurzaamheid worden veelal uitgevoerd als voorbereiding op de energietransitie. Daarnaast wordt het bestaande bezit verduurzaamd door middel van woningverbeteringen of renovaties.

Tegelijkertijd zien we dat er additioneel budget nodig is voor regulier onderhoud om met name achterstallig gevelonderhoud in te lopen om daarmee de bestaande woningvoorraad kwalitatief op peil te houden. Daarom hebben wij in de komende periode circa € 150 miljoen extra onderhoudsuitgaven ingerekend en circa € 220 miljoen extra voor investeringen voor bestaand bezit en duurzaamheid. Daarmee zien we de conditiescore (CVO) van ons bezit de komende jaren langzaam toenemen met als doelstelling dat in 2030 85-90% van het bezit een goede CVO-score heeft.

De verduurzaming van de gebouwde omgeving is een complexe opgave die tot 2050 veel vraagt van gemeenten, corporaties en huurders. 2050 lijkt nog ver weg en niet alle oplossingsrichtingen zijn volledig uitgekristalliseerd. In de nationale prestatieafspraken (NPA) zijn de volgende doelen geformuleerd: Woningcorporaties gaan 675.000 bestaande corporatiewoningen toekomstklaar isoleren. Dat wil zeggen dat de isolatie van de woning een gasloze toekomst garandeert. Deze afspraak is gemaakt naast de bestaande afspraak om versneld alle sociale huurwoningen van de corporaties met een E-, F- en G-energielabel uiterlijk in 2028 uit te faseren (circa 250.000 woningen). Voor Ymere zien we met de laatste inzichten dat het aantal woningen met een EFG-label terugloopt van 7424 in 2023 naar 1661 in 2028. Conform de uitgangspunten van de nationale prestatieafspraken worden zowel de rijks- als de gemeentelijke monumenten hierbij niet meegenomen.

Ad 2:

Ymere maakt werk van beschikbaarheid in ons kerngebied (De dynamische stad)

In onze regio is er een grote disbalans tussen opgaven en middelen. De enorme vraag naar betaalbare woningen en het relatief oude bezit maken dat de opgaven in deze regio groter zijn dan gemiddeld. Het goede nieuws is dat de politiek heeft ingezien dat er wat met de verhuurderheffing moest gebeuren om de wooncrisis aan te pakken. In 2022 is besloten om met ingang van 2023 de verhuurderheffing volledig af te schaffen.

Hier tegenover stond wel dat er nationale prestatieafspraken (NPA) zijn gemaakt met als doel vast te leggen waaraan de vrijgekomen middelen moeten worden besteed. In het kader van de NPA wordt er van de sector extra ambitie gevraagd op het gebied van beschikbaarheid. Ymere draagt naar vermogen bij door circa 3.650 nieuwbouwwoningen (waarvan 690 flexwoningen- en 150 woningen middenhuur) toe te voegen. Dit leidt tot een investering van circa € 220 miljoen per jaar. We voegen middenhuur toe aan wijken die qua leefbaarheid onder druk staan. Aangezien we meer nieuwbouwwoningen toevoegen dan dat we woningen verkopen of slopen neemt onze sociale woningvoorraad binnen ons kerngebied de komende jaren toe met circa 2.800 woningen (inclusief flexwoningen).

Bij de realisatie van onze ambitie zijn we afhankelijk van gemeenten voor het beschikbaar stellen van locaties en het doorlopen van procedures. Ook stijgende kosten van productie, beschikbare bouwcapaciteit, krapte op de arbeidsmarkt en de hoogte van het borgingsplafond zijn van invloed op de mate waarin we onze doelen kunnen verwezenlijken.

Aangezien er nu sprake is van een wooncrisis, berusten wij hier niet in:

- Wij blijven (anticyclisch) investeren, waar we zien dat andere (markt)partijen hun productie matigen.
- Wij dragen actief locaties aan waar op korte termijn woningbouw kan plaatsvinden en brengen partijen bij elkaar om dit voor elkaar te krijgen.
- Wij schalen op richting gemeenten als projecten dreigen uit te lopen door vertraging in procedures
- Waar wij mogelijkheden krijgen om op korte termijn extra nieuwbouw toe te voegen aan onze portefeuille, pakken wij die kans.
- Om onze investeringsruimte te vergroten voeren wij een actieve lobby om de VpB voor corporaties afgeschaft te krijgen of in ieder geval aanzienlijk te verminderen. Inmiddels is dit op de politieke agenda gekomen.
- Daarnaast pleiten wij voor een verhoging van het borgingsplafond van € 3,5 miljard en het geborgd lenen voor middenhuur. Hierbij ondersteunen wij de initiatieven die lopen via Aedes, maar we spreken zelf ook met stakeholders zoals het ministerie en het WSW.

De bovenstaande acties voeren wij niet alleen uit om onze ambitie waar te maken in de dynamische stad, maar ook voor onze ambities in de duurzame stad.

Ad 3:

Ymere stuurt op passend en betaalbaar wonen (De betaalbare stad)

In de NPA om huishoudens met een sociaal huurcontract én een inkomen <120% sociaal minimum, een maximale huur te vragen van € 575 (prijspeil 2023). Dit gaat bij Ymere om een groep van circa 25.000 huishoudens. Voor deze groep hebben wij in 2023 de huur verlaagd tot € 575. Verder is de afspraak gemaakt dat corporaties (in ieder geval tot en met 2025) ervoor zorgen dat bijna de helft van de woningvoorraad een maximale huurprijs heeft van € 575 per maand (prijspeil 2023). Bij Ymere is dat circa 62% van de sociale voorraad. Deze huur wordt wel verhoogd conform de afspraken in de NPA. Met andere woorden: de voorraad moet langjarig betaalbaar blijven voor huishoudens met de laagste inkomens. Tot slot blijven we ons inzetten voor betaalbare woningen passend bij het inkomen van onze huidige en toekomstige huurders (passend toewijzen) en in individuele gevallen passen we indien gewenst maatwerk toe.

Ad 4:

Ymere zet zich in voor verbeteren leefbaarheid (De (on)gedeelde stad)

In Samen Thuis is aanvullend budget opgenomen om de leefbaarheid in wijken verder te verbeteren, omdat we zien dat die leefbaarheid in bepaalde wijken onder druk staat. Wij verbeteren de leefbaarheid door buurtgericht te kijken naar de juiste interventies en we maken daar ook plannen voor. Dit kunnen we niet alleen, dus we zorgen ook dat we dat met de juiste partners gezamenlijk doen. In ons huur- en verkoopbeleid sturen we – indachtig de uitgangspunten van de ongedeelde stad – op veerkrachtige buurten. Dit doen we onder meer door in populaire buurten sociale huurwoningen toegankelijk te houden voor huishoudens met lagere inkomens. Of juist door in minder populaire wijken woningen toegankelijk te maken voor de middeninkomens.

Vanaf 2024 is € 1 miljoen additioneel beschikbaar voor extra inzet van wijkbeheerders en gebiedsconsulenten om onze zichtbaarheid en inzet in kwetsbare wijken te vergroten.

Ad 5:

Onze organisatie

Door de hoge prijsinflatie lopen de bouw- en onderhoudskosten harder op dan onze huuropbrengsten. Dit zet uiteraard druk op onze mogelijkheden om met minder middelen uiteindelijk dezelfde resultaten te behalen. Dit vraagt om meer innovatie in de woningbouw en betaalbaarder bouwen en aandacht voor efficiënte bedrijfsprocessen en digitalisering. Tegelijkertijd moeten we onze apparaatskosten goed in balans brengen met onze ambities én oog houden voor het behoud van goede medewerkers én als werkgever aantrekkelijk blijven in een krappe en turbulente arbeidsmarkt.

Prestatieafspraken

In de prestatieafspraken worden onder andere afspraken gemaakt over de omvang van de sociale voorraad, de verkopen, de nieuwbouwproductie en de uitfasering van de EFG-energielabels. Deze afspraken zijn gemaakt met de gemeenten Almere, Amsterdam, Haarlem en Haarlemmermeer. In elke gemeente gelden verschillende accenten. Onlangs zijn de prestatieafspraken met Amsterdam en Haarlemmermeer definitief afgerond.

Hieronder de meest actuele stand van zaken rond de afspraken voor de aantallen nieuwbouw-, flex- en EFG-woningen:

- In Almere worden rond 260 nieuwbouwwoningen gerealiseerd. We streven naar uitfasering van de EFG-labels ultimo 2025.
- In Amsterdam bouwen wij ruim 1.600 nieuwe woningen en circa 300 flexwoningen.
- Voor de gemeente Haarlem bouwen wij rond 60 woningen en streven wij ernaar om eind 2028 alle EFG-labels (1.400) te hebben uitgefaseerd.
- In Haarlemmermeer realiseren we 300 nieuwbouwwoningen, 75 flexwoningen en faseren we rond 600 EFG-labels uit.

Duurzaam prestatie-model staat onder druk

Zowel in 2022 als 2023 hadden we te maken met historisch hoge inflatiecijfers. Deze inflatie vertaalt zich naar flink hogere energiekosten, exploitatiekosten, investeringskosten en hogere rentestanden. Hoewel de inflatie lijkt af te nemen, moeten we toch de komende jaren rekening houden met hogere prijs- en renteniveaus. De hoge inflatie en rente zien we terug in het huishoudboeke van Ymere.

Ook onze huurders worden geconfronteerd met de toegenomen kosten als gevolg van de algemeen economische omstandigheden. Toch voelen wij ons genoodzaakt om de huren te laten stijgen met het maximale percentage in 2024 (CAO-stijging +/- 0,5%). Ondanks de stijgende huurinkomsten kunnen we concluderen dat het bereiken van een duurzaam prestatie-model onder druk staat.



Gezien de onzekere toekomst is het noodzakelijk om tijdig bij te kunnen sturen. Daarom hebben wij een signaalwaarde geïntroduceerd op de ICR. Als de ICR in de komende periode onder de signaalwaarde uitkomt, zal bijgestuurd moeten worden op de ambitie. De signaalwaarde op de ICR bedraagt 1,6. Deze signaalwaarde bereiken we niet de komende periode. In de komende periode zien we dat de ICR ook niet onder deze grens komt. In de doorgerekende scenario's zien we dat de ICR de komende jaren niet onder de norm zakt. Op basis hiervan concluderen wij dan ook dat we onze ambitie financieel kunnen waarmaken en er geen aanleiding is om bij te sturen op de ambitie uit Samen Thuis. Wel zien we dat de ICR op basis van de huidige inzichten een blijvend dalend verloop laat zien.

Om het duurzaam prestatie-model te bereiken, blijven we dan ook lobbyen om de vennootschapsbelasting voor woningcorporaties af te schaffen of te compenseren. Juist nu corporaties hun volkshuisvestelijke verantwoordelijkheid nemen door (anticyclisch) te blijven investeren vraagt dit van de politiek om hier nu ook de juiste maatregelen te nemen en woorden (motie afschaffen of compenseren vennootschapsbelasting) om te zetten in concrete daden. Daarnaast blijven wij zelf ook zoeken naar mogelijkheden om onze middelen zo effectief mogelijk in te zetten. We onderzoeken innovaties in bouwproductie en onderhoud. Ook zijn wij continu en actief bezig om waar mogelijk bedrijfsprocessen efficiënter en effectiever te laten functioneren.

Ontwikkeling financiële kengetallen

Onderstaande tabel toont de verwachte ontwikkeling van onze geconsolideerde kengetallen per jaar in de komende periode.

Geprognosticeerde financiële kengetallen Ymere (per jaar)

| | | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 |
|--|----------|------|------|------|------|------|
| ICR geconsolideerd | Min. 1,4 | 2,42 | 2,60 | 2,64 | 2,53 | 2,27 |
| ICR DAEB | Min. 1,4 | 1,92 | 2,10 | 2,14 | 2,05 | 1,84 |
| Loan-to-value beleidswaarde (geconsolideerd) | Max. 85% | 35% | 36% | 37% | 38% | 40% |
| Solvabiliteit beleidswaarde (geconsolideerd) | Min. 15% | 60% | 60% | 59% | 58% | 56% |
| Dekkingsratio marktwaarde (geconsolideerd) | Max. 70% | 18% | 19% | 19% | 19% | 20% |

Hogere rentepercentages en inflatie in combinatie met een beperktere stijging van de huren zorgen de komende jaren voor een verslechtering van de ICR. Compensabele fiscale verliezen zorgen ervoor dat de te betalen vennootschapsbelasting de eerste jaren beperkt is, waardoor de daling van de ICR zich pas laat zien vanaf 2027. De operationele kasstroom daalt naast de hogere rente ook door toenemende onderhouds- en personeelslasten.

Door de verslechtering van de operationele kasstroom en het toenemen van de investeringen neemt het geborgde leningvolume ook verder toe. Het WSW hanteert als uitgangspunt dat corporaties niet boven het borgingsplafond van € 3,5 miljard mogen uitkomen. In de loop van 2028 zal het borgingsplafond bereikt worden. Daarboven kan Ymere alleen nog maar ongeborgde financiering aantrekken.

De komende jaren is de som van het resultaat van de operationele kasstroom + verkoop bezit kleiner dan de investeringen in bestaand bezit en nieuwbouw. Hierdoor zal het vreemd vermogen de komende 5 jaar met bijna € 1 miljard toenemen.

Deel IV

**Verslag raad van
commissarissen**

Verslag van de raad van commissarissen

Inleiding

Rustig vaarwater: het bestaat niet meer. We leven in een wereld van permanente verandering, zowel politiek, economisch als maatschappelijk. Het jaar 2023 werd gekenmerkt door zorgen over energieprijzen, oorlog in en buiten Europa, migratie, woningnood en politieke instabiliteit.

De raad van commissarissen van Ymere stelt vast dat Ymere erin slaagt om in deze onrustige wereld een duidelijke koers te varen. Daarbij speelt de in 2022 geformuleerde ondernemingsstrategie Samen thuis een belangrijke rol. Die strategie geeft richting en houvast. Het jaar 2023 was het eerste jaar waarin Ymere volgens die strategie heeft gewerkt. Daarbij kwam nog dat de statutaire directie in februari werd versterkt met Marike Bonhof, die zich in korte tijd vertrouwd maakte met alle facetten van het bedrijf.

De raad stelt vast dat de uitvoering van de strategie goed van de grond komt, al blijven er uitdagingen. De hoge energietarieven en de kosten van dagelijks levensonderhoud blijven veel huurders zorgen baren. Isoleren en verduurzamen van woningen is daarom – terecht – een topprioriteit van Ymere. De raad heeft, vaak met eigen ogen, gezien dat medewerkers van Ymere hebben gedaan wat binnen hun mogelijkheden lag. Fixteams deden goed werk. Ymere trok nieuwe servicemonteurs aan. Het versneld uitfaseren van woningen met energielabels E, F en G is aangepakt en blijft de komende jaren alle aandacht krijgen. Dat is belangrijk, want het tempo is op dit moment nog niet wat het écht zou moeten zijn. De raad moet en zal daar kritisch op blijven.

In de strijd tegen het hardnekkige woningtekort in onze regio heeft de metropoolregio Amsterdam (MRA) een woondeal gesloten met de woningcorporaties. Ymere heeft deze deal niet getekend. Twijfels over de uitvoerbaarheid ervan – niet over de deal zelf – lagen aan die beslissing ten grondslag. De raad ziet wel met tevredenheid dat Ymere zich uit alle macht inzet voor nieuwbouw van betaalbare huurwoningen. Dit jaarverslag laat zien hoe dat in 2023 is gedaan. Op vele plekken wordt gebouwd of komen projecten in aanbouw. Voor het nieuwe kabinet, dat in 2024 zal aantreden, wordt de bestrijding van de woningnood een groot en belangrijk vraagstuk. De raad hoopt op voortvarendheid en een open oog voor mogelijke oplossingen, waaronder meer ruimte voor nieuwbouwlocaties en versnelling in de procedures.

In de media was er in 2023 aandacht voor het vastgoedbezit (anders dan hoofdverblijf) en verhuur hiervan door bestuurders en commissarissen van woningcorporaties. Naar aanleiding daarvan hebben de beroepsvereniging VTW en branchevereniging Aedes een handreiking opgesteld ter verduidelijking van de Governancecode Woningcorporaties waarmee raden van commissarissen het gesprek kunnen voeren over de (her)beoordeling van vastgoedbezit en deed de Autoriteit woningcorporaties (Aw) aanvullend onderzoek. De raad vond en vindt dat de integriteit van bestuurders en commissarissen niet ter discussie mag staan en (de schijn van) belangenverstrengeling moet worden voorkomen. Dat geldt – naast de focus op het vastgoedbezit – voor het brede bewustzijn rond governanceprincipes en de voorbeeldfunctie van bestuurders en commissarissen. Vastgoedbezit wordt altijd gemeld, besproken en beoordeeld door de raad van commissarissen en gemeld bij de Aw. De vijf aanbevelingen die de



Aw heeft gepubliceerd worden daarbij gevolgd: herkennen, periodiek bespreken, beoordelen, vastleggen en verantwoorden.

De kwestie zette de raad aan het denken op een iets hoger abstractieniveau. De zaak toont namelijk aan dat regelgeving, hoe gedetailleerd ook, nooit helemaal kan voorkomen dat ongewenste situaties ontstaan. Het formuleren van steeds weer nieuwe regels na incidenten (de zogenoemde risico-regelreflex) mag bestuurders én commissarissen nooit ontslaan van zelfstandig nadenken. In dit verband noemt de raad hier de Visie op toezicht en besturen. Deze visie is in 2023 geactualiseerd. Ze geeft de belangrijkste elementen van toezicht en besturen aan. Respecteren van codes en wetten is daarin essentieel, maar daarmee is niet alles gezegd. Hoe ziet goed toezicht eruit? Is dat controlerend, adviserend, stimulerend of allemaal tegelijk? Voor meer informatie verwijst de raad hier naar de Visie.

De raad vindt het vanuit een oogpunt van zelfreflectie en zelfkritiek belangrijk om zich te bezinnen op deze vragen. Daarbij hoort ook de blik naar buiten. In 2023 verwelkomde de raad ook om deze reden – en voor het eerst – een stagiaire, ook om de diversiteit (qua leeftijd) te vergroten. In 2024 krijgt dit initiatief een vervolg.



9.

Besturen en toezichthouden

De raad van commissarissen houdt toezicht op Ymere. De basis voor dit toezicht ligt in de Visie op toezicht en besturen van Ymere, in wet- en regelgeving, in de Governancecode Woningcorporaties 2020, de statuten en de reglementen van de raad van commissarissen.

In 2023 hebben de raad van commissarissen en de statutaire directie een nieuwe Visie op toezicht en besturen opgesteld. Deze visie sluit aan bij de strategie die in 2022 is vastgesteld. Ze kent vijf uitgangspunten:

- we zijn naar buiten gericht;
- we bewaken diversiteit in perspectieven;
- we nemen en geven passend verantwoordelijkheid;
- we zijn waardenvast;
- we bewegen binnen de kaders.

Uitgangspunt van de visie is het grote belang van goed bestuur (governance) en het slagvaardig en betrouwbaar kunnen handelen door de raad van commissarissen en het bestuur – ieder vanuit de eigen rol en verantwoordelijkheid.

De Governancecode Woningcorporaties van Aedes/VTW is het kader voor woningcorporaties voor goed bestuur en toezicht. In de code hebben de woningcorporaties normen en waarden vastgelegd waaraan zij zich houden en waaraan zij kunnen worden getoetst. Deze Governancecode wordt door de statutaire directie en door de raad van commissarissen als geheel en elk van de commissarissen individueel onderschreven. Stichting Ymere voldoet ook in 2023 aan de Governancecode.

Uit de code vloeit onder meer voort dat Ymere de maatschappelijke prestaties minimaal een keer per vier jaar laat onderzoeken en beoordelen door een onafhankelijk, geaccrediteerd bureau. Deze zogeheten visitatie heeft in 2023 plaatsgevonden. De opdrachtverlening hiervoor is door de raad van commissarissen goedgekeurd.

Invulling van de toezichthoudende rol

Strategie

Tot de taken van de raad van commissarissen behoort de bewaking van de uitvoering van en advisering over de ondernemingsstrategie van Ymere. Op basis van de vigerende strategie *Samen Thuis* en de prioriteiten die voor 2023 in het jaarplan van Ymere stonden opgenomen, zijn tijdens elke raadsvergadering de stand van zaken en een specifiek (strategisch) thema besproken.

Op de jaarlijkse strategiedag zijn de leden van de raad van commissarissen en het directieteam in gesprek gegaan met huurders en medewerkers van Ymere over energiearmoede. Ieder lid van de raad van commissarissen heeft een prioriteit uit de

9.1

strategie *Samen Thuis* geadopteerd; ieder lid is als ambassadeur van die prioriteit actief betrokken bij de bevordering en ondersteuning van die prioriteit. Tijdens de strategiedag hebben de commissarissen gesprekken gevoerd met de programma-leiders van Ymere met als doelen: kennismaken, deelgenoot worden van de opgave en de aanpak van de betreffende prioriteit verkennen.

9.2

Volkshuisvestelijke prestaties

De prestaties van Ymere op maatschappelijk en volkshuisvestelijk gebied komen aan de orde bij de behandeling van de tertiaalrapportages, het financieel meerjarenplan (FMP) en de begroting. De volkshuisvestelijke thema's staan regelmatig op de agenda van de raadsvergaderingen. In 2023 is specifiek ingezoomd op de cockpitsturing (met aandacht voor achterstallig onderhoud, middenhuur, verkoopbeleid en verkoopvijver), reparatieonderhoud, de jaarlijkse huurverhoging en veerkrachtige wijken.

De afspraken met de gemeenten in de vorm van activiteitenoverzichten en prestatieafspraken komen successievelijk langs in de raad. Ze worden besproken en goedgekeurd. In 2023 zijn de prestatieafspraken voor de Haarlemmermeer goedgekeurd. Ook is er veel aandacht geweest voor de prestatieafspraken in Amsterdam. Goedkeuring van deze afspraken volgde in 2023 nog niet, maar de raad laat zich actief informeren over de stand van zaken.

De commissie vastgoed bespreekt uitgebreid de thema's op het gebied van portefeuillevernieuwing, woningbouwlocaties en woningbouwprogramma's. Het gaat daarbij onder meer om verschillende projectinvesteringen rond nieuwbouw, renovatie en verduurzaming. Ook de verkoop van woningbezit ter waarde van meer dan € 10 miljoen komt aan de orde op basis van het investeringsstatuut.

Er is veel aandacht voor de woningnood. In het werkgebied van Ymere is deze nadrukkelijk aanwezig. Waar mogelijk zoekt Ymere naar locaties voor flexwonen en samenwerkingsverbanden. In oktober heeft de raad zijn goedkeuring aan de samenwerkingsovereenkomst NH Bouwstroom gegeven.

In verband met de gestegen bouwkosten en de langere aanlevertijden is in 2022 in overleg met de raad van commissarissen een aanvullende procedure ingericht. Besluiten die door de bijzondere marktontwikkelingen (gestegen bouwkosten, langere aanlevertijden) buiten de toegestane afwijkingsgrenzen vallen en opnieuw goedkeuring van de raad nodig hebben, kunnen hierdoor versneld worden behandeld. In deze procedure geeft de commissie vastgoed schriftelijk toestemming. De bekrachtiging van het besluit volgt achteraf in de eerstvolgende vergadering van de raad van commissarissen. In 2023 is deze versnelde procedure drie keer ingezet. De procedure is verlengd tot juli 2024.

9.3

Beheersing van financiële en operationele prestaties

De raad van commissarissen ontvangt ieder jaar de begroting voor het volgende jaar en het financieel meerjarenplan (FMP) voor de komende vijf jaar ter goedkeuring. Dit FMP is de financiële vertaling van de ondernemingsstrategie van Ymere. De raad is vroegtijdig betrokken bij de totstandkoming van het FMP 2024-2028 en onderschrijft de voortvarende uitvoering van de strategie maar realiseert zich dat het duurzame prestatie-model op de langere termijn onhoudbaar is. In dit kader is daarom door de raad gevraagd om signaleringswaarden op basis waarvan tijdig kan worden bijgestuurd.

Op basis van de tertiaalrapportages is in de vergaderingen van de raad van commissarissen (en met name in de daaraan voorafgaande vergadering van de auditcommissie) uitgebreid gesproken over de financiële situatie van Ymere en de operationele prestaties. Hierdoor krijgt de raad goed inzicht in de stand van zaken, in de maatschappelijke en volkshuisvestelijke prestaties van Ymere en in de ontwikkelingen waarmee Ymere wordt geconfronteerd.

9.4

Risicobeheersing

Woningcorporaties hebben te maken met grote (financiële) risico's. De statutaire directie is verantwoordelijk voor een goede risicobeheersing. De raad van commissarissen houdt hierop toezicht door de risico's te beoordelen en te bespreken op basis van het risicoprofiel zoals opgenomen in het Risk en Control Framework. Dit profiel en de risicobereidheid van Ymere zijn in de auditcommissie uitgebreid besproken en vervolgens door de raad goedgekeurd. Rapportage over de trend en de beheersing van de toprisico's vindt gedurende het jaar plaats in de tertiaalrapportages.

9.5

Treasury

Het reglement financieel beheer en beleid, het treasurystatuut en het treasury-beleidsplan geven de structuur en uitgangspunten aan voor de treasuryactiviteiten van Ymere.

Het treasuryjaarplan en de rapportages worden in de auditcommissie besproken. Ze geven een actueel overzicht van en inzicht in de treasuryactiviteiten. De auditcommissie adviseert de raad van commissarissen over de goedkeuring van de derivaten met breakclausules. De treasurer heeft op verzoek van de commissie een presentatie over zijn activiteiten gegeven aan de auditcommissie en aan de raad.

Verbindingen

In het belang van risicospreiding en de overzichtelijkheid van de organisatie vindt een deel van de activiteiten van Ymere niet plaats in de Stichting Ymere, maar in andere rechtspersonen of samenwerkingsverbanden. De directie legt de totale verbindingenstructuur voor tijdens de behandeling van het jaarverslag en de jaarrekening. De raad van commissarissen keurt daarbij formeel de ontbindingen in het betreffende verslagjaar goed.

In de laatste vergadering van de governance- en remuneratiecommissie is vanuit het oogpunt van governance een uitgebreide toelichting gegeven over de verbindingen van Ymere, over relevante wet- en regelgeving en over de manier waarop het bestuur en het toezicht op deze verbindingen zijn geregeld.

Klachtenafhandeling

De raad van commissarissen vindt de manier waarop Ymere klachten afhandelt belangrijk. Het jaarverslag van de Geschillenadviescommissie van Ymere wordt ter kennisname aangeboden aan de raad van commissarissen.

Dialogoog met belanghouders

De raad van commissarissen realiseert zich dat toezicht niet alleen op papier kan bestaan. De raad laat zich daarom niet alleen tijdens de verschillende vergaderingen door de statutaire directie van Ymere mondeling informeren over de contacten tussen Ymere en de statutaire directie en de verschillende belanghouders. De raad heeft in de praktijk ook zelf contact met de verschillende gremia. Zo worden de leden van de raad regelmatig uitgenodigd voor startbouwbijeenkomsten en oplevermomenten. Daarbij zijn ook huurders en wethouders aanwezig. Ook worden vergaderingen van de raad bewust gepland op locaties waar Ymere bezit heeft. De vergadering wordt dan gecombineerd met een werkbezoek of rondleiding door de wijk. Dit gebeurt onder begeleiding van medewerkers van Ymere die inzoomen op een specifiek onderwerp vanuit de strategie. Het onderwerp is meestal actueel in de wijk. Medewerkers geven ook toelichting op een project in de wijk.

In de nieuwe Visie op toezicht en besturen staat expliciet vermeld dat Ymere belangrijke verantwoordelijkheden heeft bij groeiende maatschappelijke uitdagingen. De raad en het bestuur willen de verbondenheid en de dienstbaarheid van Ymere met huurders, woningzoekenden, netwerken en gemeenschappen waartoe Ymere behoort in dialoog verstevigen.

De raad van commissarissen heeft ook contacten met collega-commissarissen in het werkgebied over de gezamenlijke opgave en het toezicht op samenwerkingsverbanden. Ook zijn er contacten met andere commissarissen in de sector via de VTW.

Huurdersorganisatie

Het contact met de Samenwerkende Huurdersorganisaties Ymere (SHY) verloopt in de regel via de commissarissen die op voordracht van de SHY zijn benoemd.

Deze commissarissen sluiten in principe twee keer per jaar aan bij een overleg van de Stichtingsraad en een keer bij een informeel overleg met de leden van de SHY. De raad van commissarissen en de SHY zien elkaar eens per jaar op een gezamenlijke bijeenkomst. Daar bespreken zij actuele onderwerpen. Tijdens de laatste bijeenkomst is gesproken over energiearmoede, flexwonen (vanuit het perspectief van toekomstige huurders) en de uitwerking van het strategische speerpunt veerkrachtige wijken.

Ondernemingsraad

Twee keer per jaar wordt op de overlegvergadering van de ondernemingsraad (OR) met de statutaire directie gesproken over de algemene gang van zaken. Bij deze overlegbesprekingen sluiten iedere keer twee leden van de raad van commissarissen aan. De voorzitter van de raad van commissarissen en de commissaris op voordracht van de OR zijn in ieder geval een keer aanwezig.

De commissaris op voordracht van de OR heeft op regelmatige basis contact met het dagelijks bestuur van de OR en koppelt dat terug tijdens de vergaderingen van de raad van commissarissen.

Externe accountant

De raad van commissarissen benoemt de accountant en geeft de accountant opdracht voor de controle van de jaarstukken. Dit wordt vanaf 2016 door BDO gedaan.

Jaarlijks wordt het functioneren van de accountant beperkt en om de vier jaar grondig geëvalueerd. Over 2023 is het functioneren van BDO met een 4,1 beoordeeld. De maximale score is 5.

De accountant van Ymere heeft de jaarrekening en het jaarverslag 2022 gecontroleerd. De accountant sloot voor de bespreking hiervan aan bij de vergadering van de auditcommissie in maart. De leden van de auditcommissie hebben die dag ook – in afwezigheid van de statutaire directie – met de accountant gesproken. Op 23 maart 2023 heeft de accountant met de gehele raad gesproken in afwezigheid van de statutaire directie.

Het controleplan 2023 van de accountant is, na bespreking in de auditcommissie met de accountant, besproken en vastgesteld in de raad.

In de managementletter staan de tussentijdse bevindingen van de interimcontrole van de accountant weergegeven. Deze managementletter is besproken met de accountant in de auditcommissie en ter informatie aan de gehele raad gestuurd.

10. Invulling van de klankbordfunctie

De raad van commissarissen heeft een signaal- en klankbordfunctie voor de statutaire directie. Voor bepaalde onderwerpen – zoals het FMP en de strategie – wordt de raad in een vroeg stadium betrokken. Zo kunnen de kennis en ervaring van de verschillende commissarissen goed worden ingebracht.

De klankbordfunctie wordt gevraagd en ongevraagd uitgeoefend. Dat gebeurt – onder andere – in de discussies bij de behandeling van strategische onderwerpen tijdens de vergaderingen van de raad en zijn commissies, tijdens de (strategie)sessies met het directieteam en tijdens presentaties aan de raad door leden van het directieteam of medewerkers van Ymere.

Door weg te blijven van de dagelijkse hectiek kan de raad alles overzien en aan de besluiten van de statutaire directie extra kracht geven. Zodoende is de raad van commissarissen voldoende in staat om actief bij te dragen aan het proces van strategische besluitvorming en het agenderen van maatschappelijk relevante onderwerpen.

De commissarissen spreken een tot twee keer per jaar afzonderlijk en informeel met de leden van de statutaire. Deze gesprekken worden ook gebruikt om samen te sparren en van gedachten te wisselen over diverse onderwerpen.



11. Invulling van de werkgeversrol

De raad van commissarissen vervult de werkgeversrol voor de leden van de statutaire directie. In 2023 bestond de statutaire directie – met de benoeming van Marike Bonhof vanaf 1 februari 2023 – uit twee personen: Marike Bonhof en Erik Gerritsen.

11.1 Beoordelingskader en beoordeling statutaire directie

De raad besluit over benoemingen, beoordeling en beloningen, schorsing en ontslag van de leden van de statutaire directie. Jaarlijks stelt de raad van commissarissen een beoordelingskader vast voor de leden van de statutaire directie. Dit kader is bedoeld als leidraad voor het gesprek tussen de raad van commissarissen en de leden van de statutaire directie.

Beoordeling

Gedurende het jaar hebben de leden van de raad contacten met leden van directieteam, de huurdersorganisaties, de accountant en de Ondernemingsraad. De raad van commissarissen neemt de inhoud van deze gesprekken mee bij de beoordeling van de leden van de statutaire directie. De raad heeft het functioneren van de statutaire directie beoordeeld en heeft hierbij de input betrokken die de leden van de statutaire directie zelf binnen Ymere hebben opgehaald.

Integriteit

Na bespreking en beoordeling hebben de leden van de statutaire directie toestemming gekregen voor de verschillende nevenfuncties die ze uitoefenen.

11.2 Bezoldiging statutaire directie

Voor 2023 heeft Ymere voor de bezoldiging van de leden van de statutaire directie de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) toegepast.

| Naam, functie | Periodiek | Beloningen |
|---|---------------------|-----------------------|
| | betaalde beloningen | betaalbaar op termijn |
| | 2023 | 2023 |
| Statutaire directie | | |
| Erik Gerritsen, voorzitter directieraad / statutair directeur | 201.619 | 21.366 |
| Marika Bonhof, lid directieteam / statutair directeur (vanaf 1 februari 2023) | 184.378 | 19.584 |
| Totaal statutaire directie | 385.997 | 40.950 |

In 2023 of eerder zijn geen aandelen, leningen of garanties verstrekt aan statutaire directeuren.

De governance- en remuneratiecommissie bepaalt de hoogte van de bezoldiging. Deze moet passen binnen het bezoldigingsbeleid dat door de raad is vastgesteld. Dit beleid is gepubliceerd op de website van Ymere. De bezoldiging op jaarbasis bedraagt echter nooit meer dan is toegestaan volgens de WNT.

12.

Over de raad van commissarissen van Ymere

12.1

Profielschets raad van commissarissen

De raad van commissarissen heeft voor de benoeming van zijn leden een profielschets opgesteld. In de profielschets staat onder andere dat het belangrijk is dat de raad als geheel over diverse kwaliteiten beschikt, zonder dat elk afzonderlijk lid van de raad over alle kwaliteiten hoeft te beschikken. De leden moeten elkaar qua competenties aanvullen, in goede harmonie met elkaar kunnen werken, maar elkaar ook kritisch kunnen aanspreken. Iedere keer dat de (eerste) benoemingstermijn van een commissaris eindigt, wordt gecheckt of de profielschets nog actueel is of dat deze aanpassing behoeft. In de vergadering van de raad van december 2023 is afgesproken dat het thema sociale veiligheid wordt verwerkt in het profiel. Leden van de raad ondersteunen het belang van een sociaal veilige en gezonde omgeving.

De raad van commissarissen hecht er waarde aan dat wordt gestreefd naar een raad die divers en inclusief is. Onder diversiteit verstaat de raad allerlei kenmerken van een persoon, zichtbaar en onzichtbaar, zoals gender, leeftijd, culturele achtergrond, inzetbaarheid, opleidingsachtergrond, persoonlijkheid, religieuze achtergrond en seksuele oriëntatie.

De leden van de raad zijn onafhankelijk en handelen zonder last of ruggespraak.

Benoemingen

De leden van de raad van commissarissen worden benoemd voor een termijn van maximaal vier jaar. Daarna kunnen zij worden herbenoemd. De totale periode waarin een commissaris lid kan zijn van de raad is ten hoogste acht jaar. Kandidaten die worden voorgedragen voor (her)benoeming moeten voldoen aan de criteria zoals weergegeven in de vastgestelde profielschets.

Gertjan Lankhorst


De eerste termijn van Gertjan Lankhorst liep op 1 januari 2024 af. Hij heeft kenbaar gemaakt een tweede termijn te ambiëren. De raad van commissarissen en de statutaire directie van Ymere hebben aangegeven dat zij graag zien dat Gertjan Lankhorst voor een tweede termijn aanblijft. Het profiel, de competenties en het voornemen tot (her)benoeming zijn in de vergadering van 22 juni 2023 behandeld en voor zover nodig vastgesteld. De ondernemingsraad heeft een positief advies gegeven voor de herbenoeming.

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties heeft op 13 november 2023 een positieve zienswijze afgegeven. De raad van commissarissen heeft vervolgens in de vergadering van 7 december 2023 besloten om Gertjan Lankhorst voor een tweede termijn te benoemen tot lid en voorzitter van de raad van commissarissen en lid van de governance- en remuneratiecommissie vanaf 1 januari 2024 voor maximaal vier jaar.

Samenstelling raad van commissarissen


De raad van commissarissen bestaat uit 6 leden. In onderstaande tabel is de samenstelling van de raad aangegeven, met daarbij de taken en competenties van de leden. Ook de hoofd- en nevenfuncties staan vermeld.

Samenstelling raad van commissarissen Ymere 1 januari 2023 tot en met 31 december 2023

| | | | |
|---|--|--------------------------------|------------------|
|  | Louise van Deth | 1956 | |
| | Profiel | 4, 6, 8, 11 en 12 | |
| | Educatie | PE-punten in verslagjaar 7 | |
| | Benoeming | Aanvang 1 ^e termijn | 1 oktober 2020 |
| | | Einde huidige termijn | 1 oktober 2024 |
| | | Herbenoembaar | Ja |
| | | Op voordracht | Ondernemingsraad |
| | Functie raad van commissarissen | Lid | 1 oktober 2020 |
| Commissie raad van commissarissen | Lid auditcommissie | 1 oktober 2020 | |

Nevenfuncties

- Lid raad van advies ING Bank Nederland
 - Penningmeester Stichting Videma
 - Voorzitter Samenwerkende Hulporganisaties / Giro555
 - Lid raad van toezicht Nationaal Muziekinstrumenten Fonds
 - Voorzitter raad van toezicht CNV Vakmensen
 - Voorzitter raad van toezicht ArtEZ Hogeschool voor de Kunsten in Arnhem, Zwolle en Enschede
- Vanaf 28 februari 2023

| | | | |
|---|--|--------------------------------|--|
|  | Marja Elsinga | 1964 | |
| | Profiel | 1, 2, 3, 4, 8 en 11 | |
| | Educatie | PE-punten in verslagjaar 12 | |
| | Benoeming | Aanvang 1 ^e termijn | 1 januari 2021 |
| | | Einde huidige termijn | 1 januari 2025 |
| | | Herbenoembaar | Ja |
| | | Op voordracht | Samenwerkende Huurdersorganisaties Ymere |
| | Functie raad van commissarissen | Lid | 1 januari 2021 |
| Commissie raad van commissarissen | Lid commissie vastgoed | 1 januari 2021 | |

Nevenfuncties

- Hoogleraar Housing Institutions & Governance, faculteit Bouwkunde, Technische Universiteit Delft
- Visiting professor, College of Architecture and Urban Planning, Tongji University, Shanghai, China
- Lid Wetenschappelijke Board, Platform 31

Samenstelling raad van commissarissen Ymere 1 januari 2023 tot en met 31 december 2023

| | | | |
|---|---|--|-----------------|
|  | Karin de Graaf | 1962 | |
| | Profiel | 1, 2, 3, 5, 6, 8 en 11 | |
| | Educatie | PE-punten in verslagjaar 17 | |
| | Benoeming | Aanvang 1 ^e termijn | 1 februari 2018 |
| | | Einde 2 ^e termijn | 1 februari 2026 |
| | | Herbenoembaar | Nee |
| | | Op voordracht | Nee |
| | Functie raad van commissarissen | Vicevoorzitter | 1 april 2021 |
| Commissie raad van commissarissen | Voorzitter commissie vastgoed | 1 februari 2018 | |
| | Lid governance- en remuneratiecommissie | Vanaf 22 juni 2023 tot 7 december 2023 | |

Nevenfuncties

- Directeur / DGA Karin de Graaf Advies en Management BV
 - Directeur / aandeelhouder G&G Vastgoedmatching BV
 - Vicevoorzitter raad van commissarissen Wonen Midden-Delfland
 - Voorzitter raad van toezicht Stichting Biesieklette
 - Voorzitter bestuur Centrum Groepswonen
 - Lid bestuur Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties
- Tot 1 juni 2023

| | | | |
|--|---|--------------------------------|----------------|
|  | Gertjan Lankhorst | 1957 | |
| | Profiel | 4, 5, 6, 8, 12 en 13 | |
| | Educatie | PE-punten in verslagjaar 5 | |
| | Benoeming | Aanvang 1 ^e termijn | 1 januari 2020 |
| | | Einde huidige termijn | 1 januari 2024 |
| | | Herbenoembaar | Ja |
| | | Op voordracht | Nee |
| | Functie raad van commissarissen | Voorzitter | 1 januari 2020 |
| Commissie raad van commissarissen | Lid governance- en remuneratiecommissie | 1 januari 2020 | |

Nevenfuncties

- Voorzitter Vereniging voor Energie, Milieu en Water
 - Voorzitter bestuur Stichting Instituut Fonds CIEP
 - Voorzitter Strategische Adviesraad TNO EnergieTransitie
 - Lid raad van commissarissen WintershallDea Nederland NV
 - Voorzitter Hanze University Foundation
 - Voorzitter raad van commissarissen Noordelijke Ontwikkelingsmaatschappij
 - Voorzitter Adviesraad Climate Group Europe
- Tot 1 februari 2023
Vanaf 1 januari 2023

| | | | |
|---|--|--------------------------------|----------------|
|  | Rishi Santokhi | 1974 | |
| | Profiel | 3, 5, 6 en 10 | |
| | Educatie | PE-punten in verslagjaar 8 | |
| | Benoeming | Aanvang 1 ^e termijn | 1 oktober 2021 |
| | | Einde huidige termijn | 1 oktober 2025 |
| | | Herbenoembaar | Ja |
| | | Op voordracht | Nee |
| | Functie raad van commissarissen | Lid | 1 oktober 2021 |
| Commissie raad van commissarissen | Voorzitter auditcommissie | 1 oktober 2021 | |

Nevenfuncties

- Global CFO & lid van de Global Executive Board van Aegon Asset Management
- Lid raad van toezicht Stichting ROC Amsterdam Flevoland



| | | |
|--|---|--|
| Gala Veldhoen | 1971 | |
| Profiel | | 3, 5, 7 en 8 |
| Educatie | PE-punten in verslagjaar | 5 |
| Benoeming | Aanvang 1 ^e termijn | 15 februari 2019 |
| | Einde 2 ^e termijn | 15 februari 2027 |
| | Herbenoembaar | Nee |
| | Op voordracht | Samenwerkende Huurdersorganisaties Ymere |
| Functie raad van commissarissen | Lid | 15 februari 2019 |
| Commissie raad van commissarissen | Voorzitter governance- en remuneratiecommissie | 3 mei 2019 |

Nevenfuncties

Lid Eerste Kamer der Staten-Generaal
 Lid raad van toezicht Stichting Paradiso
 Lid klachtencommissie Vereniging Rembrandt
 Voorzitter raad van toezicht Hogeschool van Amsterdam

- Onder de noemer 'Profiel' wordt vermeld over welke specifieke deskundigheid de commissaris beschikt. De nummers corresponderen met de volgende toelichting:
- 1 deskundigheid op het gebied van de verhuur en exploitatie van onroerend goed
 - 2 deskundigheid op het gebied van projectontwikkeling
 - 3 deskundigheid op het gebied van sociale verhuur en de maatschappelijke aspecten die bij verhuur, exploitatie en projectontwikkeling van belang zijn
 - 4 deskundigheid op het gebied van management- en organisatieontwikkeling en human resource management
 - 5 deskundigheid op het gebied van compliance
 - 6 financieel-economische deskundigheid
 - 7 juridische deskundigheid
 - 8 bestuurlijke/politieke/sociale deskundigheid
 - 9 ervaring met ondernemerschap
 - 10 kennis van IT/relevante technologische ontwikkelingen
 - 11 deskundigheid op het gebied van participatie, communicatie en marketing klantencontacten en andere thema's die voor huurders van belang zijn
 - 12 deskundigheid ten aanzien van personele en organisatorische thema's en andere thema's die voor personeelsleden van belang zijn
 - 13 deskundigheid op het gebied van duurzaamheid/energietransitie

12.3 Integriteit

De raad van commissarissen hecht grote waarde aan een integere en open cultuur en transparantie. Tijdens een speciale sessie onder leiding van de compliance officer is de raad dieper ingegaan op integriteitsrisico's zoals belangenverstremgeling, corruptie en interne fraude en maatschappelijk onbetamelijk gedrag. Ymere kan deze risico's verkleinen door via *soft controls* een aantal beheersmaatregelen in te zetten. Dat zijn onder meer helderheid, voorbeeldgedrag, bespreekbaarheid, aanspreken en handhaving. Ook is gevraagd hoe de raad over integriteitsschendingen wil worden

geïnformeerd. De raad van commissarissen ontvangt sowieso jaarlijks de incidentenrapportage van de compliance officer.

Elke commissaris heeft in 2023 voldaan aan de regels van integriteit en onafhankelijkheid van de Governancecode Woningcorporaties. Integer handelen en integriteit staat op iedere vergadering van de raad van commissarissen op de agenda. Bij de behandeling van dit agendapunt is er ruimte voor zowel commissarissen als bestuurders om mogelijke tegenstrijdige belangen inclusief vastgoedbezit te melden. Mocht er een geval van een mogelijke schijn van belangentegenstelling aan de orde zijn, dan volgt daarover een open gesprek.

Vastgoedbezit bij commissarissen en statutaire directie

De Autoriteit woningcorporaties (Aw) heeft onderzoek gedaan naar mogelijke (schijn van) belangenverstremgeling ten aanzien van het vastgoedbezit van bestuurders en commissarissen van Ymere. De Aw heeft hierover vragen gesteld. De voorzitter van de raad van commissarissen heeft deze vragen beantwoord. In zijn reactie hierop heeft het Aw aangegeven dat voldoende is onderbouwd dat bij het vastgoedbezit van bestuur en raad van commissarissen geen sprake is van verwevenheid van belangen die nadelig kunnen uitwerken voor de belangen van Ymere en dat er geen sprake is van niet integer handelen. Bovendien heeft hij vermeld dat er afdoende maatregelen zijn genomen om de (schijn van) belangenverstremgeling te voorkomen.

De raad van commissarissen heeft naar aanleiding van de Handreiking over dit thema besloten het protocol ten aanzien van nevenwerkzaamheden aan te passen. Dit is gebeurd door vastgoedbezit als nevenwerkzaamheid aan te merken en op te nemen dat ten aanzien van de (her)beoordeling van nevenwerkzaamheden rond vastgoedbezit de Handreiking leidend is. De Handreiking leidt overigens niet tot nieuwe inzichten over de herbeoordeling van het vastgoedbezit door bestuurders en raadsleden.

12.4

Zelfevaluatie

In een afzonderlijke bijeenkomst heeft de raad van commissarissen zijn eigen functioneren besproken. Dit is gebeurd op basis van de online tool van de VTW. De resultaten hiervan zijn op 7 december besproken in aanwezigheid van de statutaire directie. Uit de zelfevaluatie kwam naar voren dat overal sprake is van een zeer goede score. Dit neemt niet weg dat de raad van mening is dat zij zelfkritisch moet blijven. De leden van de raad participeren actief in de zelfevaluatie. Ze staan open voor reflectie en investeren in educatie en in de werkwijze van de raad als team. De leden geven aan prettig en respectvol samen te werken en niet het gevoel te hebben dat zij zaken niet zouden kunnen zeggen.

De raad van commissarissen onderschrijft het Reglement Permanente Educatie (PE) van de VTW. Tijdens de zelfevaluatie bespreekt de raad de nieuwverworven kennis en inzichten en checkt hij of de leden van de raad de vereiste 5 PE-punten hebben behaald.

Volgens het protocol nevenfuncties bespreekt de raad van commissarissen tijdens de zelfevaluatie ook de functies die de leden uitoefenen en het verwachte tijdsbeslag daarvan. Voor 2023 is vastgesteld dat de uitgeoefende functies geen nadelige gevolgen hebben voor het lidmaatschap van de raad van commissarissen van Ymere.

12.5

Bezoldiging raad van commissarissen 2023

Alle leden van de raad van commissarissen zijn lid van de VTW. Ze volgen daarom de beroepsregel van VTW voor de bezoldiging.

In juni 2022 heeft de algemene ledenvergadering van de VTW ingestemd met het voorstel van het bestuur voor een verruimde overgangsregeling en hardheidsclausule in de VTW-beroepsregel 2022. Dit houdt in dat de maxima in de klassen I en J voor zittende en nieuwe commissarissen worden bevroren op het niveau van 2021 (plus een WNT-indexering). De raad van commissarissen heeft vervolgens in overeenstemming hiermee de bezoldiging voor 2023 voor de leden op € 21.600 en voor de voorzitter op € 32.400 vastgesteld.

| Ontvangen honorarium (bruto, in €) | 2023 |
|------------------------------------|----------------|
| Louise van Deth | 21.600 |
| Marja Elsinga | 21.600 |
| Karin de Graaf | 21.600 |
| Gertjan Lankhorst | 32.400 |
| Rishi Santokhi | 21.600 |
| Gala Veldhoen | 21.600 |
| Totaal | 140.400 |

Dit besluit is ook in lijn met het bezoldigingsbeleid dat de raad van commissarissen heeft vastgesteld.

12.6

Vergaderingen raad van commissarissen

In 2023 zijn vier reguliere vergaderingen en drie extra vergaderingen gehouden in aanwezigheid van de statutaire directie. Voorafgaand aan de vergaderingen houdt de raad van commissarissen standaard een intern beraad. Met uitzondering van Rishi Santokhi – die verhinderd was voor de vergadering in juni – sloten alle commissarissen aan bij de vergaderingen.

Een overzicht van de vergaderingen, met de bijbehorende verantwoording, is als bijlage toegevoegd.

In 2023 heeft de raad samen met het directieteam en onder leiding van een extern bureau een bijeenkomst bijgewoond over diversiteit en inclusie. Het doel hiervan was de dialoog hierover te voeren, de uitdagingen in de praktijk te identificeren en te streven naar inclusief bondgenootschap. Het is de bedoeling om hier in 2024 verder mee aan de slag te gaan.

Vergaderingen commissies raad van commissarissen

Op basis van het Reglement raad van commissarissen Ymere zijn drie commissies ingesteld. Deze drie commissies handelen op basis van het Reglement commissies raad van commissarissen Ymere. Alle leden van de raad hadden in 2023 zitting in een van de commissies van de raad. De commissies adviseren de raad van commissarissen en hebben – met uitzondering van de governance- en remuneratiecommissie voor wat betreft het salaris van de bestuurders – geen besluitvormende bevoegdheden.

1. De governance-, selectie-, beoordelings- en remuneratiecommissie

Deze commissie adviseert de raad van commissarissen onder meer over de benoeming, beloning en arbeidsvoorwaarden van de leden van de statutaire directie en de commissarissen. De governance- en remuneratiecommissie geeft advies en doet de beoordeling van de individuele leden van de statutaire directie en de statutaire directie als geheel. Dit doet zij nadat de leden van de raad van commissarissen om hun oordeel over het functioneren is gevraagd.

De governance- en remuneratiecommissie stelt het salaris en de overige arbeidsvoorwaarden van de leden van de statutaire directie vast of past deze aan, voor zover dit salaris en/of de aanpassing ervan past binnen het bezoldigingsbeleid dat de raad van commissarissen heeft vastgesteld.

In deze commissie hebben namens de raad Gala Veldhoen (voorzitter) en Gertjan Lankhorst zitting. In verband met de procedure rond de benoeming voor een tweede termijn heeft Gertjan Lankhorst (op grond van de bepaling van artikel 2 van het reglement van de commissies van de raad van commissarissen Ymere) zijn lidmaatschap van de governance- en remuneratiecommissie tijdelijk moeten neerleggen. Karin de Graaf is in de vergadering 22 juni 2023 tijdelijk benoemd tot lid van de governance- en remuneratiecommissie. Ze heeft deze functie tot 7 december 2023 bekleed.

De governance- en remuneratiecommissie kwam in 2023 in aanwezigheid van de voorzitter van de directieraad tweemaal bijeen. In de vergaderingen bespreekt de commissie de (her)benoemingen van de leden van de raad van commissarissen en de statutaire directie, de bezoldiging van de commissarissen, en het aantal behaalde PE-punten door de leden van de statutaire directie. Afgesproken is dat de governance- en remuneratiecommissie het voorportaal is voor de raad rond human resources-onderwerpen. De manager HR&O sluit bij de commissievergaderingen aan voor zover het gaat over deze onderwerpen.

2. De auditcommissie

De auditcommissie is ingesteld om de raad van commissarissen bij te staan in zijn controlerende taak en toezichhoudende rol. De auditcommissie rapporteert over haar bevindingen en aanbevelingen op financieel gebied, de interne beheersing, het risicoprofiel, het financieringsbeleid en het functioneren en de rapportages van de externe accountant.

De auditcommissie kwam in 2023 vier keer bijeen. Rishi Santokhi (voorzitter) en Louise van Deth zijn lid van deze commissie vanuit de raad van commissarissen. Het lid van de statutaire directie en de directeur Finance & Reporting wonen de vergaderingen altijd bij. Afhankelijk van de onderwerpen schuiven betrokken medewerkers aan. Aansluitend op de vergadering van de auditcommissie waarin de jaarstukken worden behandeld, overlegt de commissie zonder het lid van de statutaire directie met de accountant.

In de vergaderingen komen onder andere de verschillende tertiaalrapportages, de jaarstukken, de stukken van de accountant, het FMP, (her)structurering van derivaten en breakclausules, het risicoprofiel, de interne controle-rapportages, treasury onderwerpen en het internal audit-jaarplan aan bod.

3. De commissie vastgoed

De commissie vastgoed rapporteert aan de raad van commissarissen over haar bevindingen en aanbevelingen op het gebied van portefeuillevernieuwing en vastgoedbeheer, waaronder de risicobeheersing van projectontwikkeling, de opbouw van de projectontwikkelingsportefeuille en het acquisitie-, onderhouds- en duurzaamheidsbeleid.

Karin de Graaf (voorzitter) en Marja Elsinga hebben namens de raad zitting in deze commissie.

De voorzitter van het directieteam en de directeur Portefuillevernieuwing zijn aanwezig bij de vergaderingen; de directeur Vastgoedbeheer sluit aan als er onderwerpen uit zijn proces op de agenda staan.

Tijdens iedere vergadering van de commissie vastgoed worden de project-investeringen boven € 3 miljoen besproken. Ook is er een update van de stand van zaken over lopende projecten.

Deze commissie heeft in 2023 vier keer vergaderd en vier keer buiten de vergadering om haar bevindingen en advies aan de raad te geven.

4. Gemeenschappelijke vergadering auditcommissie en commissie vastgoed

Tweemaal per jaar vindt een gemeenschappelijke vergadering plaats van de auditcommissie en de commissie vastgoed. Daarbij komt het normenkader voor de vastgoedinvesteringen van het huidige kalenderjaar en de investeringsbegroting voor het volgende kalenderjaar aan de orde. Op basis van het advies van deze gecombineerde vergadering heeft de raad eind 2023 algemene goedkeuring gegeven voor projecten tussen € 3 en € 10 miljoen in 2024.

5. Ad hoc-commissie visitatie

Ad hoc stelt de raad van commissarissen commissies en of werkgroepen in rond specifieke onderwerpen. In 2023 is Ymere gevisiteerd. Daarom is in 2022 een ad hoc-commissie ingericht. Vanuit de raad van commissarissen hadden Gertjan Lankhorst, Gala Veldhoen en Marja Elsinga zitting in deze commissie.

De commissie heeft het bureau Raeflex opdracht gegeven om de visitatie bij Ymere uit te voeren. Daarbij is ervoor gekozen om de nieuwe visitatiemethodiek te gebruiken.

Het conceptrapport is in de commissie en in de raad van commissarissen besproken. Na de oplevering van de rapportage en de bestuurlijke reactie is de ad hoc-commissie opgeheven.

6. Andere overleggen

Periodiek overleggen de voorzitter en de vicevoorzitter van de raad samen met de voorzitter van de statutaire directie en de secretaris van de raad. In dit overleg worden de agenda en de vergaderingen van de raad van commissarissen voorbereid.

13

13.1

13.2

Tot slot

Vooruitblik 2024

De raad van commissarissen kijkt met vertrouwen vooruit naar 2024. Aan het begin van dat jaar verschijnt het visitatierapport over Ymere. De (vierjaarlijkse) visitatie houdt de organisatie een spiegel voor: wat gaat goed, wat kan beter? De eerste bevindingen zijn positief. Veel stemt tot tevredenheid. Ymere is een goed bestuurd, stevige en ondernemende woningcorporatie. Voor verbetering vatbaar is het tempo waarmee Ymere achterstallig onderhoud wegwerkt in het vastgoedbeheer, verduurzaamt en nieuwe woningen bouwt.

Bij dat laatste punt past een opmerking. Nieuwbouw gebeurt op (nieuwe) locaties en zolang die locaties niet beschikbaar zijn, kan geen tempo worden gemaakt. Ook de trage vergunningsprocedure, hoge bouw- en stichtingskosten, stijgende salarissen, krappe arbeidsmarkt en drukte bij netbeheerders maken het realiseren van nieuwbouwprojecten voor Ymere niet eenvoudig. Nieuwbouw is veel duurder geworden, terwijl de huren gelijk zijn gebleven of zelfs zijn verlaagd. Alle betrokkenen – woningcorporaties, gemeenten en ontwikkelaars – moeten de handen ineen slaan en zich er hard voor maken dat er zo veel en zo snel mogelijk nieuwe sociale huurwoningen worden gerealiseerd.

De raad ziet met tevredenheid dat Ymere deze situatie het hoofd biedt met een innovatieve aanpak en nieuwe energie. Initiatieven op het gebied van kostenreductie, flexwonen, efficiency, industrieel bouwen en samenwerking in bouwstromen zijn bemoedigend. De onderscheiding voor het woongebouw 'De Jakoba' van Ymere tot Woongebouw van het Jaar 2023 is veelzeggend. Het laat zien dat de ontwikkeling en bouw van betaalbare huurwoningen kan samengaan met grote kwaliteit. Dat schept nieuwe kansen, voor 2024 en de jaren daarna.

Verklaring jaarrekening 2023

In de vergadering van de raad van commissarissen op 21 maart 2024 zijn de jaarrekening en het jaarverslag (inclusief het volkshuisvestingsverslag) van de Stichting Ymere met de accountant besproken. Nadat is kennisgenomen van de controleverklaring van de accountant heeft de raad van commissarissen op 28 maart 2024 de jaarrekening vastgesteld die door de statutaire directie is opgesteld. De raad heeft bij het vaststellen van de jaarrekening decharge verleend aan de statutaire directie en aan de raad van commissarissen.

13.3

Dankwoord

De raad van commissarissen wil graag de SHY (Samenwerkende Huurdersorganisaties Ymere), de statutaire directie, de overige leden van de directieraad, de ondernemingsraad en alle medewerkers van Ymere bedanken voor hun inzet gedurende het afgelopen verslagjaar. Door de inzet van alle betrokkenen is een mooi resultaat behaald voor Ymere en kon de raad zijn taak goed uitvoeren.



13.4

Ondertekening

Dit verslag is vastgesteld door de raad van commissarissen:

Amsterdam, 28 maart 2024

Louise van Deth

Marja Elsinga

Karin de Graaf, vicevoorzitter

Gertjan Lankhorst, voorzitter

Rishi Santokhi

Gala Veldhoen

Jaar- rekening 2023

1.

Geconsolideerde Balans per 31 december 2023

(voor resultaatbestemming)
(x € 1.000.000)

| Activa | Ref | 31-12-2023 | 31-12-2022 |
|---|--------|---------------|---------------|
| Vaste activa | | | |
| Vastgoedbeleggingen | | | |
| DAEB vastgoed in exploitatie | 10.1.1 | 13.715 | 15.111 |
| Niet-DAEB vastgoed in exploitatie | 10.1.1 | 2.618 | 2.831 |
| Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden | 10.1.1 | 189 | 193 |
| Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie | 10.1.1 | 117 | 81 |
| Grondposities | 10.1.2 | 54 | 57 |
| | | 16.693 | 18.273 |
| Materiële vaste activa | | | |
| (On)roerende zaken t.d.v. exploitatie | 10.2.1 | 44 | 45 |
| | | 44 | 45 |
| Financiële vaste activa | | | |
| Deelnemingen | 10.3.1 | 1 | 1 |
| Latente belastingvorderingen | 10.3.2 | 63 | 76 |
| Leningen u/g | 10.3.3 | 3 | 3 |
| Overige effecten | 10.3.3 | 18 | 18 |
| Overige vorderingen | 10.3.3 | 471 | 485 |
| | | 557 | 584 |
| Totaal vaste activa | | 17.294 | 18.902 |
| Vlottende activa | | | |
| Voorraden | | | |
| Vastgoed bestemd voor verkoop | 10.4 | 11 | 25 |
| Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop | 10.4 | 1 | 0 |
| Overige voorraden | 10.4 | 1 | 1 |
| | | 12 | 26 |
| Vorderingen | | | |
| Latente belastingvorderingen | 10.3.2 | 14 | 19 |
| Huurdebiteuren | 10.5.1 | 5 | 5 |
| Debiteuren koopwoningen | 10.5.2 | 1 | 2 |
| Overige vorderingen | 10.5.3 | 7 | 3 |
| Overlopende activa | 10.5.4 | 5 | 5 |
| | | 31 | 34 |
| Liquide middelen | | 97 | 126 |
| Totaal vlottende activa | | 141 | 186 |
| Totaal activa | | 17.435 | 19.088 |

(voor resultaatbestemming)
(x € 1.000.000)

| Passiva | Ref | 31-12-2023 | 31-12-2022 |
|---|--------|---------------|---------------|
| Groepsvermogen | | | |
| Eigen vermogen | 10.6 | 15.477 | 16.056 |
| Resultaat boekjaar | 10.6 | -1.680 | -579 |
| | | 13.797 | 15.477 |
| Voorzieningen | | | |
| Voorziening onrendabele investeringen | 10.7.1 | 77 | 29 |
| | | 77 | 29 |
| Langlopende schulden | | | |
| Schulden aan banken | 10.8.1 | 3.214 | 3.182 |
| Derivaten | 10.8.2 | 3 | 3 |
| Verplichtingen uit hoofde van Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden | 10.8.3 | 167 | 171 |
| Waarborgsommen | 10.8.4 | 7 | 7 |
| | | 3.391 | 3.363 |
| Kortlopende schulden | | | |
| Schulden aan banken | 10.8.1 | 72 | 113 |
| Kasgeldleningen en rekening-courantkrediet | 10.9.1 | 2 | 3 |
| Schulden aan leveranciers | | 17 | 9 |
| Belastingen en premies sociale verzekeringen | 10.9.2 | 11 | 19 |
| Onderhanden projecten | 10.9.3 | 2 | 1 |
| Overige schulden | 10.9.4 | 3 | 2 |
| Overlopende passiva | 10.9.5 | 62 | 73 |
| | | 170 | 220 |
| Totaal passiva | | 17.435 | 19.088 |

2.

Geconsolideerde Winst-en-verliesrekening over 2023

(x € 1.000.000)

| | Ref | 2023 | 2022 |
|--|--------------|---------------|-------------|
| Huuropbrengsten | 11.1 | 588 | 583 |
| Opbrengsten servicecontracten | 11.2 | 28 | 25 |
| Lasten servicecontracten | | -30 | -28 |
| Lasten verhuur en beheeractiviteiten | 11.3 | -42 | -42 |
| Lasten onderhoudsactiviteiten | 11.4 | -215 | -176 |
| Overige directe operationele lasten exploitatie bezit | 11.5 | -44 | -100 |
| Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille | | 285 | 262 |
| Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling | | 6 | 7 |
| Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling | | -3 | -6 |
| Toegerekende organisatiekosten | 11.6 | -1 | -1 |
| Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling | | 2 | 0 |
| Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille | | 116 | 278 |
| Toegerekende organisatiekosten | | -2 | -2 |
| Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille | | -89 | -259 |
| Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille | 11.7 | 25 | 17 |
| Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille | 11.8 | -189 | -70 |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille | 11.8 | -1.667 | -757 |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden | | 1 | 1 |
| Waardeveranderingen vastgoedportefeuille | | -1.855 | -826 |
| Opbrengst overige activiteiten | | 2 | 2 |
| Kosten overige activiteiten | | -2 | -2 |
| Netto resultaat overige activiteiten | | 0 | 0 |
| Overige organisatiekosten | 11.9 | -9 | -6 |
| Leefbaarheid | 11.10 | -8 | -8 |
| Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten | | -0 | 11 |
| Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten | 11.13 | 11 | 7 |
| Rentelasten en soortgelijke kosten | 11.13 | -92 | -103 |
| Saldo financiële baten en lasten | | -81 | -85 |
| Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen | | -1.641 | -646 |

(x € 1.000.000)

| | Ref | 2023 | 2022 |
|--|-------|---------------|-------------|
| Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening | 11.15 | -38 | 66 |
| Aandeel in resultaat deelnemingen | | 0 | 0 |
| Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening na belastingen | | -1.680 | -579 |
| Resultaat na belastingen (totaalresultaat) | | -1.680 | -579 |

3.

Geconsolideerd Kasstroomoverzicht
over 2023

(x € 1.000.000)

| Directe methode | Ref | 2023 | 2022 |
|---|-----|-------------|-------------|
| Operationele activiteiten | | | |
| Huren | | 588 | 583 |
| Vergoedingen | | 28 | 26 |
| Overige bedrijfsontvangsten | | 3 | 1 |
| Renteontvangsten | | 4 | 2 |
| Saldo ingaande kasstroom | | 623 | 611 |
| (Des)investeringsactiviteiten | | | |
| Erfpacht | | -1 | -1 |
| Personeelsuitgaven | | -72 | -66 |
| Onderhoudsuitgaven | | -168 | -135 |
| Overige bedrijfsuitgaven | | -119 | -109 |
| Renteuitgaven | | -95 | -111 |
| Sectorspecifieke heffing | | -4 | -1 |
| Verhuurderheffing | | 0 | -58 |
| Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden | | -5 | -5 |
| Vennootschapsbelasting | | -29 | -19 |
| Saldo uitgaande kasstroom | | -493 | -505 |
| Kasstroom uit operationele activiteiten | | 130 | 105 |
| Materiële vaste activa ingaande kasstroom | | | |
| Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden | | 99 | 264 |
| Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) | | 10 | 8 |
| Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegenheden | | 5 | 3 |
| Verkoopontvangsten grond | | 3 | 15 |
| Saldo materiële vaste activa ingaande kasstroom | | 117 | 290 |
| Materiële vaste activa uitgaande kasstroom | | | |
| Uitgaven nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden | | -125 | -70 |
| Uitgaven woonverbetering, woon- en niet woongelegenheden | | -139 | -115 |
| Uitgaven nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden | | -2 | -7 |
| Uitgaven aankoop woongelegenheden (VOV) | | -9 | -9 |
| Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden | | -1 | 0 |
| Aankoop | | -2 | -1 |
| Investeringen overig | | -2 | -1 |
| Saldo materiële vaste activa uitgaande kasstroom | | -281 | -202 |
| Saldo in- en uitgaande kasstroom materiële vaste activa | | -165 | 88 |

(x € 1.000.000)

| Directe methode | Ref | 2023 | 2022 |
|---|-----|-------------|-------------|
| Financiële vaste activa ingaande kasstroom | | | |
| Ontvangsten overig | | 0 | 0 |
| Uitgaven overig | | 0 | 0 |
| Saldo in- en uitgaande kasstroom financiële vaste activa | | 0 | 0 |
| Kasstroom uit (des)investeringsactiviteit | | -165 | 88 |
| Financieringsactiviteiten | | | |
| Opgenomen door WSW-geborgde lening | | 120 | 170 |
| Opgenomen niet door WSW-geborgde lening | | 0 | 0 |
| | | 120 | 170 |
| Saldo financieringsactiviteit ingaande kasstroom | | | |
| Aflossing door WSW-geborgde lening | | -86 | -448 |
| Aflossing niet door WSW-geborgde lening | | -29 | -1 |
| Saldo financieringsactiviteit uitgaande kasstroom | | -114 | -449 |
| Kasstroom uit financieringsactiviteiten | | 6 | -279 |
| Mutatie liquide middelen | | -29 | -85 |
| Liquide middelen per 1-1 | | 126 | 211 |
| Liquide middelen per 31-12 | | 97 | 126 |

4. Algemeen

4.1 Algemeen

Woningcorporatie Ymere is een stichting met de status van 'toegelaten instelling' op het gebied van de volkshuisvesting. Zij is actief in de metropoolregio Amsterdam, met name in de gemeenten Almere, Amsterdam, Haarlem, Haarlemmermeer, Alkmaar en Leiden en is werkzaam binnen de juridische wetgeving vanuit de Woningwet en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting. De statutaire vestigingsplaats is Amsterdam, de feitelijke vestigingsplaats is Jollemanhof 21 te Amsterdam. De Stichting is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel te Amsterdam onder dossiernummer 41212857. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van onroerende zaken.

4.2 Groepsverhoudingen

Stichting Ymere staat aan het hoofd van de Ymere-groep. Indien hierna in de geconsolideerde jaarrekening gesproken wordt over Ymere wordt hiermee bedoeld Stichting Ymere en haar in de consolidatie betrokken groepsmaatschappijen.

4.3 Grondslagen voor consolidatie

In de consolidatie worden de financiële gegevens opgenomen van Stichting Ymere en haar groepsmaatschappijen. Dit betreffen alle maatschappijen waarmee zij een organisatorische en economische eenheid vormt. Integraal in de consolidatie worden opgenomen deelnemingen waarin overheersende zeggenschap op het beleid kan worden uitgeoefend. In het algemeen betreffen het deelnemingen waarin het belang meer dan 50% bedraagt.

Proportioneel in de consolidatie worden opgenomen deelnemingen in verbindingen voor zover eenzelfde invloed op het beleid kan worden uitgeoefend als door elk der overige participanten. Looptijd en rechtsvorm zijn hierbij niet van belang. Waarderingsgrondslagen van groepsmaatschappijen zijn waar nodig gewijzigd om aansluiting te krijgen bij de geldende waarderingsgrondslagen voor Ymere. Daar waar van de gegevens in totaliteit geen belangrijke invloed uitgaat op de geconsolideerde Winst-en-verliesrekening is van correctie van de grondslagen afgezien.

De in de consolidatie begrepen entiteiten zijn:

Ter verduidelijking is een grafisch overzicht opgenomen van de holdingstructuur (zie bijlage).

| De in de consolidatie begrepen entiteiten zijn: | | deelname in kapitaal | consolidatie |
|---|--|----------------------|--------------|
| 1. | Yvastgoed BV, Amsterdam | 100% | 100% |
| 2. | Ymere Holding BV, Amsterdam | 100% | 100% |
| 2.1 | Ymere Ontwikkeling BV, Amsterdam | | 100% |
| 2.1.1 | Werkmaatschappij Projectontwikkeling Ymere II BV, Amsterdam | | 100% |
| 2.1.1.1 | V.o.f. Hofmakerij, Amsterdam | | 50,00% |
| 2.1.2 | Werkmaatschappij Projectontwikkeling Ymere IV BV, Amsterdam | | 100% |
| 2.1.2.1 | V.o.f. Tudorpark, Amsterdam | | 50,00% |
| 2.1.3 | Nieuwe Land BV, Amsterdam | | 100% |
| 2.1.3.1 | GEM Spiegelhout CV, Amsterdam | | 24,00% |
| 2.1.3.2 | Nieuw Waterlandplein CV, Amsterdam | | 48,00% |
| 2.1.3.3 | Beinsdorp CV, 's Gravenhage | | 33,00% |
| 2.1.3.4 | Ontwikkelingsmaatschappij 023 CV, Haarlem | | 24,00% |
| 2.1.4 | Werkmaatschappij Projectontwikkeling Ymere VIII BV, Amsterdam | | 100% |
| 2.1.5 | Werkmaatschappij Projectontwikkeling Ymere XIX BV, Amsterdam | | 100% |
| 2.1.5.1 | V.o.f. Nobelhorst, Amsterdam | | 50,00% |
| 2.1.5.2 | V.o.f. IbbA Ymere, Amsterdam | | 50,00% |
| 2.1.6 | Werkmaatschappij Projectontwikkeling Ymere XX BV, Amsterdam | | 100% |
| 2.1.6.1 | V.o.f. Graanhuis, Amsterdam | | 50,00% |
| 2.1.7 | Ymere Management BV, Amsterdam | | 100% |
| 2.1.8 | GEM Spiegelhout Beheer BV, Amsterdam | | 25,00% |
| 2.1.8.1 | GEM Spiegelhout CV, Amsterdam | | 4,00% |
| 2.1.9 | Nieuw Waterlandplein Beheer BV, Amsterdam | | 50,00% |
| 2.1.9.1 | Nieuw Waterlandplein CV, Amsterdam | | 4,00% |
| 2.1.10 | 023 Beheer BV, Haarlem | | 25,00% |
| 2.1.10.1 | Ontwikkelingsmaatschappij 023 CV, Haarlem | | 4,00% |
| 2.1.11 | Beinsdorp Beheer BV, 's Gravenhage | | 33,33% |
| 2.1.11.1 | Beinsdorp CV, 's Gravenhage | | 1,00% |
| 2.2 | Ymere Wonen BV, Amsterdam | | 100% |

Buiten de consolidatie blijven (gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs indien van toepassing):

| | | |
|----|---|--------|
| 1. | Stadsherstel Amsterdam NV, Amsterdam | 0,60% |
| 2. | Woonwagenstandplaats Kennemerland BV, Haarlem | 41,10% |
| 3. | Woningnet NV, Utrecht | 17,90% |
| 4. | NV Zeedijk, Amsterdam | 2,80% |
| 5. | De Woningbouw Holding BV, Weesp | 100% |
| 6. | De Woningbouw Energie BV, Weesp | 100% |
| 7. | Stichting Vrienden Ymere | 0% |

Deze verbindingen zijn niet geconsolideerd deels omdat geen sprake is van een groepsrelatie, en voor het overige omdat deze afzonderlijk en gezamenlijk van te verwaarlozen betekenis zijn.

Intercompany transacties, intercompany winsten en onderlinge vorderingen en schulden tussen groepsmaatschappijen worden geëlimineerd voor zover de resultaten niet door transacties met derden buiten de groep zijn gerealiseerd. Ongerealiseerde verliezen op intercompany transacties worden ook geëlimineerd tenzij er sprake is van een bijzondere waardevermindering. Resultaten op intercompany transacties tussen in de consolidatie opgenomen groepsmaatschappijen worden volledig uit zowel de balanswaardering als het groepsresultaat geëlimineerd, voor zover deze resultaten nog niet door een overdracht van het verkregen actief of passief aan derden buiten de groep zijn gerealiseerd.

De entiteiten Waterstad 3 Beheer BV, VOF Nieuweramstel, VOF Zona Matadero, Werkmaatschappij Projectontwikkeling XII B.V. en VOF Stadstuinen zijn in 2023 ontbonden c.q. geliquideerd vanwege beëindiging van activiteiten.

4.4 Acquisities en desinvesteringen van groepsmaatschappijen

Ter beperking van de risico's ontwikkelt Ymere niet-DAEB projecten in samenwerkingsverbanden met derden. Die samenwerkingen worden geconsolideerd in de jaarcijfers van Ymere. De samenwerkingsverbanden zijn aangegaan in VOF/CV/BV-structuren. De financiële risico's die met de ontwikkelingen in de samenwerkingsverbanden samenhangen zijn beperkt tot maximaal de kapitaalbreng en de ter beschikking gestelde financiering door Stichting Ymere.

De samenwerkingen zijn in het verleden gevormd met als doelstelling het verwerven, ontwikkelen en verkopen van onroerend goed. De activiteiten van de verbindingen zijn gebaseerd op volkshuisvestelijke overwegingen en daarmee passend binnen de mogelijkheden en grenzen die de Woningwet daaraan stelt. Vanuit onze strategie 2022+ bespreken we onze bijdrage in deze deelnemingen met onze partners. Daarnaast worden projecten doorgaans niet eerder aanbesteed dan nadat 70% van de te realiseren koopwoningen bij voorintekening zijn verkocht. De risico's bij uitvoering van projecten worden zoveel mogelijk beperkt door contractueel vooraf overeengekomen betalingsafspraken.

Vanaf de oprichtings-/overnamedatum worden de resultaten en de identificeerbare activa en passiva van nieuwe groepsmaatschappijen opgenomen in de geconsolideerde jaarrekening. De oprichtings-/overnamedatum is het moment waarop overheersende zeggenschap kan worden uitgeoefend in de betreffende groepsmaatschappij. De verkrijgingsprijs bestaat uit het geldbedrag of het equivalent hiervan dat is overeengekomen voor de verkrijging van de overgenomen onderneming vermeerderd met eventuele direct toerekenbare kosten. Indien de verkrijgingsprijs lager is dan het nettobedrag van de reële waarde van de identificeerbare activa en passiva, dan wordt het verschil (negatieve goodwill) als overlopende passiefpost opgenomen. De maatschappijen die in de consolidatie betrokken zijn, blijven in de consolidatie opgenomen tot het moment dat zij worden verkocht; deconsolidatie vindt plaats op het moment dat de overheersende zeggenschap wordt overgedragen. De BV/CV-constructies worden in gezamenlijkheid proportioneel geconsolideerd.

4.5 Afrondingen

In de jaarrekening kunnen afrondingsverschillen voorkomen tussen de opgenomen tabellen en de bijbehorende toelichtingen.

4.6 Stelselwijziging/Schattingswijziging

In 2023 hebben zich geen stelsel- en schattingswijzigingen voorgedaan.

4.7 Schattingen

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt de Statutaire Directie van Ymere zich verschillende oordelen en maakt schattingen die essentieel kunnen zijn voor de in de jaarrekening opgenomen bedragen. Indien het voor het geven van het in artikel 2:362 lid 1 BW vereiste inzicht noodzakelijk is, is de aard van deze oordelen en schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen opgenomen bij de toelichting op de betreffende jaarrekeningposten.

4.8 Continuïteitsveronderstelling

Deze jaarrekening is opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling.



5. Grondslagen voor waardering van activa en verplichtingen

5.1 Algemeen

5.1.1 Regelgeving

De geconsolideerde jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de bepalingen van het Besluit Toegelaten instellingen volkshuisvesting, de Regeling Toegelaten instellingen volkshuisvesting, de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ('WNT'), de Woningwet, de Handleiding functionele indeling 2023, Hoofdstuk 645 van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving en de stellige uitspraken van de overige hoofdstukken van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving, uitgegeven door de Raad voor de Jaarverslaggeving.

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

Wanneer activa of verplichtingen volledig toezien op DAEB- of niet-DAEB-activiteiten, zijn deze volledig aan de DAEB-tak respectievelijk de niet-DAEB-tak toegerekend. Wanneer deze toezien op zowel DAEB- als niet-DAEB activiteiten, zijn deze op basis van de verdeelsleutel 88,96%/11,04% (2022: 88,90%/11,10%) toegerekend. Deze verdeelsleutel is gebaseerd op het gewogen aandeel DAEB-verhuureenheden ten opzichte van het gewogen aandeel niet-DAEB-verhuureenheden.

5.1.2 Vergelijking met voorgaand jaar

De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd ten opzichte van het voorgaande jaar.

5.1.3 Verwerking verplichtingen

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de corporatie en/of met haar verbonden partijen zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de corporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de definitief ontwerpfase en afgeleid het aanvragen van de bouwvergunning heeft plaatsgevonden.

5.1.4 Salderen

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

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

5.1.5

Financiële instrumenten

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten zoals vorderingen, effecten en schulden, als afgeleide instrumenten verstaan. Alle aan- en verkopen volgens standaard markconventies van financiële activa worden opgenomen per transactiedatum, dat wil zeggen de datum waarop de groep de bindende overeenkomst aangaat. Voor de grondslagen van de primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost. Voor de waardering en verwerking van afgeleide instrumenten wordt verwezen naar 5.13.

5.2

5.2.1

Vastgoedbeleggingen

Algemene uitgangspunten

Tenzij bij de afzonderlijke balansposten iets anders wordt vermeld gelden voor alle materiële vaste activa de volgende algemene uitgangspunten.

Verkrijgings- of vervaardigingsprijs

De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van alle direct toe te rekenen uitgaven inclusief renovaties en ingrijpende verbouwingen onder aftrek van afschrijvingen gedurende de geschatte toekomstige gebruiksduur. Op grond wordt niet afgeschreven.

Voor zover verkregen subsidies kwalificeren als investeringssubsidie worden deze in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

Tevens worden hierbij de rente tijdens de bouw op vreemd vermogen en direct toerekenbare interne kosten alsmede transactiekosten geactiveerd. Rente wordt uitsluitend toegerekend indien voor te vervaardigen vastgoedbeleggingen noodzakelijkerwijs een aanmerkelijke hoeveelheid tijd nodig is om deze gebruiksklaar te maken, en vangt aan bij start van de bouw. De geactiveerde rente wordt berekend tegen de gemiddelde rentevoet over het totale vreemde vermogen. Voor onroerende zaken waarvoor specifieke financiering is aangetrokken wordt de interestvoet van deze specifieke financiering gehanteerd.

Er wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen die op balansdatum worden verwacht. Dit is het geval als de boekwaarde van het actief hoger is dan de realiseerbare waarde ervan.

Indien grond gekocht is met opstellen, met de intentie de opstellen te slopen of teniet te laten gaan en vervolgens op de grond nieuwbouw te realiseren, dan maken de eventuele boekwaarde van de opstellen en de gemaakte sloopkosten deel uit van de verkrijgingsprijs van de grond.

Verwerking van groot onderhoud

Op basis van RJ645.202 wordt de verwerking van uitgaven in vastgoed in exploitatie na eerste verwerking op basis van artikel 14a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 voorgeschreven. Daardoor worden onderhoudsuitgaven in het resultaat verwerkt. Ymere verwerkt de kosten van groot onderhoud aan haar vastgoedbeleggingen als onderdeel van de boekwaarde indien wordt voldaan aan de criteria voor activering. Dit betekent dat uitgaven welke als verbetering gekwalificeerd worden als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed worden verwerkt. De geactiveerde kosten worden als afzonderlijke component behandeld. Voor zover sprake is van vervanging van onderdelen van het actief wordt de nog aanwezige boekwaarde van deze onderdelen gedesinvesteerd. Indien de boekwaarde van deze te desinvesteren onderdelen niet afzonderlijk uit de activa registratie zijn te herleiden wordt deze benaderd op basis van de huidige uitgaven, teruggerekend naar de datum van oorspronkelijke investering, en indien van toepassing rekening houdend met de naar benadering tot het moment van vervanging hierover gepleegde afschrijvingen.

Verplichtingen tot herstel

Voor verplichtingen tot herstel na afloop van het gebruik van het actief (ontmantelingskosten) wordt een voorziening getroffen voor het verwachte bedrag op het moment van activering. Dit bedrag wordt verwerkt als onderdeel van de vervaardigingsprijs van het materieel vast actief.

Herclassificatie

Herclassificatie van vastgoed in exploitatie en/of onroerende zaken verkocht onder voorwaarden geschiedt slecht indien sprake is van een wijziging van het gebruik of het beleid, gestaafd door:

1. daadwerkelijke aanvang van activiteiten ten behoeve van verkoop van vastgoed die niet meer in exploitatie zijn;
2. verkoop onder voorwaarden van vastgoed in exploitatie waarbij de transactie kwalificeert als financieringstransactie;
3. terugkoop van onder voorwaarden verkochte onroerende zaken die als financieringstransactie zijn aangemerkt ten behoeve van de eigen exploitatie of verkoop;
4. beëindiging van de duurzame exploitatie van bestaand vastgoed om nieuw vastgoed te gaan ontwikkelen en exploiteren.

5.2.2

Onroerende zaken in exploitatie

Algemene uitgangspunten van Vastgoedbeleggingen (zie paragraaf 5.2.1) zijn ook van toepassing op onroerende zaken in exploitatie, tenzij in deze paragraaf 5.2.2 anders is vermeld.

Binnen de onroerende zaken in exploitatie worden de volgende typen vastgoed onderscheiden:

- Woongelegenheden;
- Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed;
- Parkeergelegenheden;
- Intramuraal zorgvastgoed

De onroerende zaken in exploitatie worden op basis van het goedgekeurde en definitieve scheidingsvoorstel plus eventuele verkopen tussen de DAEB en niet-DAEB tak geclassificeerd naar DAEB en niet-DAEB vastgoed.

Ymere hanteert de full versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

Waardering bij eerste verwerking

Bij de eerste verwerking worden de onroerende zaken in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten en verminderd met eventuele investeringssubsidies. De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van de bestede externe kosten inclusief renovaties en ingrijpende verbouwingen en de direct hieraan toerekenbare kosten.

Waardering na eerste verwerking

Na eerste verwerking worden de onroerende zaken in exploitatie gewaardeerd tegen actuele waarde, overeenkomstig artikel 35 lid 2 van de Woningwet. Onder actuele waarde wordt in dit verband verstaan de marktwaarde overeenkomstig het marktwaardebegrip onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat.

Voortvloeiend uit artikel 14 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (Rtiv) is deze marktwaarde bepaald conform het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde – Actualisatie peildatum 31 december 2023, derhalve de marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde in verhuurde staat is benaderd door de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen te bepalen (discounted cash flow methode).

Uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie worden verwerkt in overeenstemming met artikel 14a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. De regeling maakt onderscheid tussen onderhoud en verbetering. Onderhoudsuitgaven worden in het resultaat verwerkt, uitgaven die kwalificeren als verbetering worden als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed verwerkt.

Complexindeling

Om de marktwaardewaardering van het onroerend goed in exploitatie te bepalen, zijn alle verhuureenheden opgedeeld in waarderingscomplexen. Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als een geheel in verhuurde staat aan een derde partij kan worden verkocht. Alle verhuureenheden maken deel uit van een waarderingscomplex of zijn een afzonderlijk waarderingscomplex.

Doorexploiteer- en uitpondscenario

De geschatte toekomstige kasstromen worden bepaald op basis van de discounted cash flow ('DCF') methode. Voor woon- en parkeergelegenheden vindt de bepaling van de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen plaats aan de hand van enerzijds het doorexploiteer scenario en anderzijds het uitpondscenario, mede op basis van artikel 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (Btiv). De marktwaarde in verhuurde staat is op waarderingscomplex niveau bepaald op basis van de hoogste waardering van het doorexploiteer- of uitpondscenario, beide berekend op basis van de contante waarde van inkomende en uitgaande kasstromen. Voor bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed alsmede voor intramuraal zorgvastgoed is alleen het doorexploiteer scenario van toepassing.

Het doorexploiteer scenario veronderstelt dat verhuureenheden worden doorverhuurd, waarbij elk jaar bij een deel van de verhuureenheden de huurder verhuist. Bij de leegkomende verhuureenheden wordt verondersteld dat die eenheid opnieuw wordt verhuurd, waarbij de huur na mutatie wordt aangepast naar de potentiële huur op basis van de markthuur of de maximale huur op basis van het woningwaarderingstelsel. Aan het einde van een 15-jarige DCF-periode wordt een eindwaarde opgenomen. De kasstromen in de 15-jarige DCF-periode en deze eindwaarde worden vervolgens contant gemaakt naar balansdatum en opgeteld. De eindwaarde wordt bepaald op basis van de veronderstelling van doorexploiteren met een voortdurende looptijd, waarbij de afzonderlijke kasstromen zich ontwikkelen met de eigen groeivoet.

Het uitpondscenario veronderstelt dat verhuureenheden bij mutatie leeg complexmatig worden verkocht. In tegenstelling tot het doorexploiteer scenario wordt de huur voor deze verhuureenheden niet aangepast, maar wordt daarvoor in de plaats de verwachte verkoopkasstroom opgenomen. Aan het einde van een 15-jarige DCF-periode wordt een eindwaarde van de nog niet verkochte verhuureenheden opgenomen. De kasstromen in de 15-jarige DCF-periode en deze eindwaarde worden vervolgens contant gemaakt naar balansdatum en opgeteld. De eindwaarde wordt bepaald op het verder uitponden van de aan het eind van het 15e jaar nog niet verkochte woongelegenheden. Het besluit van 27 maart 2017 tot wijziging van het Btiv, voegt nieuwe regelgeving toe voor de verkoop van corporatiebezit. Woningencomplexen met een aandeel van meer dan 10% blijvend-DAEB mogen pas in het achtste jaar na aanschaf uitgepond worden. Deze verkooprestricties zijn verwerkt conform de Best Practices vrijheidsgraden behorende bij het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. De overige kasstromen ontwikkelen zich net als bij het doorexploiteer scenario met de eigen groeivoet. In het uitpondscenario wordt instandhoudingsonderhoud vanaf het 16e jaar met 100% verhoogd, teneinde renovatie te adresseren.

Macro economische parameters

Om de te verwachten kasstromen in de DCF-berekening te bepalen, wordt gebruik gemaakt van macro-economische parameters:

| Parameters woongelegenheden | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 e.v. |
|--|-----------------------------|------------|------------|------------|
| Prijsinflatie | 3,80% | 2,40% | 2,00% | 2,00% |
| Loonstijging | 5,60% | 4,10% | 4,10% | 4,10% |
| Bouwkostenstijging | 5,60% | 4,10% | 4,10% | 4,10% |
| Leegwaardestijging | 0,00% | 1,00% | 2,00% | 2,00% |
| Instandhoudingsonderhoud per vhe - EGW | o.b.v. VTW | o.b.v. VTW | o.b.v. VTW | o.b.v. VTW |
| Instandhoudingsonderhoud per vhe - MGW | o.b.v. VTW | o.b.v. VTW | o.b.v. VTW | o.b.v. VTW |
| Instandhoudingsonderhoud per vhe - studenteneenheid | o.b.v. VTW | o.b.v. VTW | o.b.v. VTW | o.b.v. VTW |
| Instandhoudingsonderhoud per vhe - zorgeneenheid | o.b.v. VTW | o.b.v. VTW | o.b.v. VTW | o.b.v. VTW |
| Beheerkosten - EGW | 508,90 | 508,90 | 508,90 | 508,90 |
| Beheerkosten - MGW | 499,38 | 499,38 | 499,38 | 499,38 |
| Beheerkosten - studenteneenheid | 470,81 | 470,81 | 470,81 | 470,81 |
| Beheerkosten - zorgeneenheid | 460,23 | 460,23 | 460,23 | 460,23 |
| Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als percentage van de WOZ (exclusief gemeentelijke OZB die is gebaseerd op de gemeentelijke tarieven 2022, uitgedrukt in een percentage van de WOZ waarde met waardepeildatum 1 januari 2022) | 0,07% | 0,07% | 0,07% | 0,07% |
| Huurindex contracturen gereguleerde woningen | 5,80% | 5,60% | 2,90% | 2,50% |
| Huurstijging contracturen geliberaliseerde woningen | 4,90% | 3,80% | 2,40% | 2,00% |
| Huurderving, als percentage van de huursom | 1,00% | 1,00% | 1,00% | 1,00% |
| Mutatiekans | Gemiddeld 5,9% | | | |
| Verkoopkosten bij uitponden, als percentage van de leegwaarde | 1,00% | 1,00% | 1,00% | 1,00% |
| Disconteringsvoet | Gemiddeld 6,3% (2022: 5,6%) | | | |

In het doorexploteer scenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongelegenheden bij mutatie is te liberaliseren. Indien de maximale huur lager dan of gelijk is aan de huurliberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur het minimum van de markthuur en de maximale huur volgens het woningwaarderingstelsel.

Indien de maximale huur hoger is dan de liberalisatiegrens, is de nieuwe huur de markthuur. Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 604 per te splitsen eenheid (2022: € 571) De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 11,4% (vanaf 1 januari 2023) van de berekende waarde van een verhuureenheid. Dit geldt voor elk type vastgoedexploitatie in de jaarrekening.

| Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 e.v. |
|--|--|-------|-------|-----------|
| Prijsinflatie | 3,80% | 2,40% | 2,00% | 2,00% |
| Instandhoudingsonderhoud | € 6,90 per m ² BVO exclusief BTW | | | |
| Mutatiesonderhoud | € 11,53 per m ² BVO exclusief BTW | | | |
| Marketing | 14% van de marktjaarhuur | | | |
| Beheerkosten - bedrijfsmatig onroerend goed | 3% van de markthuur op jaarbasis | | | |
| Beheerkosten - Maatschappelijk onroerend goed | 2% van de markthuur op jaarbasis | | | |
| Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als percentage van de WOZ (exclusief gemeentelijke OZB die is gebaseerd op de gemeentelijke tarieven 2023, uitgedrukt in een percentage van de WOZ waarde met waardepeildatum 1 januari 2022) | 0,13% | 0,13% | 0,13% | 0,13% |
| Disconteringsvoet | Gemiddeld 6,75% (2022: 6,7%) | | | |

| Parameters parkeergelegenheden | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 e.v. |
|--|---------------------------------------|-------|-------|-----------|
| Prijsinflatie | 3,80% | 2,40% | 2,00% | 2,00% |
| Instandhoudingsonderhoud - parkeerplaats | € 63,48, - per parkeerplaats per jaar | | | |
| Instandhoudingsonderhoud - garagebox | € 213,72, - per garagebox per jaar | | | |
| Beheerkosten - parkeerplaats | € 31,74, - per parkeerplaats per jaar | | | |
| Beheerkosten - garagebox | € 43,38, - per garagebox per jaar | | | |
| Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als percentage van de WOZ (exclusief gemeentelijke OZB die is gebaseerd op de gemeentelijke tarieven 2023, uitgedrukt in een percentage van de WOZ waarde met waardepeildatum 1 januari 2022) | 0,23% | 0,23% | 0,23% | 0,23% |
| Disconteringsvoet | Gemiddeld 6,3% (2022: 6,1%) | | | |

Inschakeling taxateur

Jaarlijks wordt minimaal 1/3 deel van de onroerende zaken in exploitatie getaxeerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT - www.nrvt.nl), waarbij alle taxatiewerkzaamheden volledig worden verricht. Ymere maakt gebruik van 3 taxateurs. De taxaties worden uitgevoerd conform NRVT rapportage vereisten voor een full taxatie volgens het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Dit betekent dat elk derde deel van de onroerende zaken in exploitatie minimaal eens per drie jaar opnieuw volledig wordt getaxeerd. Het overige 2/3 deel wordt ook door een externe taxateur gewaardeerd volgens een markttechnische update.

Toepassing vrijheidsgraden

De hieronder beschreven vrijheidsgraden zijn toegepast:

- Markthuur (toegepast bij woongelegenheden, parkeergelegenheden en bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed)
De markthuur betreft de huurwaarde waarvoor een woning in de vrije huursector aangeboden wordt op peildatum 31-12-2023. De markthuur wordt bepaald met behulp van marktinformatie over referentietransacties in de vrije sector huurmarkt. De markthuur wordt gebruikt als huurwaarde na mutatie, ter inschatting van de toekomstige huurkastroom in het doorexploteer scenario van de marktwaardering.

- Markthuurstijging na 2023 (toegepast bij woongelegenheden, parkeergelegenheden en bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed)
Voor de markthuurstijging hanteren wij de generieke parameters die zijn vastgesteld naar aanleiding van het overleg tussen Amsterdamse corporaties, taxateurs en accountants. Langjarige inflatie wordt als uitgangspunt genomen m.u.v. jaar 1 (2023). Voor 2023 wordt de voornoemde markthuurtabel gehanteerd.
- Exit yield (toegepast bij woongelegenheden, parkeergelegenheden en bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed)
De automatische berekening wordt als vertrekpunt gehanteerd voor de bepaling van de eindwaarde. Wanneer alle taxatieparameters op complexniveau zijn vastgesteld, wordt de automatisch berekende eindwaarde beoordeeld op plausibiliteit. Bij een niet-marktconforme eindwaarde wordt hiervan beredeneerd afgeweken door middel van het toepassen van een marktconforme exit yield. In de woningportefeuille van Ymere wordt de exit yield overwegend als vrijheidsgraad gebruikt in de waardering op marktwaarde in verhuurde staat.
- Leegwaarde (toegepast bij woongelegenheden en parkeergelegenheden)
De leegwaarde betreft de marktwaarde in leegstaande staat op peildatum 31-12-2023. Deze waardering wordt opgesteld met behulp van marktinformatie over referentietransacties in de particuliere koopmarkt. De leegwaarde wordt gebruikt ter inschatting van potentiële verkoopopbrengsten in het uitpond scenario van de marktwaardering. Er wordt hierbij uitgegaan van een onderhoudsneutrale staat van het vastgoedbezit.
- Leegwaardestijging (toegepast bij woongelegenheden en parkeergelegenheden)
Voor de leegwaardestijging hanteren wij de generieke parameters die zijn vastgesteld naar aanleiding van het overleg tussen Amsterdamse corporaties, taxateurs en accountants.
- Disconteringsvoet (toegepast bij woongelegenheden, parkeergelegenheden en bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed)
Wij hanteren een disconteringsvoet voor woongelegenheden die bestaat uit:
 1. De risicovrije rente, gelijk aan de risicovrije rente uit de basisversie (handboek 2023: 1,48%)
 2. Een sector opslag, bepaald in samenspraak met taxateurs, deze wijkt af van de sectoropslag uit de basisversie (+ 3,72%).
 3. Een locatie specifieke opslag van minimaal 0,00% en maximaal 0,50%, gebaseerd op locatie gebonden marktrisico's.
 4. Een object specifieke opslag van minimaal 0,00% en maximaal 0,70%, gebaseerd op complex gebonden objectrisico's.
 5. Een object specifieke opslag van -0,25% indien een woningcomplex groter is dan 20 eenheden en de wettelijk bepaalde 7-jaars verkoop restrictie van toepassing is.
 6. Een object specifieke dynamische opslag voor de toekomstige kasstroomontwikkeling gebaseerd op de contract/mutatiehuur verhouding (doorexploiteren) of huur/leegwaarde verhouding (uitponden) in relatie tot de verwachte mutatiegraad. Van minimaal -0,10% en maximaal 1,45%.

Wij hanteren een disconteringsvoet voor parkeergelegenheden die bestaat uit:

 1. De risicovrije rente, gelijk aan de risicovrije rente uit de basisversie (handboek 2023: 1,48%).
 2. Een sector opslag, bepaald in samenspraak met taxateurs, deze wijkt af van de sectoropslag uit de basisversie (+ 3,72%).
 3. Een object specifieke opslag in het scenario van doorexploiteren van minimaal -0,60% en maximaal 6,00%.
 4. Een object specifieke opslag in het scenario van uitponden van minimaal -2,00% en maximaal 5,50%.

Wij hanteren een disconteringsvoet voor bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed die bestaat uit:

1. De risicovrije rente, gelijk aan de risicovrije rente uit de basisversie (handboek 2023: 1,48%)
2. Een sector opslag, bepaald in samenspraak met taxateurs, deze wijkt af van de sectoropslag uit de basisversie (+ 4,82%)
3. Een objectopslag voor winkels van 1,50%. Bepaald in samenspraak met taxateurs.
4. Een objectopslag voor kantoren van 2,25%. Bepaald in samenspraak met taxateurs.
5. Een objectopslag voor bedrijfsruimte van 2,25%. Bepaald in samenspraak met taxateurs.
6. Een objectopslag voor intramuraal van 2,00%. Bepaald in samenspraak met taxateurs.
7. Een objectopslag voor maatschappelijk vastgoed van 2,50%. Bepaald in samenspraak met taxateurs.
8. Een objectopslag voor parkeren van 2,50%. Bepaald in samenspraak met taxateurs.
9. Een objectopslag voor overige van 3,00%. Bepaald in samenspraak met taxateurs.
10. Een objectopslag voor bergingen van 0,50%. Bepaald in samenspraak met taxateurs.

Daarnaast kan nog een specifieke marktopslag worden toegepast. Deze wordt gebruikt wanneer er via de disconteringsvoet nog specifieke risico's in de waarde moeten worden doorberekend die niet in de kasstromen tot uiting komen.

- Mutatie- en verkoopkans (toegepast bij woongelegenheden en parkeergelegenheden)
Het vertrekpunt van de mutatie- en verkoopkans is gelijk aan de gemiddelde mutatiekans over de afgelopen 5 jaar. Hiervan wordt in samenspraak met de taxateur afgeweken. Het besluit van 27 maart 2017 tot wijziging van het Btiv, voegt nieuwe regelgeving toe voor de verkoop van corporatiebezit. Deze verkooprestricties zijn verwerkt conform de Best Practices vrijheidsgraden behorende bij het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.
- Onderhoud (toegepast bij woongelegenheden)
Wij hanteren de Vastgoed Taxatiewijzer (VTW) van Koëter, waarin verschillende woningtypes worden onderscheiden. Per woningtype is een norm-onderhoudsbedrag vastgesteld op basis van referentie woningen uit de VTW. Deze normbedragen worden aangepast door middel van een factor wanneer de omvang van de woning afwijkt van de omvang van de referentiewoning uit de VTW. De factor kan variëren van 0.4 tot 1.5. Voor monumenten wordt er standaard een opslag van 0.25 gedaan op de factor. De schatting van onderhoudskosten in de marktwaardering wordt gebaseerd op marktconforme kostennormen, ontleend aan marktinformatie over vastgoedexploitatiekosten over verschillende vastgoedtypen. Conform het Handboek wordt er onderscheid gemaakt in onderhoudskosten in het uitpondscenario en het doorexploiteer scenario. In dit laatste scenario wordt uitgegaan van hogere gemiddelde onderhoudslasten die passen bij een langere exploitatietermijn. De schatting van de onderhoudskosten in de beleidswaarde wordt gedaan op basis van het onderhoud dat Ymere de komende 15 jaren gemiddeld begroot heeft.
- Bijzondere omstandigheden (toegepast bij woongelegenheden)
Een reguliere marktwaardering gaat uit van het hoogste exploitatie- of uitpondscenario. Hier wordt van afgeweken indien er sprake is van publiek- of privaatrechtelijke afspraken met een derde partij die rusten op het vastgoed. Doorgaans betreffen dit juridische afspraken met gemeenten over het langjarig verplicht (sociaal) door exploiteren van het woningbezit. Op het bezit waar dergelijke afspraken van toepassing zijn, worden de taxaties hierop gecorrigeerd.

- Erfpacht (toegepast bij woonegelegenheden, parkeergelegenheden en bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed)
Voor de waardering van het bezit is niet alleen de eigen status als woningcorporatie en relevante erfpachtvoorwaarden van de corporatie (als fictieve “verkopende partij” volgens de definitie van marktwaarde) van belang, maar ook de status en de relevante erfpachtvoorwaarden van de potentiële kopers. Potentiële kopers kunnen uiteraard andere woningcorporaties zijn maar ook marktpartijen zoals onder andere (institutionele) beleggers en buitenlandse investeerders. Deze laatste partijen kunnen het bezit niet onder de erfpachtvoorwaarden van woningcorporaties exploiteren. In de waardering van het bezit waarop erfpacht van toepassing is, is rekening gehouden met voorwaarden die voor potentiële kopers relevant zijn.
- Achterstallig onderhoud (toegepast bij woonegelegenheden, parkeergelegenheden en bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed)
Een complex wordt getaxeerd conform een neutrale onderhoudsstaat. Kosten voor achterstallig onderhoud zijn noodzakelijk om deze neutrale onderhoudsstaat en marktconforme exploitatie te realiseren. In het geval dat een complex op het moment van de taxatie in een onvoldoende technische staat verkeert, wordt er een correctiebedrag opgevoerd dat gelijk staat aan de financiële opgave die nodig is om het complex weer in voldoende staat te brengen.

Uitgaven na eerste verwerking

Uitgaven na eerste verwerking die voldoen aan de algemene activeringscriteria worden geactiveerd tegen kostprijs en vervolgens getoetst aan het verschil in marktwaarde van het complex voor en na deze uitgaven. Het marktwaardeverschil wordt in het actief verwerkt als een waardevermindering of -vermeerdering en in het resultaat verantwoord als ‘Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille’. Bij de bepaling van de marktwaarde wordt rekening gehouden met achterstallig onderhoud.

Herwaardering

Jaarlijks wordt op balansdatum de actuele waarde van de onroerende zaken in exploitatie opnieuw bepaald. (ongerealiseerde) Winsten of verliezen die ontstaan door een wijziging in de actuele waarde worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening. Wanneer op complexniveau de actuele waarde de boekwaarde, op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs (kostprijs) overtreft, wordt een herwaarderingsreserve gevormd die wordt toegelicht bij het eigen vermogen. De boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs betreft de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs (derhalve niet verminderd met cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen).

Grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Ymere en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Enkel uitgaan van het doorexploteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. In het werkgebied van Ymere liggen de verkoopprijzen relatief hoog waardoor in de marktwaarde het verkoopscenario een maximale marktwaarde kan opleveren. Door het uitpondscenario niet mee te nemen komt de marktwaarde bijna € 1,9 miljard lager te liggen (-12%). Deze afslag verwacht je ook terug te zien in stap 1. In stap 1 vindt echter ook een correctie plaats op de overdrachtskosten. Conform het handboek wordt er in stap 1 geen overdrachtskosten ingerekend. Dit heeft een effect van € 2,8 miljard (+18%). In de beleidswaarde wordt daarnaast de eindwaarde niet op basis van

een ingeschatte exit yield berekend in jaar 15 (zoals in de marktwaardering), maar op basis van eeuwigdurende doorexplotatie tegen markthuur. Bij de huidige lage disconteringsvoet en de hoge markthuur en groeivoet daarvan, levert dit een eindwaarde op die in veel complexen (bijvoorbeeld in Amsterdam) hoger ligt dan het uitpondscenario met een ingeschatte exit yield in jaar 15. In de beleidswaarde betekent deze andere methode om tot een eindwaarde te komen, een opslag op de marktwaarde van € 0,7 miljard (+4%). Pas bij stap 2 wordt de markthuur aangepast naar de sociale huur, hierdoor is de eindwaarde die in stap 2 wordt berekend lager dan bij stap 1.

2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. In het werkgebied van Ymere liggen de markthuren relatief hoog. De markthuur ligt gemiddeld op € 1.120, terwijl de maximale sociale huurprijs in 2023 ligt op € 808. Daarnaast biedt Ymere woningen aan met verschillende huurprijzen om ook verschillende huishoudtypes en inkomensgroepen passend binnen de sociale huur te huisvesten. De gemiddelde huur die wij bij mutatie voor een sociale huurwoning (DAEB) vragen ligt op € 674. Als we uitgaan van de streefhuur in plaats van de markthuur en een beperkte huurstijging die wordt gerekend bij het verhuren van sociale huurwoningen, dan is er sprake van een afslag van bijna € 6,3 miljard.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van Ymere en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjarenbegroting voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. Alleen minimale instandhouding van ons vastgoed zou volgens markt-normen met gemiddeld € 1.831 per woning kunnen. Als wij onze kosten die samenhangen met vastgoedbeheer en het gewenste kwaliteitsniveau als uitgangspunt nemen geven wij gemiddeld ruim € 2.780 per woning uit. Om achterstanden in het onderhoud in te lopen is het onderhoudsbudget verhoogd wat heeft geleid tot een stijging van de onderhoudsnorm. Als we rekenen met onze eigen onderhoudslasten leidt dit tot een afslag van € 2,9 miljard.
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van Ymere en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd ‘lasten verhuur- en beheeractiviteiten’ in de resultatenrekening. Onze beheernorm (€ 1.177 per woning) ligt hoger dan de marktnorm (€ 957) omdat wij extra uitgaven hebben ten behoeve van langjarige exploitatie, passend toewijzen, leefbaarheid en sociaal beheer. Als we rekenen met onze eigen beheerlasten leidt dit tot een afslag van € 1 miljard.

Voor zover afwijkend van de voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten, zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie - zoals toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van de activa in exploitatie - afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur- en beheeractiviteiten) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in bijlage 2 van het Rtiv. Ymere heeft hierbij uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde.

5.2.3

Onroerende zaken Verkocht onder Voorwaarden

Ymere verkoopt woningen onder voorwaarden waarbij de koper een contractueel bepaalde korting op de reële marktwaarde krijgt. De verwerking van dergelijke transacties hangt af van de contractuele voorwaarden. Ymere onderscheidt hierbij gerealiseerde verkopen en verkopen welke kwalificeren als een financieringstransactie.

Als financieringstransactie kwalificeren:

- Verkopen waarbij Ymere het recht op terugkoop heeft tegen een bedrag dat significant lager ligt dan de verwachte reële waarde op terugkoopmoment;
- Verkopen waarbij Ymere een plicht tot terugkoop heeft tegen reële waarde na het verstrijken van een beperkt deel van de geschatte levensduur;
- Verkopen waarbij Ymere een plicht tot terugkoop heeft tegen een vaste prijs, gebaseerd op de verwachte reële waarde op terugkoopmoment.

Verkopen onder voorwaarden die niet als financieringstransactie kwalificeren zijn verkooptransacties.

De als financieringstransactie gekwalificeerde verkopen onder voorwaarden worden als volgt verwerkt:

- De betreffende onroerende zaken worden direct voorafgaand aan de verkoop gewaardeerd tegen actuele waarde zijnde de met de koper overeengekomen contractprijs; het verschil met de boekwaarde op dat moment wordt verwerkt:
 - Bij een waardedaling: als overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille;
 - Bij een waardestijging: als een herwaardering indien en voor zover de actuele waarde hoger is dan de boekwaarde op dat moment zou zijn geweest bij toepassing van waardering tegen historische kostprijs minus afschrijvingen, en voor een eventueel resterende overige waardestijging als terugname van een bijzonder waardevermindingsverlies;
- De woning wordt voor de overeengekomen contractprijs opgenomen onder de Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden; de (nog te) ontvangen contractprijs wordt opgenomen als Verplichtingen uit hoofde van Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (eerste waardering).
- De woning wordt jaarlijks per balansdatum gewaardeerd tegen de marktwaarde op basis van de geldende contractvoorwaarden van de verkoop onder voorwaarden; eventuele waardemutaties worden verwerkt als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.
- Als de vastgestelde leegwaarde van de woning na aftrek van de contractuele korting per balansdatum hoger is dan de boekwaarde op moment van herclassificatie wordt het verschil verwerkt in de herwaarderingsreserve.

De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd op het bedrag dat de toegelaten instelling verschuldigd zou zijn indien op balansmoment het actief tegen de overeengekomen contractvoorwaarden teruggekocht zou moeten worden. Eventuele mutaties in deze verplichtingen worden in het resultaat verwerkt als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille' en voor zover van toepassing gecorrigeerd in de herwaarderingsreserve.

5.2.4

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Typering

Dit betreft nieuwbouw- of sloop/nieuwbouw projecten die bij oplevering zijn bestemd om te worden ingezet als vastgoed in exploitatie zijnde DAEB of niet-DAEB vastgoed in exploitatie.

Waarderingsgrondslag

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie als vastgoedbelegging wordt bij eerste verwerking gewaardeerd tegen uitgaafprijzen en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering. In geval van sloop/nieuwbouw wordt de dan geldende marktwaarde van het oude vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde ingebracht. Voorts wordt rente tijdens de bouw toegerekend vanaf het moment dat daadwerkelijk met ontwikkeling is gestart. De geactiveerde rente wordt berekend tegen de gemiddelde rentevoet over het totale vreemde vermogen. Voor onroerende zaken waarvoor specifieke financiering is aangetrokken wordt de interestvoet van deze specifieke financiering gehanteerd. Daarna vindt waardering plaats tegen de actuele waarde zijnde de reële waarde.

Mutatie reële waarde

Mutaties in de reële waarde van Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie als vastgoedbelegging worden in de winst-en-verliesrekening verantwoord onder 'Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille'. Mutaties in de reële waarde van Vastgoed in ontwikkeling worden binnen het eigen vermogen afzonderlijk als 'niet-gerealiseerde herwaardering' bijgehouden en in de toelichting op het eigen vermogen vermeld.

5.2.5

Grondposities

Ingenomen grondposities worden gewaardeerd tegen aanschafprijs en bijkomende kosten of lagere actuele waarde. Op het moment dat de grondposities in ontwikkeling worden genomen, vindt overheveling plaats naar Onroerende zaken in ontwikkeling / onderhanden projecten / onderhanden werk en worden de rente en de bijkomende kosten geactiveerd. Tot die tijd worden de rentelasten ten laste van het resultaat gebracht.

Waardevermeerdering van de grondposities als gevolg van een herwaardering worden verwerkt in het resultaat

evenals de terugneming van een waardevermindering van een grondpositie die voorheen als last was verwerkt in de winst-en-verliesrekening. De terugneming van een waardevermindering in de winst-en-verliesrekening is niet hoger dan de boekwaarde die bepaald zou zijn indien in voorgaande jaren geen bijzonder waardevermindingsverlies voor het actief zou zijn verantwoord.

Als de grondposities een zodanige waardevermindering ondergaan dat de opbrengstwaarde lager is dan de boekwaarde, dan wordt deze waardevermindering ten laste van het resultaat gebracht en verantwoord onder niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille.



5.3

Materiële vaste activa

5.3.1

(On-)roerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie (eigen gebruik) worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs inclusief direct toerekenbare kosten, onder aftrek van lineaire afschrijvingen gedurende de verwachte toekomstige gebruiksduur en bijzondere waardeverminderingen. Niet aan de bedrijfsuitoefening dienstbare activa worden gewaardeerd tegen verwachte directe opbrengstwaarde. Jaarlijks wordt beoordeeld of er sprake is van een bijzondere waardevermindering.

Indien een schattingswijziging plaatsvindt van de toekomstige gebruiksduur, dan worden de toekomstige afschrijvingen aangepast.

Boekwinsten en -verliezen bij verkoop van onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn begrepen onder de afschrijvingen.

5.4

Financiële vaste activa

5.4.1

Deelnemingen

Deelnemingen waarin invloed van betekenis kan worden uitgeoefend, worden gewaardeerd volgens de vermogensmutatiemethode (nettovermogenswaarde). Wanneer 20% of meer van de stemrechten uitgebracht kan worden, wordt er van uitgegaan dat er invloed van betekenis is.

De nettovermogenswaarde wordt berekend volgens de grondslagen die gelden voor deze jaarrekening; voor deelnemingen waarvan onvoldoende gegevens beschikbaar zijn voor aanpassing aan deze grondslagen, wordt uitgegaan van de waarderingsgrondslagen van de betreffende deelneming.

Indien de waardering van een deelneming volgens de nettovermogenswaarde negatief is, wordt deze op nihil gewaardeerd. Indien en voor zover Ymere in deze situatie geheel of ten dele instaat voor de schulden van de deelneming respectievelijk het stellige voornemen heeft de deelneming tot betaling van haar schulden in staat te stellen wordt een voorziening getroffen, ten grote van (het aandeel van Ymere) in dit negatieve eigen vermogen. De voorziening wordt eerst in mindering gebracht op een eventuele vordering op de deelneming.

De eerste waardering van gekochte deelnemingen is gebaseerd op de reële waarde van de identificeerbare activa en passiva op het moment van acquisitie. Voor de vervolgwaaardering worden de grondslagen toegepast die gelden voor deze jaarrekening, uitgaande van de waarden bij eerste waardering.

Andere deelnemingen

Deelnemingen waar geen invloed van betekenis kan worden uitgeoefend, worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs. Indien sprake is van een bijzondere waardevermindering vindt waardering plaats tegen de realiseerbare waarde; afwaardering vindt plaats ten laste van de winst-en-verliesrekening.

De vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen worden initieel gewaardeerd tegen de reële waarde, gewoonlijk de nominale waarde, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen. Vervolgens vindt waardering plaats tegen geamortiseerde kostprijs waarbij rekening wordt gehouden met eventuele bijzondere waardeverminderingen.

5.4.2

Latente belastingvorderingen en -verplichtingen

Latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden opgenomen voor tijdelijke verschillen tussen de waarde van de activa en passiva volgens fiscale voorschriften enerzijds en de boekwaarden die in deze jaarrekening gevolgd worden anderzijds.

De berekening van de latente belastingvorderingen en -verplichtingen geschiedt tegen de belastingtarieven die op het einde van het verslagjaar gelden, of tegen de tarieven die in de komende jaren gelden, voor zover deze al bij wet zijn vastgesteld. Voor tijdelijke verschillen die voortvloeien uit herwaardering van activa wordt conform artikel 2:390 lid 5 BW géén latentie gevormd.

Latente belastingvorderingen uit hoofde van verrekenbare verschillen en beschikbare voorwaartse verliescompensatie worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er toekomstige fiscale winst beschikbaar zal zijn waarmee verliezen kunnen worden gecompenseerd. Met ingang van het boekjaar 2022 kunnen verrekenbare verliezen niet langer verdampen.

Latente belastingen worden verantwoord voor tijdelijke verschillen inzake groepsmaatschappijen, deelnemingen en joint ventures binnen de fiscale eenheid, tenzij de Stichting in staat is het tijdstip van afloop van het tijdelijke verschil te bepalen en het niet waarschijnlijk is dat het tijdelijke verschil in de voorzienbare toekomst zal aflopen.

Latente belastingvorderingen zijn opgenomen onder de financiële vaste activa, latente belastingverplichtingen zijn opgenomen onder de voorzieningen. Belastinglatenties worden gewaardeerd op basis van contante waarde, de belastinglatenties worden contant gemaakt tegen de netto-rente. Als disconteringsvoet voor de contant making is de rentevoet van de leningenportefeuille ad 3,29% (2022: 3,33%) genomen verminderd met 25,8% vennootschapsbelastingdruk. De netto rente bedraagt derhalve 2,44% (2022: 2,47%).

Vorderingen, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen van significantie tot de fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting behorende deelnemingen die in de consolidatie zijn betrokken, worden toegerekend aan de DAEB- of niet-DAEB tak op basis van het fiscale resultaat, met toerekening van de voordelen van de fiscale eenheid op basis van het gewogen aandeel verhuureenheden (kostenfactoren). Latente belastingen voor compensabele verliezen worden opgenomen in de tak waar sprake is van compensabele verliezen. Latente posities uit hoofde van waarderingsverschillen tussen de jaarrekening en fiscaal worden gealloceerd naar de DAEB- of niet-DAEB tak op basis van het gewogen aandeel verhuureenheden.

5.4.3

Effecten en leningen

Leningen u/g

De leningen u/g worden initieel gewaardeerd tegen de reële waarde van het verstrekte bedrag, gewoonlijk de nominale waarde, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen. Vervolgens vindt waardering plaats tegen geamortiseerde kostprijs waarbij rekening wordt gehouden met een eventuele bijzondere waardevermindering.

Overige effecten

Effecten worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. De onder effecten opgenomen deposito's worden gewaardeerd tegen nominale waarde, overige beleggingen tegen geamortiseerde kostprijs of lagere marktwaarde.

5.4.4

Overige vorderingen

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

Amortisatie rente leningen u/g (boeterente)

In verband met vervroegd aflossen van langlopende leningen o/g is rente geactiveerd en wordt daarmee toegerekend aan het restant van de looptijd van de nieuwe lening. Het deel van de afkoopsom welke boven de nominale waarde van het financieel actief uitkomt, wordt geactiveerd. Deze geamortiseerde rente wordt daarna toegerekend

aan het restant van de looptijd van de nieuwe lening. Deze methode is toegepast op zowel de vervroegd afgeloste leningen o/g die daarna zijn geherfinancierd als voor de afloop van de swap in combinatie met de fixatie van de gekoppelde roll-over lening.

5.4.5

Bijzondere waardeverminderingen van financiële vaste activa

Ook voor financiële vaste activa, waaronder financiële instrumenten, beoordeelt Ymere op iedere balansdatum of er objectieve aanwijzingen zijn voor bijzondere waardeverminderingen van een financieel actief of een groep van financiële activa. Bij aanwezigheid van objectieve aanwijzingen voor bijzondere waardeverminderingen bepaalt Ymere de omvang van het verlies uit hoofde van de bijzondere waardeverminderingen en verwerkt dit direct in de winst-en-verliesrekening.

Bij financiële activa die gewaardeerd zijn tegen geamortiseerde kostprijs wordt de omvang van de bijzondere waardevermindering bepaald als het verschil tussen de boekwaarde van het actief en de best mogelijke schatting van de toekomstige kasstromen, contant gemaakt tegen de effectieve rentevoet van het financieel actief zoals die is bepaald bij de eerste verwerking van het instrument.

Een eventueel bijzonder waardeverminderingverlies wordt teruggenomen indien de afname van de waardevermindering verband houdt met een objectieve gebeurtenis na afboeking. De terugname wordt beperkt tot maximaal het bedrag dat nodig is om het actief te waarderen op de geamortiseerde kostprijs op het moment van de terugname, als geen sprake geweest zou zijn van een bijzondere waardevermindering. Het teruggenomen verlies wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

5.5

Vorraden

5.5.1

Vastgoed bestemd voor de verkoop

Opgeleverd vastgoed beschikbaar en bestemd voor de verkoop wordt gewaardeerd op vervaardigingsprijs of lagere opbrengstwaarde. De vervaardigingsprijs omvat alle kosten die samenhangen met de verkrijging of vervaardiging, alsmede gemaakte kosten om de voorraden op hun huidige plaats en in hun huidige staat te brengen. In de kosten van vervaardiging zijn begrepen directe loonkosten en toeslagen voor aan de productie gerelateerde indirecte vaste en variabele kosten alsmede de in overeenstemming met paragraaf 6.3.11 toegerekende rente.

De opbrengstwaarde is de geschatte verkoopprijs onder aftrek van direct toerekenbare verkoopkosten. Bij de bepaling van de opbrengstwaarde wordt rekening gehouden met de incourantheid van de voorraden.

5.5.2

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop omvat nog niet opgeleverde en nog onverkochte woningen uit projectontwikkeling en wordt gewaardeerd op vervaardigingsprijs of lagere opbrengstwaarde. De vervaardigingsprijs omvat alle kosten die samenhangen met de verkrijging of vervaardiging, alsmede gemaakte kosten om de voorraden op hun huidige plaats en in hun huidige staat te brengen. In de kosten van vervaardiging zijn begrepen directe loonkosten en toeslagen voor aan de productie gerelateerde indirecte vaste en variabele kosten, waaronder de kosten van het bedrijfsbureau, onderhoudsafdeling en interne logistiek alsmede toegerekende rente.

De opbrengstwaarde is de geschatte verkoopprijs onder aftrek van direct toerekenbare verkoopkosten. Bij de bepaling van de opbrengstwaarde wordt rekening gehouden met de incourantheid van het vastgoed.

5.5.3

Overige voorraden

Waardering van voorraden grond- en hulpstoffen ten behoeve van klachtenonderhoud vindt plaats tegen vaste verrekenprijzen. Tevens wordt rekening gehouden met een aftrek voor mogelijke incourantheid gebaseerd op verwachte lagere opbrengstwaarde.

5.6

Onderhanden projecten

Onderhanden projecten in opdracht van derden (verkochte koopwoningen uit projectontwikkeling) worden gewaardeerd tegen de gerealiseerde projectopbrengsten (bestaande uit de gerealiseerde projectkosten en toegerekende winst; zie hiervoor de grondslag in paragraaf 6.1.2). Indien van toepassing, worden hierop de verwerkte verliezen en reeds gedeclareerde termijnen in mindering gebracht. Indien het saldo van alle onderhanden projecten negatief is, worden onderhanden projecten gepresenteerd onder de kortlopende schulden.

Uitgaven voor projectkosten voor nog niet verrichte prestaties worden opgenomen onder de voorraden.

5.7

Vorderingen

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie. Vorderingen worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, veelal gelijk aan de nominale waarde. Een voorziening voor oninbaarheid gebaseerd op een statische beoordeling per balansdatum wordt in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering.

5.8

Liquide middelen

Liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder kasgeldleningen en rekeningcourantkrediet onder kortlopende schulden. Liquide middelen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde.

5.9

Groepsvermogen

Het groepsvermogen wordt in hoofdstuk 10.6 toegelicht.

5.9.1

Herwaarderingsreserve

Voor de niet-gerealiseerde waardevermeerderingen van vastgoedbeleggingen wordt een herwaarderingsreserve aangehouden.

5.10

Voorzieningen

Voorzieningen worden gevormd voor in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen en verliezen die op balansdatum bestaan, waarbij het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de hoogte redelijkerwijs kan worden geschat. Voorzieningen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de verplichting af te wikkelen, tenzij anders vermeld.

Wanneer de verwachting is dat een derde de verplichting vergoedt en wanneer het waarschijnlijk is dat deze vergoeding zal worden ontvangen bij de afwikkeling van de verplichting, dan wordt deze vergoeding als een actief in de balans opgenomen.

Met verplichtingen van samenwerkingscombinaties in de vorm van een vennootschap onder firma wordt als gevolg van de hoofdelijke aansprakelijkheid slechts rekening gehouden indien en voor zover de financiële positie van één of meerdere partners daartoe aanleiding geeft.

Voorziening onrendabele investeringen

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen worden als bijzondere waardeverandering in mindering gebracht op de boekwaarde van het complex waartoe de investeringen gaan behoren. Indien en voor zover de verwachte verliezen de boekwaarde van het betreffende complex overtreffen wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd. Onder verwachte verliezen wordt in dit verband verstaan het verschil tussen de stichtingskosten en de marktwaarde in verhuurde staat van het betreffende project.

Uitgaven die betrekking hebben op toekomstige herstructureringen, waarvan de feitelijke verplichtingen dan wel de in rechte afdwingbare verplichtingen zijn aangegaan, binnen een complex met bestaande onroerende zaken in exploitatie, worden betrokken in de waardering van dit complex. Indien de afwaardering uit hoofde van de verwachte uitgaven hoger is dan de boekwaarde van het complex waartoe de onroerende zaak behoort dan wordt dit complex op nihil gewaardeerd en een voorziening getroffen.

5.11**Schulden**

5.11.1

Leningen

Langlopende schulden worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. De langlopende schulden worden gepresenteerd tegen geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten. Het verschil tussen de bepaalde boekwaarde en de uiteindelijke aflossingswaarde wordt op basis van de effectieve rente gedurende de looptijd van de schulden in de winst-en-verliesrekening als rentelast verwerkt.

Voor extendible / tijdvakleningen wordt de effectieve rente bepaald op basis van de gemiddelde contractuele rente over de volledige looptijd van de lening, ervan uitgaande dat de vaste rente in het tweede tijdvak betaald moet worden. In de extendible / tijdvakleningen besloten derivaten worden afgesplitst en separaat verantwoord. Het effect van de dergelijke contractuele bepalingen wordt meegenomen in de effectieve rentevoet.

Het kortlopende deel van de langlopende leningen, de aflossingsverplichting voor de komende 12 maanden, is opgenomen onder de kortlopende schulden.

5.11.2

Terugkoopverplichting woningen Verkocht onder Voorwaarden

In het kader van de woningen verkocht onder voorwaarden heeft Ymere een terugkoopverplichting die mede afhankelijk is van de ontwikkeling van de waarde van de woningen in het economisch verkeer. De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden, is de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord. Zie ook paragraaf 5.2.3.

5.11.3

Waarborgsommen

De waarborgsommen worden bij de eerste verwerking verwerkt tegen reële waarde. Jaarlijks wordt over de verstrekte waarborgsom rente bijgeschreven.

5.12**Leasing**

5.12.1

Operationele leasing

Leasecontracten waarbij een groot deel van de voor- en nadelen verbonden aan de eigendom niet bij Stichting Ymere ligt, worden verantwoord als operationele leasing. Verplichtingen uit hoofde van operationele leasing worden, rekening houdend met ontvangen vergoedingen van de lessor, op lineaire basis verwerkt in de winst-en-verliesrekening over de looptijd van het contract.

5.13**Financiële instrumenten****Reële waarde van financiële instrumenten**

De reële waarde van de financiële instrumenten die op actieve markten worden verhandeld per verslagdatum, wordt bepaald op basis van genoteerde beurskoersen, zonder aftrek van transactiekosten. Voor financiële instrumenten die niet op een actieve markt worden verhandeld, wordt de reële waarde bepaald met passende waarderingmethoden. Dergelijke methoden zijn onder meer:

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

Derivaten

Ymere maakt gebruik van rentederivaten om renterisico's af te dekken. Derivaten worden bij eerste opname in de balans opgenomen tegen reële waarde, de vervolwaardering van de derivaten is geamortiseerde kostprijs of lagere marktwaarde. De wijze van verwerking van waardeveranderingen van het afgeleide financieel instrument is afhankelijk van of er met het afgeleide financieel instrument hedge-accounting wordt toegepast. Indien er geen kostprijs-hedge-accounting wordt toegepast, wordt er door Ymere een voorziening getroffen voor een eventuele reële waarde van het derivaat die lager is dan de kostprijs.

Ymere past waar mogelijk kostprijs-hedge-accounting toe. Op het moment van aangaan van een hedge-relatie, wordt dit door Ymere gedocumenteerd. Ymere stelt middels een test periodiek de effectiviteit van de hedge-relatie vast. Dit gebeurt door het vergelijken van de kritische kenmerken van het hedge-instrument met die van de afgedekte positie, of door het vergelijken van de verandering in reële waarde van het hedge-instrument en de afgedekte positie indien de kritische kenmerken van het hedge-instrument en die van de afgedekte positie niet aan elkaar gelijk zijn.

Bij het toepassen van kostprijs hedge-accounting is de eerste waardering en de grondslag van verwerking in de balans en de resultaatbepaling van het hedge-instrument afhankelijk van de afgedekte post. Dit betekent dat Ymere derivaten tegen kostprijs waardeert omdat de afgedekte leningen ook tegen kostprijs in de balans worden verwerkt.

Het ineffectieve deel van de hedge-relatie wordt direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt indien het hedge-instrument een negatieve reële waarde heeft.

Kostprijs-hedge-accounting wordt beëindigd indien:

- Het hedge-instrument afloopt, wordt verkocht, beëindigd of uitgeoefend. Het cumulatieve gerealiseerde resultaat op het hedge-instrument dat nog niet in de winst-en-verliesrekening is verwerkt toen er sprake was van een effectieve hedge, wordt afzonderlijk in de overlopende posten in de balans verwerkt tot de afgedekte transactie plaatsvindt.
- De hedge-relatie niet meer voldoet aan de criteria voor hedge-accounting. Indien de afgedekte positie een in de toekomst verwachte transactie betreft, vindt de verwerking van de hedge-resultaten als volgt plaats:
 - Indien de verwachte transactie naar verwachting nog plaatsvindt, wordt hedge-accounting vanaf dat moment stopgezet. Het hiermee samenhangende cumulatieve resultaat op het hedge-instrument dat in de periode waarin de hedge effectief was buiten de winst-en-verliesrekening of off-balance was gehouden, blijft afhankelijk van de situatie off-balance of op de balans.
 - Indien de verwachte transactie naar verwachting niet meer plaatsvindt wordt het hiermee samenhangende cumulatieve resultaat op het hedge-instrument dat in de periode waarin de hedge effectief was buiten de winst-en-verliesrekening of off-balance was gehouden, naar de winst-en-verliesrekening overgebracht.

In een contract besloten ('embedded') derivaten

Indien in enig contract zodanige bepalingen en afspraken zijn opgenomen die voldoen aan de kenmerken van een derivaat ('embedded derivaat') stelt Ymere vast of deze bepalingen en afspraken van het contract afgescheiden dienen te worden; afscheiding vindt plaats als:

- er geen nauw verband bestaat tussen de economische kenmerken en risico's van het in het contract besloten derivaat en de economische kenmerken en risico's van het basiscontract; en
- een afzonderlijk instrument met dezelfde voorwaarden als het in het contract besloten derivaat zou voldoen aan de definitie van een derivaat; en
- het samengestelde instrument niet tegen reële waarde wordt gewaardeerd met verwerking van de reële waardeveranderingen in het resultaat.

Voor zover het afgescheiden derivaat niet kan worden aangewezen als onderdeel van een hedge-relatie en hedge-accounting kan worden toegepast (zie hierna onder "Derivaten aangehouden voor hedging doeleinden") wordt het afgescheiden derivaat geclassificeerd als "Overige derivaten".

In enkele leningovereenkomsten zijn bepalingen opgenomen waarbij de lening-verstrekker het recht heeft om op een tijdstip in de toekomst de rentevoet vast te stellen op een vast rentepercentage of de op dat moment geldende marktrente. Geconcludeerd is dat dit recht kwalificeert als een embedded derivaat ('geschreven optie') met eigen kenmerken die niet voldoende aansluiten op de kenmerken van de leningovereenkomst en afgescheiden moet worden. Dit betekent tevens dat het derivaat niet kwalificeert voor een hedge-relatie resp. hedge-accounting; het derivaat wordt verwerkt als "overige derivaten".

5.13.1

Niet langer in de balans opnemen van financiële activa en passiva

Een financieel instrument wordt niet langer in de balans opgenomen indien een transactie ertoe leidt dat alle of nagenoeg alle rechten op economische voordelen en alle of nagenoeg alle risico's met betrekking tot de positie aan een derde zijn overgedragen.



6.

Grondslagen voor bepaling van het resultaat

6.1

Algemeen

Het resultaat wordt bepaald als het verschil tussen de opbrengstwaarde van de geleverde prestaties en de kosten en andere lasten over het jaar. De resultaten op transacties worden verantwoord in het jaar waarin ze zijn gerealiseerd; verliezen reeds zodra ze voorzienbaar zijn.

Het resultaat wordt tevens bepaald met inachtneming van de verwerking van ongerealiseerde waardeveranderingen van op actuele waarde gewaardeerde:

- Vastgoedbeleggingen zijnde niet-DAEB vastgoed in exploitatie;
- Vastgoedbeleggingen zijnde DAEB vastgoed in exploitatie
- Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden;
- Afgeleide financiële instrumenten die niet zijn aangemerkt als afdekkingsinstrument.

Wanneer kosten of opbrengsten volledig toezien op DAEB- of niet-DAEB-activiteiten, zijn deze volledig aan de DAEB-tak respectievelijk de niet-DAEB-tak toegerekend. Wanneer deze toezien op zowel DAEB- als niet-DAEB-activiteiten, zijn deze op basis van de verdeelsleutel 88,96%/11,04% (2022: 88,90%/11,10%) toegerekend. Deze verdeelsleutel is gebaseerd op het gewogen aandeel DAEB-verhuureenheden ten opzichte van het gewogen aandeel niet-DAEB-verhuureenheden.

De winst-en-verliesrekening wordt gepresenteerd op basis van de functionele indeling. Omdat Ymere meerdere activiteiten heeft, geeft de functionele indeling de gebruiker van de jaarrekening een beter inzicht dan de categorale indeling. De functionele resultatenrekening maakt onderscheid in de volgende activiteiten:

1. Verhuur- en beheeractiviteiten: hieronder wordt o.a. verstaan huuropbrengsten, resultaat op servicekosten en overige opbrengsten.
2. Onderhoudsactiviteiten: alle lasten met betrekking tot onderhoud.
3. Ontwikkelactiviteiten: resultaat vanuit omzet projectontwikkeling, verkoop van gronden en nieuwbouw.
4. Resultaat uit verkoopactiviteiten: opbrengsten en kosten vanuit verkoop bestaand bezit, dispositie en renovatie.
5. Overige activiteiten: hier worden o.a. opbrengsten en kosten van extern VvE beheer en indien van toepassing ontvangen saneringsbijdrage verantwoord.
6. Leefbaarheid: alle lasten met betrekking tot leefbaarheid.

In de functionele winst-en-verliesrekening zijn alle opbrengsten direct toe te rekenen aan de activiteiten van Ymere. Bij de kosten is een onderscheid tussen de direct toerekenbare kosten en de indirecte kosten. De direct toerekenbare kosten worden bij het betreffende onderdeel verantwoord. De toerekening van de indirecte kosten aan de onderscheiden onderdelen van de functionele winst-en-verliesrekening gebeurt op basis van de kostenplaatsmethode voor zover toepasbaar, voor het overige deel vindt toerekening plaats op basis van verdeelsleutels (gebaseerd op het aantal fte's).

6.1.1

Opbrengstverantwoording

Opbrengsten voortvloeiend uit de verkoop van zelf vervaardigde of van derden verkregen goederen worden in het verslagjaar verwerkt indien aan alle volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a Alle belangrijke rechten op economische voordelen alsmede alle belangrijke risico's met betrekking tot de goederen zijn overgedragen aan de koper;
- b De voortgezette betrokkenheid bij de verkochte goederen is niet zodanig dat Ymere feitelijk kan beschikken over die goederen en daarmee kan besluiten over de aanwending van die goederen;

- c Het bedrag van de opbrengst kan op betrouwbare wijze worden bepaald;
- d Het is waarschijnlijk dat de economische voordelen met betrekking tot de transactie Ymere zullen toevloeien;
- e De reeds gemaakte kosten en de kosten die (mogelijk) nog moeten worden gemaakt met betrekking tot de transactie kunnen op betrouwbare wijze worden bepaald;
- f De boekwinst van gerealiseerde verkopen van vastgoed in exploitatie betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde. Resultaten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte).

Opbrengsten met betrekking tot het verlenen van diensten worden verwerkt naar rato van de verrichte prestaties. Het resultaat kan betrouwbaar worden geschat indien aan alle volgende voorwaarden is voldaan:

- a Het bedrag van de opbrengst kan op betrouwbare wijze worden bepaald;
- b Het is waarschijnlijk dat de economische voordelen met betrekking tot de transactie Ymere zullen toevloeien;
- c Op betrouwbare wijze kan de mate waarin de dienstverlening op de balansdatum is verricht worden bepaald;
- d De reeds gemaakte kosten en de kosten die (mogelijk) nog moeten worden gemaakt om de dienstverlening te voltooien kunnen op betrouwbare wijze worden bepaald.

6.1.2

Projectopbrengsten en projectkosten

Onder deze post worden de wijzigingen opgenomen in de posten Vastgoed bestemd voor de verkoop (opgenomen onder de Voorraden) en Onderhanden projecten. Bij realisatie van een verkoop wordt de boekwaarde direct voorafgaand aan de verkoop teruggenomen op deze regel.

Voor onderhanden projecten (zie ook 5.6), waarvan het resultaat op betrouwbare wijze kan worden bepaald, worden de projectopbrengsten en de projectkosten van de reeds verkochte woningen verwerkt als netto-omzet en kosten in de winst-en-verliesrekening naar rato van de verrichte prestaties per balansdatum (de 'Percentage of Completion'-methode, ofwel de PoC-methode).

De voortgang van de verrichte prestaties wordt bepaald op basis van de tot de balansdatum gemaakte projectkosten in verhouding tot de geschatte totale projectkosten. Als het resultaat (nog) niet op betrouwbare wijze kan worden ingeschat, dan worden de opbrengsten als netto-omzet verwerkt in de winst-en-verliesrekening tot het bedrag van de gemaakte projectkosten, dat waarschijnlijk kan worden verhaald; de projectkosten worden dan verwerkt in de winst-en-verliesrekening in de periode waarin ze zijn gemaakt. Zodra het resultaat wel op betrouwbare wijze kan worden bepaald, vindt opbrengstverantwoording plaats volgens de PoC-methode naar rato van de verrichte prestaties per balansdatum.

Het resultaat wordt bepaald als het verschil tussen de projectopbrengsten en projectkosten. Projectopbrengsten zijn de contractueel overeengekomen opbrengsten en opbrengsten uit hoofde van meer- en minderwerk, claims en vergoedingen indien en voor zover het waarschijnlijk is dat deze worden gerealiseerd en ze betrouwbaar kunnen worden bepaald. Projectkosten zijn de direct op het project betrekking hebbende kosten, die kosten die in het algemeen aan projectactiviteiten worden toegerekend en toegewezen kunnen worden aan het project en andere kosten die contractueel aan de opdrachtgever kunnen worden toegerekend.

Indien het waarschijnlijk is dat de totale projectkosten de totale projectopbrengsten overschrijden, dan worden de verwachte verliezen onmiddellijk in de winst-en-verliesrekening verwerkt. Dit verlies wordt verwerkt in de kostprijs van de omzet. De voorziening voor het verlies maakt onderdeel uit van de post onderhanden projecten.

6.2

6.2.1

6.2.2

6.2.3

6.2.4

6.2.5

6.2.6

Bedrijfsopbrengsten

Huuroopbrengsten

De huuroopbrengsten zijn het resultaat van het huurprijsbeleid dat door Ymere is ontwikkeld binnen de Rijkskaders, onder aftrek van derving oninbaarheid.

Opbrengsten servicecontracten

Deze post betreft vergoedingen die Ymere ontvangt van haar huurders voor servicekosten, inclusief de te verrekenen servicekosten, en vergoedingen voor het serviceabonnement, onder aftrek van derving oninbaarheid. De kosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

Overheidsbijdragen

Onder deze post worden bijdragen of subsidies (niet zijnde BWS-subsidies of investeringsubsidies) verantwoord van (lokale) overheden.

Opbrengst verkoop bestaand bezit

Onder deze post wordt de verkoopopbrengst van huurwoningen onder aftrek van de toegerekende verkoopkosten verantwoord. Deze opbrengsten onder aftrek van de toegerekende verkoopkosten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte).

De opbrengsten uit woningen verkocht onder voorwaarden worden niet verantwoord als verkoopopbrengst daar de belangrijkste economische rechten niet zijn overgedragen aan de koper. De gegarandeerde terugkoopverplichting wordt opgenomen onder de post langlopende schulden, terugkoopverplichting woningen VOV, en wordt jaarlijks met inachtnaam van de contractvoorwaarden gewaardeerd (zie 5.2.3 en 5.11.2).

De desinvestering van deze verkochte woningen wordt apart verantwoord tegen de marktwaarde in verhuurde staat.

Netto-omzet projectontwikkeling

Gefactureerde omzet van de in het boekjaar opgeleverde projecten.

Wijzigingen in voorraad vastgoed bestemd voor de verkoop en onderhanden projecten

Onder deze post worden de wijzigingen opgenomen in de posten Vastgoed bestemd voor de verkoop (opgenomen onder de Voorraden) en Onderhanden projecten. Bij realisatie van een verkoop wordt de boekwaarde direct voorafgaand aan de verkoop teruggenomen op deze regel.

Voor onderhanden projecten, waarvan het resultaat op betrouwbare wijze kan worden bepaald, worden de projectopbrengsten en de projectkosten verwerkt als netto-omzet mutatie onderhanden werk en kosten in de winst-en-verliesrekening naar rato van de verrichte prestaties per balansdatum (de 'Percentage of Completion'-methode, ofwel de PoC-methode).

De voortgang van de verrichte prestaties wordt bepaald op basis van de tot de balansdatum gemaakte projectkosten in verhouding tot de geschatte totale projectkosten. Als het resultaat (nog) niet op betrouwbare wijze kan worden ingeschat, dan worden de opbrengsten als netto-omzet verwerkt in de winst-en-verliesrekening tot het bedrag van de gemaakte projectkosten, dat waarschijnlijk kan worden verhaald; de projectkosten worden dan verwerkt in de winst-en-verliesrekening in de periode waarin ze zijn gemaakt. Zodra het resultaat wel op betrouwbare wijze kan worden bepaald, vindt opbrengstverantwoording plaats volgens de PoC-methode naar rato van de verrichte prestaties per balansdatum.

Het resultaat wordt bepaald als het verschil tussen de projectopbrengsten en projectkosten. Projectopbrengsten zijn de contractueel overeengekomen opbrengsten en opbrengsten uit hoofde van meer- en minderwerk, claims en vergoedingen indien en voor zover het waarschijnlijk is dat deze worden gerealiseerd en ze betrouwbaar kunnen worden bepaald. Projectkosten zijn de direct op het project betrekking hebbende kosten, die kosten die in het algemeen aan projectactiviteiten worden toegerekend en toegewezen kunnen worden aan het project en andere kosten die contractueel aan de opdrachtgever kunnen worden toegerekend.

Indien het waarschijnlijk is dat de totale projectkosten de totale projectopbrengsten overschrijden, dan worden de verwachte verliezen onmiddellijk in de winst-en-verliesrekening verwerkt. Dit verlies wordt verwerkt in de kostprijs van de omzet. De voorziening voor het verlies maakt onderdeel uit van de post onderhanden projecten.

6.2.7 Geactiveerde kosten

De toe te rekenen interne directe kosten ten behoeve van vastgoed in ontwikkeling worden hier verantwoord.

6.3 Bedrijfslasten

6.3.1 Afschrijvingen

Afschrijvingen hebben alleen betrekking op roerende en onroerende activa ten dienste van de exploitatie (eigen gebruik). Over de roerende en onroerende activa wordt volgens de lineaire methode afgeschreven op basis van de te verwachten economische gebruiksduur. Er wordt geen rekening gehouden met een restwaarde.

6.3.2 Kosten uitbesteed werk projectontwikkeling

Onder deze post wordt de kostprijs van (verkochte) koopwoningen verantwoord.

6.3.3 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De waardeveranderingen worden gebaseerd op de waardering van de betreffende activaposten. De onder deze post verantwoorde bedragen hebben betrekking op een afboeking dan wel terugneming van een bijzondere waardevermindering. Deze bijzondere waardevermindering ontstaat door een jaarlijkse toets van de reële waarde (marktwaarde in verhuurde staat) ten opzichte van de waarde gebaseerd op de boekwaarde.

6.3.4 Erfpacht

Jaarlijks wordt door de gemeente voor het gebruik van de grond onder de verhuureenheden erfpacht in rekening gebracht op basis van canons. De eenmalig afgekochte meerjarige erfpachtcontracten maken onderdeel uit van de vervaardigingsprijs en zijn daarmee onderdeel van de materiële vaste activa en/of vastgoed beleggingen.

6.3.5 Lonen, salarissen en sociale lasten

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst-en-verliesrekening voor zover ze verschuldigd zijn aan werknemers.

6.3.6 Pensioenlasten

Ymere heeft alle pensioenregelingen verwerkt volgens de verplichtingenbenadering. De over het verslagjaar verschuldigde premie wordt als last verantwoord. Mutaties in de pensioenvoorziening worden ook in de winst-en-verliesrekening verwerkt. Het bedrag dat als pensioenvoorziening is opgenomen, is de beste schatting van de nog niet gefinancierde bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichtingen per balansdatum af te wikkelen. Ymere heeft één pensioenregeling. De belangrijkste kenmerken hiervan zijn:

Pensioenregeling van het bedrijfstakpensioenfonds voor de Woningcorporaties.

- Ymere heeft voor al haar werknemers een toegezegde pensioenregeling. Hiervoor in aanmerking komende werknemers bouwen jaarlijks een pensioenrecht op over het loon van dat jaar (middelloonregeling).
- De verplichtingen, welke voortvloeien uit deze rechten van haar personeel, zijn ondergebracht bij de Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). Ymere betaalt hiervoor premies waarvan de werkgever iets meer en de werknemer iets minder dan de helft betaalt.
- De pensioenrechten worden jaarlijks geïndexeerd, indien en voor zover de dekkingsgraad van het pensioenfonds (het vermogen van het pensioenfonds gedeeld door haar financiële verplichtingen) dit toelaat. Naar de stand van ultimo december 2023 was de dekkingsgraad van het pensioenfonds 128,8% (2022: 129%). De beleidsdekkingsgraad was per ultimo december 2023 131,5% (2022: 133,7%). Hiermee wordt voldaan het aan de minimaal vereiste dekkingsgraad van 104,3% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB).

Op de Nederlandse pensioenregelingen zijn de bepalingen van de Nederlandse Pensioenwet van toepassing en worden op verplichte, contractuele of vrijwillige basis premies aan pensioenfonds en verzekeringsmaatschappijen betaald door Ymere.

De premies worden verantwoord als personeelskosten als deze verschuldigd zijn. Vooruitbetaalde premies worden opgenomen als overlopende activa indien deze tot een terugstorting leiden of tot een vermindering van toekomstige betalingen.

Onderhoudslasten

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

Het klacht- en mutatieonderhoud wordt onderscheiden in kosten van derden en kosten van het eigen servicebedrijf. In de winst-en-verliesrekening zijn de kosten van het servicebedrijf opgenomen onder de kostensoorten lonen en salarissen, sociale lasten en pensioenlasten. De kosten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat er geen sprake is van een waardeverhoging van het actief.

6.3.7

6.3.8

Leefbaarheid

De onder deze post verantwoorde bedragen hebben betrekking op uitgaven in de leefbaarheid van de woonomgeving in ruime zin. Het betreft uitgaven waar tegenover geen huurverhoging of levensduurverlenging staat en welke niet geactiveerd worden.

6.3.9

Overige bedrijfslasten

De overige bedrijfslasten worden toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben.

6.3.10

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Dit betreft de wijziging in de marktwaarde in verhuurde staat van de vastgoedbeleggingen die reeds aan het begin van het boekjaar in bezit waren. De waardeveranderingen ten gevolge van investeringen in het jaar en de terugname van waardeveranderingen uit het verleden worden verwerkt via de overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille onder de bedrijfslasten.

6.3.11

Financiële baten en lasten

Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten
Waardevermeerderingen op effecten worden verwerkt op basis van de gerealiseerde resultaten bij verkoop. (Bijzondere) waardeverminderingen op effecten worden rechtstreeks in de winst-en-verliesrekening verantwoord.

Rentebaten en rentelasten

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

Activeren van Rentelasten

Rentelasten worden geactiveerd voor kwalificerende activa gedurende de periode van vervaardiging van een actief, indien het een aanmerkelijke hoeveelheid tijd vergt om het actief bruikbaar of verkoopklaar te maken. De te activeren rente wordt berekend op basis van de verschuldigde rente over specifiek voor de vervaardiging opgenomen leningen en van de gewogen rentevoet van leningen die niet specifiek aan de vervaardiging van het actief zijn toe te rekenen, in verhouding tot de uitgaven en periode van vervaardiging.

De geactiveerde rente wordt in de winst-en-verliesrekening als bouwrente als onderdeel van de rentebaten verantwoord.

6.3.12

Vennootschapsbelasting

Vanaf 1 januari 2008 is Ymere integraal belastingplichtig geworden voor de vennootschapsbelasting. Corporaties zijn sindsdien verplicht over hun integrale activiteiten vennootschapsbelasting te betalen. Bij het bepalen van het fiscale resultaat is rekening gehouden met het feit dat de VSO2 met ingang van 1 januari 2023 is opgezegd door de Belastingdienst.

De post vennootschapsbelasting in de winst-en-verliesrekening bestaat uit de geraamde over het boekjaar te betalen of terug te vorderen 'acute' belasting vermeerderd of verminderd met de mutatie in de balansposten latente belastingvorderingen en latente belastingverplichtingen. De acute belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst-en-verliesrekening, rekening houdend met beschikbare, fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-afrekbare kosten.

Baten en lasten respectievelijk kasstromen van significante tot de fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting behorende deelnemingen die in de consolidatie zijn betrokken, worden toegerekend aan de DAEB- of niet-DAEB-tak op basis van het fiscale resultaat, met toerekening van de voordelen van de fiscale eenheid op basis van het gewogen aandeel verhuureenheden (kostenfactoren). Latente belastingen voor compensabele verliezen worden opgenomen in de tak waar sprake is van compensabele verliezen. Latente posities uit hoofde van waarderingsverschillen tussen de jaarrekening en fiscaal worden gealloceerd naar de DAEB- of niet-DAEB-tak op basis van het gewogen aandeel verhuureenheden.

Dit resultaat is in de geconsolideerde winst-en-verliesrekening opgenomen. Zie ook 5.4.2.

7.

Financiële instrumenten en risicobeheersing

Als basis voor het beheer van financiële instrumenten en renterisico's hanteert Ymere het Reglement Financieel Beleid en Beheer, het treasurystatuut en het treasurybeleidsplan. Tussentijdse wijzigingen in regelgeving worden verwerkt in het treasuryjaarplan. In het treasurystatuut en treasurybeleidsplan zijn de randvoorwaarden vastgelegd waarbinnen Ymere mag opereren. In het jaarplan, dat wordt goedgekeurd door de Statutaire Directie en wordt voorgelegd aan de Auditcommissie van de Raad van Commissarissen, worden jaarlijks specifiek de activiteiten op het gebied van Treasury van Ymere benoemd. De activiteiten worden bewaakt door een Treasurycommissie, die ten minste 4 keer per jaar bijeenkomt. Binnen het treasurybeleid van Ymere dient het gebruik van afgeleide financiële instrumenten ('derivaten') ter beperking van inherente financiële risico's. Op grond van het vigerende interne treasurystatuut is het gebruik van derivaten slechts toegestaan voor zover er een materieel verband is met de financieringspositie. Derivaten mogen niet worden gebruikt voor het innemen van een speculatieve positie.

Sinds 2012 zijn geen nieuwe derivatenposities afgesloten waarmee Ymere zich houdt aan de voorschriften, zoals opgenomen in het financieel reglement inzake gebruik financiële derivaten door toegelaten instellingen volkshuisvesting.

De volgende financiële risico's zijn relevant voor Ymere:

Valutarisico

Ymere is alleen werkzaam in Nederland en loopt geen valutarisico. Ymere kent geen materiële debiteuren- en crediteurenposities in vreemde valuta.

Beleggingsrisico

Ymere heeft geen actief beleggingsbeleid. De regelgeving rondom beleggingen, opgenomen in de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, is geïntegreerd in het treasurystatuut.

Renterisico

Ymere loopt renterisico met betrekking tot de reële waarde van de rentedragende vorderingen en effecten, met name over de onder de Financiële Vaste Activa vermelde Leningen u/g en Overige effecten als gevolg van wijzigingen in de marktrente. Ymere maakt geen gebruik van derivaten om dit risico af te dekken.

Over vorderingen en schulden met variabele renteaftspraken loopt Ymere risico ten aanzien van toekomstige kasstromen als gevolg van wijzigingen in de rentestanden. Met betrekking tot bepaalde (toekomstige) variabel- rentende schulden (schulden aan banken) heeft Ymere renteswaps gecontracteerd, zodat per saldo een vaste rente wordt betaald. Per financieringsbesluit maakt Ymere een bewuste keuze voor het aantrekken van een lening tegen vaste rente of voor een lening tegen variabele rente, rekening houdend met de aanwezige rente-instrumenten waarmee de variabele rente effectief in een vaste rente wordt omgezet. De criteria op basis waarvan wordt gekozen, zijn vastgelegd in het treasurystatuut en in het treasurybeleidsplan en omvatten: (a) de financieringsbehoefte, (b) de mate waarin de aan te trekken leningen passen in een zo gelijk mogelijk in de tijd spreiden van betaald data, vervalkalender en renteherzieningsmomenten, en (c) de per saldo hiermee gemoeide kosten. In de gewenste vervalkalender wordt rekening gehouden met het maximale renterisico in enig jaar, conform het beoordelingskader van het WSW.

Bij een hypothetische stijging met onmiddellijke inwerking op alle variabele contracten van de marktrente met 1% (100 basispunten) neemt de te betalen rente onder gelijkblijvende omstandigheden in een jaar met € 8 miljoen toe. Door het afdekken van het renterisico is dit bedrag voor 2024 teruggebracht naar minder dan € 1 miljoen. Dit betekent dat nagenoeg alle variabele leningen afgedekt zijn.

Kredietrisico

Ymere heeft geen significante concentraties van kredietrisico met betrekking tot haar derivaten en effecten. Ymere maakt gebruik van meerdere banken, gemeentes en institutionele beleggers als tegenpartij teneinde kredietrisico te spreiden. Criteria om met tegenpartijen zaken te doen zijn formeel vastgelegd in het treasurybeleidsplan en naleving daarvan wordt voortdurend gemonitord.

Liquiditeitsrisico

Investeringsverplichtingen worden aangegaan indien Ymere zeker heeft gesteld dat hiervoor financiering beschikbaar is of is toegezegd. De ING Bank heeft Ymere een kredietfaciliteit voor liquiditeiten beschikbaar gesteld van € 100 miljoen, waarvan € 50 miljoen committed. De vervalkalender van de bestaande leningenportefeuille wordt constant gemonitord en in een maandelijkse liquiditeitsprognose gerapporteerd.

Ymere beschikt ultimo 2023 over een liquiditeitsbuffer van € 150 miljoen. Van de totale leningenportefeuille is € 2.625 miljoen geborgd door het WSW. Inclusief € 150 miljoen in de vorm van niet opgenomen ruimte in gecontracteerde leningen ten behoeve van de liquiditeitsbuffer, borgt het WSW een volume van € 2.775 miljoen aan leningen.

Ymere heeft acht swaps met een breakclausule. De uitoefendata hiervan liggen tussen medio 2024 en medio 2026. Dit betekent dat Ymere, op basis van het Btiv en in het kader van de stresstest van de Autoriteit Woningcorporaties, tussen medio 2023 en medio 2026 dient te beschikken over een liquiditeitsbuffer om liquiditeitsrisico's op te vangen.

Beschikbaarheidsrisico

Ymere heeft haar financiële meerjarenplan zodanig opgesteld dat de beschikbaarheid van faciliteiten voor financiering en herfinanciering voor de langere termijn gecontinueerd wordt. Ymere voldoet daarmee in de meerjarenplanning aan de financiële kengetallen zoals deze door het WSW en andere financiële stakeholders worden gehanteerd. Omdat Ymere minder afhankelijk wil zijn van een beperkt aantal financiers is Ymere doorlopend op zoek naar andere bronnen voor langetermijn-financiering.

Reële waarde van financiële instrumenten

De reële waarde is het bedrag waarvoor een actief kan worden verhandeld of een passief kan worden afgewikkeld tussen ter zake goed geïnformeerde partijen, die tot een transactie bereid en onafhankelijk van elkaar zijn. Indien niet direct een betrouwbare reële waarde is aan te wijzen, wordt de reële waarde benaderd door deze af te leiden uit de reële waarde van bestanddelen of van een soortgelijk financieel instrument, of met behulp van waarderingmodellen en waarderingstechnieken. Hierbij wordt gebruikgemaakt van recente gelijksoortige 'at arm's length'-transacties, en van netto contante waardemethodes waarbij rekening wordt gehouden met specifieke omstandigheden.

8.

Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling

De jaarrekening wordt overeenkomstig BW2 Titel 9 en voor woningcorporaties specifieke en algemene wet- en regelgeving (zie paragraaf 5.1.1) opgesteld. Het management dient daartoe bepaalde veronderstellingen en schattingen te maken die van invloed zijn op de waardering van activa en verplichtingen, op de resultaatbepaling en de rapportage van voorwaardelijke activa en verplichtingen. De volgende waarderinggrondslagen zijn naar de mening van het management het meest kritisch voor het weergeven van de financiële positie en vereisen een subjectieve of complexe beoordeling van het management:

- Vastgoedbeleggingen, reële waarde;
- Timing en verwerking van onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructurering;
- Verwerking fiscaliteit.

8.1.1

Vastgoedbeleggingen – vastgoed

Bij de eerste verwerking worden de onroerende zaken in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs.

Na eerste verwerking worden de onroerende zaken in exploitatie gewaardeerd tegen actuele waarde, overeenkomstig artikel 35 lid 2 van de Woningwet. Onder actuele waarde wordt in dit verband verstaan de marktwaarde overeenkomstig het marktwaardebegrip onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat.

Voortvloeiend uit artikel 14 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (Rtiv) is deze marktwaarde bepaald conform het Handboek modelmatig waarden marktwaarde (waarbij vrijheidsgraden van toepassing zijn) – Actualisatie peildatum 31 december 2023, derhalve de marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde in verhuurde staat is benaderd door de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen te bepalen (discounted cash flow methode). Bij het bepalen van de marktwaarde is de full-versie van het waarderingshandboek gehanteerd. De variabelen in de berekening zijn conform het waarderingshandboek gehanteerd met uitzondering van de vrijheidsgraden, welke daarmee het belangrijkste schattingselement betreffen in de bepaling van de marktwaarde. De gehanteerde vrijheidsgraden zijn nader toegelicht bij de waarderinggrondslagen van Onroerende zaken in exploitatie (paragraaf 5.2.2.).

8.1.2

Timing en verwerking van onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructurering

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Hiervan is sprake wanneer uitingen namens Ymere zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van Ymere rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de definitief ontwerp fase en afgeleid het aanvragen van de bouwvergunning heeft plaatsgevonden.

De aannames gedaan bij de financiële impact van bovengenoemde feitelijke verplichtingen kunnen afwijken bij daadwerkelijke realisatie van de projecten. Planvorming kan onder meer wijzigingen in de tijd ondergaan door bewegingen in het prijsniveau van leveranciers, wettelijke procedures en aanpassingen in de voorgenomen bouwproductie.

8.1.3

Verwerking fiscaliteit + Voorzieningen

De berekening van de fiscale positie is in overeenstemming met de fiscale wet- en regelgeving en afspraken die met de fiscus gemaakt zijn. Ten overvloede melden wij dat de VSO-2 met ingang van 1 januari 2023 is opgezegd door de Belastingdienst. Hier is vanaf 2023 rekening mee gehouden.

Kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode. Deze methode gaat uit van een weergave van kasstromen onderverdeeld naar activiteiten. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele-, investerings- en financieringsactiviteiten.

De liquiditeitspositie in het kasstroomoverzicht bestaat uit de liquide middelen.

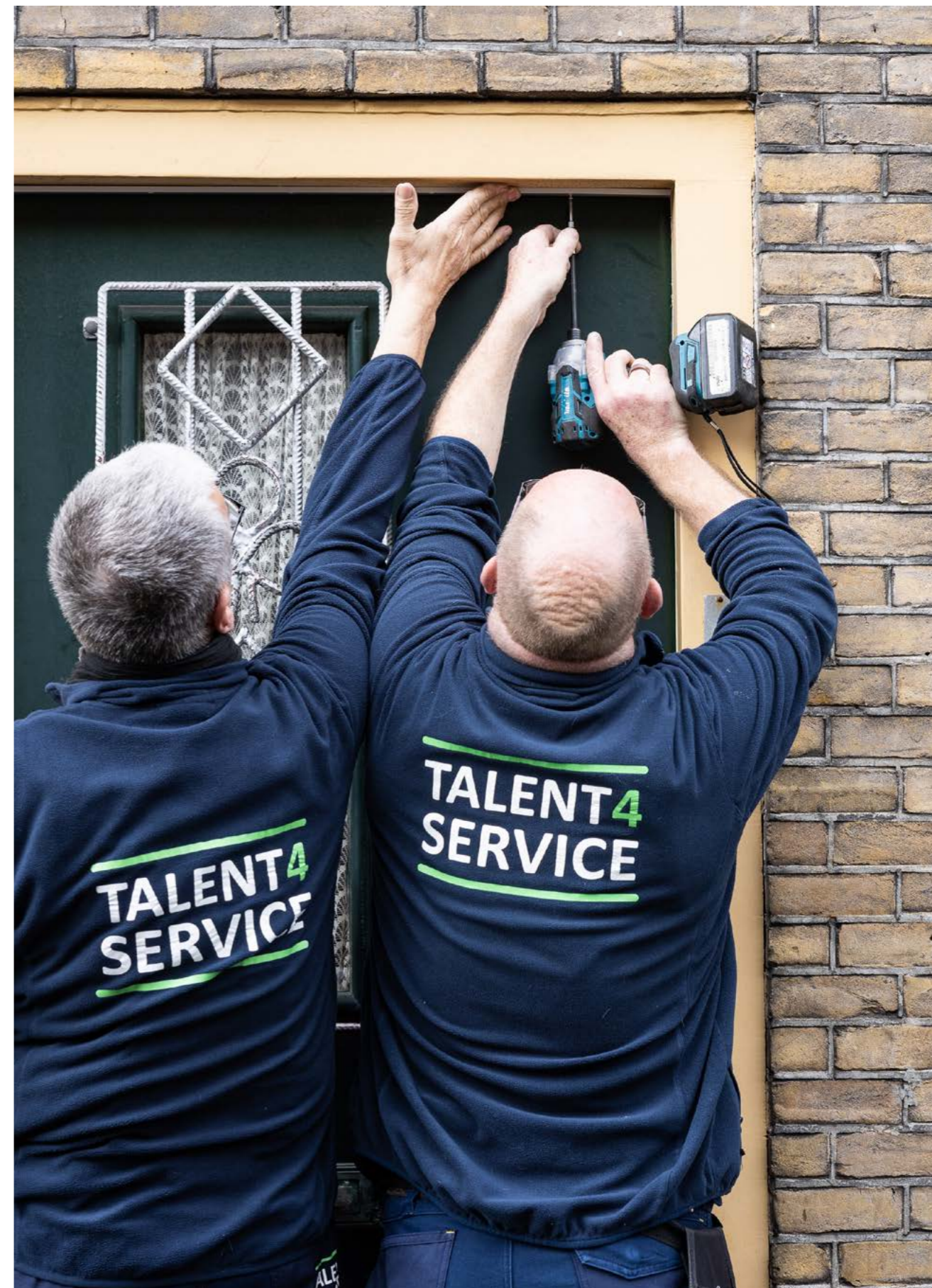
De ingaande kasstroom van de operationele activiteiten betreft naast de huur- en vergoeding (servicecontracten) ontvangsten uit overige bedrijfsontvangsten. Ook de interest ontvangsten op de financiële vaste activa zijn hier opgenomen. De uitgaande kasstroom van de operationele activiteiten betreft de betaalde erfpacht, personeels-, onderhouds-, overige bedrijfs- en renteuitgaven (interest op lening- en derivatenportefeuille en borgstellingsvergoeding WSW). Van de overige bedrijfsuitgaven worden de sectorspecifieke heffing, de verhuurderheffing en de uitgaven voor leefbaarheid als aparte kasstroom in beeld gebracht.

De investeringsactiviteiten zijn gecategoriseerd in kasstromen betreffende materiële vaste activa en financiële vaste activa.

Onder de materiële vaste activa ingaande kasstroom van de investeringsactiviteiten zijn de verkoopontvangsten bestaand bezit opgenomen, waarbij de verkoopontvangsten van woongelegenheden VOV als aparte kasstroom inzichtelijk is gemaakt. Bij de verkoopontvangsten bestaand bezit zijn tevens de ontvangsten uit hoofde van renovatie verkopen en externe kosten bij verkoop verantwoord. Deze laatste bestaat uit de woninggebonden- en complexmatige verkoopkosten. Als aparte ingaande kasstroom zijn de ontvangsten van de verkoop van nieuwbouw projecten, alsook de verkoopontvangsten van grond verantwoord. De materiële vaste activa uitgaande kasstroom van de investeringsactiviteiten betreft de uitgaven aan nieuwbouw huur, uitgaven woningverbetering en uitgaven nieuwbouw koop. Ook de aankoop van woongelegenheden VOV, aankoop van grond en uitgaven aan ICT en inventaris (investerings overig) zijn hier opgenomen.

Onder de financiële vaste activa ingaande kasstroom van de investeringsactiviteiten zijn de ontvangsten uit hoofde van verkoop uit deelnemingen en de verkoopontvangsten betreffende ontwikkelrechten opgenomen. De financiële vaste activa uitgaande kasstroom van de investeringsactiviteiten betreft de uitgave omtrent de overname van lening(en).

De kasstromen uit hoofde van de financieringsactiviteiten zijn gesplitst in kasstromen met betrekking tot mutaties in de hoofdsom van leningen WSW geborgd en niet door WSW geborgd.



10.

Toelichting op de geconsolideerde balans per 31 december 2023

10.1

Vastgoedbeleggingen

10.1.1

Vastgoedbeleggingen

| x € 1.000.000 | DAEB vastgoed | Niet-DAEB vastgoed | Totaal vastgoed in exploitatie | Vastgoed verkocht onder voorwaarden | Vastgoed in ontwikkeling ten behoeve van eigen exploitatie | | | Grondposities | Totaal 2023 |
|--|-----------------|--------------------|--------------------------------|-------------------------------------|--|--------------|-------------|---------------|-----------------|
| | | | | | Bruto | Voorziening | Netto | | |
| Aanschafwaarde per 1 januari | 5.015,9 | 1.314,7 | 6.330,6 | 102,1 | 94,6 | -13,6 | 81,1 | 91,1 | 6.604,8 |
| Herwaarderingen | 10.114,4 | 1.536,8 | 11.651,2 | 91,0 | | | | | 11.742,2 |
| Cumulatieve waardeveranderingen | -43,4 | -22,4 | -65,8 | | | | | -34,1 | -99,9 |
| Correctie aanschafwaarde bestaand bezit (RJ645) | 103,3 | 6,2 | 109,5 | | | | | | 109,5 |
| Correctie voorziening OT bestaand bezit (RJ645) | -79,3 | -3,9 | -83,1 | | | | | | -83,1 |
| Boekwaarde per 1-1 | 15.111,0 | 2.831,3 | 17.942,4 | 193,0 | 94,6 | -13,6 | 81,1 | 57,0 | 18.273,5 |
| Mutaties in het boekjaar | | | | | | | | | |
| Investeringen | 148,8 | 6,3 | 155,1 | | 139,2 | | 139,2 | | 294,2 |
| Herclassificaties van en naar onroerende zaken VOV | 3,7 | 0,0 | 3,7 | -3,7 | | | | | 0,0 |
| Desinvesteringen | -37,4 | -18,9 | -56,3 | | -4,3 | | -4,3 | | -60,6 |
| Overboeking van en naar voorraden | -6,7 | 0,0 | -6,7 | -8,7 | | | | | -15,4 |
| Mutatie als gevolg van aanpassingen van de marktwaarde | -1.472,1 | -195,3 | -1.667,4 | 8,2 | | | | -2,8 | -1.662,0 |
| Overboeking van onroerende zaken in ontwikkeling | 43,9 | 5,7 | 49,7 | | -49,7 | | -49,7 | | -0,1 |
| Overboeking tbv sloop/nieuwbouw | -2,0 | 0,0 | -2,0 | | | | 0,0 | | -2,0 |
| Overboeking onrendabele top opgeleverde projecten | 0,0 | -6,6 | -6,6 | | | 6,6 | 6,6 | | 0,0 |
| Overige overboekingen | -6,6 | 6,6 | 0,0 | | | | 0,0 | | 0,0 |
| Presentatie voorziening onrendabele top gestarte projecten | -74,3 | -5,0 | -79,3 | | | -55,6 | -55,6 | | -134,9 |
| Overgang DAEB-Niet-DAEB | 6,4 | -6,4 | 0,0 | | | | | | 0,0 |
| Totaal mutaties | -1.396,3 | -213,7 | -1.610,0 | -4,1 | 85,1 | -49,0 | 36,1 | -2,8 | -1.580,8 |

| x € 1.000.000 | DAEB vastgoed | Niet-DAEB vastgoed | Totaal vastgoed in exploitatie | Vastgoed verkocht onder voorwaarden | Vastgoed in ontwikkeling ten behoeve van eigen exploitatie | | | Grondposities | Totaal 2023 |
|--|-----------------|--------------------|--------------------------------|-------------------------------------|--|--------------|--------------|---------------|-----------------|
| | | | | | Bruto | Voorziening | Netto | | |
| Aanschafwaarde per 31 december | 5.214,6 | 1.316,0 | 6.530,6 | 97,9 | 179,8 | -62,6 | 117,2 | 91,1 | 6.836,7 |
| Herwaarderingen | 8.554,2 | 1.320,5 | 9.874,7 | 91,0 | | | | | 9.965,7 |
| Cumulatieve waardeveranderingen | -58,7 | -22,5 | -81,2 | | | | | -36,8 | -118,0 |
| Marktwaarde vastgoed in exploitatie | 13.710,1 | 2.614,0 | 16.324,1 | | | | | | |
| Aanschafwaarde bestaand bezit (RJ645) | 74,4 | 8,7 | 83,1 | | | | | | 83,1 |
| Voorziening OT bestaand bezit (RJ645) | -69,8 | -5,0 | -74,8 | | | | | | -74,8 |
| Boekwaarde per 31-12 | 13.714,7 | 2.617,7 | 16.332,4 | 188,9 | 179,8 | -62,6 | 117,2 | 54,2 | 16.692,7 |

Gedurende het jaar is er voor € 6,4 miljoen overgegaan van niet-DAEB naar DAEB.

Schattingen

Bij het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat is gebruik gemaakt van meerdere macro economische parameters en/of schattingen. Aanpassingen van deze parameters en/of schattingen kunnen van significante invloed zijn op de waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat.

Om inzicht te geven in de effecten van redelijkerwijs mogelijke wijzigingen in belangrijke parameters op de marktwaarde in verhuurde staat, is voor de onroerende zaken in exploitatie de navolgende gevoeligheidsanalyse opgesteld:

| | Gehanteerd in marktwaarde bepaling | Mogelijke afwijking | Effect op marktwaarde € (mln) | Effect op marktwaarde in % |
|-------------------|------------------------------------|---------------------|-------------------------------|----------------------------|
| Inflatie | 2,77% | 1,00% | 175,5 | 1,1% |
| | | -1,00% | -154,3 | -1,0% |
| Leegwaarde index | 1,87% | 1,00% | 622,3 | 4,0% |
| | | -1,00% | -571,1 | -3,6% |
| Disconteringsvoet | 5,53% | 1,00% | -1.337,5 | -8,5% |
| | | -1,00% | 1.510,3 | 9,6% |
| Mutatiegraad | 5,44% | *110% | 295,8 | 1,9% |
| | | * 90% | -318,8 | -2,0% |

De gemiddelde leegwaarde van de woningen stijgt met 0,3%.

In de post onroerende zaken in exploitatie zijn 82.710 verhuureenheden opgenomen. De geschatte waarde op basis van de meest recente WOZ beschikking bedraagt € 28,3 miljard.

In het boekjaar werd ter zake van onroerende zaken in ontwikkeling € 6,0 miljoen bouwrente geactiveerd. De gehanteerde gemiddelde rentevoet is 4%.

Ymere heeft voor 2024 een verkoopprognose opgesteld waarin 683 onroerende zaken voor verkoop zijn geoordeeld. De geschatte directe opbrengstwaarde van deze onroerende zaken bedraagt circa € 162 miljoen.

De activa zijn verzekerd tegen voortbrengingskosten. Jaarlijks wordt de waarde aangepast aan het indexcijfer voor nieuwbouwwoningen zoals dit door het CBS wordt berekend.

Het onroerend goed is naast het beschikbare eigen vermogen grotendeels gefinancierd met kapitaalmarktleningen onder overheidsgarantie. Ten behoeve van de borging door het WSW is ultimo 2023 € 8,4 miljard ingebracht als onderpand.

In 2023 zijn er 0 woningen verkocht onder voorwaarden uit het bestaande bezit en 0 woningen als nieuwbouw. Ymere heeft eind 2023 een portefeuille van in totaal 759 woningen (2022: 790 woningen) verkocht onder voorwaarden. De contracten zijn gebaseerd op het "Koopgarant" principe waarbij geldt dat er sprake is van verleende kortingen van 25% en een terugkoopverplichting voor Ymere.

Beleidswaarde

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde

Mede door de verslechterde economische omstandigheden is de marktwaarde in 2023 wederom gedaald. De marktwaarde laat een waardedaling van 9% zien als gevolg van een stijgende disconteringsvoet. De totale omvang van de woningportefeuille (Stichting Ymere en Yvastgoed BV) is met ruim € 1,55 miljard gedaald naar een waarde van € 15,7 miljard.

De negatieve waardeontwikkeling is het gevolg van een negatiever sentiment in de beleggingsmarkt als gevolg van onzekerheden over de algehele economische ontwikkeling en de stijgende rente in de kapitaalmarkt.

Van marktwaarde naar beleidswaarde

In 2018 is door de Autoriteit Woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) de beleidswaarde geïntroduceerd. Uitgangspunt voor verslaggeving is marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde is een inschatting door taxateurs van de marktprijs bij verkoop van het vastgoed in verhuurde staat. De marktwaarde wordt gebaseerd op marktconforme uitgangspunten voor verhuur en beheer. In praktijk hebben corporaties echter geen marktconforme kasstromen. De waarde van het vastgoed zou daarom lager moeten liggen, net als het eigen vermogen. Het eigen vermogen op basis van marktwaarde wordt namelijk 'beklemd' door maatschappelijke prestaties. De beleidswaarde toont een waarde waarbij rekening wordt gehouden met deze maatschappelijke prestaties.

De beleidswaarde wordt bepaald door op vier aspecten aanpassingen door te voeren in de berekening van de marktwaarde. De (lagere) waarde die ontstaat is de beleidswaarde.

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de beleidswaarde

De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt deels beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat, omdat de beleidswaarde de marktwaarde als vertrekpunt neemt. Bij het opstellen van de jaarrekening maakt Ymere diverse schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed (terug te vinden in de marktwaarde en beleidswaarde), is geen exacte wetenschap en tevens betreft dit de grootste schattingspost waar Ymere een inschatting over moet maken voor de jaarrekening.

Beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie

Per 31 december 2023 is in totaal € 9.966 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen begrepen (2022: € 11.408 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving. De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Ymere. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen, maatschappelijke ontwikkelingen en lokale afspraken die we met de gemeenten en huurdersvereniging maken over de ontwikkeling van de omvang van de sociale (DAEB) huurwoningvoorraad. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel verkocht kunnen worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerlasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde (en daarmee van het eigen vermogen) in de toekomst zal worden gerealiseerd.

Ymere heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van de woningportefeuille in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van deze woningen en bedraagt bijna € 8,4 miljard. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2023 bestaat uit de volgende onderdelen:

| | 2023 | | 2022 | |
|--|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Woningportefeuille | x 1 miljoen euro | x 1 miljoen euro | x 1 miljoen euro | x 1 miljoen euro |
| Marktwaarde verhuurde staat | | 15.657 | | 17.208 |
| Beschikbaarheid (doorexpluiten) | 1.665 | | 1.850 | |
| Betaalbaarheid (huren) | -6.259 | | -6.690 | |
| Kwaliteit (onderhoud) | -2.871 | | -2.368 | |
| Beheer (beheerkosten) | -971 | | -1.065 | |
| Beleidswaarde woningen | | 7.220 | | 8.935 |
| Verskil marktwaarde-beleidswaarde | | -8.436 | | -8.273 |
| Marktwaarde overig vastgoed | 667 | | 708 | |
| Beleidswaarde vastgoed in exploitatie | | 7.888 | | 9.642 |

Dit impliceert dat circa 60% (2022: 48%) van het totale eigen vermogen niet of op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

Toelichting bij activa in exploitatie. Sensitiviteitsanalyse.

Voor de bepaling van de beleidswaarde zijn de voornaamste uitgangspunten (gemiddeld per woning teruggerekend) als volgt:

| Uitgangspunten voor: | 2023 | 2022 |
|---|-------|-------|
| Disconteringsvoet doorexploiteren | 5,3% | 5,0% |
| Streefhuur per maand per sociale huurwoning | 674 | 653 |
| Lasten onderhoud per jaar per woning | 2.780 | 2.340 |
| Lasten beheer per jaar per woning | 1.177 | 1.113 |

In onderstaande tabellen wordt aangegeven welk effect een positieve of negatieve aanpassing van deze uitgangspunten heeft op de beleidswaarde.

| Parameter | Mutatie t.o.v. uitgangspunt | Effect op beleidswaarde (x 1 miljoen) | Effect in procenten |
|-------------------|-----------------------------|---------------------------------------|---------------------|
| Disconteringsvoet | 0,5%-punt hoger | -932 | -13% |
| Disconteringsvoet | 0,5%-punt lager | 1.222 | 17% |
| Streefhuur | EUR 25 hoger | 320 | 4% |
| Streefhuur | EUR 25 lager | -320 | -4% |
| Onderhoudsnorm | EUR 100 hoger | -235 | -3% |
| Onderhoudsnorm | EUR 100 lager | 235 | 3% |

10.1.2

Grondposities

Het verloop van de grondposities per bestemming is:

| x € 1.000 | Woningbouw | Agrarisch | Gemengd | Totaal |
|-------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Grondpositie per 1-1 | 7,8 | 39,6 | 9,6 | 57,0 |
| Mutaties | | | | |
| Omzetting bestemming | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Aankopen | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Herwaardering grond | -0,1 | 1,4 | -4,1 | -2,8 |
| Verkopen | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Totaal mutaties | -0,1 | 1,4 | -4,1 | -2,8 |
| Grondpositie per 31-12 | 7,7 | 41,0 | 5,5 | 54,2 |

Op de grondposities is een voorziening in mindering gebracht van € 32,4 miljoen (2022: € 29,7 miljoen).

De oppervlakte van de posities is als volgt onderverdeeld per bestemming:

| Hectare | Woningbouw | Agrarisch | Gemengd | Totaal |
|-------------------------------|-------------|--------------|------------|--------------|
| Grondpositie per 1-1 | 18,3 | 165,1 | 0,8 | 184,2 |
| Mutaties | | | | |
| Omzetting bestemming | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Aankopen | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Verkopen | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Totaal mutaties | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Grondpositie per 31-12 | 18,3 | 165,1 | 0,8 | 184,2 |

10.2

Materiële vaste activa

10.2.1

Onroerende zaken ten dienste van exploitatie

Het verloop van de materiële vaste activa ten dienste van exploitatie is:

| x € 1.000.000 | Gebouwen | Verbouwingen / inventaris | Automatisering | Totaal |
|---|-------------|---------------------------|----------------|-------------|
| Aanschafwaarde per 1 januari | 64,5 | 2,1 | 17,1 | 83,8 |
| Cumulatieve afschrijving | -29,8 | -1,0 | -7,8 | -38,7 |
| Boekwaarde per 1-1 | 34,7 | 1,1 | 9,3 | 45,1 |
| Mutaties in het boekjaar | | | | |
| Investeringen | 2,0 | 0,0 | 0,5 | 2,5 |
| Desinvestering | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Herrubricering aanschafwaarde | 0,2 | -0,2 | 0,0 | 0,0 |
| Afschrijvingen | -1,2 | -0,1 | -1,9 | -3,3 |
| Herrubricering cumulatieve afschrijving | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Totaal mutaties | 0,9 | -0,3 | -1,4 | -0,8 |
| Aanschafwaarde per 31 december | 66,7 | 1,9 | 17,7 | 86,3 |
| Cumulatieve afschrijving | -31,0 | -1,2 | -9,8 | -42,0 |
| Boekwaarde per 31-12-2023 | 35,7 | 0,8 | 7,9 | 44,3 |

Voor de post onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden de volgende componenten en afschrijvingstermijnen gehanteerd:

| | |
|----------------|---------------------|
| Grond | geen afschrijvingen |
| Gebouwen | lineair 50 jaar |
| Verbouwingen | lineair 10 jaar |
| Inventaris | lineair 10 jaar |
| Automatisering | lineair 5 jaar |

Er zijn geen activa die een bijzondere waardeverandering hebben ondergaan.

10.3 Financiële Vaste Activa

10.3.1

Deelnemingen

De mutaties in de deelnemingen zijn in het volgende schema samengevat:

| x € 1.000.000 | 2023 | 2022 |
|-------------------------------|------------|------------|
| Deelnemingen per 1-1 | 1,3 | 1,3 |
| Mutaties | | |
| Resultaat deelnemingen | 0,0 | 0,0 |
| Uitgekeerd dividend | 0,0 | 0,0 |
| Liquidatie deelnemingen | 0,0 | 0,0 |
| Totaal mutaties | 0,0 | 0,0 |
| Deelnemingen per 31-12 | 1,3 | 1,3 |

Deelnemingen die buiten de consolidatie blijven:

| | x € 1 mln | % |
|--------------------------------------|------------|---------|
| Stadsherstel Amsterdam NV | 0,3 | 0,60% |
| Woonwagenstandplaats Kennemerland BV | 0,0 | 41,10% |
| Woningnet NV | 0,7 | 17,90% |
| NV Zeedijk | 0,2 | 2,80% |
| De Woningbouw Holding BV | 0,0 | 100,00% |
| De Woningbouw Energie BV | 0,0 | 100,00% |
| Totaal | 1,3 | |

De reële waarde van de financiële vaste activa benadert de boekwaarde.

10.3.2

Latente belastingvorderingen/voorziening

Het verloop van de latente belastingen is als volgt:

| x € 1.000.000 | 2023 | 2022 |
|--|--------------|-------------|
| Boekwaarde per 1-1 | | |
| Compensabele verliezen | 95,5 | 5,7 |
| Waarderingsverschillen leningen/swapportefeuille | 0,0 | 4,9 |
| Waarderingsverschil verkopen bestaand bezit | 0,0 | 0,0 |
| Voorziening latente belastingvordering | 0,0 | 0,0 |
| Latente belastingvordering per 1-1 | 95,5 | 10,6 |
| Mutaties | | |
| <i>Toevoegingen</i> | | |
| Waardering Compensabele verliezen | 0,0 | 108,6 |
| Waarderingsverschillen Leningen/Swapportefeuille | 0,0 | 0,0 |
| Waarderingsverschillen verkopen bestaand bezit | 0,0 | 0,0 |
| <i>Onttrekkingen / vrijval</i> | | |
| Verliescompensatie | -18,9 | -18,9 |
| Waarderingsverschillen leningen/swapportefeuille | 0,0 | -4,9 |
| Waarderingsverschillen Verkopen Bestaand Bezit | 0,0 | 0,0 |
| Voorziening latente belastingvordering | 0,0 | 0,0 |
| Totaal mutaties | -18,9 | 84,8 |
| Boekwaarde per 31-12 | | |
| Compensabele verliezen | 76,6 | 95,5 |
| Waarderingsverschillen leningen/swapportefeuille | 0,0 | 0,0 |
| Waarderingsverschillen verkopen bestaand bezit | 0,0 | 0,0 |
| Voorziening latente belastingvordering | 0,0 | 0,0 |
| Latente belastingvordering per 31-12 | 76,6 | 95,5 |

De waardering compensabele verliezen is voor € 13,5 miljoen kortlopend gepresenteerd aangezien dit bedrag naar verwachting in 2024 wordt verrekend. De rest van de waardering compensabele verliezen zijn langlopend gepresenteerd.

De belastbare winst over 2023 bedraagt € 137,5 miljoen. Deze winst kan voor € 69,2 miljoen worden verrekend met de verliezen (rekening houdend met de nieuwe regels voor verliesverrekening per 2022). Het belastbaar bedrag bedraagt derhalve € 68,2 miljoen.

De opgebouwde fiscale verliezen worden naar verwachting op basis van de fiscale doorrekening van het financieel meerjarenplan volledig verrekend in de jaren tot en met 2028. Derhalve is een actieve latentie opgenomen voor de verliesverrekening.

Het verschil tussen de fiscale waarde van de materiële vaste activa en de marktwaarde in de jaarrekening bedraagt circa € 4,8 miljard (in jaarrekening hogere waardering), waarvoor geen latentie is gevormd gegeven de naar verwachting lange termijn van realisatie.

Ook is geen latentie gevormd voor de voort te wentelen rente op grond van artikel 15b van de Wet op de vennootschapsbelasting 1969 (earningsstrippingmaatregel). Op basis van de fiscale doorrekening van het financiële meerjarenplan kan de voortgewentelde rente de komende jaren niet worden verrekend. De voort te wentelen rente bedraagt nominaal € 0,45 miljard.

Voor zover tijdelijke waarderingsverschillen en verliescompensatie niet in de waardering van de latente belastingvorderingen zijn verwerkt, bedragen deze nominaal in totaal € 0,71 miljard (2022: € 0,71 miljard).

10.3.3

Leningen en overige financiële vaste activa

De mutaties zijn in het volgende schema samengevat:

| x € 1.000.000 | Deposito's | Leningen derden | Amortisatie rente leningen | Totaal |
|-----------------------------|-------------|-----------------|----------------------------|--------------|
| Boekwaarde per 1-1 | 18,2 | 3,2 | 484,9 | 506,2 |
| Mutaties | | | | |
| Toevoegingen rente | 0,0 | 0,1 | 0,0 | 0,1 |
| Toevoegingen | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Aflossingen | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Afschrijvingen | 0,0 | 0,0 | -13,9 | -13,9 |
| Totaal mutaties | 0,0 | 0,1 | -13,9 | -13,8 |
| Boekwaarde per 31-12 | 18,2 | 3,3 | 471,0 | 492,4 |

De leningen aan derden betreffen verstrekte startersleningen. De leningen hebben een looptijd langer dan een jaar. Het deposito heeft een nominale waarde van € 18,2 miljoen, een rentepercentage van 8,2%, een looptijd tot 2025 en is niet direct opeisbaar.

Het bedrag onder "Amortisatie rente leningen" betreft het volgende: Ymere heeft ervoor gekozen om in de periode 2018 tot en met 2023 22 derivaten te laten doorzakken in vastrentende leningen. Hierdoor zijn nieuwe leningen ontstaan met een hogere rente dan de marktrente. Deze nieuwe leningen zijn initieel gewaardeerd op marktwaarde, waarbij het ongerealiseerde resultaat van de afgekochte renteswaps onder de overige vorderingen is opgenomen en is geamortiseerd over de oorspronkelijke looptijd.

| x € 1.000.000 | Looptijd < 5 jaar | Looptijd > 5 jaar | Totaal 2023 |
|----------------------------|-------------------|-------------------|--------------|
| Amortisatie rente leningen | 69,5 | 401,5 | 471,0 |
| Totaal | 69,5 | 401,5 | 471,0 |

10.4

Voorraden

Deze voorraden zijn voor rekening en risico van Ymere en haar groepsmaatschappijen. Het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop bestaat voor het grootste gedeelte uit de ontwikkelpositie VOF Hofmakerij.

| x € 1.000.000 | 2023 | 2022 |
|---|-------------|-------------|
| Vastgoed bestemd voor verkoop | 10,8 | 25,0 |
| Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop | 0,7 | 0,3 |
| Voorraad Servicebedrijf | 0,7 | 0,9 |
| Totaal | 12,3 | 26,2 |

10.5

Vorderingen

10.5.1

Huurdebiteuren

| x € 1.000.000 | 2023 | 2022 |
|-------------------------------------|------------|------------|
| Huurdebiteuren tot 6 maanden oud | 1,9 | 1,2 |
| Huurdebiteuren ouder dan 6 maanden | 5,1 | 6,0 |
| Voorziening dubieuze huurdebiteuren | -1,8 | -2,1 |
| Totaal | 5,1 | 5,1 |

10.5.2

Debiteuren koopwoningen

| x € 1.000.000 | 2023 | 2022 |
|--|------------|------------|
| Debiteuren koopwoningen | 0,6 | 1,6 |
| Voorziening dubieuze debiteuren koopwoningen | 0,0 | -0,1 |
| Totaal | 0,6 | 1,5 |

10.5.3

Overige Vorderingen

| x € 1.000.000 | 2023 | 2022 |
|---|------------|------------|
| Vorderingen op partners in verbindingen | 2,6 | 2,5 |
| Vorderingen uit hoofde van dienstverlening aan huurders en oud huurders | 0,0 | 0,0 |
| Overige | 4,6 | 0,5 |
| Voorziening oninbare vorderingen | 0,0 | 0,0 |
| Totaal | 7,2 | 3,0 |

10.5.4

Overlopende activa

| x € 1.000.000 | 2023 | 2022 |
|-----------------------------|------------|------------|
| Nog te ontvangen rente | 1,3 | 1,3 |
| Vooruitbetaalde erfpacht | 0,0 | 0,0 |
| Te verrekenen servicekosten | 3,3 | 0,0 |
| Overige transitoria | 0,2 | 3,9 |
| Totaal | 4,9 | 5,2 |

De reële waarde van de vorderingen benadert de boekwaarde. De vorderingen hebben een looptijd van < 1 jaar.

10.6

Groepsvermogen

Het eigen vermogen wordt in de toelichting op de balans in de enkelvoudige jaarrekening nader toegelicht.

10.7

Voorzieningen

10.7.1

Voorziening onrendabele investeringen

| x € 1.000.000 | 2023 | 2022 |
|---|-------------|--------------|
| Voorziening onrendabele investeringen per 1-1 | 28,8 | 40,8 |
| Mutaties | | |
| Toevoeging voorziening ten laste van het resultaat | 182,8 | 79,9 |
| Onttrekking voorziening | -81,0 | -60,5 |
| Vrijval voorziening ten gunste van het resultaat | -13,4 | -24,3 |
| Mutatie voorziening naar onroerende zaken in ontwikkeling | -40,7 | -5,6 |
| Overige mutaties | 0,0 | -1,5 |
| Totaal mutaties | 47,7 | -12,0 |
| Voorziening onrendabele investeringen per 31-12 | 76,6 | 28,8 |

Aan de voorziening worden de verlieslatende contracten op basis van de genomen investeringsbesluiten toegevoegd. In mindering gebracht worden de voorziene verlieslatende contracten van projecten met een debetstand. Deze worden gepresenteerd onder vastgoed in ontwikkeling bestemd voor exploitatie of verkoop. De voorziening onrendabele investeringen heeft een looptijd van langer dan 1 jaar.

10.8

Langlopende schulden

10.8.1

Schulden aan banken

| x € 1.000.000 | 2023 | 2022 |
|--|----------------|----------------|
| Schulden aan banken per 1-1 | 3.181,8 | 3.208,0 |
| Disagio | -523,2 | -401,2 |
| Kortlopend deel van de schulden aan banken | 112,9 | 243,2 |
| Leningenportefeuille per 1-1 | 2.771,5 | 3.050,0 |
| Mutaties | | |
| Nieuwe leningen | 120,0 | 170,2 |
| Aflossingen | -114,1 | -448,7 |
| Totaal mutaties | 5,9 | -278,5 |
| Leningenportefeuille per 31-12 | 2.777,5 | 2.771,5 |
| Kortlopend deel van de schulden aan banken | -72,1 | -112,9 |
| Disagio | 508,4 | 523,2 |
| Schulden aan banken per 31-12 | 3.213,8 | 3.181,8 |

| x € 1.000.000 | Aflossings-termijn < 5 jaar | Aflossings-termijn > 5 jaar | Totaal 2023 |
|----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|----------------|
| Leningen onder WSW-borging | 415,6 | 2.209,5 | 2.625,2 |
| Leningen - niet geborgd | 19,3 | 133,0 | 152,3 |
| Totaal | 434,9 | 2.342,5 | 2.777,5 |

Ten behoeve van investeringen in commerciële verhuuractiviteiten zijn ook leningen aangetrokken die niet onder de borging van het WSW vallen.

De totale leningen hebben een marktwaarde van € 3,1 miljard (2022: € 3,6 miljard). De marktwaarde is vastgesteld op basis van een doorrekening van alle relevante leningmodaliteiten met peildatum 31/12/2023. De omvang van het disagio van de nominaal op de balans opgenomen leningen is geconsolideerd € 508,4 miljoen. De aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het verslagjaar zijn opgenomen onder de kortlopende schulden. Deze aflossingsverplichtingen bedragen € 72,1 miljoen. De gewogen gemiddelde rente van de leningenportefeuille per 31-12-2023 is 3,29% (2022: 3,33%).

Het rente- en looptijdenbeleid van Ymere is erop gericht jaarlijks niet meer dan 15% renterisico te lopen op de bestaande leningenportefeuille.

De 'duration' van de gehele portefeuille inclusief de derivaten bedraagt 11,9 jaar (2022: 11,6 jaar).

Ymere heeft 10 basisrenteleningen van in totaal € 222,5 miljoen. De opslagherzieningen vinden plaats tussen 2025 en 2031.

In 2021 heeft een leningruil met woningcorporatie Vestia plaatsgevonden. Deze lening is initieel tegen reële waarde in de balans opgenomen. Het agio (verschil tussen nominale waarde en reële waarde) is opgenomen onder de langlopende schulden en valt in de volgende 38 jaar vrij via de effectieve-rentemethode. De effectieve rente is 4,86%.

Het verloop van de langlopende leningen is als volgt:

| x € 1.000 | 1 jaar | 2 jaar | 3 jaar | 4 jaar | 5 jaar | 6-10 jaar | 11-20 jaar | Restant looptijd |
|---------------|---------------|----------------|----------------|---------------|---------------|----------------|----------------|------------------|
| Annuïtair | 14.052 | 14.505 | 14.419 | 13.841 | 12.007 | 27.711 | 5.170 | 317 |
| Fixe | 3.000 | 15.000 | 18.000 | 33.538 | 16.613 | 291.528 | 468.593 | 1.031.242 |
| Roll over | 55.000 | 105.000 | 80.000 | 25.000 | 14.924 | 201.904 | 4.266 | 311.785 |
| Totaal | 72.052 | 134.505 | 112.419 | 72.378 | 43.544 | 521.144 | 478.028 | 1.343.344 |

Yvastgoed heeft een ongeborgde lening van ABN-Amro met een resterende hoofdsom van € 147,75 miljoen. Op basis van contractuele afspraken met de ABN-Amro dienen termijnen afgelost te worden zodra de Net Debt Yield ratio lager is dan de 10-jaars Nederlandse staatsrente vermeerderd met 5%. De Nederlandse staatsrente bedraagt per 29 december 2023: 2,3%. Dit vermeerdert met 5% resulteert in een percentage van 7,3%. De Net Debt Yield ratio 2023 bedraagt 6,65%, waardoor in 2024 per kwartaal € 375.000 per lening dient te worden terugbetaald. De aflossing is opgenomen onder de kortlopende schulden.

10.8.2 Derivaten

| x € 1.000.000 | 2023 | 2022 |
|----------------------------|------------|--------------|
| Derivaten per 1-1 | 2,8 | 13,6 |
| Mutaties | | |
| Toevoeging | 0,2 | 0,0 |
| Onttrekking | 0,0 | -10,8 |
| Totaal mutaties | 0,2 | -10,8 |
| Derivaten per 31-12 | 3,0 | 2,8 |

De post Derivaten heeft betrekking op de negatieve waarde van de 'embedded derivatives', waarvan in een aantal leningen sprake is. Het betreft 5 extendible leningen met een totaal nominaal bedrag van € 22,5 miljoen. Door de lagere rente eind 2023 in vergelijking met eind 2022 is de marktwaarde voor Ymere lager (negatiever). De marktwaarde ultimo 2023 bedraagt € 3,0 miljoen negatief (2022: € 2,8 miljoen negatief). De mutatie in de marktwaarde is ten laste van het resultaat gebracht. Het effect op het enkelvoudige vermogen door de marktwaarde van de embedded derivatives bedraagt € 3,0 miljoen negatief.

Ymere past kostprijshedgeaccounting toe op de derivatenportefeuille. Ymere past het generieke model toe waarbij het totaal van de nominale hoofdsom van de

derivatenportefeuille wordt afgezet tegen het volume aan leningen met een variabele rente.

Per ultimo 2023 is de omvang van de derivatenportefeuille kleiner dan die van de onderliggende leningen. De voorziening derivaten heeft daarom geen betrekking op de derivatenportefeuille.

Om het renterisico te reduceren maakt Ymere gebruik van bestaande rentederivaten. Ymere gebruikt daarbij uitsluitend Interest Rate Swap's (payer IRS's). Per ultimo 2023 bestaat de derivatenportefeuille uit 35 contracten afgesloten bij 5 verschillende banken.

Ymere heeft per 31 december 2023 IRS's met een negatieve marktwaarde van € 78 miljoen (2022: negatief € 69 miljoen).

Met het totaal van de actieve IRS's ultimo 2023 is een bedrag van € 779 miljoen (2022: € 824 miljoen) gemoeid. De gewogen gemiddelde rente van de IRS's bedraagt 3,94% (2022: 3,96%).

De derivatencontracten laten zich als volgt specificeren:

| x € 1.000.000 | 31-12-2023 | 31-12-2022 |
|------------------------------------|------------|------------|
| Actieve Caps | 0 | 0 |
| Actieve IRS's (payers) | 779 | 824 |
| Actieve IRS's (receivers) | 0 | 0 |
| Totaal afgesloten derivaten | 779 | 824 |

De uitstaande nominale bedragen van afgesloten derivaten, afgezien van het uitoefenen van de breakclausules, per ultimo jaar bedragen:

| x € 1.000.000 | |
|---------------|-----|
| 2024 | 717 |
| 2030 | 329 |
| 2040 | 200 |
| 2050 | 200 |
| 2052 | 0 |

In 8 IRS-contracten zijn breakclausules afgesproken: alle Mandatory Early Termination Breaks. De breaks worden van kracht in de jaren 2024 tot en met 2026. De nominale waarde van deze derivaten met breakclausules bedraagt ultimo 2023 € 200 miljoen en de marktwaarde bedraagt ultimo 2023 € 37 miljoen negatief.

In het plan van aanpak breakclausules staat beschreven hoe Ymere omgaat met de effectuering van breakclausules en met de wettelijk voorgeschreven liquiditeitsbuffer. Ymere heeft eind 2023 een liquiditeitsbuffer opgebouwd van € 150 miljoen, in de vorm van variabele hoofdsomleningen die nog niet volledig zijn opgenomen.

10.8.3

Terugkoopverplichting Woningen Verkocht onder Voorwaarden

De mutaties in het boekjaar zijn aan de activazijde verwerkt onder 10.1.1 Vastgoedbeleggingen.

| x € 1.000.000 | 2023 | 2022 |
|---|--------------|--------------|
| 1 januari | | |
| Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht | 102,1 | 106,8 |
| Waardeverminderingen / -vermeerderingen | 69,1 | 68,4 |
| Langlopende verplichtingen per 1-1 | 171,1 | 175,2 |
| Mutaties | | |
| Overdrachten | -4,2 | -4,4 |
| Waardeveranderingen | 0,1 | 0,7 |
| Overig | 0,0 | -0,3 |
| Totaal mutaties | -4,1 | -4,0 |
| 31 december | | |
| Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht | 97,9 | 102,1 |
| Waardeverminderingen / -vermeerderingen | 69,2 | 69,1 |
| Langlopende verplichtingen per 31-12 | 167,1 | 171,1 |

Ymere heeft eind 2023 in totaal 759 (2022: 790 woningen) woningen verkocht onder voorwaarden.

10.8.4

Waarborgsommen

Het verloop van de waarborgsommen is als volgt:

| x € 1.000.000 | 2023 | 2022 |
|---------------------------------|------------|------------|
| 1 januari | | |
| Ontvangen waarborgsommen | 4,7 | 4,5 |
| Rente waarborgsommen | 2,1 | 2,1 |
| Waarborgsommen per 1-1 | 6,8 | 6,5 |
| Mutaties | | |
| Toegevoegde rente | 0,1 | 0,1 |
| Toegevoegde waarborgsommen | 0,7 | 0,8 |
| Uitbetaalde rente | 0,0 | -0,1 |
| Uitbetaalde waarborgsommen | -0,7 | -0,6 |
| Totaal mutaties | 0,1 | 0,2 |
| 31 december | | |
| Ontvangen waarborgsommen | 4,7 | 4,7 |
| Rente waarborgsommen | 2,1 | 2,1 |
| Waarborgsommen per 31-12 | 6,8 | 6,8 |

De waarborgsommen worden uit hoofde van huurovereenkomsten met huurders ontvangen en dienen als eerste zekerheid voor de voldoening van eventueel verschuldigde achterstallige huur en/of mutatiekosten. De waarborgsommen inclusief rente worden bij beëindiging van de huurovereenkomst verrekend.

10.9

Kortlopende schulden

10.9.1

Kasgeldleningen en rekening-courantkrediet

Door de ING Bank is een rekeningcourantfaciliteit ter beschikking gesteld voor een totaalbedrag van € 100 miljoen, waarvan € 50 miljoen committed. Per balansdatum is binnen de rekeningcourantfaciliteiten € 0 opgenomen. De ING heeft daarnaast ook een garantiefaciliteit ter beschikking gesteld van € 10 miljoen voor het afgeven van bankgaranties.

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van de Stichting.

De gepresenteerde kasgeldlening is een kasgeldlening van Stichting Vrienden Ymere met een looptijd tot 16 december 2024.

10.9.2

Belastingen en premies sociale verzekeringen

| x € 1.000.000 | 2023 | 2022 |
|--|-------------|-------------|
| Te betalen BTW | 17,8 | 17,8 |
| Loonbelasting, Bedrijfsvereniging, pensioen en VUT-premies, vennootschapsbelasting | -7,2 | 1,4 |
| Totaal | 10,6 | 19,2 |

10.9.3

Onderhanden projecten

| x € 1.000.000 | 2023 | 2022 |
|--|-------------|-------------|
| Onderhanden projecten met een debet saldo | 0,3 | 2,2 |
| Onderhanden projecten met een credit saldo | -2,4 | -2,9 |
| Totaal | -2,1 | -0,7 |

| x € 1.000.000 | 2023 | 2022 |
|----------------------------------|-------------|-------------|
| Gerealiseerde projectopbrengsten | 92,9 | 136,8 |
| Reeds gedeclareerde termijnen | -95,0 | -137,5 |
| Totaal | -2,1 | -0,7 |

Dit betreffen de geconsolideerde cumulatieve saldi voor de per balansdatum nog lopende projecten.

10.9.4 Overige schulden

| x € 1.000.000 | 2023 | 2022 |
|------------------|------------|------------|
| Overige schulden | 3,4 | 2,5 |
| Totaal | 3,4 | 2,5 |

10.9.5 Overlopende passiva

De kortlopende schulden hebben een looptijd korter dan 1 jaar. De reële waarde van de kortlopende schulden benadert de boekwaarde.

| x € 1.000.000 | 2023 | 2022 |
|--------------------------------|-------------|-------------|
| Aanbesteed planmatig onderhoud | 0,0 | 0,0 |
| Transitorische rente | 39,6 | 42,3 |
| Vooruitontvangen huren | 9,2 | 9,7 |
| Te ontvangen facturen | 0,0 | 0,0 |
| Overige overlopende passiva | 13,5 | 21,1 |
| Totaal | 62,3 | 73,0 |

10.10 Niet uit de balans blijvende rechten en verplichtingen

- De verplichtingen voor operational lease voor het wagenpark bedragen € 1,5 miljoen, welke betrekking hebben op:
 - 2024: € 0,6 miljoen
 - 2025 – 2029: € 0,9 miljoen
- De verplichtingen voor operational lease voor de huur van kantoorpanden bedragen € 0,2 miljoen, welke betrekking hebben op:
 - 2024: € 0,1 miljoen
 - 2025 – 2029: € 0,05 miljoen
- Een kantoorpand wordt gehuurd voor een jaarlijkse verplichting van € 1,6 miljoen prijspeil 2023 met een looptijd tot en met mei 2025. Een deel van dit kantoorpand wordt onderverhuurd voor een bedrag van € 1,2 miljoen per jaar prijspeil 2023 met eveneens een looptijd tot en met mei 2025.
- Voor een totaal bedrag van € 235,9 miljoen zijn verplichtingen aangegaan met aannemers en architecten. Deze verplichtingen komen naar verwachting tot afwikkeling in een periode van 1 tot 3 jaar.
- Voor een totaalbedrag van € 0,6 miljoen zijn er bankgaranties afgegeven.
- Bij bestemmingswijziging van verworven grondposities bestaat een verplichting tot nabetaling voor een totaal bedrag van € 9,3 miljoen.
- Stichting Ymere heeft voor € 330 miljoen aan variabele hoofdsomleningen aangetrokken. Hiervan is € 180 miljoen gestort en is € 150 miljoen nog niet opgenomen.
- Een langjarig deposito van € 18,2 miljoen is ten behoeve van de verstrekte rekeningcourantfaciliteit verpand.
- Ymere heeft op grond van artikel 10, lid 2 onder c van het Reglement van Deelneming van WSW een faciliteit voor een obligolening. De hoofdsom is

maximaal € 71.777.000. Op deze lening kan alleen een trekking worden gedaan als het WSW daartoe een verzoek heeft gedaan en Ymere niet binnen 10 werkdagen na dit verzoek kan storten. Een dergelijk verzoek van WSW is pas opportuun als het jaarlijks obligo niet toereikend is. Op basis van de prognoses van WSW is dit op basis van de huidige verplichtingen niet aan de orde.

- Stichting Ymere vormt een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting en omzetbelasting met haar groepsmaatschappijen.
- Ymere heeft met diverse gemeenten binnen het werkgebied afspraken gemaakt ten aanzien van de betaalbaarheid van het woningaanbod, met name voor de doelgroep van beleid. Deze afspraken beperken de mogelijkheden tot huurverhoging bij het leegkomen van woningen.
- Het WSW heeft middels een volmacht de mogelijkheid hypotheek te vestigen op DAEB-vastgoed tot een maximum van € 8,4 miljard.
- ABN-AMRO bank heeft de mogelijkheid om hypotheek te vestigen op onderpand, ingebracht ten behoeve van leningen die door Yvastgoed zijn aangegaan, ten bedrage van € 150 miljoen plus 40% voor rente en kosten. Ook zijn de huurvorderingen, op als onderpand ingebracht vastgoed, verpand.
- Inzake zonnepanelen van de firma Lederzon, bestaat er per 31-12-2023 een verplichting van € 23,5 miljoen.

10.11

Verbonden partijen

Als verbonden partij worden aangemerkt alle rechtspersonen waarover overheersende zeggenschap, gezamenlijke zeggenschap of invloed van betekenis kan worden uitgeoefend. Ook de statutaire directieleden, RvC-leden, andere sleutelfunctionarissen in het management van Ymere en nauwe verwanten zijn verbonden partijen.

Met haar deelnemingen heeft Ymere naast haar aandelenbelang deels ook een zakelijke relatie, waarbij producten (veelal onroerende zaken bestemd voor de verhuur) en/of diensten van de betreffende deelnemingen worden afgenomen. Deze transacties zijn steeds gebaseerd op gebruikelijke contractuele afspraken waarbij marktconforme condities zijn overeengekomen.

10.12

Gebeurtenissen na balansdatum

Er zijn geen gebeurtenissen na balansdatum.

11. Toelichting en specificatie Winst-en-verliesrekening

11.1 Huuropbrengsten

| x € 1.000.000 | 2023 | 2022 |
|----------------------------|--------------|--------------|
| Bruto huuropbrengst | 597,7 | 592,1 |
| Af: derving leegstand | -8,9 | -8,6 |
| Af: derving oninbaar | -0,7 | -0,5 |
| Netto huuropbrengst | 588,1 | 583,0 |

De huuropbrengsten laten zich als volgt naar gemeente specificeren:

| x € 1.000.000 | 2023 | 2022 |
|----------------|--------------|--------------|
| Alkmaar | 0,2 | 0,2 |
| Almere | 60,7 | 60,6 |
| Amsterdam | 347,1 | 342,0 |
| Haarlem | 66,7 | 65,5 |
| Haarlemmermeer | 109,9 | 108,8 |
| Heemstede | 0,8 | 0,8 |
| Dijk & Waard | 0,9 | 1,5 |
| Leiden | 0,8 | 0,8 |
| Muiden | 0,0 | 1,8 |
| Zaanstad | 0,4 | 0,4 |
| Overige | 0,7 | 0,7 |
| Totaal | 588,1 | 583,0 |

De netto huuropbrengst is gewijzigd als gevolg van:

- Reguliere huurverhoging en woningverbetering tot een bedrag van € 3,1 miljoen positief.
- Het in exploitatie komen van nieuwe woningen en woongebouwen of van aangekochte woningen tot een bedrag van € 2,3 miljoen positief.
- Het harmoniseren van huren bij nieuwe verhuring tot een bedrag van € 1,9 miljoen positief.
- Het uit exploitatie nemen van woningen als gevolg van sloop, verkoop en samenvoegingen tot een bedrag van € 2,2 miljoen negatief.

11.2 Opbrengsten servicecontracten

| x € 1.000.000 | 2023 | 2022 |
|--|-------------|-------------|
| Overige goederen, leveringen en diensten | 28,2 | 25,4 |
| Af: derving leegstand / oninbaar | -0,5 | -0,5 |
| Opbrengsten servicecontracten | 27,7 | 24,9 |

11.3 Lasten verhuur en beheeractiviteiten

| x € 1.000.000 | 2023 | 2022 |
|---|--------------|--------------|
| Overige opbrengsten | 1,6 | 1,2 |
| Direct personeel | -21,0 | -19,4 |
| Toegerekend overhead pers kosten | -5,9 | -5,8 |
| Afschrijvingen | -1,8 | -1,9 |
| Overige bedrijfslasten | -4,3 | -5,3 |
| Toegerekende overige bedrijfslasten | -11,0 | -10,7 |
| Lasten verhuur en beheeractiviteiten | -42,3 | -41,9 |

11.4 Lasten onderhoudsactiviteiten

| x € 1.000.000 | 2023 | 2022 |
|---------------------------------------|---------------|---------------|
| Onderhoudskosten | -172,3 | -138,2 |
| Direct personeel | -20,4 | -17,5 |
| Toegerekend overhead personeelskosten | -5,7 | -5,2 |
| Afschrijvingen | -1,0 | -1,0 |
| Overige bedrijfslasten | -4,7 | -4,4 |
| Toegerekende overige bedrijfslasten | -10,6 | -9,6 |
| Lasten onderhoudsactiviteiten | -214,7 | -175,9 |

| x € 1.000.000 | 2023 | 2022 |
|-------------------------|---------------|---------------|
| Reparatieonderhoud | -32,5 | -23,1 |
| Mutatieonderhoud | -40,6 | -35,9 |
| Planmatig onderhoud | -58,4 | -41,4 |
| Contract onderhoud | -40,8 | -37,8 |
| Onderhoudskosten | -172,3 | -138,2 |

11.5 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

| x € 1.000.000 | 2023 | 2022 |
|--|--------------|--------------|
| Gemeentebelastingen en verzekeringen | -43,3 | -40,3 |
| Erfpacht | -0,9 | -1,0 |
| Verhuurderheffing | 0,1 | -58,3 |
| Overige directe operationele lasten exploitatie bezit | -44,1 | -99,6 |

11.6 Toegerekende organisatiekosten in ontwikkeling

| x € 1.000.000 | 2023 | 2022 |
|---|-------------|-------------|
| Direct personeel | -8,8 | -8,2 |
| Toegerekend overhead personeelskosten | -2,5 | -2,4 |
| Afschrijvingen | -0,4 | -0,4 |
| Overige bedrijfslasten | -2,6 | -2,6 |
| Toegerekende overige bedrijfslasten | -4,6 | -4,5 |
| Geactiveerde kosten eigen bedrijf | 17,8 | 17,1 |
| Toegerekende financieringskosten | 0,0 | 0,0 |
| Toegerekende organisatiekosten in ontwikkeling | -1,1 | -1,1 |

11.7 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

| x € 1.000.000 | 2023 | 2022 |
|--|-------------|-------------|
| Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille | 115,8 | 277,8 |
| Boekwaarde vastgoedportefeuille | 89,2 | 259,4 |
| Boekresultaat verkopen vastgoedportefeuille | 26,6 | 18,4 |
| Toegerekende organisatiekosten verkoop | -1,7 | -1,6 |

In 2023 is een dispositieverkoop gerealiseerd aan een zorg instelling waarvan de overeenkomst in 2022 is getekend. Dit heeft geresulteerd in een afwaardering van € 710.000 in 2022. De verkoopprijs is in 2015 overeengekomen. De marktwaarde-stijging van de afgelopen jaren is de voornaamste oorzaak van de afwaardering.

| x € 1.000.000 | 2023 | 2022 |
|--|-------------|-------------|
| Direct personeel | -2,0 | -1,7 |
| Toegerekend overhead personeelskosten | -0,6 | -0,5 |
| Afschrijvingen | -0,1 | -0,1 |
| Overige bedrijfslasten | -0,5 | -0,4 |
| Toegerekende overige bedrijfslasten | -1,0 | -0,9 |
| Aandeel Renovatie verkoop naar Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille | 2,5 | 2,0 |
| Toegerekende organisatiekosten verkoop | -1,7 | -1,6 |

11.8 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De overige waardeveranderingen kunnen als volgt worden gespecificeerd:

| x € 1.000.000 | 2023 | 2022 |
|---|---------------|--------------|
| Verwerking van onrendabele toppen op huurprojecten | -186,5 | -76,1 |
| Terugname van eerder verantwoorde onrendabele toppen | -1,2 | 3,0 |
| Afwaarderingen en terugnames op koopprojecten | 0,0 | 0,0 |
| Afwaardering en terugnames op vastgoed verkocht onder voorwaarden | 0,8 | 1,9 |
| Afwaardering en terugnames op grondposities | -2,5 | 1,0 |
| Overige waardeverandering vastgoedportefeuille | -189,4 | -70,3 |

De niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille van € 1.667 miljoen negatief betreffen de mutatie van de actuele waarde van de vastgoedportefeuille in exploitatie (2022: € 757 miljoen negatief).

De totale vastgoedportefeuille is door niet-gerealiseerde waardeveranderingen afgenomen met 9,2%. De portefeuille bestaat uit zowel woningen, parkeren, bedrijfsmatig onroerend goed, maatschappelijk onroerend goed en zorgvastgoed. De onderverdeling van de niet-gerealiseerde waardeveranderingen naar type vastgoed is als volgt:

| Segment | 2023 | 2022 |
|---|--------------|--------------|
| Woningen | -9,4% | -4,7% |
| Parkeren | -2,9% | -3,6% |
| Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed | -3,9% | -3,5% |
| Gewogen gemiddelde | -9,2% | -4,6% |

11.9 Overige organisatiekosten

| x € 1.000.000 | 2023 | 2022 |
|----------------------------------|-------------|-------------|
| Overige organisatiekosten | -8,8 | -6,0 |
| Overige organisatiekosten | -8,8 | -6,0 |

De obligoheffing WSW van € 3,8 miljoen (2022: € 1,5 miljoen) is in de overige organisatiekosten verantwoord.

11.10 Leefbaarheid

| x € 1.000.000 | 2023 | 2022 |
|---------------------------------------|-------------|-------------|
| Leefbaarheid | -6,4 | -5,6 |
| Direct personeel | -1,0 | -1,1 |
| Toegerekend overhead personeelskosten | -0,3 | -0,3 |
| Afschrijvingen | 0,0 | 0,0 |
| Overige bedrijfslasten | -0,1 | 0,0 |
| Toegerekende overige bedrijfslasten | -0,5 | -0,6 |
| Leefbaarheidsuitgaven | -8,3 | -7,7 |

| x € 1.000.000 | 2023 | 2022 |
|---------------------|-------------|-------------|
| Fysiek | -2,5 | -2,2 |
| Sociaal | -3,8 | -3,4 |
| Leefbaarheid | -6,4 | -5,6 |

11.11 Afschrijvingen

| x € 1.000.000 | 2023 | 2022 |
|------------------------------|-------------|-------------|
| Gebouwen | -1,2 | -1,3 |
| Verbouwingen / inventaris | -0,1 | -0,1 |
| Automatisering | -1,9 | -2,0 |
| Totaal afschrijvingen | -3,3 | -3,5 |

De afschrijvingen zijn als volgt gealloceerd:

| x € 1.000.000 | 2023 | 2022 |
|---|-------------|-------------|
| Lasten verhuur en beheeractiviteiten | -1,8 | -1,9 |
| Lasten onderhoudsactiviteiten | -1,0 | -1,0 |
| Toegerekende organisatiekosten (vastgoed in ontwikkeling) | -0,4 | -0,4 |
| Toegerekende organisatiekosten (verkoopactiviteit) | -0,1 | -0,1 |
| Leefbaarheid | 0,0 | 0,0 |
| Totaal afschrijvingen | -3,3 | -3,5 |

11.12 Personeelskosten

| x € 1.000.000 | 2023 | 2022 |
|---------------------------------------|--------------|--------------|
| Lonen en salarissen | -55,5 | -50,4 |
| Sociale lasten | -8,8 | -7,8 |
| Pensioenlasten | -6,9 | -6,5 |
| Overige personeelskosten incl. inhuur | -16,3 | -16,5 |
| Totaal personeelskosten | -87,6 | -81,2 |

Het gemiddeld aantal voltijdse equivalenten (FTE) bedroeg gedurende het boekjaar 944 (2022: 887). Onderstaande tabel betreft de uitsplitsing naar bedrijvigheid:

| Bedrijvigheid | FTE |
|--------------------------|------------|
| Statutaire directie | 2 |
| Stafafdelingen | 111 |
| Verhuur en Wonen | 328 |
| Portefeuille Vernieuwing | 101 |
| Vastgoedbeheer | 330 |
| Finance & Reporting | 72 |
| Totaal | 944 |

De personeelskosten zijn als volgt gealloceerd:

| x € 1.000.000 | 2023 | 2022 |
|---|--------------|--------------|
| Lasten verhuur en beheeractiviteiten | -33,4 | -32,0 |
| Lasten onderhoudsactiviteiten | -32,3 | -28,7 |
| Toegerekende organisatiekosten (vastgoed in ontwikkeling) | -14,0 | -13,4 |
| Toegerekende organisatiekosten (verkoopactiviteit) | -3,2 | -2,7 |
| Leefbaarheid | -1,6 | -1,8 |
| Overige organisatiekosten | -3,1 | -2,6 |
| Totaal personeelskosten | -87,6 | -81,2 |

11.13 Financiële baten en lasten

| x € 1.000.000 | 2023 | 2022 |
|--|-------------|--------------|
| Rentelasten | | |
| Rente leningen | 85,7 | 58,7 |
| Rente derivatenportefeuille en overige rentelasten | 6,7 | 44,4 |
| Totale rentelasten (A) | 92,4 | 103,1 |

| x € 1.000.000 | 2023 | 2022 |
|---------------------------------------|--------------|--------------|
| Rentebaten | | |
| Rentebaten op financiële vaste activa | 1,5 | 1,5 |
| Rentebaten op vorderingen | 3,5 | 1,3 |
| Bouwrente | 6,3 | 4,3 |
| Totale rentebaten (B) | 11,4 | 7,1 |
| Renteresultaat (B-A) | -81,0 | -95,9 |

11.14

Accountantshonoraria

In het boekjaar zijn de volgende bedragen aan accountantshonoraria van BDO ten laste van het resultaat gebracht:

| x € 1.000.000 | 2023 | 2022 |
|------------------------------------|------------|------------|
| Controle van de jaarrekening | 0,4 | 0,4 |
| Andere controlewerkzaamheden | 0,0 | 0,0 |
| Fiscale advisering | 0,0 | 0,0 |
| Andere niet-controlediensten | 0,0 | 0,0 |
| Totaal accountantshonoraria | 0,4 | 0,4 |

Bovenstaande honoraria betreffen uitsluitend de werkzaamheden die bij de Stichting en de in de consolidatie betrokken maatschappijen zijn uitgevoerd door het netwerk van accountantsorganisaties en externe accountants zoals bedoeld in art. 1, lid 1 Wta (Wet toezicht accountantsorganisaties).

Opgegeven worden de lasten ten aanzien van het boekjaar waarop de (controle-) werkzaamheden betrekking hebben ('toegerekend aan het boekjaar'). Deze methode houdt in dat de lasten worden toegerekend aan het boekjaar waarop deze betrekking hebben. Indien een deel van de (controle-) werkzaamheden worden verricht na het boekjaareinde (in het volgende boekjaar) zal daarvoor derhalve een voorziening of overlopende post worden gevormd (toerekening).

11.15

Belastingen

Het wettelijke belastingtarief voor de vennootschapsbelasting is 25,8% (2022: 25,8%). De effectieve belastingdruk wordt in onderstaande tabel toegelicht.

| x € 1.000.000 | 2023 | 2022 |
|--|-----------------|---------------|
| Resultaat boekjaar | -1.679,6 | -579,4 |
| Vennootschapsbelasting 2023 | 38,1 | -66,3 |
| Resultaat voor belastingen | -1.641,5 | -645,8 |
| Fiscaal andere behandeling van | | |
| Huuropbrengsten | -1,2 | -1,3 |
| Opbrengst verkoop bestaand bezit | 22,2 | 53,7 |
| Toevoegen HIR | -55,7 | -67,2 |
| Netto-omzet projectontwikkeling | 0,0 | 0,0 |
| Afschrijvingen bestaand bezit tot bodemwaarde | -4,1 | -1,4 |
| Waardeveranderingen | 187,9 | 63,6 |
| Ongerealiseerde waardeveranderingen | 1.665,7 | 755,6 |
| Mutatie FVA | 0,2 | -10,8 |
| Onderhoudsinvesteringen | -82,4 | -82,7 |
| Afschrijving (dis-)agio op leningen en swaps | 4,2 | 143,1 |
| Rentebaten | 1,6 | 1,5 |
| Overige bedrijfslasten | -6,7 | -27,5 |
| Aanpassing vennootschapsbelasting voorgaande jaren | -1,6 | 0,0 |
| Totaal fiscaal andere behandeling | 1.730,2 | 826,6 |
| Niet aftrekbare rente ATAD | 48,7 | 0,0 |
| Aftrek vooruitgewentelde ATAD rente | 0,0 | -36,0 |
| Eliminatie fiscaal niet relevante posten | | |
| Resultaat deelnemingen | 0,0 | 0,0 |
| Totaal eliminatie fiscaal niet relevante posten | 0,0 | 0,0 |
| Fiscaal resultaat | 137,5 | 144,9 |
| Verliesverrekening | -69,2 | -73,0 |
| Belastbaar bedrag | 68,2 | 72,0 |
| Acute belastingen 2023 | 17,6 | 18,5 |
| Mutatie actieve belastinglatentie | 18,9 | -84,9 |
| Aanpassing vennootschapsbelasting voorgaande jaren | 1,6 | 0,0 |
| Vennootschapsbelasting | 38,1 | -66,3 |

Het effectieve belastingtarief bedraagt -2,32%. De afwijking van het werkelijke tarief 25,8% wordt veroorzaakt door een fiscaal andere behandeling van commerciële kosten en opbrengsten (zie overzicht).

| | 2023 | |
|--|-----------------|--------------|
| | x € 1.000.000 | % |
| Resultaat voor belastingen | -1.641,5 | |
| Winstbelastinglast o.b.v. het lokale belastingtarief | -423,5 | 25,8% |
| Belastingeffect beperkt-afrekbare kosten | 0,1 | 0,0% |
| Impact niet opnemen latentie tijdelijke verschillen | 446,3 | -27,2% |
| Impact aftrek vooruitgewentelde ATAD-rente | 0,0 | 0,0% |
| Impact Niet aftrekbare rente ATAD | 12,6 | -0,8% |
| Impact waarden tegen contante waarde | -0,4 | 0,0% |
| Impact correcties voorgaande jaren | 3,1 | -0,2% |
| Impact tariefsopstapje | 0,0 | 0,0% |
| Vennootschapsbelasting | 38,1 | -2,3% |

Wet minimumbelasting 2024

Per 31 december 2023 is de Wet minimumbelasting 2024 (Pillar 2) in werking getreden. Op grond van Pillar 2 wordt een extra belasting ingevoerd waardoor een minimum effectief winstbelastingtarief van 15% wordt gerealiseerd. Pillar 2 gaat bestaan naast de Wet op de Vennootschapsbelasting en kan ertoe leiden, dat indien de vennootschapsbelasting niet leidt tot een winstbelasting van 15%, er een bijheffing plaatsvindt. De wet ziet op boekjaren 2024 en verder. Alhoewel het niet logisch lijkt dat Pillar 2 van toepassing is op woningcorporaties, omdat de wet initieel bedoeld is voor multinationals, lijkt Stichting Ymere op basis van de wettekst wel degelijk onder de wet te gaan vallen. Op basis van onze analyse voldoet Ymere immers aan de omzetsgrens van ten minste € 750 miljoen. Dit betekent dat Ymere waarschijnlijk uiterlijk 30 juni 2026 een bijheffing-informatie-aangifte moet indienen bij de Belastingdienst over het boekjaar 2024. Onze inschatting is dat er in ieder geval tot en met boekjaar 2028 geen daadwerkelijke bijheffing zal gaan plaatsvinden. Woningcorporaties die aan de omzetsgrens van Pillar 2 voldoen, kunnen onder voorwaarden de verschuldigde bijheffing tot en met boekjaar 2028 verminderen naar nihil. Op basis van onze huidige analyse voldoet Ymere aan deze voorwaarden en blijft het in ieder geval tot en met boekjaar 2028 derhalve louter bij een informatieaangifte. Ymere is inmiddels in overleg getreden met de Belastingdienst over de toepassing van Pillar 2.

Opbrengst verkoop bestaand bezit

De fiscale waardering van de bestaande vastgoedportefeuille wijkt af van de waardering in de jaarrekening. In de jaarrekening wordt het bezit tegen marktwaarde gewaardeerd. Fiscaal is het bezit (indien reeds in bezit op de openingsbalans per 1 januari 2008) gewaardeerd op 70% van de WOZ-waarde 2009 dan wel (indien na 1 januari 2008 in ons bezit gekomen) tegen de aanschaffings- of kostprijs. Op deze waarde wordt vervolgens op fiscale grondslagen afgeschreven, rekening houdend met de fiscale bodemwaarde. Door de afwijkende waardering, wijkt het fiscale verkoopresultaat af van het verkoopresultaat in de jaarrekening. Het fiscale verkoopresultaat kan gedoteerd worden aan de herinvesteringsreserve. Het al dan niet doteren wordt jaarlijks bepaald op basis van de dan van toepassing zijnde situatie.

Resultaat projectontwikkeling

De projecten die aan deze criteria voldoen zijn herrekend naar de fiscale maatstaven.

Overige Waardeveranderingen vastgoedportefeuille en ongerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Deze post bestaat voornamelijk uit de onrendabele top die in de jaarrekening op (nieuw) ontwikkelde (sociale) huurwoningen wordt verantwoord. De ongerealiseerde waardeveranderingen betreffen de mutatie van de actuele waarde van de vastgoedportefeuille in exploitatie. Fiscaal mogen dergelijke mutaties niet in aanmerking worden genomen. Deze posten zijn dan ook uit het fiscale resultaat verwijderd.

Afschrijvingen bestaand bezit

Fiscaal kan er worden afgeschreven op woningen, voor zover de fiscale boekwaarde boven de fiscale bodemwaarde van het vastgoed ligt (= 100% van de WOZ van het geldende boekjaar). In de jaarrekening wordt er niet afgeschreven op het vastgoed in exploitatie.

Onderhoudslasten

Naast 'reguliere' onderhoudslasten maakt Ymere ook kosten voor ingrijpend verbeteren, samenvoegen, energie-investeringen en woningverbeteringen. Fiscaal zijn de mogelijkheden om deze kosten ten laste van het resultaat te brengen ruimer dan in de jaarrekening. Daarnaast wordt er een deel van de onderhoudskosten in de jaarrekening fiscaal geactiveerd. Dit leidt derhalve tot verschillen tussen de jaarrekening en de fiscale aangifte.

Afschrijving (dis)agio op leningen en swaps

De fiscale waardering van de leningen en swapportefeuille wijkt af van de waardering in de jaarrekening. Fiscaal zijn de financiële activa en passiva per 1 januari 2008 tegen marktwaarde gewaardeerd. Het verschil met de nominale waarde (agio) wordt gedurende de looptijd van de leningen en swaps jaarlijks voor een deel in het fiscale resultaat verantwoord.

Resultaat deelnemingen

De post 'Resultaat deelnemingen' heeft geen invloed op de hoogte van het fiscaal resultaat. Deze post is fiscaal geëlimineerd.

12. Overige informatie

12.1 Werknemers

Het aantal werknemers in dienst van Stichting Ymere per 31 december 2023 was 1.051 (2022: 973). In voltijdse equivalenten (FTE) was dit 975 (2022: 903). Geen van de medewerkers is werkzaam buiten Nederland (2022: 0).

12.2 Bestuurders

De bezoldiging (periodiek betaalde beloningen + beloningen betaalbaar op termijn + Uitkeringen wegens beëindiging dienstverband +variabele beloning) van de Statutaire directie in 2023 is € 426.946.

De bedragen zijn inclusief sociale lasten, pensioenpremie, vakantietoeslag en ter beschikkingstelling van een auto.

Het totaalbedrag kan als volgt worden gespecificeerd:

| Naam, functie | Periodiek betaalde beloningen | | Beloningen betaalbaar op termijn | | Uitkeringen wegens beëindiging dienstverband | | Variabele beloning | |
|---|-------------------------------|----------------|----------------------------------|---------------|--|----------|--------------------|----------|
| | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| Statutaire directie | | | | | | | | |
| E. Gerritsen, Voorzitter Directieraad/Statutair directeur | 201.619 | 196.940 | 21.366 | 19.058 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| M. Bonhof, Lid Directieraad/Statutair directeur | 184.378 | N.v.t. | 19.584 | N.v.t. | 0 | N.V.T. | 0 | N.V.T. |
| Totaal Statutaire directie | 385.996 | 196.940 | 40.950 | 19.058 | 0 | 0 | 0 | 0 |

12.3 Commissarissen

Ter zake van bezoldiging van commissarissen is in 2023 € 140.400 ten laste van het resultaat gebracht. De bezoldiging van de Raad van Commissarissen kan als volgt worden gespecificeerd:

| Ontvangen honorarium (bruto, in €) | 2023 | 2022 |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| L. van Deth | 21.600 | 21.600 |
| M. Elsinga | 21.600 | 21.600 |
| K. de Graaf | 21.600 | 21.600 |
| G. Lankhorst | 32.400 | 32.400 |
| R. Santokhi | 21.600 | 21.600 |
| G. Veldhoen | 21.600 | 21.600 |
| Totaal | 140.400 | 140.400 |

De Vereniging van Toezichthouders bij Woningcorporaties (VTW) heeft in 2010 de 'Code voor de honorering van toezichthouders bij woningcorporaties' opgesteld. Vanaf 1 januari 2012 is deze code op alle commissarissen van toepassing.

12.4

Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT)

Per 1 januari 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) ingegaan. Per 1 januari 2015 is de WNT aangepast. Voor Woningcorporaties is de ingangsdatum van de nieuwe beloningsmaximum verschoven naar 1 januari 2016. Deze verantwoording is opgesteld op basis van de volgende op Ymere van toepassing zijnde regelgeving:

Bestuurders van Ymere vallen in schaal H met een bezoldigingsmaximum in 2023 van € 223.000. Het weergegeven toepasselijke WNT-maximum per persoon of functie is berekend naar rato van de omvang (en voor topfunctionarissen tevens de duur) van het dienstverband, waarbij voor de berekening de omvang van het dienstverband nooit groter kan zijn dan 1,0 fte. Uitzondering hierop is het WNT-maximum voor de leden van de Raad van Commissarissen; dit bedraagt voor de voorzitter 15% van het toepasselijke WNT-maximum en voor de overige leden 10% van het toepasselijke WNT-maximum.

Bezoldiging topfunctionarissen

1. Leidinggevende topfunctionarissen

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

Gegevens 2023

| Bedragen x € 1 | E. Gerritsen | M. Bonhof |
|---|---|--|
| | Voorzitter Directieraad / Statutaire directie | Lid Directieraad / Statutaire directie |
| Functiegegevens | | |
| Aanvang en einde functievervulling in 2023 | 1/1 - 31/12 | 1/2 - 31/12 |
| Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte) | 1,0 | 1,0 |
| Dienstbetrekking? | ja | ja |
| Bezoldiging | | |
| Beloning plus belastbare onkostenvergoeding | 201.619 | 184.378 |
| Beloningen betaalbaar op termijn | 21.366 | 19.584 |
| Subtotaal | 222.985 | 203.962 |
| Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum | 223.000 | 204.060 |
| -/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag | - | - |
| Totaal bezoldiging 2023 | 222.985 | 203.962 |
| Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan | N.v.t. | N.v.t. |
| Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling | N.v.t. | N.v.t. |

Gegevens 2022

| Bedragen x € 1 | E. Gerritsen | N.v.t. |
|--|--|---------------|
| Functiegegevens | Voorzitter Directieraad / Statutaire directie | N.v.t. |
| Aanvang en einde functievervulling in 2022 | 1/1 - 31/12 | N.v.t. |
| Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte) | 1 | N.v.t. |
| Dienstbetrekking? | ja | N.v.t. |
| Bezoldiging | | |
| Beloning plus belastbare onkostenvergoeding | 196.940 | N.v.t. |
| Beloningen betaalbaar op termijn | 19.058 | N.v.t. |
| Subtotaal | 215.998 | - |
| Individueel toepasselijke bezoldigings-maximum | 216.000 | N.v.t. |
| Totaal bezoldiging 2022 | 215.998 | - |

Gegevens 2023

| Bedragen x € 1 | J. Mennink | D.S.M. Louwerens | K. Molthof | C. Bal | M. Ubink |
|---|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Functiegegevens | Lid Directieraad | Lid Directieraad | Lid Directieraad | Lid Directieraad | Lid Directieraad |
| Aanvang en einde functievervulling in 2023 | 1/1 - 31/08 | 1/1 - 31/12 | 1/1 - 31/12 | 1/1 - 31/12 | 1/1 - 31/12 |
| Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte) | 1,0 | 1,0 | 1,0 | 1,0 | 1,0 |
| Dienstbetrekking? | ja | ja | ja | ja | ja |
| Bezoldiging | | | | | |
| Beloning plus belastbare onkostenvergoeding | 132.318 | 199.478 | 185.221 | 144.359 | 132.826 |
| Beloningen betaalbaar op termijn | 14.164 | 21.245 | 21.189 | 21.028 | 20.385 |
| Subtotaal | 146.482 | 220.723 | 206.410 | 165.387 | 153.211 |
| Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum | 148.463 | 223.000 | 223.000 | 223.000 | 223.000 |
| -/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag | - | - | - | - | - |
| Totaal bezoldiging 2023 | 146.482 | 220.723 | 206.410 | 165.387 | 153.211 |
| Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan | N.v.t. | N.v.t. | N.v.t. | N.v.t. | N.v.t. |
| Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling | N.v.t. | N.v.t. | N.v.t. | N.v.t. | N.v.t. |

Gegevens 2022

| Bedragen x € 1 | J. Mennink | D.S.M. Louwerens | K. Molthof | C. Bal | M. Ubink |
|--|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Functiegegevens | Lid Directieraad | Lid Directieraad | Lid Directieraad | Lid Directieraad | Lid Directieraad |
| Aanvang en einde functievervulling in 2022 | 1/1 - 31/12 | 1/1 - 31/12 | 1/5 - 31/12 | 15/7 - 31/12 | 15/7 - 31/12 |
| Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte) | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Dienstbetrekking? | ja | ja | ja | ja | ja |
| Bezoldiging | | | | | |
| Beloning plus belastbare onkostenvergoeding | 191.253 | 195.300 | 117.931 | 63.945 | 57.336 |
| Beloningen betaalbaar op termijn | 18.965 | 18.935 | 12.600 | 8.462 | 8.420 |
| Subtotaal | 210.218 | 214.235 | 130.531 | 72.407 | 65.756 |
| Individueel toepasselijke bezoldigings-maximum | 216.000 | 216.000 | 144.986 | 100.603 | 100.603 |
| Totaal bezoldiging 2022 | 210.218 | 214.235 | 130.531 | 72.407 | 65.756 |

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen, zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2023 een bezoldiging boven het individueel toepasselijk drempelbedrag hebben ontvangen.



Leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking in de periode kalendermaand 1 t/m 12.

Gegevens 2023

| Bedragen x € 1 | P.W. Verhoeven |
|---|-------------------------|
| Functiegegevens | Lid Directieraad |
| Kalenderjaar | 2023 |
| Periode functievervulling in het kalenderjaar (aanvang – einde) | 5/6 t/m 31/12 |
| Aantal kalendermaanden functievervulling in het kalenderjaar | 7 |
| Omvang van het dienstverband in uren per kalenderjaar | 845 |
| Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum | |
| Maximum uurtarief in het kalenderjaar | € 212 |
| Maxima op basis van de normbedragen per maand | 199.400 |
| Individueel toepasselijke maximum gehele periode kalendermaand 1 t/m 12 | 179.140 |
| Bezoldiging (alle bedragen exclusief btw) | |
| Bezoldiging in de betreffende periode | 135.473 |
| Bezoldiging gehele periode kalendermaand 1 t/m 12 | 135.473 |
| -/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag | |
| Bezoldiging | 135.473 |
| Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan | |
| | N.v.t. |
| Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling | |
| | N.v.t. |

2. *Uitkeringen wegens beëindiging dienstverband aan topfunctionarissen*
 Uitkeringen wegens beëindiging dienstverband aan topfunctionarissen met of zonder dienstbetrekking alsmede degenen die op grond van hun voormalige functie nog 4 jaar als topfunctionaris worden aangemerkt.

Gegevens 2023

| Bedragen x € 1 | J. Mennink |
|---|-------------------------|
| Functiegegevens | Lid Directieraad |
| Functie(s) bij beëindiging dienstverband | Lid Directieraad |
| Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte) | 1 |
| Jaar waarin dienstverband is beëindigd | 2023 |
| Uitkering wegens beëindiging van het dienstverband | |
| Overeengekomen uitkeringen wegens beëindiging dienstverband | 75.000 |
| Individueel toepasselijk maximum | |
| | 75.000 |
| Totaal uitkeringen wegens beëindiging dienstverband | |
| | 75.000 |
| Waarvan betaald in 2023 | |
| | 75.000 |
| Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag | |
| | N.v.t. |
| Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan | |
| | N.v.t. |
| Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling | |
| | N.v.t. |

3. Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2023

| Bedragen x € 1 | G. Lankhorst | K. de Graaf | G. Veldhoen | L. van Deth | M. Elsinga | R. Santokhi |
|---|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Funcctiegegevens | Voorzitter | Lid | Lid | Lid | Lid | Lid |
| Aanvang en einde functievervulling in 2023 | 1/1 - 31/12 | 1/1 - 31/12 | 1/1 - 31/12 | 1/1 - 31/12 | 1/1 - 31/12 | 1/1 - 31/12 |
| Bezoldiging | | | | | | |
| Bezoldiging | 32.400 | 21.600 | 21.600 | 21.600 | 21.600 | 21.600 |
| Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum | 33.450 | 22.300 | 22.300 | 22.300 | 22.300 | 22.300 |
| -/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag | - | - | - | - | - | - |
| Bezoldiging | 32.400 | 21.600 | 21.600 | 21.600 | 21.600 | 21.600 |
| Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan | N.v.t. | N.v.t. | N.v.t. | N.v.t. | N.v.t. | N.v.t. |
| Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling | N.v.t. | N.v.t. | N.v.t. | N.v.t. | N.v.t. | N.v.t. |

Gegevens 2022

| Bedragen x € 1 | G. Lankhorst | K. de Graaf | G. Veldhoen | L. van Deth | M. Elsinga | R. Santokhi |
|---|--------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Funcctiegegevens | Voorzitter | Lid | Lid | Lid | Lid | Lid |
| Aanvang en einde functievervulling in 2022 | 1/1 - 31/12 | 1/1 - 31/12 | 1/1 - 31/12 | 1/1 - 31/12 | 1/1 - 31/12 | 1/1 - 31/12 |
| Bezoldiging | | | | | | |
| Bezoldiging | 32.400 | 21.600 | 21.600 | 21.600 | 21.600 | 21.600 |
| Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum | 32.400 | 21.600 | 21.600 | 21.600 | 21.600 | 21.600 |



13. Enkelvoudige Balans per 31 december 2023

(voor resultaatbestemming)
(x € 1.000.000)

| Activa | Ref | 31-12-2023 | 31-12-2022 |
|---|--------|---------------|---------------|
| Vaste activa | | | |
| Vastgoedbeleggingen | | | |
| DAEB vastgoed in exploitatie | | 13.715 | 15.111 |
| Niet-DAEB vastgoed in exploitatie | | 2.028 | 2.213 |
| Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden | | 189 | 193 |
| Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie | | 113 | 77 |
| Grondposities | | 11 | 12 |
| | | 16.056 | 17.605 |
| Materiële vaste activa | | | |
| (On)roerende zaken t.d.v. exploitatie | | 44 | 45 |
| | | 44 | 45 |
| Financiële vaste activa | | | |
| Deelnemingen in groepsmaatschappijen | 15.2.1 | 555 | 606 |
| Latente belastingvorderingen | | 59 | 72 |
| Leningen u/g | 15.2.2 | 3 | 3 |
| Overige effecten | 15.2.2 | 18 | 18 |
| Overige vorderingen | 15.2.2 | 471 | 485 |
| | | 1.106 | 1.184 |
| Totaal vaste activa | | 17.207 | 18.834 |
| Vlottende activa | | | |
| Vorraden | | | |
| Vastgoed bestemd voor verkoop | | 11 | 25 |
| Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop | | 0 | 0 |
| Overige voorraden | | 1 | 1 |
| | | 11 | 26 |
| Onderhanden projecten | | 0 | 0 |
| Vorderingen | | | |
| Latente belastingvorderingen | | 14 | 19 |
| Huurdebiteuren | | 5 | 5 |
| Debiteuren koopwoningen | | 1 | 0 |
| Vorderingen op groepsmaatschappijen | 15.3.1 | 6 | 5 |
| Overige vorderingen | 15.3.2 | 0 | 0 |
| Overlopende activa | 15.3.3 | 4 | 2 |
| | | 29 | 31 |
| Liquide middelen | | 31 | 44 |
| Totaal vlottende activa | | 72 | 100 |
| Totaal activa | | 17.279 | 18.935 |

(voor resultaatbestemming)
(x € 1.000.000)

| Passiva | Ref | 31-12-2023 | 31-12-2022 |
|---|--------|---------------|---------------|
| Eigen Vermogen | | | |
| Herwaarderingsreserve | 15.4.1 | 9.966 | 11.742 |
| Overige reserves | 15.4.2 | 5.511 | 4.314 |
| Resultaat | | -1.680 | -579 |
| Totaal eigen vermogen | | 13.797 | 15.477 |
| Voorzieningen | | | |
| Voorziening onrendabele investeringen | | 77 | 29 |
| | | 77 | 29 |
| Langlopende schulden | | | |
| Schulden aan banken | 15.5.1 | 3.069 | 3.035 |
| Derivaten | | 3 | 3 |
| Verplichtingen uit hoofde van Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden | | 167 | 171 |
| Waarborgsommen | | 5 | 5 |
| | | 3.244 | 3.214 |
| Kortlopende schulden | | | |
| Schulden aan banken | 15.5.1 | 69 | 110 |
| Kasgelden en rekening-courantkrediet | | 2 | 3 |
| Schulden aan leveranciers | | 15 | 8 |
| Schulden aan groepsmaatschappijen | 15.6.1 | 1 | 1 |
| Belastingen en premies sociale verzekeringen | | 11 | 19 |
| Overige schulden | 15.6.2 | 1 | 1 |
| Overlopende passiva | 15.6.3 | 62 | 73 |
| | | 161 | 215 |
| Totaal passiva | | 17.279 | 18.935 |

14. Enkelvoudige Winst-en-verliesrekening over 2023

(x € 1.000.000)

| Voor resultaatbestemming | Ref | 2023 | 2022 |
|--|------|---------------|-------------|
| Huuropbrengsten | | 565 | 560 |
| Opbrengsten servicecontracten | | 26 | 23 |
| Lasten servicecontracten | | -28 | -26 |
| Lasten verhuur en beheeractiviteiten | | -40 | -39 |
| Lasten onderhoudsactiviteiten | | -208 | -172 |
| Overige directe operationele lasten exploitatie bezit | | -44 | -99 |
| Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille | | 271 | 246 |
| Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling | | 0 | 3 |
| Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling | | 1 | 0 |
| Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling | | 1 | 3 |
| Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille | | 112 | 245 |
| Toegerekende organisatiekosten | | -2 | -2 |
| Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille | | -86 | -242 |
| Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille | | 24 | 1 |
| Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille | | -186 | -68 |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille | | -1.640 | -741 |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden | | 1 | 1 |
| Waardeveranderingen vastgoedportefeuille | | -1.825 | -808 |
| Opbrengst overige activiteiten | | 2 | 2 |
| Kosten overige activiteiten | | -2 | -2 |
| Netto resultaat overige activiteiten | | 0 | 0 |
| Overige organisatiekosten | | -9 | -6 |
| Leefbaarheid | | -8 | -8 |
| Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten | | 0 | 11 |
| Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten | | 10 | 7 |
| Rentelasten en soortgelijke kosten | | -92 | -102 |
| Saldo financiële baten en lasten | | -82 | -84 |
| Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen | | -1.628 | -655 |
| Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening | | -35 | 71 |
| Aandeel in resultaat deelnemingen | 15.8 | -17 | 5 |
| Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening na belastingen | | -1.680 | -579 |

15. Toelichting op balans en winst-en-verliesrekening

15.1

Algemeen

De grondslagen van waardering en van resultaatbepaling voor de enkelvoudige jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening zijn gelijk. Tenzij anders weergegeven wordt voor een toelichting op de enkelvoudige balans respectievelijk winst-en-verliesrekening verwezen naar hoofdstuk 10, 11 en 12.

In de enkelvoudige balans zijn enkele posten opgenomen die in de geconsolideerde balans niet voorkomen of substantieel afwijken. De belangrijkste zijn:

- De post deelnemingen is in de geconsolideerde balans verlaagd met de deelname in de nevenstructuur, hiervoor zijn de activa en passiva van de deelnemingen opgenomen in de geconsolideerde balans. Als gevolg van het consolideren vallen de posten vorderingen op groepsmaatschappijen en schulden aan groepsmaatschappijen tegen elkaar weg. Dit geldt ook voor de langlopende overlopende passiva.
- De onroerende zaken in exploitatie wijken enkelvoudig beperkt af van de geconsolideerde post. Dit wordt veroorzaakt doordat in drie van de dochtermaatschappijen vastgoed in exploitatie zit.
- Voor de posten die in de enkelvoudige jaarrekening niet substantieel afwijken, wordt verwezen naar de toelichting op de geconsolideerde jaarrekening. Voor de beloningen bestuurders wordt verwezen naar de geconsolideerde jaarrekening.

15.1.1

Deelnemingen in groepsmaatschappijen en resultaat deelnemingen in groepsmaatschappijen

Deelnemingen in groepsmaatschappijen worden gewaardeerd op de nettovermogenswaarde in overeenstemming met paragraaf 5.4.1 in de geconsolideerde jaarrekening. Resultaat deelnemingen in groepsmaatschappijen wordt bepaald en verantwoord in overeenstemming met paragraaf 4.3 in de geconsolideerde jaarrekening.

15.1.2

Vorderingen en schulden op groepsmaatschappijen

Vorderingen en schulden op groepsmaatschappijen worden initieel gewaardeerd tegen de reële waarde van het verstrekte respectievelijk ontvangen bedrag, gewoonlijk de nominale waarde, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen. Vervolgens vindt waardering plaats tegen geamortiseerde kostprijs waarbij rekening wordt gehouden met een eventuele bijzondere waardevermindering.

Voor de grondslagen van de waardering van activa en passiva en voor de bepaling van het resultaat wordt verwezen naar de in hoofdstuk 5 en 6 opgenomen grondslagen op de geconsolideerde balans en winst-en-verliesrekening.

15.2

Financiële Vaste Activa

15.2.1

Deelnemingen

| x € 1.000.000 | 2023 | 2022 |
|-------------------------------|--------------|--------------|
| Deelnemingen per 1-1 | 605,6 | 637,7 |
| Mutaties | | |
| Resultaat deelnemingen | -16,7 | 4,6 |
| Agio storting deelnemingen | -34,0 | -36,7 |
| Liquidaties | 0,0 | 0,0 |
| Totaal mutaties | -50,7 | -32,1 |
| Deelnemingen per 31-12 | 554,9 | 605,6 |

De deelnemingen laten zich als volgt specificeren:

| x € 1.000.000 | 2023 | % |
|------------------------------------|--------------|---------|
| Ymere Holding BV | 108,8 | 100,00% |
| Yvastgoed BV | 444,7 | 100,00% |
| Totaal groepsmaatschappijen | 553,6 | |
| Stadsherstel Amsterdam NV | 0,3 | 0,60% |
| Woonwagenkamp Kennemerland BV | 0,0 | 41,10% |
| Woningnet NV | 0,7 | 17,90% |
| NV Zeedijk | 0,2 | 2,80% |
| De Woningbouw Holding BV | 0,0 | 100,00% |
| De Woningbouw Energie BV | 0,0 | 100,00% |
| Totaal overige deelnemingen | 1,3 | |
| Totaal | 554,9 | |

De statutaire vestigingsplaats van alle deelnemingen is Amsterdam met uitzondering van de volgende:

Woningnet NV is gevestigd in Utrecht, De Woningbouw Holding BV en De Woningbouw Energie BV zijn gevestigd in Weesp.

Ultimo 2017 is Yvastgoed BV als gevolg van het door de Aw goedgekeurde scheidingsvoorstel opgericht. Hierin is een (beperkt) deel van ons niet-DAEB vastgoed ondergebracht.

15.2.2

Leningen en overige financiële vaste activa

| x € 1.000.000 | Deposito's | Leningen | Amortisatie rente leningen | Totaal |
|-----------------------------|-------------|------------|----------------------------|--------------|
| Boekwaarde per 1-1 | 18,2 | 3,1 | 485,0 | 506,2 |
| Mutaties | | | | |
| Toevoegingen rente | 0,0 | 0,1 | 0,0 | 0,1 |
| Toevoegingen | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Aflossingen | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Afschrijvingen | 0,0 | 0,0 | -14,0 | -14,0 |
| Totaal mutaties | 0,0 | 0,1 | -14,0 | -13,9 |
| Boekwaarde per 31-12 | 18,2 | 3,2 | 471,0 | 492,3 |

De leningen betreffen verstrekte startersleningen. Het deposito heeft een nominale waarde van € 18,2 miljoen, een rentepercentage van 8,2%, een looptijd tot 2025 en is niet direct opeisbaar. De leningen aan derden betreffen verstrekte startersleningen. De leningen hebben een looptijd langer dan een jaar.

Het bedrag onder "Amortisatie rente leningen" betreft het volgende: Ymere heeft ervoor gekozen om in de periode 2018 tot en met 2023 22 derivaten te laten doorzakken in vastrentende leningen. Hierdoor zijn nieuwe leningen ontstaan met een hogere rente dan de marktrente. Deze nieuwe leningen zijn initieel gewaardeerd op marktwaarde, waarbij het ongerealiseerde resultaat van de afgekochte renteswaps onder de overige vorderingen is opgenomen en is geamortiseerd over de oorspronkelijke looptijd.

| x € 1.000.000 | Looptijd < 5 jaar | Looptijd > 5 jaar | Totaal 2023 |
|----------------------------|-------------------|-------------------|--------------|
| Amortisatie rente leningen | 69,5 | 401,5 | 471,0 |
| Totaal | 69,5 | 401,5 | 471,0 |

15.3

Vorderingen

15.3.1

Vorderingen op groepsmaatschappijen

| x € 1.000.000 | 2023 | 2022 |
|---|------------|------------|
| Ymere Holding BV | 0,9 | 0,4 |
| Yvastgoed | 3,3 | 3,1 |
| Ymere Ontwikkeling BV | 1,1 | 0,0 |
| De Woningbouw Energie BV | 0,9 | 1,0 |
| Totaal vorderingen op groepsmaatschappijen | 6,2 | 4,5 |

15.3.2 Overige vorderingen

| x € 1.000.000 | 2023 | 2022 |
|------------------------------------|------------|------------|
| Nog te factureren inzake projecten | 0,0 | 0,0 |
| Vordering op gemeenten | 0,0 | 0,0 |
| Overige vorderingen | 0,3 | 0,3 |
| Totaal overige vorderingen | 0,3 | 0,3 |

De vorderingen hebben een looptijd korter dan een jaar.

15.3.3 Overlopende activa

| x € 1.000.000 | 2023 | 2022 |
|----------------------------------|------------|------------|
| Nog te ontvangen rente | 1,3 | 1,3 |
| Vooruitbetaalde erfpacht | 0,0 | 0,0 |
| Te verrekenen servicekosten | 2,3 | 0,0 |
| Overige transitoria | 0,1 | 0,2 |
| Totaal overlopende activa | 3,7 | 1,5 |

15.4 Eigen vermogen

15.4.1 Herwaarderingsreserve

| x € 1.000.000 | 2023 | 2022 |
|--|---------------|---------------|
| Stand per 1-1 | 11.742 | 12.659 |
| Correctie herwaarderingsreserve vastgoed verkocht onder voorwaarden voorgaande jaren | 0 | 90 |
| Gerealiseerd door verkoop | -45 | -193 |
| Gerealiseerd door sloop | -2 | 0 |
| Niet-gerealiseerde herwaarderingsreserve | -1.730 | -814 |
| Stand per 31-12 | 9.966 | 11.742 |

15.4.2 Overige reserves

| x € 1.000.000 | 2023 | 2022 |
|--|--------------|--------------|
| Stand per 1-1 | 4.314 | 115 |
| Correctie herwaarderingsreserve vastgoed verkocht onder voorwaarden voorgaande jaren | 0 | -90 |
| Vorming herwaarderingsreserve | 1.730 | 814 |
| Realisatie uit herwaarderingsreserve | 47 | 193 |
| Uit resultaatbestemming | -579 | 3.282 |
| Stand per 31-12 | 5.511 | 4.314 |

Het doel van de Stichting blijkt uit artikel 3 van de statuten. De Stichting stelt zich ten doel uitsluitend werkzaam te zijn op het gebied van de volkshuisvesting zoals omschreven in de Woningwet.

15.5 Langlopende schulden

15.5.1 Schulden aan banken

| x € 1.000.000 | 2023 | 2022 |
|--|----------------|----------------|
| Schulden aan banken per 1-1 | 3.034,7 | 3.058,0 |
| Disagio | -523,2 | -401,2 |
| Kortlopend deel van de schulden aan banken | 109,9 | 243,2 |
| Leningenportefeuille per 1-1 | 2.621,4 | 2.900,0 |
| Mutaties | | |
| Nieuwe leningen | 120,0 | 170,0 |
| Aflossingen | -111,8 | -448,6 |
| Totaal mutaties | 8,2 | -278,6 |
| Leningenportefeuille per 31-12 | 2.629,6 | 2.621,4 |
| Kortlopend deel van de schulden aan banken | -69,1 | -109,9 |
| Disagio | 508,4 | 523,2 |
| Schulden aan banken per 31-12 | 3.069,0 | 3.034,7 |

| x € 1.000.000 | Aflossings-termijn < 5 jaar | Aflossings-termijn > 5 jaar | Totaal 2023 |
|----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|----------------|
| Leningen onder WSW-borging | 415,6 | 2.209,5 | 2.625,1 |
| Leningen - niet geborgd | 4,3 | 0,3 | 4,6 |
| Totaal | 419,9 | 2.209,8 | 2.629,7 |

Ten behoeve van investeringen in commerciële verhuuractiviteiten zijn ook leningen aangetrokken die niet onder de borging van het WSW vallen.

De totale leningen hebben een marktwaarde van € 2,9 miljard (2022: € 3,5 miljard). De marktwaarde is vastgesteld op basis van een doorrekening van alle relevante leningmodaliteiten met peildatum 31 december 2023. De omvang van het disagio van de nominaal op de balans opgenomen leningen bedraagt € 508,4 miljoen. De aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het verslagjaar zijn opgenomen onder de kortlopende schulden. Deze aflossingsverplichtingen bedragen € 69,1 miljoen. De gewogen gemiddelde rente van de leningenportefeuille per 31-12-2023 is 3,44% (2022: 3,49%).

Het rente- en looptijdenbeleid van Ymere is erop gericht jaarlijks niet meer dan 15% renterisico te lopen op de bestaande leningenportefeuille.

De 'duration' van de gehele portefeuille inclusief de derivaten bedraagt 12,0 jaar (2022: 11,6 jaar).

Ymere heeft 10 basisrenteleningen van in totaal € 222,5 miljoen. De opslagherzieningen vinden plaats tussen 2025 en 2031.

In 2021 heeft een leningruil met woningcorporatie Vestia plaatsgevonden. Deze lening is initieel tegen reële waarde in de balans opgenomen. Het agio (verschil tussen nominale waarde en reële waarde) is opgenomen onder de langlopende schulden en valt in de volgende 38 jaar vrij via de effectieve rente methode. De effectieve rente is 4,86%.

Het verloop van de langlopende leningen is als volgt:

| x € 1.000 | 1 jaar | 2 jaar | 3 jaar | 4 jaar | 5 jaar | 6-10 jaar | 11-20 jaar | Restant looptijd |
|---------------|---------------|----------------|----------------|---------------|---------------|----------------|----------------|------------------|
| Annuïtair | 14.052 | 14.505 | 14.419 | 13.841 | 12.007 | 27.711 | 5.170 | 317 |
| Fixe | 0 | 12.000 | 15.000 | 30.538 | 13.613 | 217.653 | 409.718 | 1.031.242 |
| Roll over | 55.000 | 105.000 | 80.000 | 25.000 | 14.924 | 201.904 | 4.266 | 311.785 |
| Totaal | 69.052 | 131.505 | 109.419 | 69.378 | 40.544 | 447.269 | 419.153 | 1.343.344 |

15.6 Kortlopende schulden

De kortlopende schulden hebben een looptijd korter dan 1 jaar. De reële waarde van de kortlopende schulden benadert de boekwaarde.

15.6.1 Schulden aan groepsmaatschappijen

| x € 1.000.000 | 2023 | 2022 |
|---|------------|------------|
| Ymere Holding BV | 0,0 | 0,0 |
| Ymere Ontwikkeling BV | 1,0 | 1,4 |
| Yvastgoed BV | 0,0 | 0,0 |
| Totaal vorderingen op groepsmaatschappijen | 1,0 | 1,4 |

15.6.2 Overige schulden

| x € 1.000.000 | 2023 | 2022 |
|--------------------------------|------------|------------|
| Schulden aan gemeenten | 1,0 | 1,0 |
| Overige schulden | 0,0 | 0,0 |
| Totaal overige schulden | 1,0 | 1,0 |

15.6.3 Overlopende passiva

| x € 1.000.000 | 2023 | 2022 |
|-----------------------------------|-------------|-------------|
| Aanbesteed planmatig onderhoud | 0,0 | 0,0 |
| Transitorische rente | 39,4 | 42,1 |
| Vooruit ontvangen huren | 8,8 | 9,2 |
| Te ontvangen facturen | 0,0 | 0,0 |
| Overige overlopende passiva | 14,1 | 21,2 |
| Totaal overlopende passiva | 62,3 | 72,5 |

15.7

Niet uit de balans blijvende rechten en verplichtingen

- De verplichtingen voor operational lease voor het wagenpark bedragen € 1,5 miljoen, welke betrekking hebben op:
 - 2024: € 0,6 miljoen
 - 2025 – 2029: € 0,9 miljoen
- De verplichtingen voor operational lease voor de huur van kantoorpanden bedragen € 0,2 miljoen, welke betrekking hebben op:
 - 2024: € 0,1 miljoen
 - 2025 – 2029: € 0,05 miljoen
- Een kantoorpand wordt gehuurd voor een jaarlijkse verplichting van € 1,6 miljoen prijspeil 2023 met een looptijd tot en met mei 2025. Een deel van dit kantoorpand wordt onderverhuurd voor een bedrag van € 1,2 miljoen per jaar prijspeil 2023 met eveneens een looptijd tot en met mei 2025.
- Voor een totaal bedrag van € 234,3 miljoen zijn verplichtingen aangegaan met aannemers en architecten. Deze verplichtingen komen naar verwachting tot afwikkeling in een periode van 1 tot 3 jaar.
- Voor een totaalbedrag van € 0,6 miljoen zijn er bankgaranties afgegeven.
- Bij bestemmingswijziging van verworven grondposities bestaat een verplichting tot nabetaling voor een totaal bedrag van € 3,6 miljoen.
- Stichting Ymere heeft voor € 330 miljoen aan variabele hoofdsomleningen aangetrokken. Hiervan is € 180 miljoen gestort en is € 150 miljoen nog niet opgenomen.
- Een langjarig deposito van € 18,2 miljoen is ten behoeve van de verstrekte rekeningcourantfaciliteit verpand.
- Ymere heeft op grond van artikel 10, lid 2 onder c van het Reglement van Deelneming van WSW een faciliteit voor een obligolening. De hoofdsom is maximaal € 71.777.000. Op deze lening kan alleen een trekking worden gedaan als het WSW daartoe een verzoek heeft gedaan en Ymere niet binnen 10 werkdagen na dit verzoek kan storten. Een dergelijk verzoek van WSW is pas opportuun als het jaarlijks obligo niet toereikend is. Op basis van de prognoses van WSW is dit op basis van de huidige verplichtingen niet aan de orde.
- Stichting Ymere vormt een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting en omzetbelasting met haar groepsmaatschappijen.
- Ymere heeft met diverse gemeenten binnen het werkgebied afspraken gemaakt ten aanzien van de betaalbaarheid van het woningaanbod, met name voor de doelgroep van beleid. Deze afspraken beperken de mogelijkheden tot huurverhoging bij het leegkomen van woningen.
- Het WSW heeft middels een volmacht de mogelijkheid hypotheek te vestigen op DAEB-vastgoed tot een maximum van € 8,4 miljard.
- Inzake zonnepanelen van de firma Lederzon, bestaat er per 31-12-2023 een verplichting van € 23,5 miljoen.

15.8

Resultaat deelnemingen

| x € 1.000.000 | 2023 | 2022 |
|--|--------------|------------|
| Yvastgoed BV | -17,1 | -2,7 |
| Ymere Holding BV | 0,5 | 7,4 |
| Totaal resultaat uit deelnemingen | -16,7 | 4,6 |

15.9

Balans, winst- en verliesrekening en
kasmovoverzicht gesplitst

15.9.1

Enkelvoudige balans 31-12-2023 gesplitst

| x € 1.000.000 | DAEB | | Niet-DAEB | | Eliminaties | | Totaal | |
|---|---------------|---------------|--------------|--------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Activa | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| Vaste activa | | | | | | | | |
| Vastgoedbeleggingen | | | | | | | | |
| DAEB vastgoed in exploitatie | 13.715 | 15.111 | 0 | 0 | 0 | 0 | 13.715 | 15.111 |
| Niet-DAEB vastgoed in exploitatie | 0 | 0 | 2.028 | 2.213 | 0 | 0 | 2.028 | 2.213 |
| Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden | 98 | 101 | 91 | 92 | 0 | 0 | 189 | 193 |
| Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie | 112 | 76 | 2 | 1 | 0 | 0 | 113 | 77 |
| Grondposities | 0 | 0 | 11 | 12 | 0 | 0 | 11 | 12 |
| | 13.925 | 15.288 | 2.132 | 2.317 | 0 | 0 | 16.056 | 17.605 |
| Materiële vaste activa | | | | | | | | |
| (On)roerende zaken t.d.v. exploitatie | 39 | 40 | 5 | 5 | 0 | 0 | 44 | 45 |
| | 39 | 40 | 5 | 5 | 0 | 0 | 44 | 45 |
| Financiële vaste activa | | | | | | | | |
| Deelnemingen | 2.282 | 2.425 | 555 | 606 | -2.282 | -2.425 | 555 | 606 |
| Interne leningen | 473 | 488 | 0 | 0 | -473 | -488 | 0 | 0 |
| Latente belastingvorderingen | 51 | 59 | 9 | 13 | 0 | 0 | 59 | 72 |
| Leningen u/g | 0 | 0 | 3 | 3 | 0 | 0 | 3 | 3 |
| Overige effecten | 18 | 18 | 0 | 0 | 0 | 0 | 18 | 18 |
| Overige vorderingen langlopend | 471 | 485 | 0 | 0 | 0 | 0 | 471 | 485 |
| | 3.294 | 3.475 | 567 | 621 | -2.755 | -2.912 | 1.106 | 1.184 |
| Totaal vaste activa | 17.258 | 18.803 | 2.703 | 2.944 | -2.755 | -2.912 | 17.207 | 18.834 |
| Vlottende activa | | | | | | | | |
| Voorraden | | | | | | | | |
| Vastgoed bestemd voor verkoop | 0 | 15 | 11 | 10 | 0 | 0 | 11 | 25 |
| Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Overige voorraden | 1 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 1 |
| | 1 | 16 | 11 | 9 | 0 | 0 | 11 | 26 |
| Onderhanden projecten | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Vorderingen | | | | | | | | |
| Latente belastingvorderingen | 12 | 16 | 2 | 3 | 0 | 0 | 14 | 19 |
| Huurdebiteuren | 4 | 4 | 1 | 1 | 0 | 0 | 5 | 5 |
| Vorderingen op groepsmaatschappijen | 0 | 0 | 156 | 88 | -150 | -84 | 6 | 5 |
| Debiteuren koopwoningen | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 |
| Belastingen en premies sociale verzekeringen | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Overige vordering | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Overlopende activa | 3 | 2 | 0 | 0 | 0 | 0 | 4 | 2 |
| | 19 | 22 | 160 | 92 | -150 | -84 | 29 | 31 |
| Liquide middelen | 23 | 34 | 8 | 10 | 0 | 0 | 31 | 44 |
| Totaal vlottende activa | 43 | 72 | 179 | 112 | -150 | -84 | 72 | 101 |
| Totaal activa | 17.301 | 18.875 | 2.882 | 3.056 | -2.905 | -2.996 | 17.279 | 18.935 |

| x € 1.000.000 | DAEB | | Niet-DAEB | | Eliminaties | | Totaal | |
|---|---------------|---------------|--------------|--------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Passiva | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| Groepsvermogen | | | | | | | | |
| Eigen vermogen | 15.477 | 16.056 | 2.424 | 2.476 | -2.424 | -2.476 | 15.477 | 16.056 |
| Resultaat boekjaar | -1.680 | -579 | -142 | -51 | 142 | 51 | -1.680 | -579 |
| | 13.797 | 15.477 | 2.282 | 2.425 | -2.282 | -2.425 | 13.797 | 15.477 |
| Voorzieningen | | | | | | | | |
| Voorziening onrendabele investeringen | 74 | 29 | 3 | 0 | 0 | 0 | 77 | 29 |
| | 74 | 29 | 3 | 0 | 0 | 0 | 77 | 29 |
| Langlopende schulden | | | | | | | | |
| Schulden aan banken | 3.068 | 3.004 | 1 | 30 | 0 | 0 | 3.069 | 3.035 |
| Interne lening | 0 | 0 | 473 | 488 | -473 | -488 | 0 | 0 |
| Derivaten | 3 | 3 | 0 | 0 | 0 | 0 | 3 | 3 |
| Verplichtingen uit hoofde van Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden | 88 | 90 | 79 | 81 | 0 | 0 | 167 | 171 |
| Langlopende overlopende passiva / ontwikkelrechten | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Waarborgsommen | 0 | 0 | 5 | 5 | 0 | 0 | 5 | 5 |
| | 3.159 | 3.097 | 558 | 604 | -473 | -488 | 3.244 | 3.214 |
| Kortlopende schulden | | | | | | | | |
| Schulden aan banken | 69 | 84 | 0 | 25 | 0 | 0 | 69 | 110 |
| Kasgeldleningen en rekening-courantkrediet | 2 | 3 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2 | 3 |
| Schulden aan leveranciers | 13 | 7 | 2 | 1 | 0 | 0 | 15 | 8 |
| Schulden aan groepsmaatschappijen | 150 | 85 | 1 | 1 | -150 | -84 | 1 | 2 |
| Belastingen en premies sociale verzekeringen | 9 | 17 | 1 | 2 | 0 | 0 | 11 | 19 |
| Overige schulden | 1 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 1 |
| Overlopende passiva | 27 | 75 | 36 | -2 | 0 | 0 | 62 | 72 |
| | 271 | 272 | 40 | 27 | -150 | -84 | 161 | 216 |
| Totaal passiva | 17.301 | 18.875 | 2.882 | 3.056 | -2.905 | -2.996 | 17.279 | 18.935 |

| Niet-DAEB activiteit | Aantal VHE 2023 |
|---|--------------------|
| Bedrijfsmatig Onroerend Goed in exploitatie | 1.853 |
| Garages/parkeerplaatsen | 4.208 |
| Woongelegenheden | 5.631 |
| Intramuraal | 10 |
| Totaal | 11.702 |

Bovengenoemde panden worden in eigendom van de corporatie aangehouden omdat er sprake is van complexen met gemengd DAEB/niet-DAEB bezit en/of vanwege gemaakte strategische keuzes voor diversiteit in de wijken. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie van bovengenoemde onroerende zaken.



15.9.2

Winst- en verliesrekening 2023 gesplitst

| | DAEB | | Niet-DAEB | | Eliminaties | | Totaal | |
|--|---------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-----------|---------------|-------------|
| | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| x € 1.000.000 | | | | | | | | |
| Huuropbrengsten | 477 | 474 | 88 | 86 | 0 | 0 | 565 | 560 |
| Opbrengsten servicecontracten | 25 | 23 | 1 | 0 | 0 | 0 | 26 | 23 |
| Lasten servicecontracten | -28 | -25 | -1 | -1 | 0 | 0 | -28 | -26 |
| Lasten verhuur en beheeractiviteiten | -38 | -38 | -1 | -2 | 0 | 0 | -40 | -39 |
| Lasten onderhoudsactiviteiten | -184 | -155 | -24 | -17 | 0 | 0 | -208 | -172 |
| Overige directe operationele lasten exploitatie bezit | -38 | -92 | -6 | -8 | 0 | 0 | -44 | -99 |
| Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille | 214 | 187 | 57 | 59 | 0 | 0 | 271 | 246 |
| Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling | 0 | 0 | 0 | 3 | 0 | 0 | 0 | 3 |
| Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 |
| Toegerekende organisatiekosten | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Toegerekende financieringskosten | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling | 0 | 0 | 1 | 3 | 0 | 0 | 1 | 3 |
| Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille | 82 | 227 | 30 | 18 | 0 | 0 | 112 | 245 |
| Toegerekende organisatiekosten | -2 | -1 | 0 | 0 | 0 | 0 | -2 | -2 |
| Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille | -60 | -217 | -26 | -25 | 0 | 0 | -86 | -242 |
| Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille | 21 | 8 | 4 | -7 | 0 | 0 | 24 | 1 |
| Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille | -179 | -58 | -7 | -10 | 0 | 0 | -186 | -68 |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille | -1.471 | -642 | -168 | -99 | 0 | 0 | -1.640 | -741 |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden | 0 | 1 | 0 | 1 | 0 | 0 | 1 | 1 |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Waardeveranderingen vastgoedportefeuille | -1.650 | -699 | -175 | -109 | 0 | 0 | -1.825 | -808 |
| Opbrengst overige activiteiten | 0 | 0 | 2 | 2 | 0 | 0 | 2 | 2 |
| Kosten overige activiteiten | 0 | 0 | -2 | -2 | 0 | 0 | -2 | -2 |
| Netto resultaat overige activiteiten | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Overige organisatiekosten | -8 | -5 | -1 | -1 | 0 | 0 | -9 | -6 |
| Leefbaarheid | -8 | -8 | 0 | 0 | 0 | 0 | -8 | -8 |
| Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten | 0 | 11 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 11 |
| Rentebaten interne lening | 7 | 7 | 0 | 0 | -7 | -7 | 0 | 0 |
| Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten | 10 | 7 | 0 | 0 | 0 | 0 | 10 | 7 |
| Rentelasten interne lening | 0 | 0 | -7 | -7 | 7 | 7 | 0 | 0 |
| Rentelasten en soortgelijke kosten | -91 | -101 | 0 | 0 | 0 | 0 | -92 | -102 |
| Saldo financiële baten en lasten | -75 | -76 | -7 | -8 | 0 | 0 | -82 | -84 |
| Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen | -1.506 | -593 | -123 | -63 | 0 | 0 | -1.628 | -655 |
| Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening | -32 | 65 | -3 | 6 | 0 | 0 | -35 | 71 |
| Resultaat deelnemingen | -142 | -52 | -17 | 5 | 142 | 52 | -17 | 5 |
| Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening na belastingen | -1.680 | -579 | -142 | -52 | 142 | 52 | -1.680 | -579 |
| Resultaat na belastingen (totaalresultaat) | -1.680 | -579 | -142 | -52 | 142 | 52 | -1.680 | -579 |

| Directe methode x € 1.000.000 | DAEB | | Niet-DAEB | | Eliminaties | | Totaal | |
|---|-------------|-------------|------------|------------|-------------|-----------|-------------|-------------|
| | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| Operationele activiteiten | | | | | | | | |
| Huren | 478 | 473 | 87 | 86 | 0 | 0 | 565 | 559 |
| Vergoedingen | 23 | 21 | 3 | 3 | 0 | 0 | 26 | 24 |
| Overige bedrijfsontvangsten | 4 | 2 | 3 | 3 | -2 | -2 | 6 | 3 |
| Renteontvangsten interne lening | 7 | 7 | 0 | 0 | -7 | -7 | 0 | 0 |
| Renteontvangsten | 2 | 2 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2 | 2 |
| Saldo ingaande kasstroom | 515 | 506 | 93 | 92 | -9 | -9 | 599 | 588 |
| Erfpacht | -1 | -1 | 0 | 0 | 0 | 0 | -1 | -1 |
| Personeelsuitgaven | -64 | -58 | -8 | -7 | 0 | 0 | -72 | -66 |
| Onderhoudsuitgaven | -143 | -119 | -19 | -12 | 0 | 0 | -162 | -131 |
| Overige bedrijfsuitgaven | -110 | -97 | -8 | -7 | 2 | 2 | -117 | -102 |
| Renteuitgaven interne lening | 0 | 0 | -7 | -7 | 7 | 7 | 0 | 0 |
| Renteuitgaven | -94 | -110 | 0 | 0 | 0 | 0 | -94 | -110 |
| Sectorspecifieke heffing | -4 | -1 | 0 | 0 | 0 | 0 | -4 | -1 |
| Verhuurderheffing | 0 | -56 | 0 | -1 | 0 | 0 | 0 | -58 |
| Vennootschapsbelasting | -23 | -13 | 1 | -4 | 0 | 0 | -22 | -17 |
| Leefbaarheid niet investeringsgebonden | -5 | -5 | 0 | 0 | 0 | 0 | -5 | -5 |
| Saldo uitgaande kasstroom | -444 | -460 | -41 | -40 | 9 | 9 | -476 | -491 |
| Kasstroom uit operationele activiteiten | 71 | 46 | 52 | 52 | 0 | 0 | 123 | 98 |
| (Des)investeringsactiviteiten | | | | | | | | |
| Materiële vaste activa ingaande kasstroom | | | | | | | | |
| Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden | 75 | 230 | 21 | 14 | 0 | 0 | 96 | 243 |
| Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) | 9 | 6 | 1 | 2 | 0 | 0 | 10 | 8 |
| Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegenheden | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Verkoopontvangsten grond | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Saldo materiële vaste activa ingaande kasstroom | 84 | 236 | 22 | 16 | 0 | 0 | 106 | 251 |
| Materiële vaste activa uitgaande kasstroom | | | | | | | | |
| Uitgaven nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden | -131 | -83 | -1 | -1 | 0 | 0 | -132 | -83 |
| Uitgaven woonverbetering, woon- en niet woongelegenheden | -131 | -107 | -8 | -8 | 0 | 0 | -139 | -114 |
| Uitgaven nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden | 0 | 0 | 0 | -1 | 0 | 0 | 0 | -1 |
| Uitgaven aankoop woongelegenheden (VOV) | -8 | -8 | -2 | -1 | 0 | 0 | -9 | -9 |
| Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden | -1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | -1 | 0 |
| Aankoop | -2 | -1 | -1 | 0 | 0 | 0 | -2 | -1 |
| Investerings overig | -2 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | -2 | -1 |
| Saldo materiële vaste activa uitgaande kasstroom | -274 | -199 | -12 | -10 | 0 | 0 | -286 | -209 |
| Saldo in- en uitgaande kasstroom materiële vaste activa | -190 | 36 | 10 | 5 | 0 | 0 | -180 | 42 |
| Financiële vaste activa ingaande kasstroom | | | | | | | | |
| Ontvangsten verbindingen | 65 | 92 | 42 | 37 | -65 | -92 | 42 | 37 |
| Uitgaven verbindingen | -6 | 0 | -65 | -94 | 65 | 92 | -6 | -2 |
| Saldo in- en uitgaande kasstroom financiële vaste activa | 59 | 92 | -23 | -57 | 0 | 0 | 36 | 34 |
| Kasstroom uit (des)investeringsactiviteit | -131 | 128 | -13 | -52 | 0 | 0 | -144 | 76 |

| Directe methode x € 1.000.000 | DAEB | | Niet-DAEB | | Eliminaties | | Totaal | |
|--|------------|-------------|------------|-----------|-------------|----------|-------------|-------------|
| | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| Financieringsactiviteiten | | | | | | | | |
| Opgenomen door WSW geborgde lening | 120 | 170 | 0 | 0 | 0 | 0 | 120 | 170 |
| Opgenomen niet door WSW geborgde lening | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Opgenomen interne lening TI Niet-DAEB - Holding | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Opgenomen interne lening TI Niet-DAEB - Yvastgoed | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Opgenomen interne lening Holding - Yvastgoed | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Opgenomen interne lening TI Niet-DAEB - TI DAEB | 15 | 0 | 0 | 0 | -15 | 0 | 0 | 0 |
| Saldo financieringsactiviteit ingaande kasstroom | 135 | 170 | 0 | 0 | -15 | 0 | 120 | 170 |
| Aflossing door WSW geborgde lening | -86 | -448 | 0 | 0 | 0 | 0 | -86 | -448 |
| Aflossing niet door WSW geborgde lening | 0 | -1 | -26 | 0 | 0 | 0 | -26 | -1 |
| Aflossing interne lening TI Niet-DAEB - Holding | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Aflossing interne lening TI Niet-DAEB - Yvastgoed | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Aflossing interne lening Holding - Yvastgoed | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Aflossing interne lening | 0 | 0 | -15 | 0 | 15 | 0 | 0 | 0 |
| Saldo financieringsactiviteit uitgaande kasstroom | -86 | -449 | -41 | 0 | 15 | 0 | -112 | -449 |
| Kasstroom uit financierings activiteiten | 49 | -279 | -41 | 0 | 0 | 0 | 8 | -279 |
| Mutatie liquide middelen | -11 | -105 | -2 | 0 | 0 | 0 | -13 | -105 |
| Liquide middelen per 1-1 | 34 | 139 | 10 | 10 | 0 | 0 | 44 | 149 |
| Liquide middelen per 31-12 | 23 | 34 | 8 | 10 | 0 | 0 | 31 | 44 |

16.

Overige informatie

16.1

Werknemers

Het aantal werknemers in dienst van Stichting Ymere per 31 december 2023 was 1.051 (2022: 973). In voltijdse equivalenten (FTE) was dit 975 (2022: 903). Geen van de medewerkers is werkzaam buiten Nederland (2022: 0). In de dochtermaatschappijen zijn geen medewerkers werkzaam (2022: 0).

Voorstel statutaire resultaatbestemming

Aan de Raad van Commissarissen is voorgesteld het jaarresultaat ter grootte van € 1.680 miljoen ten laste van de Overige reserves te brengen.

Amsterdam, 28 maart 2024

Aldus opgemaakt door:
Amsterdam, 28 maart 2024

Statutaire directie

Erik Gerritsen

Raad van commissarissen

Marike Bonhof

Aldus vastgesteld en goedgekeurd door:
Amsterdam, 28 maart 2024

Raad van commissarissen

Louise van Deth

Marja Elsinga

Karin de Graaf

Gertjan Lankhorst, voorzitter

Rishi Santokhi

Gala Veldhoen

Overige gegevens

Statutaire regeling inzake de resultaatbestemming

Het doel van de Stichting blijkt uit artikel 3 van de statuten.

De Stichting heeft ten doel:

De Stichting is een toegelaten instelling in de zin van de Woningwet. De Stichting stelt zich ten doel uitsluitend werkzaam te zijn op het gebied van de volkshuisvesting zoals omschreven in de Woningwet.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

De controleverklaring is opgenomen op pagina 222.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Stichting Ymere

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2023

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2023 van Stichting Ymere te Amsterdam gecontroleerd.

| WIJ CONTROLEERDEN | ONS OORDEEL |
|--|---|
| De jaarrekening bestaande uit: 1. de geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2023; 2. de geconsolideerde en enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2023; en 3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige toelichtingen. | Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Ymere op 31 december 2023 en van het resultaat over 2023 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT). |

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van Stichting Ymere zoals vereist in de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang, de Wet toezicht accountantsorganisaties (Wta), de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

Wij vinden dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

B. Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

Wij hebben onze controlewerkzaamheden bepaald in het kader van de controle van de jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover. Onderstaande informatie ter onderbouwing van ons oordeel en onze bevindingen moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.

Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op € 261,5 miljoen. De materialiteit is gebaseerd op 1,5% van de totale activa. Op basis van onze professionele oordeelsvorming hanteren wij een lager materialiteitsniveau dan voor de jaarrekening als geheel voor de in de jaarrekening verantwoorde (operationele) transactiestromen, inclusief hun hoedanigheid van zowel resultaatstromen als kasstromen, waarbij sprake is van een onderliggende ingaande dan wel uitgaande kasstroom. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op € 11,0 miljoen hetgeen gebaseerd is op 1,5% van het (genormaliseerd) totaal van huuropbrengsten, opbrengsten service contracten en verkoopopbrengsten.

Voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie hebben wij de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in het Controleprotocol WNT 2023.

Wij houden ook rekening met afwijkingen en/of mogelijke afwijkingen die naar onze mening voor de gebruikers van de jaarrekening om kwalitatieve redenen materieel zijn.

Wij zijn met de raad van commissarissen overeengekomen dat wij aan de raad tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven € 13,1 miljoen rapporteren, alsmede afwijkingen qua transactiestromen boven de € 0,6 miljoen en kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve of WNT-redenen relevant zijn.

Reikwijdte van de groepscontrole

Stichting Ymere staat aan het hoofd van een groep van entiteiten. De financiële informatie van deze groep is opgenomen in de (geconsolideerde) jaarrekening van Stichting Ymere.

De groepscontrole heeft zich, naast de controle van Stichting Ymere enkelvoudig, gericht op de significante onderdelen Ymere Ontwikkeling B.V. en Yvastgoed B.V. Bij deze groepsonderdelen hebben wij zelf controlewerkzaamheden uitgevoerd. Bij andere onderdelen hebben wij beoordelingswerkzaamheden of specifieke controlewerkzaamheden uitgevoerd.

Door bovengenoemde werkzaamheden bij (groeps)onderdelen, gecombineerd met aanvullende werkzaamheden op groepsniveau, hebben wij voldoende en geschikte controle-informatie met betrekking tot de financiële informatie van de groep verkregen om een oordeel te geven over de geconsolideerde jaarrekening.

Controleaanpak continuïteit

De statutaire directie van Stichting Ymere heeft een beoordeling gemaakt van de mogelijkheid van de toegelaten instelling om haar continuïteit te handhaven. Hiertoe heeft de statutaire directie onder andere beoordeeld of op basis van de jaarrekening 2023 aan de geldende ratio's van de toezichthouder wordt voldaan (zoals toegelicht in hoofdstuk 8 van het verslag van de statutaire directie) en heeft de statutaire directie een begroting opgesteld voor de komende vijf jaar (de prospectieve informatie). Op basis hiervan concludeert de statutaire directie dat de continuïteit van de stichting is gewaarborgd.

Wij hebben de volgende werkzaamheden verricht om risico's met betrekking tot de continuïteit te identificeren en in te schatten en om vast te stellen dat de door de statutaire directie gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is:

- ▶ Wij hebben kennis genomen van de ratio's zoals gepresenteerd in het bestuursverslag en hebben vastgesteld dat deze juist berekend zijn en dat deze voldoen aan de normen zoals bepaald door de toezichthouders.
- ▶ Wij hebben kennis genomen van de door de statutaire directie opgestelde begroting en hebben vastgesteld dat op basis van de in deze begroting gehanteerde veronderstellingen en uitgangspunten voldaan wordt aan de normen zoals bepaald door de toezichthouder.
- ▶ Verder hebben wij kennis genomen van de borgingsbrief van het WSW op basis waarvan wij hebben vastgesteld dat de in deze brief opgenomen borgingsruimte - op basis van de kasstromen volgens voornoemde door de statutaire directie opgestelde begroting - toereikend is.
- ▶ Tot slot hebben wij de continuïteitsveronderstelling en onderliggende uitgangspunten besproken met de statutaire directie en de raad van commissarissen.

Op basis van onze werkzaamheden concluderen wij dat de mate waarin de statutaire directie in haar beoordeling van de continuïteitsveronderstelling rekening heeft gehouden met de thans beschikbare informatie en de toelichtingen daaromtrent in de jaarrekening, passend zijn in de omstandigheden en in overeenstemming met het genoemde verslaggevingsstelsel. Wij hebben geen onzekerheid van materieel belang omtrent de continuïteit geïdentificeerd.

Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen evenwel van invloed zijn op de continuïteit van de toegelaten instelling.

Controleaanpak frauderisico's

Wij hebben risico's geïdentificeerd en ingeschat op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening van Stichting Ymere die het gevolg is van fraude. Wij hebben tijdens onze controle inzicht verkregen in de stichting en haar omgeving, de componenten van het interne beheersingssysteem, waaronder het risico-inschattingsproces, de wijze waarop de statutaire directie inspeelt op frauderisico's en het interne beheersingssysteem monitort alsmede de wijze waarop de raad van commissarissen toezicht uitoefent en de uitkomsten daarvan.

Wij verwijzen naar paragraaf 6.2 respectievelijk paragraaf 7.2 van het jaarverslag, waarin de statutaire directie de governance, het risicoprofiel, de risicobereidheid en interne beheersingsmaatregelen terzake fraude- en integriteitsrisico's heeft opgenomen. Daarnaast verwijzen wij naar paragraaf 7.5 waarin de statutaire directie reflecteert op de frauderisico's in relatie tot de interne beheersing van Stichting Ymere.

Wij hebben de opzet en de relevante aspecten van het interne beheersingssysteem en in het bijzonder de frauderisicoanalyse geëvalueerd alsook de gedragscode, klokkenluidersregeling en incidentenregistratie. Wij hebben de opzet en het bestaan geëvalueerd en voor zover wij noodzakelijk achten, de werking getoetst van interne beheersmaatregelen gericht op het mitigeren van frauderisico's.

Als onderdeel van ons proces voor het identificeren van risico's op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg is van fraude, hebben wij frauderisicofactoren overwogen met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, oneigenlijke toe-eigening van activa en omkoping en corruptie. Wij hebben geëvalueerd of deze factoren een indicatie vormden voor de aanwezigheid van het risico op afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude.

In onze controle bouwen wij een element in van onvoorspelbaarheid. Ook hebben wij de uitkomst van andere controlewerkzaamheden beoordeeld en overwogen of er bevindingen zijn die aanwijzing geven voor fraude of het niet-naleven van wet- en regelgeving.

Wij hebben kennis genomen van de beschikbare informatie en om inlichtingen gevraagd bij de statutaire directie, het management en de raad van commissarissen. Hieruit volgden geen signalen of vermoedens van fraude die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

De door ons geïdentificeerde frauderisico's en uitgevoerde specifieke werkzaamheden zijn als volgt:

| Er is een risico dat de statutaire directie de maatregelen van interne beheersing doorbreekt | Controlewerkzaamheden en waarnemingen |
|---|---|
| <p>De statutaire directie bevindt zich in een unieke positie om fraude te plegen, omdat het in staat is de administratieve vastleggingen te manipuleren en frauduleuze financiële overzichten op te stellen door interne beheersingsmaatregelen te doorbreken die anderszins effectief lijken te werken. Daarom besteden wij bij al onze controles aandacht aan het risico van het doorbreken van maatregelen van interne beheersing door de statutaire directie bij:</p> <ul style="list-style-type: none">▶ journaalposten en andere aanpassingen die tijdens het opstellen van de jaarrekening zijn gemaakt; | <p>Wij hebben:</p> <ul style="list-style-type: none">▶ de opzet en het bestaan geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen voor het genereren en verwerken van journaalposten en het maken van schattingen, uitgaande van een risico op doorbreking van dat proces;▶ het proces rondom de totstandkoming van financiële verslaggeving beoordeeld;▶ specifieke aandacht gegeven aan de toegangsbeveiligingen in het IT-systeem en de mogelijkheid dat hierin functiescheiding kan worden doorbroken;▶ journaalposten geselecteerd op basis van risicocriteria. Hierop zijn controlewerkzaamheden verricht, waarbij wij tevens aandacht hebben besteed aan significante transacties buiten de normale bedrijfsuitoefening;▶ controlewerkzaamheden verricht ten aanzien van belangrijke schattingen van de statutaire directie, waaronder de waardering van het vastgoed in exploitatie; |

| | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ▶ schattingen en schattingsprocessen; ▶ significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsuitoefening. <p>Voor verdere informatie over onze controleaanpak van schattingen zoals opgenomen in de waardering van het vastgoed in exploitatie (marktwaardering en/of beleidswaarde) verwijzen wij naar de paragraaf “Kernpunten in onze controle”.</p> | <ul style="list-style-type: none"> ▶ Voorts hebben wij door de statutaire directie gemaakte (significante) schattingen voor de waardering van lopende projecten gecontroleerd, inclusief een retrospectieve toetsing daarop; ▶ de risicoparagraaf in het bestuursverslag geëvalueerd. <p>Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude ten aanzien van het doorbreken van de interne beheersing door de statutaire directie.</p> |
| <p>Er is een risico op het onttrekken van middelen aan de organisatie als gevolg van het maken van (te hoge) prijsafspraken met leveranciers en mogelijk daarmee samenhangende kickbacks</p> | <p>Controlewerkzaamheden en waarnemingen</p> |
| <p>Door het maken van (te hoge) prijsafspraken kan sprake zijn van het onrechtmatig onttrekken van middelen aan de stichting en een te hoge verantwoording van onderhouds-/projectuitgaven en kosten.</p> <p>Hiermee samenhangend bestaat tevens het risico dat kickbacks zijn betaald aan medewerkers.</p> | <p>Wij hebben:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ de opzet en het bestaan geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen voor het aangaan van significante aanbestedingen/verplichtingen voor planmatig onderhouds- en nieuwbouw projecten - inclusief daarbij behorende besluitvorming middels notulen en (andere) documentatie; ▶ een spendanalyse uitgevoerd ter identificatie van significante crediteuren, waarbij we de marktconformiteit van de prijsvorming bij de aanbestedingen hebben getoetst; ▶ een spendanalyse uitgevoerd ter beoordeling van transacties met verbonden partijen; ▶ specifieke aandacht gegeven aan de toegangsbeveiligingen in het IT-systeem en de mogelijkheid dat hierin functiescheiding kan worden doorbroken; ▶ de inrichting van de betalingsorganisatie beoordeeld; ▶ de risicoparagraaf in het bestuursverslag, waaronder de passage omtrent frauderisico's geëvalueerd. <p>Onze werkzaamheden hebben ter zake niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude.</p> |

Verondersteld frauderisico ten aanzien van de opbrengstenverantwoording

Op grond van onze beroepsregels gaan wij uit van een verondersteld frauderisico ten aanzien van de opbrengstenverantwoording. Bij Stichting Ymere bestaan de opbrengsten uit:

- ▶ Huuropbrengsten en opbrengst servicecontracten: sprake is van een veelvoud aan kleine, vrijwel identieke transacties, die maandelijks een reguliere stroom aan inkomsten genereren, vanuit een omvangrijke groep afnemers. Het aantal transacties is hierbij gebaseerd op het aantal verhuurbare eenheden en de huurprijzen zijn gereguleerd, waardoor de bandbreedte waarin huurprijzen worden overeengekomen beperkt is. Afwijkingen en/of fouten op individuele basis leiden niet tot een materiële afwijking in de opbrengstverantwoording en derhalve zien wij terzake geen frauderisico van materieel belang.
- ▶ Opbrengst verkopen vastgoed in exploitatie: De verantwoorde opbrengst van verkopen van vastgoed in exploitatie ziet toe op:
 - ▷ transacties die gedurende het verslagjaar zijn afgesloten en primair de verkoop van sociale huurwoningen aan particuliere kopers betreffen. Vanuit de Woningwet en daaruit afgeleide verdere regelgeving in Btiv, Rtiv en beleidsregels van de Autoriteit woningcorporaties zijn nadere vereisten gesteld aan deze verkopen. In het kader van haar functie als toegelaten instelling is het naleven van deze wet- en regelgeving van fundamenteel belang voor de continuïteit van de corporatie en het voorkomen van sancties. Wij hebben vastgesteld dat de relevante bepalingen uit wet- en regelgeving zijn nageleefd. Hierdoor zien wij op dit punt geen frauderisico van materieel belang.

Naleving overige wet- en regelgeving

In onze controle hebben wij werkzaamheden uitgevoerd om inzicht te krijgen in de voor toegelaten instellingen relevante wet- en regelgeving, waarvan het directe effect van materiële invloed kan zijn op verwerking in de jaarrekening. Daarbij hebben we een inschatting gemaakt van de risico's welke samenhangen met het niet naleven van wet- en regelgeving, het materiële effect dat dit kan hebben op de jaarrekening beoordeeld en een beoordeling uitgevoerd op de interne procedures die de toegelaten instelling hanteert voor de naleving.

Wij hebben bij de statutaire directie, de raad van commissarissen en andere beleidsmedewerkers binnen de organisatie inlichtingen ingewonnen omtrent de naleving van de wet- en regelgeving. Verder hebben wij de correspondentie met externe toezichthouders, waaronder het WSW en de Aw geëvalueerd op mogelijke indicaties voor niet-naleving van voorschriften.

Uit onze werkzaamheden volgden geen signalen van niet-naleving van wet- en regelgeving die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

De kernpunten van onze controle

In de kernpunten van onze controle beschrijven wij zaken die naar ons professionele oordeel het meest belangrijk waren tijdens onze controle van de jaarrekening. De kernpunten van onze controle hebben wij met de raad van commissarissen gecommuniceerd, maar vormen geen volledige weergave van alles wat is besproken.

Wij hebben onze controlewerkzaamheden met betrekking tot deze kernpunten bepaald in het kader van de jaarrekeningcontrole als geheel. Onze bevindingen ten aanzien van de individuele kernpunten moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen over deze kernpunten.

| WAARDERING VASTGOED IN EXPLOITATIE OP MARKTWAARDE IN VERHUURDE STAAT GEBASEERD OP DE FULL-VERSIE | ONZE CONTROLEAANPAK EN OBSERVATIES |
|---|--|
| <p>Het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2023 € 16,3 miljard wat neerkomt op 94% van het balanstotaal van Stichting Ymere.</p> <p>Het vastgoed in exploitatie moet volgens de Woningwet worden gewaardeerd tegen marktwaarde in verhuurde staat. Stichting Ymere waardeert het vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' als toegelicht in de waarderingsgrondslagen.</p> <p>Bij toepassing van de full versie worden vrijheidsgraden gebruikt om te komen tot de marktwaarde in verhuurde staat op complexniveau. De vrijheidsgraden worden bepaald op basis van de oordeelsvorming van de statutaire directie.</p> <p>Conform de vereisten uit het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde heeft Stichting Ymere externe taxateurs ingeschakeld voor het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat van de individuele vastgoedbeleggingen. De externe taxateurs zijn aangesteld door de statutaire directie en voeren hun werkzaamheden uit in overeenstemming met de standaarden zoals opgelegd door de NRVT (Nederlands Register Vastgoed Taxateurs).</p> | <p>Wij hebben de opzet en het bestaan van de administratieve organisatie en de interne beheersingsmaatregelen voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat vastgesteld.</p> <p>Controle input Onze controlewerkzaamheden bestonden onder meer uit het vaststellen van de naleving van de bepalingen uit het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde', peildatum 31 december 2023, waaronder begrepen de inschatting door de statutaire directie van relevante vrijheidsgraden. Wij hebben de juistheid van de objectgegevens die ten grondslag liggen aan de berekening van de waardering ('input in het rekenmodel') gecontroleerd.</p> <p>Controle throughput Wij hebben vastgesteld dat de marktwaarde in verhuurde staat is berekend middels een gecertificeerd rekenmodel (verificatie van de 'throughput'). Wij hebben vastgesteld dat Stichting Ymere aanvullend interne beheersingsmaatregelen heeft doorgevoerd om te komen tot een betrouwbare uitkomst van de marktwaarde uit dit model.</p> |

| <p>Voor de waardering van het vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het handboek zijn de mutatiegraad, disconteringsvoet, leegwaarde en de markthuur belangrijke assumpties die door de statutaire directie moeten worden ingeschat en die een belangrijke impact kunnen hebben op de uitkomst van de waardering. De door de statutaire directie ingeschatte vrijheidsgraden zijn gevalideerd door de externe taxateurs op basis van beschikbare marktinformatie en transacties.</p> <p>Door de significantie van deze post voor de jaarrekening én de inherent hoge mate van subjectiviteit van bovengenoemde assumpties in de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat, hebben wij de waardering van vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat aangemerkt als kernpunt in onze controle.</p> | <p>Controle output Wij hebben de competentie en onafhankelijkheid van de externe taxateurs vastgesteld en de uitkomsten van de door de externe taxateurs uitgevoerde waarderingscontroles gecontroleerd. Daarbij is de taxatiecyclus gehanteerd zoals voorgeschreven door het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'. Wij hebben vastgesteld dat de door Stichting Ymere toegepaste vrijheidsgraden gevalideerd zijn door de externe taxateurs.</p> <p>Voor het controleren van de uitkomsten ('output') en de gehanteerde veronderstellingen bij de waardering hebben wij gebruik gemaakt van onze vastgoed waarderingsdeskundigen.</p> <p>Daarnaast hebben wij gecontroleerd of de toelichting op het vastgoed in exploitatie in de jaarrekening toereikend is. Hierbij is vastgesteld dat de schattingsonzekerheid adequaat door de statutaire directie is uiteengezet.</p> <p>Observaties Op basis van de door ons uitgevoerde controlewerkzaamheden hebben wij bij de waardering van het vastgoed in exploitatie geen materiële afwijkingen geconstateerd.</p> |
|--|--|
| BEPALING EN TOELICHTING BELEIDSWAARDE VASTGOED IN EXPLOITATIE | ONZE CONTROLEAANPAK EN OBSERVATIES |
| <p>Volgens RJ645 moet in de toelichting de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie worden vermeld. In paragraaf 10.1 van de jaarrekening is deze beleidswaarde toegelicht.</p> <p>De beleidswaarde is een belangrijke parameter voor de bepaling van financiële ratio's van Stichting Ymere gebaseerd op de Aw/WSW-normen, en deze vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de</p> | <p>Wij hebben de opzet en het bestaan van de administratieve organisatie en de interne beheersingsmaatregelen voor de bepaling van de beleidswaarde vastgesteld.</p> <p>Wij hebben vastgesteld dat het startpunt van de berekening van de beleidswaarde aansluit op de marktwaarde in verhuurde staat, alsmede dat voor het bepalen van de beleidswaarde gebruik is gemaakt van een gecertificeerd rekenmodel.</p> |

| | |
|---|--|
| <p>continuïteitsveronderstelling) in de jaarrekening.</p> <p>De beleidswaarde wordt bepaald door vier uitgangspunten in de marktwaardebepaling aan te passen naar het feitelijke beleid van de woningcorporatie, conform voorgeschreven veronderstellingen.</p> <p>Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft de statutaire directie een aantal significante schattingen moeten maken, wat significante effecten heeft op de waardering en daaruit voortvloeiende financiële ratio's. Derhalve hebben wij de beleidswaarde in exploitatie als kernpunt in onze controle aangemerkt.</p> | <p>Voorts hebben wij vastgesteld dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ De bepaling van de beleidswaarde is gebaseerd op het doorexplotatie scenario; ▶ Streefhuren en huurverhogingen zijn gebaseerd op het eigen beleid; ▶ De marktnormen voor onderhoud vervangen zijn door meerjarige onderhoudsnormen gebaseerd op het eigen beleid; ▶ De beheernormen vervangen zijn door meerjarige beheernormen gebaseerd op het eigen beleid. <p>Wij hebben gecontroleerd of voornoemd eigen beleid overeenkomt met onderliggende documentatie en beleidsdocumenten.</p> <p>Daarnaast hebben wij gecontroleerd of de toelichting op de beleidswaarde in de jaarrekening toereikend is. Hierbij is vastgesteld dat de gevoeligheid in relatie tot de realiseerbaarheid van de uitkomsten adequaat door het bestuur is uiteengezet.</p> <p>Observaties</p> <p>Wij hebben vastgesteld dat de gehanteerde veronderstellingen voor het bepalen van de beleidswaarde aanvaardbaar zijn.</p> |
|---|--|

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2023 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

C. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat het jaarverslag andere informatie, die bestaat uit:

- ▶ Ymere in 't kort;
- ▶ Voorwoord van het directieteam;
- ▶ Verantwoording over onze resultaten 2023;
- ▶ Verantwoording over onze bedrijfsvoering;
- ▶ Verslag van de raad van commissarissen;
- ▶ Bijlagen;
- ▶ Overige gegevens.

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie:

- ▶ met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- ▶ alle informatie bevat die op grond van artikel 36 en 36a van de Woningwet is vereist.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat.

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

De statutaire directie is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het verslag van het directieteam en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 36 en 36a van de Woningwet.

D. Verklaring betreffende overige door wet- of regelgeving gestelde vereisten

Benoeming

Wij zijn door de raad van commissarissen op benoemd als accountant van Stichting Ymere vanaf de controle van het boekjaar 2016 en zijn sinds dat boekjaar de externe accountant.

Geen verboden diensten

Wij hebben geen verboden diensten als bedoeld in artikel 5, lid 1 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang geleverd.

E. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van de statutaire directie en de raad van commissarissen voor de jaarrekening

De statutaire directie is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de WNT.

In dit kader is de statutaire directie verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die de statutaire directie noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude. Bij het opmaken van de jaarrekening moet de statutaire directie afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van artikel 35 van de Woningwet moet de statutaire directie de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij de statutaire directie het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. De statutaire directie moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

De raad van commissarissen is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de toegelaten instelling.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel.

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude ontdekken.

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, het Controleprotocol WNT 2023, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- ▶ het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- ▶ het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling;
- ▶ het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving, en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door de statutaire directie en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- ▶ het vaststellen dat de door de statutaire directie gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- ▶ het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- ▶ het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Gegeven onze eindverantwoordelijkheid voor het oordeel zijn wij verantwoordelijk voor de aansturing van, het toezicht op en de uitvoering van de groepscontrole. In dit kader hebben wij de aard en omvang bepaald van de uit te voeren werkzaamheden voor de groepsonderdelen. Bepalend hierbij zijn de omvang en/of het risicoprofiel van de groepsonderdelen of de activiteiten. Op grond hiervan hebben wij de groepsonderdelen geselecteerd waarbij een controle of beoordeling van de volledige financiële informatie of specifieke posten noodzakelijk was.

Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing. In dit kader geven wij ook een verklaring aan het auditcomité op grond van artikel 11 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang. De in die aanvullende verklaring verstrekte informatie is consistent met ons oordeel in deze controleverklaring.

Wij bevestigen aan de raad van commissarissen dat wij de relevante ethische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd. Wij communiceren ook met de raad over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en over de daarmee verband houdende maatregelen om onze onafhankelijkheid te waarborgen. Wij bepalen de kernpunten van onze controle van de jaarrekening op basis van alle zaken die wij met de raad van commissarissen hebben besproken. Wij beschrijven deze kernpunten in onze controleverklaring, tenzij dit is verboden door wet- of regelgeving of in buitengewoon zeldzame omstandigheden wanneer het niet vermelden in het belang van het maatschappelijk verkeer is.

Zwolle, 28 maart 2024

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

w.g.

R.W. van Hecke RA



Bijlagen



1. Aantal zelfstandige wooneenheden per gemeente

Aantallen zelfstandige wooneenheden per gemeente en per categorie op 31 december 2023

| Gemeente | DAEB | | | | Niet-DAEB | Totaal |
|----------------------|------------------------|--|---|--|---------------------|---------------|
| | Goedkoop ≤ € 452,20 | Betaalbaar > € 452,20 - ≤ € 647,19 | Duur tot huurslaggrens > € 647,19 ≤ € 808,06 | Duur boven huurslaggrens > € 808,06 ⁽¹⁾ | | |
| Alkmaar | | | | | 0 | 0 |
| Almere | 188 | 4.310 | 2.175 | 343 | 18 | 7.034 |
| Amsterdam | 4.134 | 23.942 | 8.207 | 1.205 | 397 | 37.885 |
| Gooise Meren | | | | | 58 | 58 |
| Haarlem | 638 | 5.152 | 2.033 | 298 | 550 | 8.671 |
| Haarlemmerliede c.a. | | | | | | 0 |
| Haarlemmermeer | 227 | 7.140 | 4.216 | 867 | 1.159 | 13.609 |
| Heemstede | | | | | 58 | 58 |
| Dijk en Waard | | | | | 4.759 | 4.759 |
| Leiden | | | | | 61 | 61 |
| Weesp | | | | | | 0 |
| Zaanstad | | | | | 30 | 30 |
| | 5.187 | 40.544 | 16.631 | 2.713 | 7.090 | 72.165 |
| | 7,2% | 56,2% | 23,0% | 3,8% | 9,8% | 100% |
| Totaal | | | | | 7.090 (9,8%) | 72.165 |

¹ Door huurverhoging(en) is de huur van woningen met een sociaal huurcontract boven de € 808,06 uitgekomen.

2. Overzicht opgeleverde woningen per gemeente

Overzicht opgeleverde woningen en start bouw in 2023

| Gemeente | | Opleveringen | | Start bouw | |
|----------------|------------------|--------------|------------|------------|------------|
| | | Nieuwbouw | Renovatie* | Nieuwbouw | Renovatie* |
| Almere | Huur - DAEB | 18 | - | 66 | - |
| | Koop | - | - | - | - |
| | Totaal | 18 | | 66 | |
| Amsterdam | Huur - DAEB | 67 | 300 | 245 | 212 |
| | Huur - Niet DAEB | - | 39 | - | 64 |
| | Koop | 10 | | - | |
| | Totaal | 77 | 339 | 245 | 276 |
| Haarlem | Huur - DAEB | 19 | 45 | - | - |
| | Huur - Niet DAEB | | | | |
| | Koop | 17 | 25 | 4 | 3 |
| | Totaal | 36 | 70 | 4 | 3 |
| Haarlemmermeer | Huur - DAEB | 118 | | 237 | |
| | Totaal | 118 | | 237 | |
| Subtotaal | Huur - DAEB | 222 | 345 | 548 | 212 |
| | Huur - Niet DAEB | - | 39 | - | 64 |
| | Koop | 27 | 25 | 4 | 3 |
| TOTAAL | | 249 | 409 | 552 | 279 |

In dit overzicht zijn de woningen (nieuwbouw of gerenoveerde woningen) opgenomen die zijn opgeleverd, respectievelijk waarvan de bouw is gestart, door Ymere zelf of door een samenwerkingsverband waarin Ymere actief is. Indien sprake is van samenwerking, is het aantal woningen opgenomen dat overeenkomt met ons aandeel in het samenwerkingsverband.

* Renovatie is soms nodig om een woning verkoopgereed te maken.

3. Ymere in de regio: prestatieafspraken en prestaties

In de gemeenten waar Ymere werkzaam is, worden met de gemeente en de huurdersorganisaties zogenoemde prestatieafspraken gemaakt. Deze afspraken kunnen meerjarig of jaarlijks zijn.

In 2023 waren er 181 prestatieafspraken waarvoor Ymere (mede)verantwoordelijk is. Over het algemeen zijn we er trots op dat we in alle gemeenten in ons werkgebied – de Metropoolregio Amsterdam met zijn overspannen woningmarkt – ruim voldoende woningen aanbieden aan onze primaire doelgroep, secundaire doelgroep en kwetsbare doelgroepen.

Van de 181 afspraken zijn 120 afspraken (groen, 66%) gehaald, bij 30 afspraken (oranje, 17%) is enige vertraging opgetreden en 31 afspraken (rood, 17%) hebben we niet gehaald of is er een flinke vertraging. Voor het niet halen van de afspraken kunnen verschillende redenen zijn. Die worden in het onderstaande op hoofdlijnen aangegeven.

Stand van zaken T3 2023

| Gemeente | Rood | Oranje | Groen | N | % |
|----------------|-----------|-----------|------------|------------|-------------|
| Almere | 2 | 7 | 8 | 17 | 9% |
| Amsterdam | 11 | 5 | 59 | 75 | 41% |
| Haarlem | 9 | 13 | 19 | 41 | 23% |
| Haarlemmermeer | 4 | 3 | 27 | 34 | 19% |
| Weesp | 5 | 2 | 7 | 14 | 8% |
| Ymere | 31 | 30 | 120 | 181 | 100% |
| % | 17% | 17% | 66% | 100% | |

We vermelden hieronder per regio dus ook de prestatieafspraken die niet of nog niet zijn gehaald. Waar nodig is aangegeven welke acties nodig zijn om alsnog het beoogde resultaat te boeken. In sommige gevallen ligt het nakomen van een afspraak buiten onze macht. Soms ook is geen actie door Ymere nodig, aangezien de betrokken gemeente zelf aan zet is en/of de afspraak vooral een gemeentelijk belang betreft. In een aantal gevallen zijn afspraken vertraagd of bleken ze bij nader inzien te ambitieus of achterhaald (onder andere door veranderde wetgeving).

Highlights 2023 per gemeente

Amsterdam

Gehaalde afspraken

In Amsterdam bestrijken de lopende afspraken de periode 2019-2023. In 2023 zijn nieuwe samenwerkingsafspraken gemaakt met de gemeente en de Federatie Amsterdamse Huurderskoepels (FAH). Begin 2024 ligt een onderhandelingsakkoord op tafel; de nieuwe afspraken worden in maart definitief ondertekend. Daarin ligt de nadruk veel meer dan vroeger op investeringen in de bestaande woningvoorraad. De woningverkoop wordt verder teruggedrongen, vooral in de gebieden met het laagste aandeel sociale huur in de stad. Hiervoor is een afwegingskader afgesproken.

(Nog) niet gehaalde afspraken

De afgesproken voorraadontwikkeling van 3.000 nieuwe woningen is met alle woningcorporaties samen niet waargemaakt. Nieuwbouwprojecten liepen vertraging op, deels vanwege capaciteitsproblemen bij co-makers, deels door gebrek aan locaties en vertraging bij gemeentelijke procedures en vergunningstrajecten. We hebben dit voor een deel gecompenseerd door minder woningen te verkopen en minder woningen te liberaliseren.

Wat betreft het gemiddeld gebruiksoppervlak bij nieuwbouw is het volgende te melden. De Samenwerkingsafspraken 2020-2023 gaan uit van een gemiddelde woninggrootte van 60 m² gbo. Ymere voegde in 2023 in Amsterdam gemiddeld kleinere woningen toe dan 60 m² gbo. Met het oog op de samenstelling van onze totale woningvoorraad (veel grote woningen) en de vraag van woningzoekenden, met veel eenpersoons- en kleine huishoudens, hebben we de afgelopen jaren in Amsterdam voornamelijk gemiddeld tweekamerwoningen toegevoegd. In de praktijk koos Ymere voor kwalitatieve en effectieve woningen met goede plattegronden. De woongebouwen waar de kleinere woningen toegevoegd zijn, beschikken vaak over gemeenschappelijke ruimtes, zoals bij het complex de Eenhoorn in Amsterdam-Oost.

Bij de aanpak van E-, F- en G-energielabels was onze ambitie in het afgelopen jaar hoger dan de realisatie. Als reactie hierop hebben we het programma voor de label-aanpak aangepast zodat we in de toekomst onze ambities wel waar kunnen maken.

Weesp (gemeente Amsterdam)

Opmerking vooraf: de gemeente Weesp is in maart 2022 gefuseerd met de gemeente Amsterdam. De prestatieafspraken zijn tot en met 2023 nog met de gemeente Weesp gemaakt.

Gehaalde afspraken

In Weesp is eerder afgesproken om alle 65-plussers uiterlijk in 2021 een aanbod te doen voor een gesprek met een wooncoach. Zo'n coach kan ouderen helpen bij tijdige en juiste woonkeuzes. Doel: senioren bewust maken van hun woonsituatie, informatie geven over wonen, zorg en welzijn en de weg wijzen naar hulp. Ook hoopt Ymere zo de doorstroming te bevorderen. Na 2021 hebben we jaarlijks de nieuwe 65-plussers aangeschreven. Dat heeft geleid tot 58 aanschrijvingen in 2023 en 2 gesprekken, gevolgd door 8 aanvullende gesprekken.

Voor de samenwerking tussen stadsgebied, huurders en Ymere is afgesproken dat de partijen bestuurlijk, beleidsmatig en financieel transparant zijn. In 2023 zijn in de samenwerking grote stappen gezet, vergeleken met enkele jaren geleden.

De samenwerking verloopt nu constructief. We informeren elkaar tijdig over actuele en relevante ontwikkelingen.

Conform de prestatieafspraken onderzoeken de betrokken partijen de middelen om te komen tot een geactualiseerd convenant voor doorstroming. Het convenant kwam er niet, maar we hebben elkaar wel gevonden in het gedeelde doel. Met de gemeente en huurders zijn de regels voor de regeling Van Groot Naar Beter kritisch bekeken. Een actie om de regels aan te passen is gestart. In 2024 gaat de gemeente alle verhuisregelingen evalueren.

(Nog) niet gehaalde afspraken

De afspraak was om in vijf jaar meer sociale woningen te bouwen dan te slopen of te verkopen. Door vertraging bij de nieuwbouw van de Kostverlorenflat blijkt dit positieve saldo niet haalbaar.

De voorgenomen plaatsing van 1470 zonnepanelen per jaar bleek in 2022 nog te hoog gegrepen, maar in 2023 is een grote stap voorwaarts gezet. Er zijn in totaal 550 zonnepanelen geplaatst op 123 woningen.

Almere

Gehaalde afspraken

De productieafspraken in Almere zijn geactualiseerd. Voor de periode 2024 tot en met 2028 heeft Ymere met de gemeente, de huurders en de drie andere grote woningcorporaties afgesproken wie waar woningen gaat bouwen, en hoeveel. Een deel van deze projecten is al 'hard': we zijn er zeker van dat ze worden gerealiseerd. Andere projecten zijn nog 'zacht': daar is verdere planontwikkeling en besluitvorming nodig. De verdeling van de locaties is naar onze tevredenheid, zowel wat betreft de aantallen woningen als de locaties die Ymere toegewezen heeft gekregen.

Op initiatief van Ymere onderzocht de gemeente of sociale huurders van woningcorporaties voorrang kunnen krijgen bij nieuwbouwwoningen van commerciële verhuurders van middensegmentwoningen. In de zomer heeft de gemeenteraad hierover een verordening aangenomen. Deze regelt dat sociale huurders van een woningcorporatie in Almere inderdaad voorrang krijgen.

In de prestatieafspraken is onder meer de ambitie omschreven om zorg en aandacht te besteden aan de woonsituatie van kwetsbare groepen. Denk hierbij aan uitstromers uit maatschappelijke instellingen, mensen met schulden of dreigende dakloosheid, ouderen en mensen met een beperking. Daarbij past ook de huisvesting van statushouders. Dankzij goede samenwerking met de gemeente en andere corporaties slaagden we erin om iets aan de achterstand van Almere op dit punt te doen, onder meer met maatwerk en speciale maatregelen. Op termijn willen we die speciale maatregelen verlaten en de huisvesting van statushouders regelen binnen de normale gang van zaken.

(Nog) niet gehaalde afspraken

De afspraak was om minstens 70% van de vrijkomende huurwoningen toe te wijzen op basis van inschrijfduur of loting. Hiermee geven we aan dat we maximaal 30% verhuren aan urgenten, vanuit het oogpunt van leefbaarheid en om regulier woningzoekenden voldoende woningen te kunnen bieden. Dat maximum van 30% is niet gehaald. Er is dus minder dan gewenst toegewezen aan reguliere zoekers. Dit komt mede door de eerdergenoemde extra inspanning voor de huisvesting van statushouders.

We hebben een beperkt aantal woningen aan de Almeerse sociale woningvoorraad toegevoegd: namelijk 18 in Nobelhorst. Dit komt voornamelijk doordat er te weinig locaties beschikbaar zijn gesteld. Dankzij de actualisatie van de productieafspraken hopen we een goede stap vooruit te zetten.

Haarlem

Gehaalde afspraken

Tot en met 2026 bouwt Ymere volop in Haarlem. De nieuwbouwplannen zijn 'hard' en dat is belangrijk, want door nieuwbouw stellen we direct meer sociale huurwoningen voor woningzoekenden beschikbaar. In het verleden lag het accent van de investeringen op de kwaliteitsverbetering van de bestaande woningvoorraad, nu ligt de focus op nieuwbouw. Ymere doet zelfs meer dan in de prestatieafspraken is vastgelegd.

We voldoen aan de afspraak om meer dan 65% van de vrijkomende woningen aan regulier woningzoekenden toe te wijzen. In 2022 hebben we een voorsprong opgebouwd bij de huisvesting van statushouders. Daardoor was er dit jaar voldoende ruimte (binnen 35%) over om urgent woningzoekenden te huisvesten.

Ymere organiseerde kennisdeelsessies over vocht- en schimmelproblematiek en over betaalbaarheid en regelingen voor minima. Grote winst: bij de aanwezige huurders-vertegenwoordiging leidde dit tot meer begrip. Uitleg geven aan de achterban wordt daarmee ook makkelijker.

(Nog) niet gehaalde afspraken

Doel was om middeldure huurwoningen van beleggers met voorrang aan te bieden aan sociale huurders met verhuisplannen. In de prestatieafspraken was vastgelegd dat we hierover met beleggers in gesprek zouden gaan. Vanwege vele andere prioriteiten is Ymere hier niet aan toegekomen. Het staat wel weer op de agenda voor 2024.

Gehaalde afspraken

Met de oplevering van 78 woningen in Tudorpark (Hoofddorp) en 40 woningen aan de Westerdreef (Nieuw-Vennep) kwamen we een aantal belangrijke prestatieafspraken na, met direct resultaat voor onze huurders. Daarnaast is de bouw gestart van 124 appartementen in Hyde Park (Hoofddorp) en 43 appartementen aan de Veldbloemstraat in Nieuw-Vennep.

Ons doorstroom- en verhuisinstrument Van Groot Naar Beter is breder ingezet, conform de gemaakte afspraken. Hierdoor kunnen ouderen met voorrang verhuizen naar een passender woning en wordt de doorstroming bevorderd. Onze wooncoach en een informatiemiddag trokken grote belangstelling met daadwerkelijke verhuizingen en tevreden huurders tot gevolg.

De samenwerking met de gemeente, de lokale Energiebank én het Regionaal Energieloket was positief. Ymere-medewerkers zetten zich in als energiecoach en energiefixer, zodat huurders energie kunnen gaan besparen. Coaches en fixers van de genoemde organisaties hebben honderden huishoudens geholpen om substantieel te bezuinigen op hun energiekosten.

(Nog) niet gehaalde afspraken

Afgesproken was om het grond- en nieuwbouwbeleid van de gemeente gezamenlijk onder de loop te nemen en eventueel aan te passen, teneinde de nieuwbouwproductie te versnellen en te verruimen. Omdat beleidswijzigingen op genoemd terrein in deze collegeperiode niet doorgevoerd konden worden, is in afstemming met de gemeente aan deze afspraak geen invulling gegeven.

Met de huurdersvereniging en de gemeente was afgesproken om woningdelen via de regeling 'Onder de Pannen' in te voeren. Deze regeling bleek echter in strijd met het paraplubestemmingsplan Wonen, zodat de afspraak niet in actie kon worden omgezet. De gemeente zou ons inzage verlenen in de Basisregistratie Personen, zoals ook in andere gemeenten gebruikelijk. Door juridische bezwaren ging deze afspraak niet door.

4.

Samenwerken met huurders

Samenwerken met huurders

Ymere heeft lokale huurdersorganisaties, die zich verenigd hebben in de Samenwerkende Huurdersorganisaties Ymere (SHY). SHY en Ymere voeren jaarlijks een aantal keer op bestuurlijk niveau overleg over zaken als huurbeleid, huurverhoging, jaarplannen en beleidsplannen. We doen dit bij beleidszaken in een vroeg stadium, al vóór een formele adviesaanvraag wordt ingediend, om onze huurders te betrekken bij onze plannen.

De SHY is vertegenwoordigd in twee vaste werkgroepen: beleid en participatie. Daarnaast zijn er een aantal tijdelijke werkgroepen waarin de SHY vertegenwoordigd is. Deze zijn in het leven geroepen om een aantal specifieke onderwerpen te behandelen. Buiten het reguliere overleg met de directie is er jaarlijks ook een overleg tussen de SHY en de raad van commissarissen.

Onderwerpen en resultaten uit overleg tussen huurdersorganisatie SHY en directieraad in 2023

| Onderwerp | Advies/ Instemming SHY | Overlegresultaten |
|--|---------------------------|---|
| Huurverhoging 2023 | Advies | Voor het sociale segment zijn de SHY en Ymere tot elkaar gekomen. Voor de inkomensafhankelijke huurverhoging en de vrije sector is het advies van de SHY niet overgenomen. |
| Basis sociaal plan CO2-pact-projecten. | Advies | Ymere heeft vijf van de zes adviezen van de SHY overgenomen. |
| Ongevraagd advies over zorgwoningen | Advies | De SHY heeft een ongevraagd advies gegeven. Dit advies ging over de samenwerking die Ymere is aangegaan met zorgaanbieders om wonen en zorg beter op elkaar aan te laten sluiten. Ymere heeft het advies gedeeltelijk overgenomen. Ymere betreft de SHY bij de ontwikkelingen, maar maakt hiervoor geen beleid. |
| Ongevraagd advies over de afhandeling van de weigering van de huurverhoging. | Advies | Ymere heeft inhoudelijk gereageerd en de zorgen van de SHY in het ongevraagde advies weg kunnen nemen. |
| Nieuw reglement geschillen adviescommissie | Advies | SHY heeft geadviseerd het reglement zoals voorgesteld aan te passen. |
| Aankoop huurwoningen van commerciële ontwikkelaars | - | Er zijn per brief een aantal vragen gesteld en beantwoord over dit onderwerp. |
| Visitatierapport Ymere | - | De SHY is geïnterviewd door de visitatiecommissie en heeft input kunnen leveren voor het visitatierapport. Het visitatierapport is in het bestuurlijk overleg besproken en de SHY heeft gebruik gemaakt van de mogelijkheid om een maatschappelijke reactie te schrijven. |
| Gezamenlijke brief naar de minister | - | In een gezamenlijke brief naar de minister hebben zowel Ymere als de SHY opgeroepen om de inkomenspositie van de laagste inkomens op peil te houden. |
| Wijzigen huurvoorwaarden | Advies | Ymere heeft het advies van de SHY grotendeels overgenomen. |
| Nieuw huurprijsbeleid bij toewijzing | Advies | Dit adviestraject loopt en is nog niet afgerond. |

Naast deze formele adviesaanvragen bespraken de SHY en Ymere andere onderwerpen, zoals:

- De implementatie van de strategie van Ymere.
- Actuele thema's, zoals energiearmoede, kwetsbare groepen en communicatie met huurders;
- Participatie, en hoe we samen de participatie van (toekomstige) huurders kunnen versterken, verbeteren en vernieuwen;
- Terugkerende verantwoordingsonderwerpen zoals tertiaalrapportages, het jaarverslag en het jaarplan Ymere, het jaarverslag van de geschillen-adviescommissie, de huurmonitor, de klimaatreisgids, de Financiële Meerjarenplanning Ymere en de begroting/werkplan SHY.

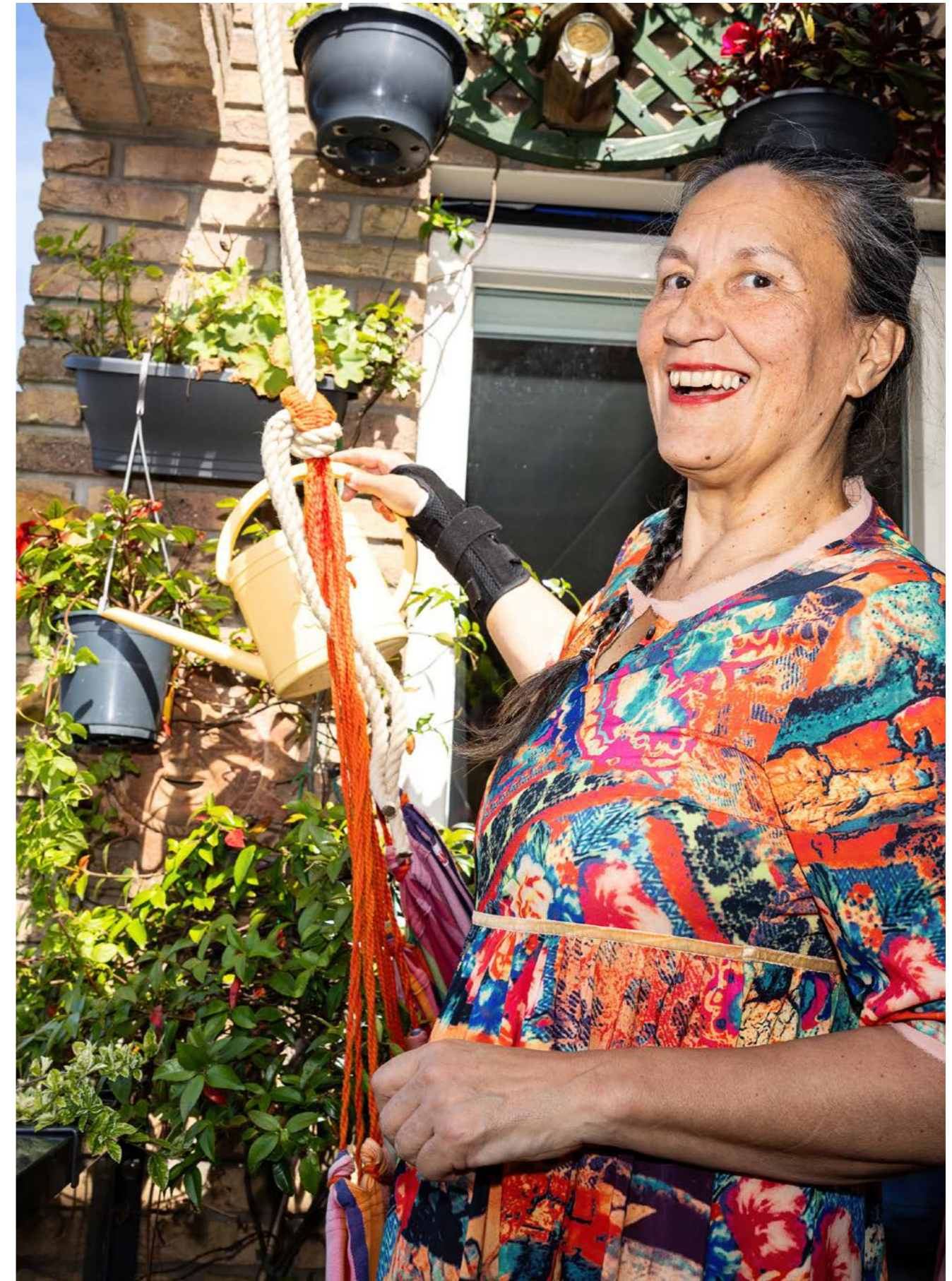
Huurdersorganisaties en bewonerscommissies

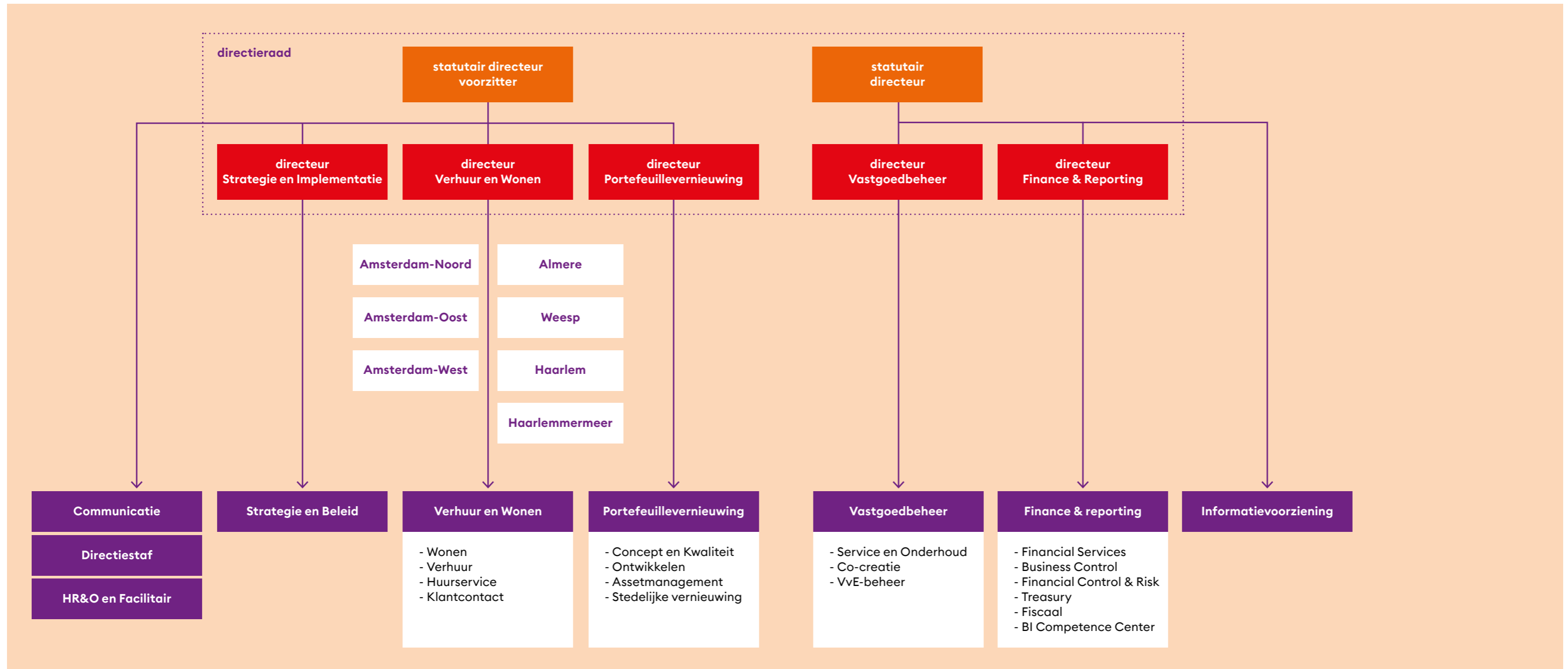
Met de zes lokale huurdersorganisaties voeren onze regiomanagers een aantal keer per jaar overleg over lokale aandachtspunten en lopende projecten. In themabijeenkomsten worden de huurdersorganisaties en bewonerscommissies geïnformeerd over de onderwerpen die Ymere-breed spelen. De lokale huurdersorganisaties zijn:

- Huurders Ymere Amsterdam (HYA);
- Huurdersvereniging Almere (HVA);
- Huurdersvereniging De Waakvlam, Haarlem;
- Vereniging Huurders Haarlemmermeer (VHH);
- Wonen met Maatwerk (WMM) en de Vechtstroom, Weesp.

De huurdersorganisaties vertegenwoordigen elk weer een aantal bewonerscommissies en bewonersverenigingen.

In het werkgebied van Ymere zijn in totaal circa 200 overleggroepen met bewoners actief. Het overgrote deel daarvan zijn bewonerscommissies. Ymere overlegt met de bewonerscommissies over zaken op complexniveau, zoals schoonmaak, planmatig onderhoud en servicekosten. Deze overleggen zijn minimaal twee keer per jaar (voor- en najaarsoverleg). Ook leefbaarheid en inzet van onze wijkbeheerders zijn belangrijk thema's die worden besproken.





Tabel OOB-status (Organisaties van openbaar belang)

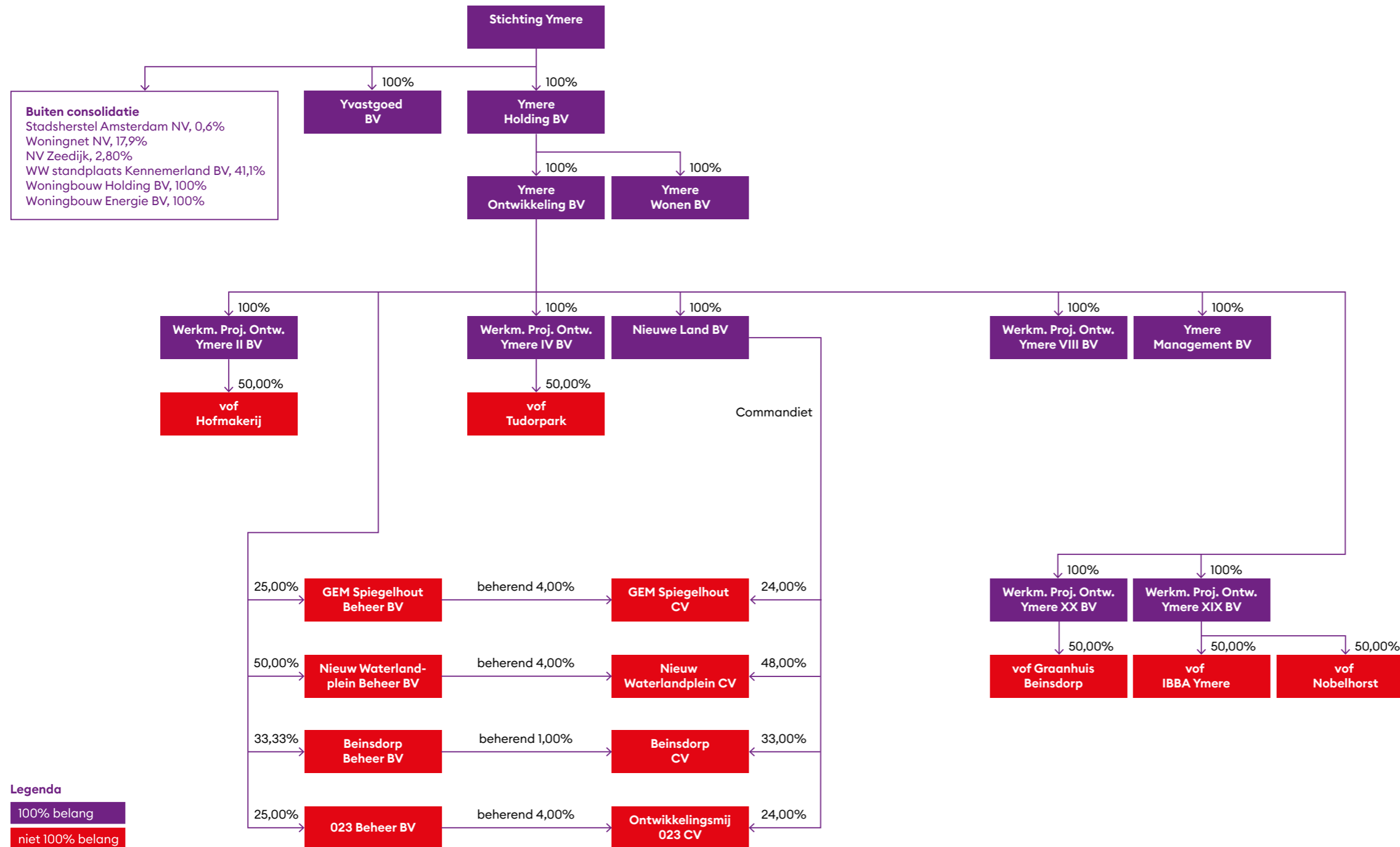
| Onderwerp | Behandeling beleid (Regelgeving maar ook convenanten/prestatieafspraken) | Resultaten van het beleid | Voornaamste risico's | Beheersing van deze risico's | Niet-financiële prestatie-indicatoren |
|---|--|---|--|---|---|
| 1. Milieu aangelegenheden: a. Energietransitie (H1) | Zie hoofdstuk 1 Duurzame stad. We streven naar een vermindering van CO2-uitstoot door verduurzaming van ons woningbezit en het versneld aanpakken van woningen met een E-F-G-label. Daarnaast stimuleren we duurzaam huurdersgedrag door inzet van energiecoaches. We maken hierover afspraken met de gemeenten en huurdersorganisaties in de prestatieafspraken. | We hebben in 2023 618 woningen met een E-F-G-label aangepakt. (584 in 2022) De CO2-uitstoot van onze kantoren was in 2023 295 ton (420 ton in 2022). | Risico dat we niet aan de afspraken met gemeenten en huurdersorganisaties in de prestatieafspraken voldoen. | Scenarioanalyse in financiële meerjarenbegroting, monitoren ontwikkelingen, extern financieren duurzaamheidsinstallaties. | - Samenstelling energielabels bezit - afname woningen met een E-F-G-label. |
| 2. Sociale en personeelsaangelegenheden: a. Leefbaarheid in wijken en buurten (H4) | a. Zie hoofdstuk 4 Ongedeelde stad. We zetten onze complexmonitor en wijkbeheerders in. Bij de aanpak van overlast werken we nauw samen met partners als gemeenten, politie en zorginstellingen | Onze woningen zijn 'schoon, heel en veilig'. Het aantal gevallen van overlast is toegenomen. In 2023 waren het er 2.255 (2.194 in 2022). | Afname van leefbaarheid in de wijken waar we bezit hebben. Mede door agressie en explosies. | Continue monitoring van de leefbaarheid in wijken m.b.v. de complexmonitor en inzet wijkbeheerders. | Aantal uitgevoerde gebiedsplannen. |
| b. Vroegsignalering en schuldhulpverlening (H4) | b. Zie hoofdstuk 4. We werken permanent aan een afname van huurachterstanden en huisuitzettingen. We doen dit door middel van onze 'Vroeg eropaf'-aanpak. | | De achterliggende problematiek is vaak complex waarbij langdurige en terugkerende huurschuld een probleem is. Ook energiearmoede n.a.v. de stijgende energieprijzen had een effect op huurachterstanden. | Huurders met een achterstand worden in een vroeg stadium aangemeld voor de verschillende convenanten met gemeentes om huurachterstanden en huisuitzettingen te voorkomen. | Aantal huisuitzettingen als gevolg van huurschuld |
| Personeelsaangelegenheden c. Duurzame inzetbaarheid van medewerkers. (H5) | Zie hoofdstuk 5 Organisatie. Ymere investeert in opleidingen en talentontwikkelingsprogramma's voor medewerkers. Ook vitaliteit en werkplezier krijgt veel aandacht. | Het aantal huisuitzettingen als gevolg van huurschuld was ook in 2023 beperkt. Het waren er wederom 4 (4 in 2022). Ziekteverzuim is met 5,9% in 2023 gestegen (5,5% in 2022). | Een hoog ziekteverzuim kan van invloed zijn op de bedrijfscontinuïteit en leidt tot extra kosten i.v.m. inhuur. | Gerichte begeleiding van leidinggevenden en medewerkers ondersteund door een vitaliteitsmanager. | Percentage ziekteverzuim |
| 3. Eerbieding van mensenrechten: a. Huisvesten van kwetsbare groepen/ Toewijzingsbeleid | Zie hoofdstuk 2 en 4. Wij houden ons aan de grondwet en behandelen al onze huurders gelijk. We maken geen onderscheid op het gebied van ras, geloof, sekse. We wijzen onze woningen passend toe. In de prestatieafspraken met de gemeenten in ons werkgebied maken we afspraken over de huisvesting van kwetsbare groepen. Wij wijzen woningen passend toe, zowel financieel als qua grootte van de woning. Een deel van onze woningen wijzen we toe aan kwetsbare groepen. Hier maken we afspraken over met de gemeenten in ons werkgebied. Ymere bevordert doorstroming door huurders met een hoger inkomen met voorrang te laten reageren op onze vrijesector woningen. | Zie hoofdstuk 2 In 2023 verhuurden Ymere 73% (doelstelling is minimaal 70%) van alle sociale huurwoningen aan de primaire doelgroep namelijk huishoudens met een jaarinkomen tot de EU-toewijzingsgrens (één persoonshuishouden: € 44.035,- en meerpersoonshuishouden: € 48.625,-) We haalden de doelstellingen op het gebied van huisvesting kwetsbare groepen. In 2023 verhuisden 102 van onze sociale huurders met voorrang naar een vrijesectorwoning (68 in 2022). | Toename vraag naar woningen door kwetsbare groepen en urgenten. | Middels geïmplementeerde interne beheersing (key controls) zorgen wij er voor dat we de woningen aanbieden aan de juiste personen en dat wij onze woningen passend toewijzen. We werken samen met gemeenten en sociale instanties om de huisvesting van kwetsbare groepen goed te laten verlopen. Zoals bij het project Thuis in de wijk. | Wij hanteren de volgende kpi's: ≥ 92,5% sociale verhuringen aan huurders tot EU inkomensgrens ≥ 70% verhuringen aan huurtoeslagen ontvangers ≥ 95% verhuringen aan huurtoeslag-ontvangers passend naar inkomen KPI Huisvesting kwetsbare groepen. |
| b) Legitimatie via o.a. prestatieafspraken | Het huisvesten van mensen met een bescheiden inkomen is onze kerntaak. We wijzen onze woningen passend toe (qua inkomen en huishoudsamenstelling). (zie H2) | Behalen van afspraken die in de prestatieafspraken staan. | | Continue monitoring van de voortgang van de prestatieafspraken. We gaan voortijdig met de gemeente in gesprek als we afspraken niet dreigen te halen. | Kpi prestatieafspraken. |

Tabel OOB-status (Organisaties van openbaar belang)

| Onderwerp | Behandeling beleid (Regelgeving maar ook convenanten/prestatieafspraken) | Resultaten van het beleid | Voornaamste risico's | Beheersing van deze risico's | Niet-financiële prestatie-indicatoren |
|---|--|--|---|--|--|
| <p>4. Bestrijding van corruptie en omkoping: a. Governance en goed bestuur (H6)</p> | <p>Zie hoofdstuk 6. Ymere onderschrijft de uitgangspunten van de Governancecode woningcorporaties 2020. De Raad van Commissarissen voert intern toezicht uit op het functioneren van de van de statutaire directie en de algemene gang van zaken in de Stichting Ymere. - Visie op toezicht en besturen.</p> | <p>Naleving van de governance code is geborgd.</p> | <p>Reputatieschade. Er kunnen sancties worden opgelegd door de toezichthouders. Risico dat een interne of externe fraudeur Ymere financiële en/of reputatieschade berokkent.</p> | <p>De Compliance Officer houdt toezicht op de naleving van de Governancecode woningcorporaties. In het jaarverslag wordt jaarlijks verslag gedaan van de naleving van de Governancecode woningcorporaties.</p> | <p>Aantal incidenten Aantal interventies van externe toezichthouders.</p> |
| <p>b. Integriteit (H6)</p> | <p>Zie hoofdstuk 6. Ymere heeft beleid op het gebied van integriteit. Kern van het beleid is dat integer handelen duidelijke regels vergt en tegelijkertijd een bedrijfscultuur vereist waarin handelen op basis van deze regels vanzelfsprekend is. De regels m.b.t. integriteit zijn o.a. vastgelegd in: - De integriteitscode Ymere - De Meldingsregeling vermoeden integriteitsschendingen Ymere (Klokkenluidersregeling) - De regeling Vertrouwenspersoon ongewenst gedrag.</p> | <p>Verhoging integer gedrag door uitvoering beleid.</p> | <p>Ymere heeft een duidelijke wettelijke opdracht die, aangevuld met eigen doelstellingen, moet worden gerealiseerd. Indien de risico's, die het realiseren van deze doelstellingen in gevaar brengt, niet wordt gemanaged brengt dit het behalen van deze wettelijke opdracht in gevaar.</p> | <p>De Compliance Officer ziet toe op integer handelen binnen de organisatie en rapporteert hierover aan de directieraad en raad van commissarissen. Jaarlijks worden er integriteit workshops gegeven waar alle medewerkers verplicht aan moeten deelnemen. Tevens is er screeningsbeleid op integriteitsgevoelige functies.</p> | <p>Aantal en ernst van integriteitsincidenten</p> |
| <p>c. Risicomanagement (H7)</p> | <p>Ymere heeft een risicomanagementbeleid (zie H 7). We streven ernaar om risico's zo goed mogelijk te beheersen en ten minste de impact te beperken als een risico zich voordoet. De belangrijkste risico's zijn vastgelegd in een Risk Control Framework. Hierin beschrijven we met name de belangrijkste key controls, de uitvoering hiervan in de eerste lijn en de werkzaamheden vanuit de tweede lijn om vooral de werking van deze key controls vast te stellen.</p> | <p>Voor 95% van de risico's uit het Risk Control Framework zijn key controls opgezet die binnen de eerste lijn worden uitgevoerd en waarvan vanuit de tweede lijn de werking wordt getoetst. De eerste lijn is meer risicobewust en er zijn geen onoverkomelijke tekortkomingen vastgesteld.</p> | <p>Key controls werken niet of risico wordt niet afgedekt door een key control.</p> | <p>De belangrijkste risico's zijn vastgelegd in een Risk Control Framework. Hierin beschrijven we met name de belangrijkste key controls, de uitvoering hiervan in de eerste lijn en de werkzaamheden vanuit de tweede lijn om de werking van deze key controls periodiek vast te stellen.</p> | <p>Elk tertiaal wordt er gerapporteerd over het bestaan en de werking van de key controls.</p> |

Holdingsstructuur Ymere

Situatie per 31-12-2023



8.

Vergaderschema en verantwoording rvc 2023

Vergaderschema en verantwoording rvc 2023

| Datum vergadering rvc | Onderwerpen ter besluitvorming behandeld door raad van commissarissen | Voorafgaand behandeld in commissie "ter advisering aan rvc" | |
|---|--|---|-------------------------------------|
| 23-mrt-23 | Jaarrekening 2022 | auditcommissie | |
| | Deskundighedenoverzicht leden rvc 2022 | governance- en remuneratiecommissie | |
| | Verbindingen Ymere | auditcommissie | |
| | Jaarverslag 2022 | auditcommissie v.w.b. de hoofdstukken 7 (Risicomanagement) en 8 (Financiële Continuïteit) | |
| | Decharge raad van commissarissen | | |
| | Decharge statutaire directie | | |
| | Nevenfunctie lid rvc | | |
| | Visitatie- keuze bureau | ad hoc commissie visitatie | |
| | Einde eerste termijn Gertjan Lankhorst 31 december 2023 | governance- en remuneratiecommissie | |
| | Treasurystatuut 2023-2027 | auditcommissie | |
| | Treasurybeleidsplan 2023-2027 | auditcommissie | |
| | Verkoop Hospice Bardo | commissie vastgoed | |
| | P-besluit Nobelhorst, veld 16b, Almere | commissie vastgoed | |
| 20-apr-23 | "Bekrachtiging besluiten op basis van het memo" "Besluiten en marktomstandigheden" a. Tudorpark, bouwveld 36 MWG, Hoofddorp b. IJpolder-Wieringerwaardstraat, Hoofddorp" | commissie vastgoed | |
| | Update P-besluiten Q1 2023 | commissie vastgoed | |
| | Herijking normenkader vastgoedinvesteringen 2023 | gecombineerde auditcommissie en commissie vastgoed | |
| | 20-apr-23 | Samenwerkingsvoorstel Amsterdamse prestatieafspraken | |
| | 8-mei-23 | Appelweg, Amsterdam - vooropdracht productie modules | |
| | | Brasavillage, Amsterdam Zuidoost - vooropdracht productie modules | |
| | 22-jun-23 | Nevenfunctie lid rvc | |
| | | Voorstel start aanvragen zienswijze Aw 2e termijn Gertjan Lankhorst | |
| | | Afspraken met gemeenten: activiteitenoverzichten Haarlemmermeer en Almere en aanvullende prestatieafspraken Haarlem | |
| | | Werving nieuwe trainee rvc | governance- en remuneratiecommissie |
| | | P-besluit Koning Willem I laan, Hoofddorp | commissie vastgoed |
| | | P-besluit De Gouwen, Almere | commissie vastgoed |
| | | IR-besluit Havenplein, Spaarndam | commissie vastgoed |
| Investeringsstatuut | | commissie vastgoed | |
| Bekrachtiging besluiten op basis van het memo "Besluiten en marktomstandigheden" voor IR-besluit Tugelaweg fase III blok 2, Amsterdam | | commissie vastgoed | |
| Update P-besluiten Q2 2023 | | commissie vastgoed | |
| Controleplan 2023 accountant | | auditcommissie | |
| Beperkte evaluatie functioneren externe accountant | | auditcommissie | |

Vergaderschema en verantwoording rvc 2023

| Datum vergadering rvc | Onderwerpen ter besluitvorming behandeld door raad van commissarissen | Voorafgaand behandeld in commissie "ter advisering aan rvc" |
|---|---|---|
| 4-okt-23 | PIR-besluit en aangaan verplichting realisatie Brasavillage, Amsterdam Zuidoost | commissie vastgoed |
| 26-okt-23 | Nevenfunctie lid rvc | |
| | Visie op toezicht en besturen | |
| | Samenwerkingsovereenkomst NH Bouwstroom | commissie vastgoed |
| | IR-besluit Lekstraat, Amsterdam | commissie vastgoed |
| | Update P-besluiten Q3 2023 | commissie vastgoed |
| | Internal Audit Jaarplan 2024 | auditcommissie |
| 16-nov-23 | Bezoldiging leden statutaire directie (door governance- en remuneratiecommissie) | |
| 7-dec-23 | Nevenfunctie lid rvc | |
| | Nevenfunctie lid statutaire directie | |
| | Benoeming Gertjan Lankhorst als lid en voorzitter rvc en lid governance - en remuneratiecommissie | |
| | Belet en ontstentenis | |
| | Prestatieafspraken Haarlemmermeer | |
| | Visitatierapport en bestuurlijke reactie | |
| | Bezoldiging leden raad van commissarissen 2024 | governance- en remuneratiecommissie |
| | Beoordelingskader 2024 leden statutaire directie | governance- en remuneratiecommissie |
| | Declaratiereglement raad van commissarissen | governance- en remuneratiecommissie |
| | Protocol nevenwerkzaamheden rvc en statutaire directie | governance- en remuneratiecommissie |
| | Toetsings- en toezichtkader | governance- en remuneratiecommissie |
| | Financieel Meerjaren Plan 2024-2028 incl. begroting | auditcommissie |
| | Risk Control Framework 2024 | auditcommissie |
| Doorzakken derivaten met breaks 2024 | auditcommissie | |
| P-besluit Van der Pek, parse cluster, Amsterdam | commissie vastgoed | |
| P-besluit Bernadottestraat, Hoofddorp | commissie vastgoed | |
| P-besluit Kelloggstraat, Hoofddorp | commissie vastgoed | |
| P-besluit Overhoeks, blok Q, Amsterdam | commissie vastgoed | |
| Algemene goedkeuring P-besluiten tussen € 3 en € 10 mio in 2024 | gecombineerde auditcommissie en commissie vastgoed | |

Duurzaamheid in de breedste zin van het woord

ESG-verslag Ymere 2023

Inleiding

Duurzaamheid wordt steeds belangrijker in de maatschappij. Als woningcorporatie is Ymere zich daarvan scherp bewust. Wij willen onze maatschappelijke waarde vergroten door een bijdrage aan duurzaamheid te leveren, in de breedste zin van het woord. Want duurzaamheid is een breed begrip.

Vanaf 2024 rapporteren grote bedrijven explicieter over duurzaamheid. Dit gebeurt als de Europese Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) van kracht wordt. De rapportageplicht geldt voor bedrijven van publiek belang, zoals beursgenoteerde bedrijven, en voor bedrijven van minimaal 250 werknemers, een omzet van 25 miljoen euro en/of een balanstotaal van 50 miljoen euro. Grotere mkb-bedrijven zullen later volgen.

Hoewel woningcorporaties op dit moment nog niet verplicht zijn om aan de regelgeving te voldoen, gaan wij met de duurzaamheidsverslaggeving aan de slag de komende jaren. Deze verslaggeving wordt ook wel aangeduid met de afkorting ESG, waarbij de E staat voor Environment (duurzaamheid, milieu), de S voor Social (maatschappelijke impact) en de G voor Governance (goed ondernemingsbestuur).

Wij willen in de komende jaren via een groeimodel komen tot een duurzaamheidsverslag (zoveel mogelijk gebaseerd op CSRD) waarbij inzicht wordt gegeven in onze strategie en beleid over duurzaamheid, de implementatie hiervan en hoe wij scoren op de betreffende prestatie maatstaven.

In 2024 werken wij dit verder uit door:

- Analyses uit te voeren met behulp van stakeholders met betrekking tot de bepaling van de dubbele materialiteit en waardeketen;
- Onze visie en ambitie rond duurzaamheid verder te bepalen voor doelstellingen op de korte, middellange en lange termijn;
- Over de materiële onderwerpen te rapporteren en de betrouwbaarheid daarvan te waarborgen door adequate (interne) controle daarop te implementeren.

In 2024 en verder werken wij aan de verdere uitwerking en implementatie van onze duurzaamheidsdoelstellingen in onze strategie en de rapportering hierover in het jaarverslag. Hierbij zullen wij ook de samenwerking binnen de sector zoeken.

Dit ESG-verslag gaat in op de verduurzaming van ons bezit en onze interne bedrijfsvoering. We belichten de initiatieven die we hebben genomen op het gebied van duurzaamheid met betrekking tot ons woningbezit en onze interne CO₂-reductie, de zorg voor onze medewerkers en onze governance.

E: Environment

Werken aan een beter milieu, duurzaamheid en minder CO₂-uitstoot

In 2050 wil Ymere volledig duurzaam zijn: CO₂-neutraal, circulair en klimaatbestendig. Al onze activiteiten zijn daarop gericht.

Woningbezit (nu en in de toekomst)

Bestaand bezit

We werken aan verduurzaming van ons woningbezit waarbij de aanpak van woningen met energielabels E, F en G voorrang krijgt.

Bezit verduurzaamd met E-, F-, G-label

| 2023 | 2022 |
|------|------|
| 618 | 584 |

Woningen voorzien van zonnepanelen

| 2023 | 2022 |
|-------|-------|
| 1.600 | 1.070 |

E-, F- en G-energielabels

We hebben 618 van onze woningen met een E-, F, of G-energielabel verder verduurzaamd in 2023. Ons doel is om in 2030 geen woningen met een E-, F- of G-energielabel meer te hebben in ons bezit. Voor 2024 staan er 907 EFG-woningen op de planning om verder te verduurzamen.

Onze woningen aansluiten op het warmtenet

Naast het verduurzamen van de EFG-woningen hebben we in het project 'Warm Amsterdam' samen met de gemeente Amsterdam, warmtebedrijf Vattenfall en de Amsterdamse woningcorporaties de ambitie om binnen vijftien jaar 100.000 woningen aardgasvrij te maken en aan te sluiten op het warmtenet. In 2023 hebben wij 250 woningen (in de Gentinaanbuurt en de Hof van Descartes) aangesloten op het warmtenet.

Weer meer zonnepanelen op onze woningen

In 2023 zijn 1.600 woningen van Ymere voorzien van meer dan 5.300 zonnepanelen. Dat is een forse stijging ten opzichte van 2022, toen 1.070 woningen werden aangepakt. Onze samenwerkingspartner Lederzon heeft nu meer dan 37.000 zonnepanelen geïnstalleerd op onze woningen. Hierdoor hebben wij de afspraken met de gemeente over het zonnepanelsaldo overtroffen, namelijk 9 megawattpiek (MWp) in plaats van 6 MWp.

Klimaatadaptief

Groen in de stad is belangrijk voor de leefbaarheid, de biodiversiteit, waterberging en het tegengaan van hittestress. Ymere is permanent op zoek naar mogelijkheden om meer groen aan te brengen in onze buurten en wijken. We zoeken daarvoor de samenwerking op met bewoners en lokale partners. Een goed voorbeeld is Almere, waar veel tuinen betegeld zijn. Ook zijn er veel verwaarloosde privétuinen. We deden onderzoek naar de oorzaken, boden hulp en organiseerden succesvolle acties in de Danswijk en Stedenwijk. Samen met bewoners, de gemeente en het wijkteam knapten we tuinen op en voerden we grofvuil af. In de Van der Pekbuurt (Amsterdam-Noord) slaagden we erin om ruim 400 vierkante

meter schuurdaken te vergroenen, dankzij een bewonersinitiatief en subsidie van het stadsdeel. In Haarlemmermeer organiseerden we samen met het NMCX een tegelwipactie. Het resultaat: we ruimden 1000 vierkante meter tegels op.

Energieadviesrapporten en VvE's

Ymere heeft 88 VvE's geselecteerd voor versnelde verduurzaming. Om dit vorm te geven is een 13-stappenplan bedacht, met als eerste stap een energieadviesrapport per VvE. De 88 VvE's zijn hiervoor inmiddels benaderd. Ook is een projectwebsite opgezet en hebben de bewoners een enquête over verduurzaming ontvangen. Het afgelopen jaar hebben we al 60 rapporten ontvangen. De overige 28 verwachten we begin 2024. Daarna volgen nieuwe stappen. Verdere versnelling is voorzien door middel van bouwteams, die de uitvoering van de verduurzaming snel kunnen oppakken en uitvoeren.

Binnen Ymere is het Greenteam gestart, bestaande uit 8 medewerkers die geheel of gedeeltelijk zijn vrijgemaakt om de verduurzaming van de 88 VvE's aan te pakken. Leden van het Greenteam maken onderdeel uit van het bouwteam en pakken samen met de VvE en aannemer vanaf het begin de verduurzaming op.

Project warmtepompen

In 2024 beginnen we in Haarlemmermeer een project met 450 hybride warmtepompen. We vervangen in twee jaar de oude zonneboilers door deze nieuwe hybride installaties. Hiermee brengen we de energietransitie weer een stap verder. We werken in dit project samen met BZK – de installatiemonitor – om de besparings-effecten en werking van de warmtepompen te onderzoeken. We vragen geen huurverhoging voor de hybride warmtepomp. Een uitgebreid meetprogramma is opgezet samen met BZK, de co-makers en producent van de warmtepompen (Intergas).

Nieuwbouw en renovatie

Bij de nieuwbouw en renovatie voor onze toekomstige huurders hanteren wij, waar mogelijk, onder meer de volgende duurzaamheidsuitgangspunten:

- Circulair bouwen
- Bouwen met FSC-gecertificeerd hout
- BENG (Bijna Energie Neutraal Gebouw)

Circulair bouwen

Binnen Ymere vinden wij het belangrijk om circulair te bouwen. Circulair bouwen is een vorm van bouwen die gericht is op het minimaliseren van afval en het maximaliseren van hergebruik van materialen en grondstoffen gedurende de hele levenscyclus van een gebouw.

Van 2016 tot en met 2023 hebben we een pilot uitgevoerd met circulair renoveren bij het complex Bavodorp in Haarlem. Hier hebben we ruim 288 woningen gerenoveerd, waarbij we houten balken vanuit de beganegrondvloer hebben hergebruikt voor de gordingen, muurplaten en slapers rond de dakkapellen. Daarnaast hebben wij cv-ketels van minder dan 5 jaar oud hergebruikt en geplaatst in de woningen van Ymere. Verder hebben we circulair beton gebruikt voor de nieuwe funderingen, dat voor 30% uit hergebruikt betongranulaat bestaat. De uitbouwelementen, inhaakkozijnen en dakkapellen zijn van geacetyleerd hout en lokaal geproduceerd. Ze zijn losmaakbaar van de woning en dus herbruikbaar in de toekomst.

Bouwen met FSC-gecertificeerd hout

Houtbouw is in opmars. De voordelen zijn evident: bouwen met hout draagt bij aan het verlagen van de CO₂-uitstoot. Ook in 2023 heeft Ymere – in samenwerking met de co-makers – de doelstelling behaald om in woningverbeterings- en andere projecten meer FSC-hout te gebruiken. FSC-hout biedt de beste garantie voor verantwoord bosbeheer. Onze NH Bouwstroom-partners hebben we geïnspireerd om een FSC-certificaat te behalen, zodat zij voor toekomstige flexwoningen het FSC-keurmerk kunnen claimen. Ook zijn gesprekken gestart binnen Ymere om toepassing van FSC te waarborgen. Bouwen in hout willen we in onze nieuwbouw nog verder toepassen. Ook de draagstructuur van gebouwen wordt in hout (CLT) uitgevoerd. Deze ambitie hebben we

bekrachtigd. In 2024 verwachten we te starten met het eerste houtbouw nieuwbouwproject met 95 sociale huurwoningen in Haarlem Oostpoort.

BENG (Bijna Energie Neutraal Gebouw)

In de bouwvoorschriften is de trend waarneembaar dat duurzaamheid een steeds grotere rol gaat spelen. De BENG-norm, een indicatie voor de energieprestatie van een gebouw, wordt verscherpt. Ymere voldoet aan deze voorschriften en vereisten. Waar mogelijk en betaalbaar voeren wij extra maatregelen uit om tot betere prestaties te komen. Een mooi voorbeeld is de Brinktoren in Amsterdam Overhoeks. Hierin komen 401 woningen, waarvan 112 sociale huurwoningen van Ymere. De bouw is gestart in november 2022.

De Brinktoren wordt één van de eerste energiepositieve woontorens van Nederland: het gebouw wekt meer energie op dan het verbruikt. In prefabgevels, terrassen en daken zijn PV-cellen geïntegreerd. Ook is de toren uitgerust met een geavanceerd warmteconcept. De terrassen en daken zijn 'polderdaken' met waterberging.

Regenwater wordt opgevangen en zoveel mogelijk hergebruikt om de daktuinen te besproeien. De biodiversiteit wordt versterkt door de keuze van vegetatie en ook door nestkasten en speciale plekken voor bijvoorbeeld vogels en insecten. Hopelijk gaat een slechtvalk zich nestelen in de top van de toren.

Daarnaast wordt duurzame mobiliteit gestimuleerd door alleen parkeergelegenheid te bieden voor elektrische deelauto's en fietsen. Daarmee is de Brinktoren een van de eerste energiepositieve, natuurinclusieve én betaalbare woongebouwen van Nederland. Voor Ymere is het de hoogste woontoren met sociale huurwoningen.



Milieubarometer 2023

t.o.v. 2022

Onze totale CO₂-uitstoot

2023
1.180 ton

2022
1.230 ton

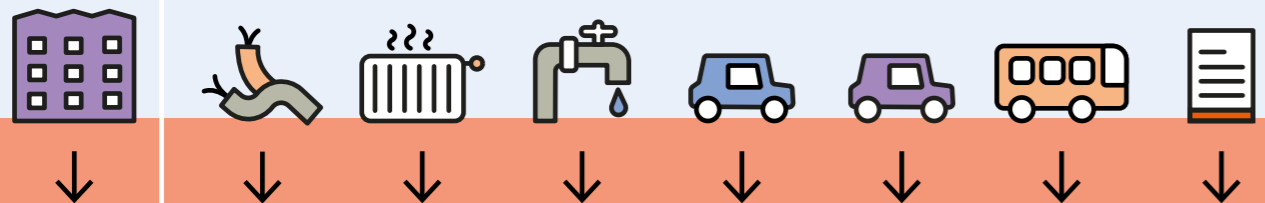
CO₂
= -4,1%

Beter of slechter t.o.v 2022

-64% ton -20,6% ton -2,6% ton -55,5% ton +39,5% ton -60% ton -3,2% ton

Elektriciteit Brandstof & warmte Water & afvalwater Woon-werk verkeer Zakelijk verkeer Ymere service bussen Papier

Ymere



CO₂ equivalent 2023

38,2 ton 197 ton 3,8 ton 569 ton 233 ton 133 ton 5,5 ton

CO₂ equivalent 2022

106 ton 248 ton 3,9 ton 366 ton 167 ton 333 ton 5,7 ton

Interne CO₂-reductie

Milieubarometer

Jaarlijks meet Ymere de CO₂-uitstoot van onze interne bedrijfsvoering met de Milieubarometer. Deze barometer geeft inzicht in de CO₂-uitstoot die gemoeid is met onze activiteiten. Ieder jaar kijken we hoe we het doen ten opzichte van voorgaande jaren. Ons doel met betrekking tot de interne CO₂-reductie was om in 2025 35% minder CO₂ uit te stoten ten opzichte van 2015. Dit doel is inmiddels behaald. Daarom hebben wij nu de ambitie om ieder jaar 5% CO₂-uitstoot te reduceren ten opzichte van het jaar daarvoor.

In 2023 voldoen we net niet aan onze doelstelling met betrekking tot de interne CO₂-reductie. Onze inspanningen hebben geleid tot bijna 4% minder CO₂-uitstoot ten opzichte van 2022. Dat is best knap in een jaar waarin we, na het vele thuiswerken tijdens de coronapandemie, weer vaker op kantoor werken. Deze positieve ontwikkeling is voornamelijk te danken aan een aantal acties die wij afgelopen jaar hebben uitgevoerd.

Wat doet Ymere om de CO₂-uitstoot terug te dringen?

Huisvesting

In 2023 hebben we ervoor gekozen om efficiënter gebruik te maken van onze kantoorruimte en afscheid te nemen van Huys Azië. Dat heeft geresulteerd in een afname van vierkante meters en een reductie van onze CO₂-uitstoot als gevolg van warmte- en elektriciteitsverbruik. Halverwege 2023 zijn we vanuit ons regiokantoor Amsterdam Noord aan de Floraweg verhuisd naar een nieuw kantoor aan de Klaprozenweg. Dit kantoor is kleiner, maar vooral duurzamer. Het is voorzien van zonnepanelen en energie-efficiënte ledverlichting en is aangesloten op het warmtenet. Deze besparingen leiden tot minder CO₂-uitstoot.

Ymere heeft in totaal acht regiokantoren. In de komende jaren zullen we in de heroverweging van ons strategisch huisvestingsplan bepalen op welke locaties we willen zitten om onze huurders zo goed mogelijk te kunnen bedienen en kijken we naar de verduurzaming van onze kantoren. Hier starten we in 2024 mee.

Mobiliteit

In 2023 was onze CO₂-uitstoot door woon-werkverkeer en zakelijk verkeer hoger dan in 2022. In dat jaar was thuiswerken nog van kracht als gevolg van de coronamaatregelen. Ymere hanteert nu een hybride werkvorm, om zo flexibiliteit én effectieve samenwerking mogelijk te maken.

Overstap naar hybride poolauto's

| Jaar | 2024 | 2025 | 2026 |
|----------------------------------|------|------|------|
| Overstap naar hybride poolauto's | 20 | 20 | 6 |

Afgelopen jaar zijn er poolauto's bijgekomen. Ook dat heeft geleid tot een toename van de CO₂-uitstoot. Maar onze poolauto's zijn tegelijkertijd ook 'groener' geworden. In Almere en Pakhuys Afrika (Amsterdam) zijn 15 van de 61 poolauto's vervangen door een hybride variant. Deze verbruikt minder brandstof dan een benzineauto, waarmee de CO₂-uitstoot wordt teruggedrongen. In de toekomst gaat Ymere ook dit wagenpark volledig elektrificeren.

Ymere is zich ervan bewust dat we vaker voor (elektrisch) fietsen moeten kiezen. Daarom gaan we het gebruik van fietsen meer stimuleren door het gebruik van een vereenvoudigde applicatie. Verder hebben wij in 2023 de eerste stappen naar een volledig emissievrij wagenpark gezet. In de zomer zijn de eerste servicemonteurs verblijd met een volledig elektrische bedrijfswagen. In de komende jaren gaan we hiermee door. Dit jaar zijn zes nieuwe elektrische bussen aangeschaft. De komende jaren vervangen we stap voor stap ons gehele wagenpark. In 2027 zal Ymere Service volledig elektrisch rijden.

Elektrificeren servicebussen

| Jaar | 2024 | 2025 | 2026/2027 |
|---------------|------|------|-----------|
| Aantal bussen | 14 | 49 | 20 |

Daarnaast heeft Ymere eind 2022 het mobiliteitsbeleid aangepast. Milieubewust reisgedrag wordt extra beloond. Naast de bestaande woon-werkverkeervergoeding voor de auto is een vergoeding geïntroduceerd voor woon-werkverkeer te voet of per fiets.

Met het oog op de toekomst blijven we ons inzetten voor een duurzamere bedrijfsvoering om onze CO₂-uitstoot te verminderen. In 2024 starten we daarom met een nieuw duurzaamheidsbeleid.

S: Social

Investeren in personeel, veiligheid en gezondheid

| | 2023 | 2022 |
|------------------------------|----------------|---------------|
| Aantal medewerkers | 1031 (975 fte) | 956 (902 fte) |
| Aantal mannen | 517 | 469 |
| Aantal vrouwen | 514 | 487 |
| Bepaalde tijd | 172 | 169 |
| Onbepaalde tijd | 859 | 787 |
| Aantal externen | 90fte | 115 fte |
| Ziekteverzuim | 5,9% | 5,5% |
| Verloop | 11,2% | 13,9% |
| Gemiddelde leeftijd | 43 jaar | 44 jaar |
| Gemiddeld aantal dienstjaren | 9 jaar | 9 jaar |
| Openstaande vacatures | 31 | 31 |
| Interne mobiliteit | 16% | 10% |
| Aantal stagiaires | 25 | 15 |

Ymere en de arbeidsmarkt

De formatie van Ymere is gegroeid naar 1031 medewerkers (975 fte) (2022: 956 medewerkers en 902 fte). De inhuur van externe krachten werd verminderd met 25 fte ten opzichte van 2022. Medio 2023 stelden we vast dat strakkere sturing op de formatieontwikkeling vereist is, gezien de gestegen personeelskosten. Ook in 2024 zal dit aandacht krijgen.

De arbeidsmarkt blijft krap en dus uitdagend, ook voor woningcorporaties. Niettemin lukt het ons om nieuwe collega's aan te trekken. Ymere slaagt erin zich als sterk merk te positioneren. We zetten uiteenlopende creatieve methoden in om verschillende doelgroepen te bereiken. Onze 'open avonden' zijn bijvoorbeeld succesvol dankzij hun laagdrempelig karakter. Zo konden we 17 nieuwe collega's (servicemonteurs) aan ons binden. Bovendien is Ymere een erkend leerbedrijf. Jaarlijks bieden we zes leerlingen een opleidingsplek tot servicemonteur, in samenwerking met het ROC van Amsterdam-Flevoland. Deze opleiding duurt twee tot drie jaar. In 2023 zijn twee afgestudeerden als servicemonteur bij ons gestart.

Ziekteverzuim gestegen, aandacht voor gezondheid en vitaliteit

Het ziekteverzuim bij Ymere steeg naar 5,9%. Midden- en langdurig ziekteverzuim nam toe. De cijfers zijn vergelijkbaar met die van andere woningcorporaties en met

het landelijke cijfer. We blijven alert op de kwaliteit van de begeleiding van zieke medewerkers.

Naast verzuimbegeleiding is aandacht voor persoonlijke vitaliteit, gezondheid en werkplezier van werknemers van groot belang. Met een vitaliteitsmarkt in oktober boden we inspiratie en informatie over loopbaanontwikkeling, leefstijl en voeding. Tijdens een Werk & Mantelzorg-bijeenkomst in november deelden collega's met mantelzorgtaken hun ervaringen en gaven zij advies over de balans tussen werk en zorg. Onder het motto 'Ymere Versnelt' voltooiden 32 Ymere-medewerkers op 17 september de Dam tot Dam-loop.

Diversiteit en inclusie zijn belangrijke thema's

Onze strategie *Samen Thuis* benadrukt dat we een sociale en veilige werkomgeving willen bieden aan iedereen, hoe verschillend we ook zijn. Ymere streeft naar diversiteit en inclusie. Dit werd onderstreept door de ondertekening van de Charter Diversiteit van de SER (Sociaal Economische Raad) namens Ymere door bestuurder Erik Gerritsen. De Charter is een kennisnetwerk van meer dan 480 Nederlandse organisaties die zich inzetten voor meer diversiteit en inclusie op de werkvloer. Voor de komende jaren zijn daarin concrete ontwikkelthema's benoemd.

In oktober organiseerde de werkgroep Diversiteit en Inclusie wederom een 'Diversity Day' met een gevarieerd programma. Doel: de bewustwording vergroten van de betekenis van een diverse en inclusieve organisatie. Daarbij hoort ook belangstelling voor andere leefwerelden en culturen. Zo'n zestig collega's woonden in april, tijdens de ramadan, een Iftar bij, voor velen een nieuwe ervaring.

Zorgen voor de veiligheid, gezondheid en welzijn van onze mensen

Er waren 99 meldingen van agressie tegen Ymere-medewerkers en co-makers. Dat is meer dan in 2022 (52). Opvallend is dat de agressie tegenwoordig meer op de persoon wordt gericht. Ymere heeft daarom een organisatienorm bepaald: 'emotie mag, agressie niet'. Ook is besloten dat medewerkers met veel huurdercontact een weerbaarheidstraining moeten volgen. De focus ligt daarbij op de-escalatie tijdens vervelende confrontaties.

De Ondernemingsraad

Samenstelling Ondernemingsraad

De huidige Ondernemingsraad (OR) 2021-2023 is op 15 december 2020 geïnstalleerd na een geslaagde, voornamelijk digitale, verkiezingscampagne. De OR van Ymere telt dertien zetels. In 2023 zijn twee OR-leden gestopt. Daarvoor is er één nieuw OR-lid teruggekomen. Voor de invulling van de laatste zetel was de OR van mening dat de termijn tot de volgende verkiezingen te kort was om nog op zoek te gaan naar invulling voor deze zetel. De raad is daarmee bijna de gehele periode volledig bezet geweest. De OR wordt ondersteund door een ambtelijk secretaris. De zittingstermijn is drie jaar. In december 2023 hebben de verkiezingen voor de Ondernemingsraad (2024-2026) plaatsgevonden. Alle beschikbare zetels zijn vanaf januari 2024 weer gevuld.

Besluitvorming Ondernemingsraad

De OR en de statutaire directie zijn zeven keer in een overlegvergadering bijeengekomen. In twee vergaderingen is de algemene gang van zaken besproken. Deze vergaderingen werden ook deels bijgewoond door leden van de raad van commissarissen (het art. 24-overleg). Louise van Deth (voorzitter commissarissen OR) was in september 2023 aanwezig bij een OR-vergadering, een overleg van het dagelijks bestuur van de OR en een overleg tussen de OR en de statutaire directie. In 2023 hebben onder andere de volgende onderwerpen de revue gepasseerd: herbenoeming voorzitter RvC, ruilen verplichte vrije dagen voor feestdagen en de regeling waarden & belonen. Een volledig overzicht van de behandelde verzoeken en voorstellen is opgenomen in dit jaarverslag, hoofdstuk 6, paragraaf 3.

G: Governance

Effectief, transparant en integer bestuur

Governance verwijst naar het stelsel van regels, processen en gedragingen waarmee Ymere wordt bestuurd en gecontroleerd. Een effectief governancebeleid is van belang voor het behalen van de doelstellingen, transparantie en verantwoording aan stakeholders. Ymere onderschrijft de uitgangspunten van de Governancecode Woningcorporaties 2020 en voldoet aan deze code.

Statutaire directie

Sinds 15 juli 2022 was één van de twee posities binnen de statutaire directie vacant. Per 1 februari 2023 zijn beide posities binnen de statutaire directie weer vervuld. De statutaire directieleden, Erik Gerritsen (voorzitter) en Marike Bonhof, zijn gezamenlijk vertegenwoordigingsbevoegd. In de periode waarin slechts sprake was van één statutair directeur, heeft er in alle situaties een lid van het directieteam intern meegetekend voor akkoord.

Van directieraad naar directieteam

De statutaire directie en de overige directieleden zien zichzelf meer als een directieteam dan een directieraad. Daarom is besloten om vanaf oktober 2023 te spreken van het directieteam in plaats van de directieraad. De nieuwe naam legt de nadruk op teamwork en samenwerking en is minder hiërarchisch.

Intern toezicht

Het interne toezicht binnen Ymere vormt het fundament van een solide governancestructuur. Als essentieel onderdeel van ons bestuurskader is het interne toezicht ontworpen om de integriteit, effectiviteit en naleving van beleidsmaatregelen te waarborgen. Dit mechanisme biedt niet alleen een kritische blik op de besluitvorming, maar fungeert ook als een versterkende schakel in het streven naar transparantie en verantwoording aan al onze stakeholders. De raad van commissarissen vervult een cruciale rol als onafhankelijk orgaan dat toezicht houdt op de statutaire directie en de algemene gang van zaken binnen Ymere. De raad bewaakt de strategische koers en besluitvorming, beoordeelt het functioneren van de statutaire directie en ziet toe op de financiële gezondheid en naleving van wet- en regelgeving. De raad zorgt voor doeltreffend intern toezicht, adviseert de statutaire directie gevraagd en ongevraagd, is verantwoordelijk voor de benoeming van statutaire directieleden en stelt hun beoordeling en arbeidsvoorwaarden vast. De raad van commissarissen geeft de externe accountant opdracht voor de controle van de jaarstukken en keurt de opdrachtverlening goed voor de visitatie.

De raad van commissarissen handelt op basis van de bevoegdheden die in de statuten en reglementen zijn omschreven. Specifieke commissies adviseren de raad over onderwerpen binnen hun taakgebied en bereiden de besluitvorming van de raad voor. In de visie op toezicht en besturen die in 2023 door de raad en de statutaire directie is vastgesteld komt tot uitdrukking hoe de raad van commissarissen zijn toezichthoudende rol vervult.

De visie is hieronder schematisch weergegeven:



Three lines of defence

Ymere heeft haar organisatie ingericht volgens het three lines of defence-model.

Three lines of defence

| 1 st line | 2 nd line | 3 rd line |
|--|--|---|
| Management | Risicomanagement & Interne Controle | Internal Audit |
| Dagelijks risicobeheer in de processen. Monitoren en rapporteren over de effectiviteit van de beheersmaatregelen | Coördineren, monitoren en ondersteunen van lijnmanagement bij risicomanagement en vaststellen van de werking van de belangrijkste beheersmaatregelen met interne controles | Aanvullende zekerheid geven en toetsing over de werking en uitvoering 1 st en 2 nd line door uitvoeren audits |

Extern toezicht

Ymere heeft te maken met de volgende verschillende externe toezichthouders:

- De Autoriteit woningcorporaties (Aw) is de belangrijkste toezichthouder. De Aw houdt toezicht op het gedrag en de integriteit van woningcorporaties en op hun financiële beheer. Daarnaast ziet de Aw toe op de realisatie van de volkshuisvestelijke prestaties van Ymere. De Aw en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) hebben hun samenwerking de afgelopen jaren geïntensiveerd om het toezicht op de sector effectiever en efficiënter te maken.
- De Autoriteit Consument en Markt (ACM) houdt toezicht op de naleving van de regels voor het markttoezicht (zoals het verbod op kartelafspraken) en op misbruik van economische machtsposities.
- De Autoriteit Persoonsgegevens (AP) ziet toe op de naleving van de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG).
- De Autoriteit Financiële Markten (AFM) ziet toe op de uitvoering van de regelgeving voor de afhandeling van derivatentransacties.

Behalve de genoemde toezichthouders spelen ook de volgende partijen een rol in het toezicht:

- De Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland (SVWM). Het visitatierapport van 2023 over de periode 2019-2023 en de reactie van Ymere worden gepubliceerd op de website van Ymere, www.ymere.nl.
- De externe accountant, BDO, controleert in opdracht van de raad van commissarissen de jaarrekening van Ymere en overige verantwoordingen zoals voorgeschreven in de Woningwet.
- Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) zorgt ervoor dat Ymere tegen gunstige voorwaarden geld kan lenen door garanties te verstrekken aan financiers.
- Ook collega-corporaties, gemeenten, huurdersorganisaties of andere belanghebbenden kunnen ons aanspreken op ons functioneren.

Compliance

Compliance is 'het geheel van maatregelen dat zich richt op signalering, implementatie, naleving, toetsing en handhaving van externe wet- en regelgeving, alsmede op interne procedures en gedragsregels om te voorkomen dat de reputatie en integriteit van Ymere worden aangetast.'

Bij Ymere is het management verantwoordelijk voor compliance. Als woningcorporatie zijn we ons bewust van de verantwoordelijkheid die we dragen jegens de huurders en belanghebbenden. Door naleving van wet- en regelgeving streven we ernaar om transparantie, integriteit en duurzaamheid in al onze activiteiten te waarborgen. Deze inzet voor compliance vormt de ruggengraat van ons streven naar maatschappelijk verantwoord ondernemen. Het directieteam draagt zorg voor een systeem van risicomanagement en personele bezetting dat compliance mogelijk maakt en faciliteert.

De compliance officer voert de regie over integriteitsgerelateerde compliance binnen Ymere. Hij of zij doet dit door toezicht te houden op de manier waarop managers omgaan met de naleving van integriteitsgerelateerde wet- en (interne) regelgeving. De compliance officer spreekt de managers hierop aan en geeft ongevraagd en gevraagd adviezen over de naleving van deze wet- en (interne) regelgeving. Daarnaast ziet de compliance officer toe op integer handelen in en door de organisatie. De compliance officer rapporteert hierover aan de statutaire directie en het directieteam.

Voldoen aan eigen regelgeving

Ymere stimuleert medewerkers om verantwoordelijkheid te nemen en initiatief te tonen. We streven ernaar om ze hiervoor de ruimte en de gereedschappen te geven om dit zo goed mogelijk te doen. Uitgangspunt daarbij is dat we elkaar vertrouwen waar het kan, maar ook maatregelen treffen wanneer het noodzakelijk is.

Conflicterende belangen

Ymere hecht grote waarde aan een duidelijke scheiding tussen werk en privé.

De integriteitscode besteedt hier speciale aandacht aan. Medewerkers die namens Ymere contracten met leveranciers mogen sluiten voor een bedrag van 50.000 euro of meer, is gevraagd om opgave te doen van eventuele familie of anderen in de naaste omgeving die werken bij zakelijke relaties van Ymere. Zo'n situatie zou kunnen leiden tot conflicterende belangen.

Naleving wet- en regelgeving

De afdeling Juridische Zaken en de Governance en Compliance Commissie adviseert de organisatie over nieuwe en gewijzigde wet- en regelgeving. Afgelopen jaar is bijvoorbeeld de Wet Goed Verhuurderschap in werking getreden.

Ook zijn in 2023 regelmatig blogs op intranet geplaatst over actualiteiten en relevante jurisprudentie, wet- en regelgeving. Er is onder andere aandacht besteed aan ontbrekende energielabels, oneerlijke (huurprijs)bedingen, het Didam-arrest, stikstofregelgeving en het Acantus-arrest. Er zijn diverse workshops, kennissessie(s) en cursussen georganiseerd, onder meer over de Nieuwe Omgevingswet & de Wet Kwaliteitsborging.

Woningwet

In 2023 heeft de Tweede Kamer ingestemd met het afschaffen van de markttoets voor woningcorporaties. Ook de Eerste Kamer heeft het wetsvoorstel aangenomen. De tijdelijke schorsing van artikel 44c Woningwet is daarmee permanent geworden. Verder is ten behoeve van de invulling van de Nationale Prestatieafspraken tussen Aedes, de Woonbond en VNG per 1 juli 2024 een wijziging van de huidige verkoopregels aangekondigd. Er is inmiddels gestart met een inventarisatie van deze wijzigingen en de impact daarvan voor Ymere.

Wet bescherming klokkenluiders

Sinds 2019 is er een nieuwe Europese richtlijn die klokkenluiders beter beschermt. De Nederlandse wetgeving is aangepast om aan deze nieuwe richtlijn te voldoen. De Nederlandse 'Wet Huis voor klokkenluiders' is per 18 februari 2023 de 'Wet bescherming klokkenluiders' geworden. Deze wet stelt strengere eisen aan de interne meldprocedure.

Ymere heeft haar interne Meldingsregeling geactualiseerd en voldoet daarmee aan deze strengere eisen. In 2023 is een implementatietraject gestart, zodat de organisatie bekend is met het bestaan en inhoud van deze geactualiseerde regeling. Daarmee beoogt Ymere ook medewerkers te stimuleren een melding te doen van een (vermeende) integriteitsschending bij het onafhankelijke interne meldpunt.

Integriteit

Ymere en haar medewerkers dienen integer te handelen. Dit wordt gestimuleerd en ondersteund. De kern van ons integriteitsbeleid is dat integer handelen duidelijke regels vergt. Tegelijkertijd vereist het een bedrijfscultuur waarin handelen op basis van deze regels vanzelfsprekend is.

In 2023 waren er bij Ymere, net als in 2022, meerdere integriteitsessies. Daardoor is het bewustzijn omtrent integer handelen weer vergroot. Begin december 2023 vond daarnaast de 'Week van de Integriteit' plaats. In deze week is door middel van verschillende activiteiten ook aandacht gevraagd voor integriteit en integer handelen. De statutaire directie en het directieteam vinden het van groot belang dat medewerkers zelf de verantwoordelijkheid durven te nemen voor hun activiteiten. Dit vanuit de ervaring dat de werkelijkheid complexer en afwisselender is dan je vooraf in regels kunt vangen.

Integriteitsregels

Regels met betrekking tot integriteit zijn voor medewerkers toegankelijk via het intranet van Ymere en zijn onder meer vastgelegd in:

- De Integriteitscode Ymere
- De Gedragscode relaties op het werk
- De Meldingsregeling vermoeden integriteitsschendingen Ymere
- De Vertrouwenspersoon ongewenst gedrag
- Het Beleid integriteitsgevoelige functies
- De Governancecode woningcorporaties 2020
- De Gedragscode van de Vereniging Nederlandse Projectontwikkeling Maatschappijen (NEPROM-gedragscode)

Maatregelen

Naast het bestaande beleid en de bestaande regelingen (en de toepassing daarvan) heeft Ymere in 2023 ook andere maatregelen getroffen om integriteitsrisico's, zoals belangenverstrengeling, corruptie, interne fraude en maatschappelijk onbetamelijk gedrag te mitigeren:

- Het onderwerp integriteit maakt deel uit van het onboarding programma van Ymere;
- De compliance officer faciliteert een integriteitsbewustwordingsprogramma voor het management;
- Ymere heeft, zoals hierboven al vermeld, in december de Week van de Integriteit georganiseerd. In deze week zijn onder andere 'kletsputten' met integriteitstellingen uitgedeeld over alle kantoorpanden, zijn stellingen en dilemma's via intranet gedeeld en heeft de statutaire directie via een vlog met de organisatie gedeeld hoe zij aankijkt tegen integriteit;
- Ymere besteedt permanent aandacht aan integer handelen in de organisatie door hierover met medewerkers in gesprek te gaan. Waar nodig passen we processen aan. Als sprake is van fraude én een strafbaar feit, doet Ymere aangifte.

Daarnaast zijn beheersmaatregelen geïmplementeerd in het Risk Control Framework van Ymere, om een nog betere beheersing van integriteitsrisico's te bewerkstelligen.

Meldingen van integriteitsschendingen

In 2023 heeft de compliance officer 6 meldingen van (vermeende) integriteitsschendingen door medewerkers ontvangen (2022: 10 en 2021: 3). De aard van deze (vermeende) schendingen liep uiteen. Eén melding had betrekking op belangenverstrengeling, namelijk het niet melden van nevenwerkzaamheden. De andere meldingen hadden betrekking op vermoedelijk niet integer handelen door medewerkers van een co-maker, ongeoorloofde toegang tot een kantoorpand van Ymere en ongewenste omgangsvormen.

Eén van de zes integriteitsmeldingen heeft in 2023 geleid tot ontslag op staande voet. De raad van commissarissen en de Autoriteit Woningcorporaties zijn hiervan op de hoogte gebracht.

Handreiking vastgoedbezit voor woningcorporaties

De vereniging voor woningcorporaties in Nederland, Aedes en de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW) hebben in 2023 handreiking vastgoedbezit gepresenteerd voor woningcorporaties ter verduidelijking van de Governancecode woningcorporaties. De handreiking dient ertoe het gesprek te faciliteren dat de raad van commissarissen heeft met bestuurders of commissarissen bij het opnieuw beoordelen van (het verhuren van) hun vastgoedbezit. Ymere heeft naar aanleiding van deze handreiking het Protocol melden nevenfuncties RvC/SD geëvalueerd en geactualiseerd.

Vastgoedportefeuille van medewerkers

In de handreiking is ook een uitgangspunt opgenomen aangaande de vastgoedportefeuille van medewerkers van corporaties. De statutaire directie, de ondernemingsraad en de compliance officer hebben hierover van gedachten gewisseld en kwamen tot het volgende standpunt, waarover het directieteam is geïnformeerd: 'Het uitsluitend

privé bezitten van vastgoed door medewerkers wordt door Ymere gezien als informatie die níet met de werkgever gedeeld hoeft te worden. Er zullen medewerkers zijn die een woning hebben gekocht waar ze zelf in wonen. Medewerkers kunnen ook voor eigen gebruik een vakantiewoning hebben en/of een woning erven waarvan ze (tijdelijk) (gedeeltelijk) eigenaar zijn (geworden) en willen verkopen (en in de tussentijd niet verhuren). Het (privacy)belang van de medewerker is in casu belangrijker dan het belang van Ymere. Ymere loopt ten aanzien van dit bezit geen/nauwelijks risico. Het verrichten van commerciële activiteiten (zoals bijvoorbeeld verhuur) met betrekking tot vastgoed in privébezit wordt daarentegen wél anders beoordeeld door Ymere. Ymere loopt ten aanzien van deze activiteiten namelijk wel een mogelijk integriteitsrisico (belangenverstrengeling) met als gevolg reputatieschade.

Deze commerciële activiteiten kunnen worden gezien als een voorbeeld van nevenwerkzaamheden. Voor medewerkers van Ymere geldt een meldplicht ten aanzien van nevenwerkzaamheden op grond van de integriteitscode en art. 2.5 CAO. Op basis van deze bepalingen dient een medewerker de leidinggevende in deze situatie dus wél te informeren.'

In de Week van de Integriteit is een bericht op intranet geplaatst over het melden van nevenwerkzaamheden. In dit nieuwsbericht is het melden van het verrichten van commerciële activiteiten rondom vastgoed dat in privébezit is, zoals een Airbnb of verhuur, expliciet vermeld.

Privacy & Security

Het bewustzijn ten aanzien van privacy is de afgelopen jaren vergroot. Hierdoor ontstaan er ook meer vragen in de organisatie rondom de verwerking van persoonsgegevens. Ymere besteedt doorlopend aandacht aan het bewustzijn van medewerkers over dit onderwerp. Alle nieuwe medewerkers doorlopen verplicht een e-learning over privacy. De e-learning heeft in 2022 een update gekregen en sluit nu beter aan op de doelgroep. In 2023 is er een stijging geconstateerd van het aantal medewerkers die deze e-learning (sneller) succesvol hebben afgerond.

In 2023 is het KnowBe4-platform geïmplementeerd. Dit is een awareness-platform dat wordt gebruikt om securitytrainingen te geven en phishing-campagnes te realiseren. De verplichte securitytraining en de phishing-campagne hebben bijgedragen aan een verhoogd bewustzijn op het gebied van phishing.

In 2023 is ook het Cloud Security Center (CSC) geïmplementeerd. Met deze dienst worden veiligheidsincidenten in de Microsoft-omgeving van Ymere 24 uur per etmaal en 7 dagen per week worden gemonitord. In 2023 heeft het CSC zijn waarde al bewezen.

Doorgifte persoonsgegevens buiten EU

De Europese Commissie heeft in juli 2023 een adequaatheidsbesluit afgegeven voor het nieuwe EU-VS Data Privacy Framework (DPF). Daarmee geeft de Europese Commissie aan dat er met dit framework voldoende waarborgen zijn getroffen om de verwerking van persoonsgegevens van burgers uit de EU door organisaties in de Verenigde Staten veilig te maken.

Ymere heeft bij de implementatie van het Amerikaanse SailPoint (Identity & Access Management) gebruikgemaakt van een passende waarborg (artikel 46 AVG) in de vorm van het afsluiten van een standaard modelovereenkomst, opgesteld door de Europese Commissie. Zo wordt gewaarborgd dat deze leverancier voldoet aan de AVG. Ook is Sailpoint inmiddels aangesloten bij het DPF.

Interne meldingen datalekken

| Jaar | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 |
|-----------|------|------|------|------|
| Meldingen | 35 | 38 | 38 | 29 |

Ymere heeft een eigen privacy officer. In 2023 heeft onze privacy officer 35 meldingen van datalekken ontvangen. Het aantal interne meldingen blijft al een aantal jaar stabiel (2022: 38). Er zijn in 2023 geen meldingen bij de Autoriteit Persoonsgegevens (AP) gedaan, omdat de ernst van de melding daartoe geen aanleiding gaf. Voor zover noodzakelijk en mogelijk zijn betrokkenen wier gegevens zijn gelekt, op de hoogte gesteld. Daarnaast is beoordeeld of het datalek aanleiding zou moeten geven tot aanpassing van werkprocessen. Op bepaalde onderdelen heeft dit tot aanscherping geleid.

De meest gemelde typen datalekken zijn het delen van te veel of foutieve gegevens aan betrokkenen, foutief verzonden e-mails en verloren of gestolen bedrijfsmiddelen. Vooral de verloren of gestolen bedrijfsmiddelen zijn in 2023 sterk gestegen. In totaal zijn 12 meldingen van verloren of gestolen bedrijfsmiddelen ontvangen (2022: 5). De meest voorkomende gelekte gegevens zijn – net als vorig jaar – naam-, adres- en woonplaatsgegevens, e-mailadressen en telefoonnummers.



Colofon

Naam organisatie
Stichting Ymere

Locatie Hoofdkantoor
**Jollemanhof 21
1019 GW Amsterdam**

Producten / Diensten

Ymere is werkzaam in de Metropoolregio Amsterdam (Amsterdam, Almere, Haarlem en Haarlemmermeer). In deze regio verhuren wij circa 73.000 huurwoningen. Onze primaire doelgroep zijn huishoudens met een inkomen tot de EU-toewijzingsgrens (€ 40.042). Daarnaast verhuren wij ook vrije sector huurwoningen, bedrijfsruimten en parkeerplaatsen.

Huurders zijn onze belangrijkste stakeholders. Maar wij gaan ook graag in gesprek met partijen en personen die nauw bij ons werk en bedrijf betrokken zijn.

Verslaggevingsperiode waarop de verstrekte informatie betrekking heeft
Kalenderjaar (1 januari 2023 t/m 31 december 2023).

Voor vragen over het verslag of de inhoud daarvan kunt u bellen naar: 088 000 89 00

© Ymere 2024

