Jaar-stukken 2024

Ymere

Inhoud Jaarstukken 2024

Ymere in het kort **3**

Voorwoord van het directieteam **4**

Verantwoording over onze resultaten 2024 **7**

1. De duurzame stad 8
2. De betaalbare stad 13
3. De dynamische stad 17
4. De ongedeelde stad 22
5. Wat dit van onze organisatie vraagt 26

Verantwoording over de bedrijfsvoering in 2024 **30**

6. Goed bestuur 31
7. Risicomanagement 38
8. Financiële continuïteit 44

Verslag raad van commissarissen **56**

9. Besturen en toezichthouden 59
10. Invulling van de klankbordfunctie 62
11. Invulling van de werkgeversrol 63
12. Over de raad van commissarissen van Ymere 65
13. Tot slot 69

Jaarrekening **71**

1. Geconsolideerde Balans per 31 december 2024 72
2. Geconsolideerde Winst-en-verliesrekening over 2024 73
3. Geconsolideerd Kasstroomoverzicht over 2024 74
4. Algemeen 75
5. Grondslagen voor waardering van activa en verplichtingen 77
6. Grondslagen voor bepaling van het resultaat 87
7. Financiële instrumenten en risicobeheersing 91
8. Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling 93
9. Kasstroomoverzicht 94
10. Toelichting op de geconsolideerde balans per 31 december 2024 95
11. Toelichting en specificatie Winst-en-verliesrekening 105
12. Overige informatie 110
13. Enkelvoudige Balans per 31 december 2024 113
14. Enkelvoudige Winst-en-verliesrekening over 2024 114
15. Toelichting op balans en winst-en-verliesrekening 115
16. Overige informatie 122

Bijlagen **130**

Bijlage 1 Aantallen zelfstandige woongelegenheden per gemeente 131
Bijlage 2 Overzicht opgeleverde woningen per gemeente 131
Bijlage 3 Ymere in de regio: prestatieafspraken en prestaties 132
Bijlage 4 Samenwerken met huurders 134
Bijlage 5 Organigram 135
Bijlage 6 Tabel OOB-status (Organisaties van openbaar belang) 136
Bijlage 7 Holdingstructuur Ymere 138
Bijlage 8 Vergaderschema en verantwoording rvc 2024 139

Ymere in het kort

De betaalbare stad



	2024	2023
Gemiddelde netto huur sociale huurwoningen	€ 636	€ 604
Netto huuraanpassing sociale huurwoningen	0,0% -5,1%	-/-2,9% - 2,4%
Mutatiegraad (sociale contracten)	5,97%	6,25%
Doorstroommatches	344	353

De ongedeelde stad



	2024	2023
Ontruimingen door huurschuld	2	4
Huuropzegging door woonfraude	309	274
Leefbaarheidsuitgaven *(in mln)*	€ 5,07	€ 5,48
Maatschappelijke bijdrage *(in mln)*	€ 611	€ 607

De dynamische stad



	2024	2023
Verhuureenheden	82.994	82.710
Waarvan zelfstandig	*72.546*	*72.165*
Start bouw sociale huurwoningen[1]	702	611
Opgeleverde nieuwbouw sociale huurwoningen	626	222

Organisatie



	2024	2023
Aantal fte’s per 31 december	993	975
Bruto personeelskosten *(in mln)*	€ 84,8	€ 80,2
Ziekteverzuim	6,3%	5,9%
Huurdersoordeel Aedes benchmark	B	B

De duurzame stad



	2024	2023
Verbeterde en gerenoveerde woningen	644	440
Investering in bestaand bezit *(in mln)*	€ 177	€ 139
Onderhoud aan woningen *(in mln)*	€ 188	€ 168
Aangepakte woningen met E-, F-, G-label	838	618
Maatschappelijke bijdrage *(in ton CO_2)*[2]	1.409	1.385

Financiële kaders

	2024	2023
Huuromzet *(in mln)*	€ 604	€ 588
Jaarresultaat na belastingen *(in mln)*	€1.448	€ -1.680
Waarde in verhuurde staat *(in mld)*	€ 17,88	€ 16,33
Beleidswaarde *(in mld)*	€ 8,23	€ 7,89
Loan to value (beleidswaarde)	34,8%	35,2%
Solvabiliteit (beleidswaarde)	59,9%	59,6%
Interest Coverage Ratio	2,42	2,33

[1] In de vergelijkende cijfers zijn de flex woningen met terugwerkende kracht toegevoegd.
[2] Vergelijkende cijfers zijn aangepast inclusief CO2-uitstoot woonwerk, zakelijk en Ymere-serviceverkeer.

Voorwoord van het directieteam

Ymere



Voorwoord van het directieteam

Voor u ligt het Jaarverslag 2024 van Ymere. Het laat zien wat wij in dit jaar hebben gepresteerd op het gebied van de vier maatschappelijke opgaven die we in 2022 in onze strategie *Samen Thuis* hebben geïdentificeerd: Ymere werkt aan een duurzame, betaalbare, dynamische en ongedeelde stad.

Na twee volle jaren *Samen Thuis* kunnen we vaststellen dat we op koers liggen, bij elk van die opgaven. Dat is goed nieuws. Maar helemaal tevreden zijn we nog niet. Daarvoor is er nog te veel werk aan de winkel. Het wegwerken van E-, F- en G-energielabels bij onze huurwoningen gaat niet snel genoeg. Op het gebied van nieuwbouw en verbetering van de leefbaarheid hebben we de stijgende lijn te pakken, maar er liggen ook nog veel taken op ons bord. De woningnood in ons werkgebied blijft onveranderd hoog.

Nu de basis op orde is en de uitvoering in volle gang is, verfijnen en detailleren we onze strategie. Via gerichte investeringen in duurzaamheid versterken we onze inspanningen om uiteindelijk een CO_2-neutrale woningcorporatie te worden. We maken werk van klimaatadaptatie, onder meer door biobased bouwen en de aanpak van hittestress. In nauwe samenwerking met zorg- en welzijnsorganisaties én bewoners hebben we in Amsterdam-Oost een Lang-Leven-Thuisflat ingericht, zodat bewoners op een goede manier zo lang mogelijk zelfstandig thuis kunnen blijven wonen. Dit kansrijke concept gaan we vaker inzetten, om zo te werken aan een ongedeelde stad. Naast Amsterdam gaan we dit ook in andere steden doen, te beginnen in Haarlemmermeer.

Het laat zien dat samenwerking belangrijk is – belangrijker zelfs dan ooit. Ymere investeert volop in samenwerking. En dan niet alleen rond wonen en zorg voor senioren, maar ook bij de problematiek van kwetsbare huurders en op andere terreinen. Bij onze nieuwbouwinspanningen bijvoorbeeld. Met wethouders in ons werkgebied schuiven we aan bij de zogenoemde versnellingstafels en ontwikkelen we samen plannen voor nieuwbouwlocaties, zoals in Almere, Haarlemmermeer-West en Haarlem.

Om de samenwerking verder te versterken is de positie van onze regiomanagers in 2024 versterkt. Ook het maatwerk voor ‘onze’ gemeenten – Amsterdam, Almere, Haarlem en Haarlemmermeer – is verstevigd en onze regionale organisatie is geprofessionaliseerd. In een aparte bijlage in dit jaarverslag laten we zien welke prestatieafspraken we in onze vier gemeenten hebben behaald, en op welke punten nog extra inspanning nodig is.

In 2024 trok de discussie over warmtenetten veel aandacht. Woningcorporaties stonden daarbij in het middelpunt van de belangstelling. In dit jaarverslag kijken we er kort op terug. Ymere vindt nog steeds dat warmtenetten een wenkend perspectief vormen voor zowel de energietransitie, de netcongestie als de betaalbaarheid. We blijven ons hoe dan ook inzetten voor verduurzaming, met als harde randvoorwaarde dat onze huurders niet in de financiële problemen mogen komen.

Ymere wordt zelf ook met financiële uitdagingen geconfronteerd. Als woningcorporatie staan we midden in de samenleving en dus ook midden in de problemen waarmee deze samenleving te maken heeft. Veel maatschappelijke opgaven komen op ons bord terecht. Of het nu gaat om bestaanszekerheid, energietransitie, criminaliteit of leefbaarheid in de buurt en wijk: wij moeten er iets mee.

Ymere doet niets liever dan het samen met anderen aanpakken van die problemen, maar onze draagkracht wordt daarbij wel op de proef gesteld. Een duurzaam prestatiemodel voor woningcorporaties is er nu niet. Op verschillende podia hebben we hiervoor aandacht gevraagd. Kern van de zaak: als we op deze voet doorgaan, wordt het financiële huishoudboekje van woningcorporaties op den duur onhoudbaar. Daarbij komt dat corporaties fiscaal worden aangeslagen doordat zij vennootschapsbelasting moeten betalen. Ymere blijft ervoor pleiten – in politiek Den Haag en elders – om deze onterechte belasting af te schaffen. We dragen overigens ook graag suggesties en alternatieven aan. Waarom bijvoorbeeld geen investeringsaftrek voor duurzaamheidsinvesteringen? Daarnaast werken we zelf aan verbetering van onze organisatie door te investeren in efficiencyverbetering. Ook daarover kunt u lezen in dit jaarverslag.

We bedanken op deze plaats iedereen die heeft bijgedragen aan de resultaten die we in 2024 hebben geboekt. Onze huurders en huurdersorganisaties (De SHY, de Waakvlam, HYA, VHH en HVA) en onze collega’s. Wij zijn blij met de energie die zij elke dag weer opbrengen en we vinden het fantastisch om te zien hoe betrokken zij zijn bij ons bedrijf, dat een zinvolle bijdrage levert aan een betere samenleving. Vanzelfsprekend richten we hier ook een woord van dank aan onze Ondernemingsraad en aan onze raad van commissarissen.

Ymere opereert in een wereld die in toenemende mate onzekerheid laat zien, zowel politiek, maatschappelijk als economisch. We laten ons daardoor niet uit het veld slaan. Ymere wil en kan voor veel mensen een goede verhuurder zijn. Een organisatie die haar maatschappelijke verantwoordelijkheid serieus neemt. Als we daarvoor de ruimte en de financiële mogelijkheden blijven krijgen, kunnen en zullen we dat blijven doen. Ook de komende jaren.

Erik Gerritsen
voorzitter Directieteam en statutaire directie

Marike Bonhof
lid statutaire directie

Klaartje Molthof
directeur Portefeuillevernieuwing

Dory Louwerens
directeur Verhuur en Wonen

Karim El-Guallai
directeur Vastgoedbeheer

Chester Bal
directeur Finance & Reporting

Verantwoording over onze resultaten 2024

Ymere



1. De duurzame stad
Huidige en toekomstige generaties kunnen goed wonen

Ymere werkt aan een duurzame stad. Veilig, duurzaam en van voldoende kwaliteit – dat moeten onze woningen zijn. We werken toe naar volledige duurzaamheid in 2050: CO_2-neutraal, circulair en klimaatbestendig. Al onze activiteiten zijn daarop gericht. De aanpak van woningen met energielabels E, F en G heeft de hoogste prioriteit.

Veel E-, F- en G-energielabels weggewerkt

Net als vorig jaar zijn we doorgegaan met het verduurzamen van woningen met energielabel E, F en G. Het was onze ambitie om 907 van deze woningen te verduurzamen, maar door verschillende omstandigheden is dat in de loop van het jaar bijgesteld naar 812.

Voor verduurzaming is draagvlak bij bewoners nodig. Het verkrijgen van dat draagvlak liep niet altijd zoals gehoopt. Ook de veranderende wet- en regelgeving voor energielabels per 1 juli, in combinatie met de matige kwaliteit van de data rond deze labels, had grote invloed. Eind 2024 bleek dat we een aantal projecten moesten doorschuiven naar het eerste kwartaal van 2025, vanwege capaciteitsgebrek bij ons en onze aannemers en ingewikkelde bewonerstrajecten. In 2024 hebben we 838 E-,F- en G-woningen aangepakt. 677 woningen zijn in 2024 aangepakt en 161 woningen zijn administratief verwerkt in 2024 (en al vóór 2024 aangepakt). Daarnaast moeten er nog circa 500 woningen worden gelabeld. Door de veranderde wet- en regelgeving voor energielabels is onze opgave rond E-, F- en G-labels wel kleiner geworden. Ons einddoel is echter onveranderd: eind 2028 heeft Ymere géén sociale huurwoningen meer met een E-, F- en G-energielabel (monumenten uitgezonderd).

In 2024 hebben we circa 2.500 woningen met een verouderd energielabel voorzien van een nieuw label. Daarmee hebben we de achterstand in onze labeladministratie ingelopen. Daarnaast kenden we een nieuw label toe aan 3.100 woningen waar het label volgend jaar zou vervallen, of waar verduurzamingswerkzaamheden plaatsvonden.

E-, F-, G-energielabels per regio (per eind 2024)

Gemeente	E	F	G	Eindtotaal 2024	Stand per 1-1-24
Almere	19	1	0	20	38
Amsterdam	2.579	1.152	1.061	4.792	5.555
Haarlem	567	284	285	1.136	1.529
Haarlemmermeer	247	77	38	362	591
Totaal	**3.412**	**1.514**	**1.384**	**6.310**	**7.713**

Veel woningen verduurzaamd
In totaal zijn 2.959 van onze woningen verduurzaamd, onder andere bij renovatie (125), projectmatige woningverbetering (603) en in het kader van het CO2-pact (2.231). We zijn ook gestart met pilots om E-, F- en G-gelabelde woningen individueel te verduurzamen, zowel in bewoonde als onbewoonde staat. In totaal zijn zo 56 woningen aangepakt.
Diverse verduurzamings- en renovatieprojecten zijn succesvol afgerond. We noemen hier projecten aan de Tugelaweg (Amsterdam-Oost), Plataanlaan (Weesp), Hof van Descartes (Amsterdam-West), Prinsengracht (Amsterdam-Centrum), Verremeer/Boeierstraat (Rijssenhout), Goeman Borgesiusstraat (Amsterdam-West), Willemsstraat (Amsterdam-Centrum), Boomstraat (Amsterdam-Centrum), Dellaertlaan (Badhoevedorp) en de Spechtstraat (Badhoevedorp). Daarnaast heeft ons zogenoemde GreenTeam een bijdrage geleverd aan de verduurzaming van VvE-complexen die bij ons in beheer zijn. In 2024 heeft dit team bijna alle VvE-besturen gesproken. Zo’n 40 VvE’s hebben stappen gezet op weg naar besluitvorming rond verduurzaming. Conform planning is in 2024 één VvE-complex verduurzaamd.

Woningverbetering (× € miljoen)	2024	2023	2022
Onderhoud aan woningen	€ 188	€ 168	€ 135
Verbeteren bestaand woningbezit	€ 177	€ 139	€ 115
Totaal woningverbetering	**€ 365**	**€ 307**	**€ 250**

Duurzame energie: warmtenetten

Amsterdam
Warmtenetten – gevoed uit duurzame energiebronnen – kunnen een belangrijke en positieve rol spelen bij de energietransitie. Helaas ontstond begin 2024 (grote) onrust bij onze huurders over de verhoging van het vastrecht door warmtebedrijf Vattenfall. Deze kostenverhoging zadelde bewoners op met extra, vaak onverwachte maandlasten. De kwestie trok veel aandacht van lokale en landelijke media.
En terecht, want betaalbaarheid van een (nieuw) warmtenet is essentieel voor onze huurders. De overstap van aardgas naar stadswarmte mag voor hen geen nadelige financiële gevolgen hebben. Ymere had dat ook beloofd, voorafgaand aan de overstap.
De tariefsprong van 2023-2024 is daarom door ons als voorschot gecompenseerd voor onze huurders. Samen met andere woningcorporaties en de gemeente Amsterdam is afgesproken dat de gemeente de bewoners tot 2032 financieel zal compenseren. Het gaat om huurders die in buurten wonen die onderdeel zijn (of waren) van de City Deal (start 2017). Er moet ook sprake zijn geweest van een renovatieproject met individuele aansluitingen op het stadswarmtenet. In deze buurten trokken woningcorporaties en de gemeente samen op om woningen af te koppelen van aardgas, als startmotor van de energietransitie. Het gaat om de complexen Reimerswaal (Osdorp Midden Noord), Hof van Descartes (Buurt 5 Zuid) en een deel van de Van der Pek- en Gentiaanbuurt (Amsterdam-Noord). Bewoners die na een renovatie terugkeren in hun eigen woning (terugkeerders) of bewoners die naar een andere woning verhuizen in hetzelfde project (doorstromers) komen voor compensatie in aanmerking. Zij hebben in het verleden de boodschap gekregen dat aansluiting op het stadswarmtenet niet duurder zou zijn dan aardgas.

Haarlem
In Schalkwijk werken we samen met Elan Wonen en de gemeente aan een warmtenet. Hier is deze oplossing een goed en betaalbaar alternatief voor een cv-ketel op aardgas. Begin 2025 verwachten we een definitief besluit. Dan start ook het participatietraject met onze huurders, samen met Elan Wonen en de gemeente Haarlem.

Haarlemmermeer
In Hoofddorp zijn we gestart met de plaatsing van circa 400 hybride warmtepompen. In 2024 zijn ze in circa 100 woningen geïnstalleerd. De warmtepompen kunnen (mits de bewoner akkoord gaat) op afstand worden uitgelezen, zodat storingen efficiënt kunnen worden afgehandeld en bewoners goede instructies kunnen krijgen over het gebruik van de pomp. Plaatsing van de resterende 300 warmtepompen staat op pauze vanwege netcongestie. We bespreken de doorstart met netbeheerder Liander.

Veertigduizendste zonnepaneel geplaatst
Het kabinet-Schoof kondigde in 2024 plotseling het einde van de salderingsregeling aan. Voor huurders is het daarmee moeilijker geworden om een juiste beslissing te nemen over het plaatsen van zonnepanelen. Zijn die nog wel rendabel? Bovendien daalden de energieprijzen, waardoor bewoners minder urgentie voelen voor duurzame zonnestroom.
Desondanks heeft Ymere in 2024 samen met Iederzon 905 woningen voorzien van in totaal 3.925 zonnepanelen. Een mijlpaal was de plaatsing van het veertigduizendste zonnepaneel, in Amsterdam-Noord.
In totaal ligt er eind 2024 voor ruim 16 Megawattpiek aan vermogen op de daken van Ymere. Onze huurders besparen daarmee samen bijna 4 miljoen kilo CO_2-uitstoot per jaar, het equivalent van 10.000 auto’s of 200.000 nieuwe bomen.
Op 100 woningen in een rijksbeschermd stadsgezicht aan het Bramzeilhof in Amsterdam-Noord zijn 400 rode zonnepanelen geplaatst. Dit project is in november uitgeroepen tot project van het jaar bij de Future of Energy Awards. De jury prees de samenwerking tussen onze huurders, de eigenaren en energiecorporatie Zuiderlicht.

Aanpak veiligheid en gezondheid
We willen dat bewoners veilig en gezond kunnen wonen. In 2024 ondernamen we verschillende acties op dit gebied.

Vocht en schimmel
We kregen ruim 3.200 meldingen van huurders over schimmel. Bij 2.900 adressen is daarom een inspectie uitgevoerd. Na de beoordeling daarvan hebben we herstelwerkzaamheden uitgevoerd. Vaak ging dit om verwijdering van de schimmel, gevolgd door schilderwerk. Bouwkundige gebreken hebben we relatief weinig geconstateerd. Ymere geeft huurders altijd uitleg over stoken en ventileren, om schimmel te voorkomen. Huurders ontvangen ook een hygrometer. Terugkijkend stellen we vast dat ons herstelproces is verbeterd doordat we de schimmels nu direct na de inspectie doden. Ook is de kwaliteit van inspecties sterk verbeterd.

Rattenoverlast
Samen met de gemeente Amsterdam hebben we de samenwerking en het proces besproken rond de aanpak

van rattenoverlast. Wij zorgen ervoor dat er geen grote gaten in vloeren en gevels zijn. We hebben daarbij samenwerking gezocht met een ongediertebestrijdingsspecialist. Deze kan ons helpen bij ingewikkelde gevallen.

Rookmelders
We hebben in 2024 bij bijna 5.000 adressen rookmelders geplaatst en/of vervangen. De vervanging van rookmelders is een structureel programma: we zijn verplicht om de rookmelders elke tien jaar te vervangen.

Calamiteitenonderhoud
We zijn een nieuwe samenwerking aangegaan met vier partners voor 24/7-calamiteitenonderhoud. Dat zorgt voor snel, veilig en effectief optreden als zich noodsituaties voordoen.

Reparatieonderhoud
In 2024 hebben we weer bijna 130.000 reparaties verricht. Onze eigen onderhoudsdienst deed minder reparaties, onze partners deden juist meer: 13.500 (2023: 10.000). Ondanks die forse toename was de huurderstevredenheid gemiddeld een 7,8. We hebben het reparatie-intakeproces aangepast om ervoor te zorgen dat onze eigen servicedienst zoveel mogelijk reparaties uitvoert. De contractbeheerder is vanaf april onderdeel geworden van het team, waarmee reparatieonderhoud dichter bij de operatie is gekomen. Om meer grip te krijgen op de samenwerking met onze contractpartners zijn we verder gestart met een verbetering van het proces.

Kwaliteitsverbetering
Door middel van steekproeven bij huurders thuis willen we de kwaliteit van de dienstverlening van onze partners waarborgen. Onze partners behaalden gemiddeld een kwaliteitsscore van 8,4. Om grip te houden op de kosten doen we nu ook de financiële steekproef bij de huurder thuis.
Een onderzoek van Boer en Croon leverde in 2024 veel aanbevelingen op voor ons onderhoudsproces. Die aanbevelingen zijn inmiddels bijna allemaal opgevolgd. Zo zijn twee van onze contractpartners aangesloten op Mareon, zodat we de reparatieopdrachten kunnen volgen in het systeem. Onze overige co-makers volgen in 2025. Ook is een nieuw proces ingericht om reparaties aan te maken en de status ervan te volgen.

Selectie van nieuwe partijen voor reparatie- en mutatieonderhoud
We zijn begonnen met de selectie van nieuwe partijen voor ons reparatie- en mutatieonderhoud. Een marktconsultatie is inmiddels afgerond. Ook is een interessepeiling gedaan. In 2025 worden de nieuwe contractpartijen geselecteerd.

Klimaatadaptieve maatregelen
Groen in de stad bevordert de leefbaarheid en de biodiversiteit, is goed voor waterberging en belangrijk om hittestress (als gevolg van klimaatverandering) in woningen tegen te gaan. Ymere maakt er daarom veel werk van. We zoeken steeds naar kansen en mogelijkheden voor meer groen in onze buurten en wijken, in samenwerking met bewoners, huurdersorganisaties en lokale partners. Hieronder staan een aantal voorbeelden.

Groen en leefbaarheid

Leefbaarheidsprojecten
Ook in 2024 voerden we weer diverse leefbaarheidsprojecten uit om bewoners te helpen bij tuinonderhoud, verbetering van de uitstraling van de buurt en aanleg van groene tuinen. In mei waren er twee tuinendagen in Driemond, in samenwerking met Stichting Present en 42 leerlingen van een basisschool. Bewoners kregen planten en hulp bij onderhoud en het onttegelen van hun tuin. In Betondorp (Amsterdam-Oost) pakten we samen met de Stichting Dynamo, de gemeente, Eigen Haard en Stadgenoot 25 verwilderde tuinen van kwetsbare bewoners aan. Er komt tweemaal per jaar een onderhoudsbeurt, met hulp van vrijwilligers.
In de Landgoederenbuurt en de Bouwmeesterbuurt in Almere organiseerden we – in vervolg op een onderzoek – samen met de gemeente een actiedag om een aantal tuinen van huurders aan te pakken.
En op initiatief van onze huurdersorganisatie SHY hebben we in ons digitaal huurderspanel gevraagd wat bewoners nodig hebben om hun tuin te vergroenen.

Groenonderhoud
Bij het onderhoud van onze gemeenschappelijke tuinen werken we nu met drie groenpartijen in plaats van twee. Ymere gaat deze tuinen op een andere manier onderhouden, conform onze beheervisie: we besteden meer aandacht aan biodiversiteit en een duurzame manier van werken.
Dit jaar zijn 13 gemeenschappelijke tuinen (verdeeld over alle regio’s) gerenoveerd. We hebben de bewoners betrokken bij het ontwerp voor de inrichting van de tuinen. De tuinen voldoen daardoor weer aan de wensen van bewoners en zien er beter uit.

Tuinen in onze nieuwbouw
Bij onze nieuwbouwprojecten besteden we veel aandacht aan de kwaliteit van de tuinen. Ook in 2024 zijn weer mooie tuinen opgeleverd, zoals op Centrumeiland IJburg en in Hof van Descartes en Houthavens (Amsterdam-West).

Duurzaam bouwen
De noodzaak om de CO2-uitstoot te reduceren wordt steeds duidelijker. Ook de wetgeving op dit gebied wordt strakker. Ymere heeft de eigen CO2-voetafdruk geïnventariseerd. Op basis daarvan zijn we gestart met een proces om concrete doelen te identificeren.

Houtbouw
Vooruitlopend daarop zijn we al gestart met houtbouw bij nieuwbouwprojecten én met industrialisatie van de bouw. Ze beperken allebei de CO_2-uitstoot en ondersteunen innovaties. In 2024 is de bouw gestart van ons eerste nieuwbouwproject met een houten constructie, een toren met 100 woningen in Haarlem Oostpoort, en met het ontwerp van nog vier houtbouwprojecten.
In 2024 is het eerste project fabriekswoningen opgeleverd via NH Bouwstroom, aan de Appelweg in Amsterdam-Noord. Het gaat om 63 woningen. Ook is de bouw gestart van het project Brasa Village in Amsterdam Zuidoost met deze woningen.
In 2024 heeft Ymere zich aangesloten bij de Biobased Academy, een initiatief van de gemeente Amsterdam en de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties. De Academy stimuleert het gebruik van biobased materialen bij (vooral) renovatie, door middel van kennisontwikkeling en concrete projecten.

Gedragscode soortenbescherming
We hebben de Aedes Gedragscode soortenbescherming voor woningcorporaties ingevoerd. Het gaat om de bescherming van kwetsbare diersoorten zoals de huismus, gierzwaluw en vleermuis. Alle medewerkers die direct betrokken zijn bij woningonderhoud en -verduurzaming hebben instructies gekregen op dit gebied. Ook is de cursus opgenomen in de Ymere Academy voor nieuwe medewerkers. Aan de hand van de gedragscode kunnen vergunningaanvragen beter worden afgehandeld en projecten beter worden gepland.



Highlights

Participatie bij renovatie en verduurzaming

Bij de renovatie en verduurzaming van onze woningen is draagvlak voor de aanpak bij de bewoners van deze woningen heel belangrijk. Op basis van de Leidraad Participatie en een basis Sociaal Plan betrekken we huurders en bewonerscommissies daarom zo vroeg mogelijk bij het proces. Hierdoor komen we sneller tot draagvlak onder bewoners en een gedragen hbo (haalbaarheidsonderzoek)-besluit. We passen deze leidraad nu toe op alle renovatie- en woningverbeteringsprojecten. In 2024 haalden we hierdoor bij de projecten Heesterveld, Marnixplein en de Van der Pekbuurt in Amsterdam en de Koning Willem I Laan in Haarlemmermeer 70% draagvlak onder de bewoners.

Naar een waterbestendig woningbezit

Het is van belang dat ons woningbezit bestand is tegen klimaatrisico’s, nu en in de toekomst. We hebben het afgelopen jaar, samen met een aantal partners, initiatieven genomen om ons woningbezit waterbestendig te maken.

- Bouwend Haarlem, Ymere, de Nederlandse Waterschapsbank, de gemeente Haarlem, het Hoogheemraadschap van Rijnland en PWN verkennen de mogelijkheden om waterpositief te bouwen. Het doel is om waterbestendige woningbouw en gebiedsontwikkeling te realiseren en te financieren, door de koppeling van kennis, maatregelen en innovatieve financieringsvormen.
- In de zomer is een zogenoemde Water PUB georganiseerd. Belangrijkste leerpunt: we moeten externe en interne data combineren om de effecten van wateroverlast op ons bestaande én toekomstige bezit goed in beeld te brengen.
- Samen met de gemeente Amsterdam werken we in het project *Ground for Wellbeing* in Tuindorp Oostzaan aan een nieuwe inrichting van het Plejadenplein. Met Europese subsidie kunnen we water en participatie gestalte geven. De geleerde lessen zijn naar verwachting bruikbaar voor de rest van de wijk en voor andere gebieden in de stad.
- Met het Waterschap Amstel, Gooi en Vecht, de gemeente en Weerproof gaan we samen onderzoeken hoe we (toekomstige) wateroverlast in het BlueBanddorp in Amsterdam-West kunnen voorkomen en beteugelen.
- In oktober is met succes het Waarden van Water-diner georganiseerd, om water hoger op de agenda te krijgen bij bestuurlijke beslissers.
- Ymere is aangesloten bij de kennisplatforms van KAN bouwen, Groene Huisvesters en Amsterdam Weerproof. Zo blijven we goed op de hoogte van nieuwe relevante ontwikkelingen op dit gebied.
- In Amsterdam en in Haarlem voldoen we aan de hemelwaterverordening. In nieuwbouw en bij grootschalige renovaties zorgen we ervoor dat op eigen terrein een regenbui van 60-70 mm kan worden opgevangen en afgevoerd.

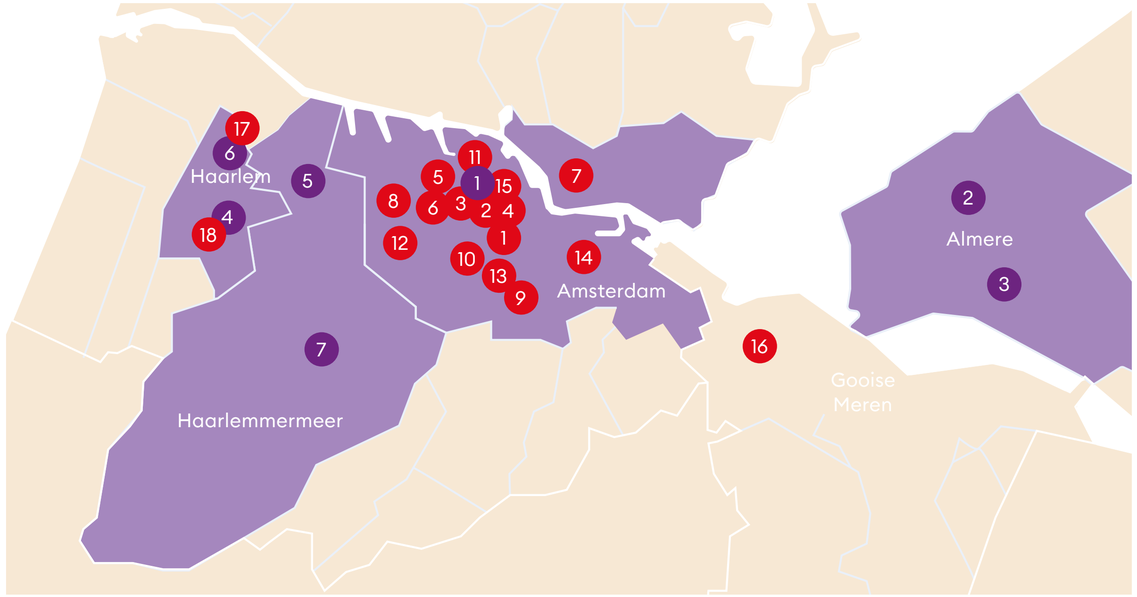
Servicemonteurs als leermeester en coach
Bij de werving van nieuwe servicemonteurs werken we samen met het ROC Amsterdam. Viermaal per jaar zijn er open middagen en avonden in aanwezigheid van de leermeesters van Ymere Service. Afstuderenden van mbo-opleidingen kunnen zich daar oriënteren op vervolgstappen. Drie leerlingen zijn inmiddels in dienst getreden bij Ymere Service.
Op dit moment heeft Ymere zeven leerlingbegeleiders. Van de zes ROC-leerlingen die we begeleiden zullen er naar verwachting twee in 2025 bij ons gaan werken als servicemonteur. Hun begeleiders krijgen een training, zodat ze in hun coachende rol kunnen groeien. Het project is succesvol dankzij mond-op-mondreclame. Voorts zijn 13 monteurs opgeleid tot schimmelcoach.

Vooruitblik 2025

Verduurzaming blijft topprioriteit
In 2025 gaan we verder met de verduurzaming van woningen met een E-, F-, en G-energielabel. Ons doel voor 2025 is 867 woningen.
Ook renovatie blijft hoog op de agenda staan. We gaan van start met circa 100 woningen. In totaal zullen we 375 gerenoveerde en verduurzaamde woningen opleveren, met name in Amsterdam (Van der Pekbuurt, Jacob Catskade en Tugelaweg).

Versnelling renovatie Van der Pekbuurt, Amsterdam-Noord
In 2025 wordt de renovatie van de woningen in de Van der Pekbuurt in Amsterdam-Noord versneld uitgevoerd. We werken aan meerdere clusters van woningen tegelijk. Eind 2024 hebben we al 7 clusters van circa 100 woningen per cluster onderhanden, in verschillende fases (uitvoering, participatie, voorbereiding). Waar mogelijk helpen we bewoners met stadsvernieuwingsurgentie om te verhuizen naar een nieuwbouwwoning van Ymere in Amsterdam-Noord. We reserveren woningen binnen ons eigen bezit om voldoende wisselwoningen te hebben. We streven ernaar de hele renovatie van in totaal 1.123 woningen af te ronden in 2030. Huurders kunnen dan terugverhuizen naar een goed geïsoleerde, verbeterde woning.

Overzicht woningverbeteringen en renovatiewoningen 2024



Renovatiewoningen

		Start bouw	Gereed
	Amsterdam		
1	Akoleienstraat	2	
2	Lindengracht	4	
3	Marnixstraat	29	
4	Nieuwe Leliestraat	7	
5	Palmstraat	3	
6	Tuinstraat	4	
7	Van der Pekbuurt	189	
8	De Punt Osdorp	54	
9	Lekstraat	102	
10	Ruysdaelkade	17	
11	Jacob Catskade	84	
12	Hof van Descartes		24
13	Albert Cuypstraat		6
14	Tugelaweg		47
15	Prinsengracht		3
16	Plataanlaan (Weesp)		15
	Haarlem		
17	Havenplein	18	18
18	Rozenprieel		8
	Totaal	**513**	**121**

Projectmatige woningverbeteringen

		Start bouw	Gereed
	Amsterdam		
1	Marnixplein	36	
	Almere		
2	Bouwmeesterbuurt		258
3	De Gouwen		104
	Haarlem		
4	Gedempte Herensingel	71	
5	Kuyperlaan	64	64
6	Sterrenbuurt		93
	Haarlemmermeer		
7	Koning Willem I laan	72	
	Totaal	**243**	**519**

Start bouw | Gereed



2. De betaalbare stad
Huurprijs passend bij het inkomen

Ymere voorziet zo goed mogelijk in de grote behoefte aan sociale huurwoningen. Ook in 2024 hebben we weer ons uiterste best gedaan voor onze primaire doelgroep: huurders en woningzoekenden met een laag inkomen. We blijven ons inzetten voor betaalbare huurwoningen. Energiearmoede bestrijden we met gerichte acties.

Bestrijding van energiearmoede
Sinds 2022 is energiearmoede een probleem voor een deel van onze huurders, vooral door de stijgende gas- en elektriciteitsprijzen als gevolg van de oorlog in Oekraïne. We proberen de zorgen van onze huurders op dat gebied zo goed mogelijk te verlichten. In 2024 zijn we doorgegaan met onze gerichte aanpak van energiearmoede. Dat deden en doen we met de volgende acties:

- We intensiveerden de inzet van onze *fixteams*. Deze teams brengen radiatorfolie aan, plaatsen tochtstrips, waterbesparende douchekoppen en radiatorventilatoren. In alle gemeenten waar we actief zijn hebben we de gemeentelijke fixteams zoveel mogelijk geleid naar onze wijken waar wij energiearmoede hebben geconstateerd. In Amsterdam zijn de fixteams opnieuw aanbesteed. We hebben daar onze werkwijze verder aangescherpt. In Haarlem hebben we de gemeente gevraagd om het fixteam van de Klimaatroute in te zetten in de Edward Jennerstraat en ouderencomplex de Overton. Het team is bij ongeveer 55% van onze huurders binnen geweest. De aangebrachte maatregelen leveren een besparing op van gemiddeld 165 euro per huishouden per jaar. In Almere hebben we ongeveer 2.100 adressen aangeleverd bij de gemeente. De fixteams hebben zo’n 750 van onze adressen bezocht en tips gegeven aan onze huurders om de energierekening omlaag te krijgen. In Haarlemmermeer zijn ruim 500 huishoudens geholpen door het fixteam van het Regionaal Energieloket. De inspanningen concentreerden zich op de kleinere kernen, waarbij met name de respons in Spaarndam, Halfweg, Badhoevedorp en Lisserbroek groot was. Ook zijn ongeveer 200 huishoudens bezocht door een energiecoach van de Energiebank of het NMCX. De adviezen van de coach zorgden voor een substantiële energiebesparing bij onze huurders. De gemeente Haarlemmermeer had een koelkastactie, waarbij circa 300 huurders hun oude koelkast konden omruilen voor een energiezuiniger model. Voor een gemeentelijke pilot met het aanbrengen van isolerende gordijnen zijn onze huurders benaderd. In totaal deden 12 huurders mee. In aanvulling op al deze acties hebben we zelf een fixteam (Reparaad) ingehuurd voor complexen waar de gemeentelijke

capaciteit tekortschiet. Zo is Reparaad aan de slag gegaan in Amsterdam-Oost en in Nieuw-Vennep.
- We kregen meer grip op blokverwarming. In de Garstkamp (Amsterdam-Zuidoost) zijn medewerkers van Huurincasso en Servicekosten bij 55 huurders op bezoek gegaan om tips te geven over terugdringing van de stookkosten. De afdeling Huurincasso heeft deze huurders betalingsregelingen aangeboden en in contact gebracht met energiecoaches.
- We zijn gestart met het pilotproject Homies in de complexen Waterlandplein (Amsterdam-Noord), Graan voor Visch (Hoofddorp) en Keulsevaartstraat (Weesp). Via een display krijgen bewoners *real time* inzicht in hun energieverbruik. Dat kan zo'n 7 tot 10% besparing opleveren. De resultaten zijn nog niet bekend.
- De tijdelijke subsidieregeling tegemoetkoming blokverwarmingscomplexen (TTB) was ook voor het afgelopen stookseizoen van toepassing. De afhandeling en de communicatie hierover met onze huurders is verder geoptimaliseerd.
- Het Noodfonds Energie is weer opengesteld voor huishoudens met een laag inkomen en een hoge energierekening. Veel van onze huurders komen hiervoor in aanmerking. Via de huurdersnieuwsbrief *Ymere Ontmoet* hebben we huurders hierop gewezen.
- We besteedden veel aandacht aan communicatie. In alle uitgaven van *Ymere Ontmoet* is aandacht besteed aan de aanpak van energiearmoede.

Huurprijsontwikkeling

Onze huurders worden geconfronteerd met de relatief hoge inflatie en stijgende energieprijzen. In 2024 was weliswaar enige correctie zichtbaar door een flinke stijging van de cao-lonen (circa 6,5%), hogere uitkeringen en een verhoging van de huurtoeslag, maar de betaalbaarheid moet scherp in de gaten worden gehouden.
We hebben samen met huurdersorganisatie SHY gelobbyd in politiek Den Haag. We attendeerden op problemen met de betaalbaarheid voor zowel huurders als woningcorporaties, en uitten onze zorgen over de afschaffing van de subsidiabele servicekosten.
In 2024 is een inkomensafhankelijke huurverhoging doorgevoerd voor huurders met een hoog inkomen in een sociale huurwoning van 35 tot 75 euro. Huurders die een reguliere huurverhoging van 5,8% kregen, zijn in de meeste gevallen gecompenseerd door de stijging van de huurtoeslag. Daardoor gingen zij er financieel niet of beperkt op achteruit. Ook zijn huurders gecompenseerd met lagere servicekosten.
Op 1 juli is de Wet Betaalbare Huur in werking getreden. Hierdoor is de puntentelling voor veel woningen veranderd. De wet zorgt voor het eerst voor een nationaal gereguleerde middenhuur. De impact ervan wordt geïnventariseerd en verwerkt voor alle huurwoningen.

Hoogte huur voor huurverhoging/% of absoluut bedrag huurverhoging

	< € 300	€ 300- € 454	€ 454- € 575,03	€ 575,04- € 696	€697- €821	> € 821
%	€ 25	5,8%	5,8%	5,3%	5,3%	5,3%

Bezwaren tegen huurverhoging

In 2024 werden er 1.168 bezwaren aangetekend tegen de huurverhoging, 194 meer dan in 2023. Van de 1.107 sociale huur-bezwaren werden er 215 toegekend en 866 afgewezen. Van de afgewezen bezwaren zijn er 497 doorgestuurd naar de huurcommissie. Van deze 497 werd de huurder er bij 455 in ongelijk gesteld. Ymere verloor 5 dossiers; 9 dossiers zijn nog in behandeling bij de huurcommissie en 28 dossiers zijn door de huurders ingetrokken. Voor de vrije sector waren er 61 bezwaren. Deze zijn allemaal afgewezen.
De reden van de toename van het aantal bezwaren is wellicht dat de huurverhoging hoger was dan in 2023 (maximaal 5,8%, tegenover maximaal 3,1% in 2023 voor de lage inkomens). Ook hebben meer huurders bezwaar gemaakt vanwege schade en/of onderhoud aan de woning (2024: 241, 2023: 168).

Huurverlaging

Ook dit jaar was de Wet eenmalige huurverlaging nog van kracht. In 2024 vroegen 168 huurders op basis daarvan huurverlaging aan. Daarvan zijn 113 aanvragen goedgekeurd. Voor de reguliere huurverlaging hebben wij 123 aanvragen ontvangen, waarvan er 86 zijn goedgekeurd. In 2024 is de digitale huurprijswijzer en bezwaarassistent in gebruik genomen. Via deze online tool, die onderdeel is van Mijn Ymere, kan de huurder zelf zien of hij/zij in aanmerking komt voor een regeling en of het zin heeft om bezwaar te maken.

Totaaloverzicht bezwaren 2024

	Totaal ingediende bezwaren	Goedgekeurd	Afgewezen	Daarvan doorgestuurd bezwaren naar de huurcommissie	Overig
Bezwaren sociale huur	1.107	215	866	497	32
Bezwaren vrije sector	61	0	61	0	0
Totaal	**1.168**	**215**	**927**	**497**	**32**

Woningtoewijzing

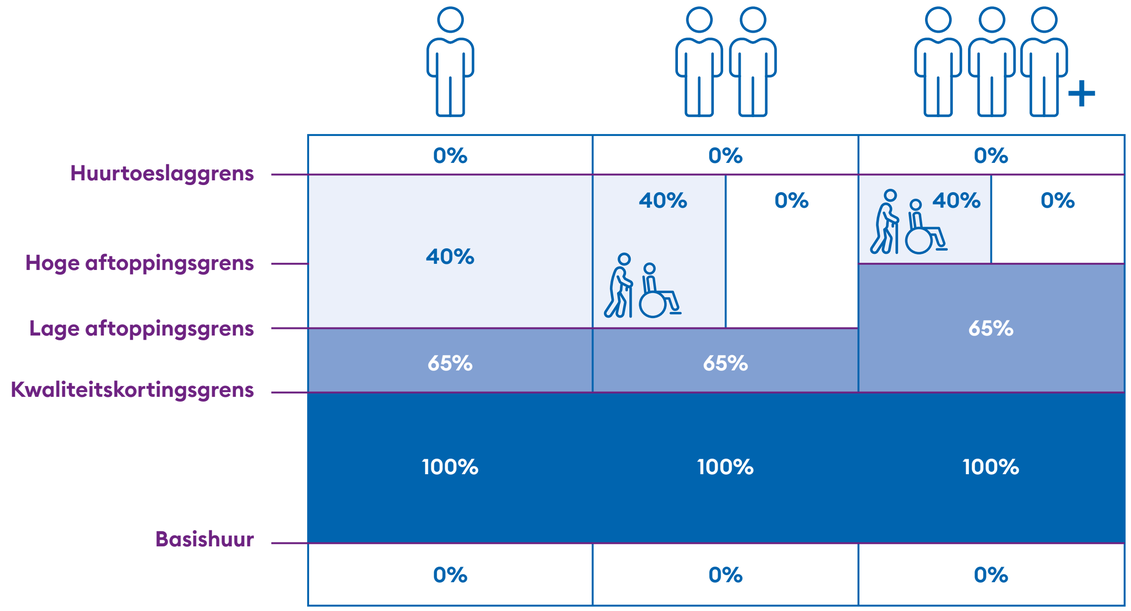
We verhuurden 68.617 huurwoningen in de sociale sector en 6.170 woningen in de vrije sector. Er zijn 3.653 sociale huurwoningen opnieuw verhuurd aan huishoudens met een laag inkomen. Dat is 94 meer dan in 2023 (3.559). Bij 64 van deze toewijzingen ging het om flexwoningen. In de vrije sector verhuurden we 313 woningen (exclusief de woningen in Yvastgoed). Dat zijn er 73 meer dan in 2023 (240).

2024	Totaal	Amsterdam	Almere	Haarlem	Haarlemmermeer
Verhuringen sociale sector	3.653	2.016	444	480	713
Waarvan tot de 2e aftoppingsgrens (< € 697,07)	75%	73%	82%	80%	73%
Mutatiegraad sociale sector	4,87%	4,48%	5,58%	6,16%	4,79%
Verhuringen middenhuur	241	166	13	21	41
Mutatiegraad middenhuur	9,48 %	12,01%	5,58%	8,14%	6,17%
Verhuringen vrije sector (> € 1.231)	72	67	-	4	1
Mutatiegraad vrije sector (> € vrije sector)	4,94%	5,11%	-	11,8%	0,91%

Woningen voor de primaire doelgroep

We streven ernaar om tenminste 70% van onze sociale huurwoningen te verhuren aan onze primaire doelgroep (onder de tweede aftoppingsgrens). In 2024 was dit 71%. 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 € 27.725 voor alleenstaanden en tot € 37.625 voor meerpersoonshuishoudens.

We verlagen huurprijzen
Voor het bepalen van de huurprijs baseren we ons op het Woningwaarderingstelsel (WWS). We zien echter dat hierdoor veel woningen een huurprijs krijgen die buiten het bereik van onze primaire doelgroep ligt. Op basis van de WWS-huur zou Ymere 78% van haar sociale huurwoningen in de vrije sector kunnen verhuren. Daarom toppen wij veel huren af. Hierbij hanteren we in de eerste plaats de wettelijke aftoppingsgrenzen. Zo kunnen huurders maximaal profiteren van de huurtoeslag.
Een jongere die een woning op de kwaliteitkortingsgrens huurt, betaalt met aftrek van huurtoeslag in het meest gunstige geval slechts € 192 huur per maand. Een alleenstaande in de bijstand die een Ymere-woning betrekt met een huurprijs afgetopt op € 650,43, betaalt met aftrek van de huurtoeslag € 319 huur per maand.



		Doelgroep	
Basishuur	€ 192,00		Moet iedereen betalen
Kwaliteitkortingsgrens	€ 454,47	Jongeren tot 23 jaar	Verschil tussen basishuur en kwaliteitkortingsgrens wordt 100% vergoed door huursubsidie (afhankelijk van het inkomen)
Lage aftoppingsgrens	€ 650,43	1- en 2- persoonshuishoudens tot € 27.725/ € 37.625	Verschil tussen lage kwaliteitkortingsgrens en de aftoppingsgrens wordt 65% vergoed door huurtoeslag
Hoge aftoppingsgrens	€ 697,07	Meerpersoonshuishoudens tot € 37.625	Verschil tussen lage aftoppingsgrens en hoge aftoppingsgrens wordt 40% vergoed door de huurtoeslag

Ondanks deze aftoppingsgrenzen staat de betaalbaarheid van de huur voor enkele doelgroepen onder druk. Dat komt naar voren als we drie methodes voor het bepalen van betaalbaarheid naast elkaar leggen: passend toewijzen (wettelijke regel), de Nibud-huurwijzer, en de indicatieve huurquotes (het programma Betaalbaar wonen van het ministerie van Ruimtelijke Omgeving en Volkshuisvesting). Volgens ‘passend toewijzen’ zijn huren dan betaalbaar, maar op basis van de Nibud-huurwijzer houden deze huurdersgroepen toch te weinig over. Om onze woningen ook voor hen betaalbaar te houden heeft Ymere in 2024 eigen huurprijsplafonds geïntroduceerd. Dit toetsen we jaarlijks bij de huurverhoging.

Doelgroep	Ymere huurprijs-plafond	# verhuringen	Korting ten opzichte van het wettelijk huurprijsplafond
Grote gezinnen (4+) met primair inkomen < € 37.625	€ 666	259	-€ 33,07
Eenpersoonshuishoudens met inkomen tussen € 27.725 - € 47.669	€ 695	131	-€ 184,66
Secundaire doelgroep met inkomen tussen € 37.625 - € 52.671	€ 821	351	-€ 58,66

Ymere is, voor zover bekend, de enige woningcorporatie die in de sociale huur niet de maximale huurprijs van € 879,66 vraagt.

Wet betaalbare huur
Zoals hierboven al vermeld is op 1 juli 2024 de Wet Betaalbare huur van kracht geworden. Het Woningwaarderingstelsel is gewijzigd. Dat betekent dat het aantal WWS-punten voor elke huurder ook is veranderd. Voor een beperkt aantal sociale huurders betekent dit dat hun WWS-huur lager is dan de huur die ze nu betalen. Voor deze huurders verlagen we de huur.
Voor de middenhuurwoningen (143 tot 186 punten) konden we tot dan toe een marktconforme huur vragen. Ymere hanteerde voor deze woningen een maximumhuurprijs van € 1.231. Op grond van de nieuwe wet is de WWS-huur nu de maximale aanvangshuur bij nieuwe verhuringen. Bij 186 punten is dat € 1.157.

Middenhuurwoningen
Bijna 100% van onze middenhuurwoningen (huurprijs tussen € 880 en € 1.231) wezen we met voorrang toe aan mensen met een middeninkomen (€ 43.000 tot € 75.364) en/of aan mensen die een sociale huurwoning achterlieten.
In 2024 verhuurden we 159 woningen met een huurprijs tot € 1.099. Deze woningen gingen met voorrang naar de lage middeninkomens (€ 50.000).

We houden de huur betaalbaar, ook in 2025
Ook in 2025 blijven we de prijsplafonds hanteren. We verlagen de aanvangshuren voor middenhuurwoningen tot 186 punten, en daarnaast ook de aanvangshuren van middenhuurwoningen met meer dan 186 punten. Ook hier vragen we maximaal € 1.157 huur per maand (prijspeil 2024).

Highlights

Meer betalingsregelingen in 2024
In 2023 was de huurachterstand gedaald tot 0,94%. In 2024 bleef dat percentage onder 1%: we sloten het jaar af met een huurachterstand van 0,98%. Gemiddeld over 2024 komt de achterstand uit op 0,93%. Sinds de zomer is een lichte stijging te zien, een trend die meer woningcorporaties constateren.
In 2024 zijn meer betalingsregelingen getroffen: in totaal 4.549, dat is 700 meer dan in 2023.
Op dit punt blijft maatwerk belangrijk. Net als voorgaande jaren zijn we actief bezig om onze huurders vroegtijdig in het proces te bereiken. Ook dit jaar hebben we vanwege de hoge afrekeningen van stookkosten proactief huurders geholpen met bijvoorbeeld een betalings-regeling.
In 2024 is verder alles op alles gezet om woningontruimingen te voorkomen. In totaal zijn 2 woningen ontruimd op basis van huurschuld. In 2023 waren dit er 4.



Vooruitblik 2025

Het kabinet-Schoof heeft de huurtoeslag opnieuw verhoogd en uitgebreid voor verschillende groepen huurders. Hiervoor heeft Ymere met de huurdersorganisatie SHY succesvol gelobbyd. Helaas is het andere deel van de verhoging uit het hoofdlijnenakkoord (het vervallen van servicekosten als subsidiabele component) verplaatst naar 2026. Het blijft dus wachten op deze maatregel.
Daarnaast is er slecht nieuws voor de koopkracht van huurders. De subsidiabele servicekosten worden afgeschaft per 1 januari 2026. Een deel wordt gecompenseerd in de verhoging van de huurtoeslag, maar voor een deel van onze huurders is deze compensatie niet genoeg en heeft het een flinke impact op de woonlasten.
Voor de huurverhoging 2025 is er een landelijke afspraak gemaakt, op voordacht van Aedes: de maximale huursom mag niet meer bedragen dan 4,5%, met 0,5 % extra ruimte voor maatwerk voor betaalbaarheid. Dit valt lager uit dan de oorspronkelijke insteek van de gemiddelde cao-loonontwikkeling van circa 6,5%.
Er is ook ruimte voor een huurverhoging van € 25 voor woningen bij mutatie met een A+ label. Helaas is de Woonbond uit de onderhandelingen gestapt, zodat met deze vertegenwoordiging geen akkoord kon worden bereikt over de huurverhoging.

Middenhuurplatform
Met WoningNet en andere corporaties is Ymere in 2024 een nieuw platform begonnen voor middenhuur-woningen. Voor al onze middenhuurwoningen die vrijkomen adverteren we via mijndak.nl/de DAK-app. Hierdoor hoeven woningzoekenden zich niet meer bij elke corporatie afzonderlijk in te schrijven om op het aanbod te kunnen reageren.



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

Het woningtekort in de Metropoolregio Amsterdam is hardnekkig. We doen wat we kunnen om dat terug te dringen. Ook in 2024 hebben we dat weer gedaan. Ten eerste door nieuwe woningen te ontwikkelen en te bouwen – voor onze primaire doelgroep én voor de middeninkomens. Voor een dynamische stad is die laatste groep van groot belang. We werken ook aan een efficiënter gebruik van het bestaande bezit. Zo helpen we ook meer woningzoekenden aan een woning.

	2024[1]			2023		
	Totaal	DAEB	niet-DAEB[2]	Totaal	DAEB	niet-DAEB[2]
Zelfstandige huurwoningen	72.551	65.470	7.081	72.165	65.075	7.090
Onzelfstandige woongelegenheden	1.712	1.685	27	1.722	1.695	27
Intramuraal	983	924	59	982	924	58
Garages en parkeerplaatsen	5.658	621	5.037	5.699	610	5.089
Maatschappelijk onroerendgoed	107	107	-	110	107	3
Bedrijfsonroerendgoed	1.983	18	1.965	2.032	17	2.015
Totaal	**82.994**	**68.825**	**14.169**	**82.710**	**68.428**	**14.282**

1 Het totaal van eind 2024 en de getoonde onderverdeling is conform de dVi-rapportage over 2024
2 niet-DAEB bevat ook eenheden, die in de dochteronderneming zijn ondergebracht

Bezit	Woongelegenheden		Intra-muraal	Garages / parkeer-plaatsen	Maat-schappelijk onroerend goed	Bedrijfs-onroerend-goed	Totaal[3]
	zelfstandig	onzelfstandig					
Per 31/12/2023	**72.165**	**1.722**	**982**	**5.699**	**110**	**2.032**	**82.710**
Verkopen[4]	–298	0	0	–41	0	–28	–367
Sloop[5]	0	0	0	–7	0	0	–7
Opleveringen[6]	626	0	0	12	0	4	642
Omlabeling segmenten	1	0	0	0	0	–1	0
Samenvoeging[6]	4	–6	0	0	0	–23	–25
Transformatie/splitsing[6]	17	0	0	–4	0	0	13
Terugkoop koopgarant[6]	31	0	0	0	0	0	31
Overig	0	0	0	0	-3	0	–3
Per 31/12/2024	**72.546**	**1.716**	**982**	**5.659**	**107**	**1.984**	**82.994**

Verhuur
In ons werkgebied zoeken 251.000 mensen naar een (andere) sociale huurwoning. Samen met gemeenten, andere woningcorporaties en maatschappelijke partners probeert Ymere om zoveel mogelijk mensen aan een passende woning te helpen. Onze sociale huurwoningen bieden we aan via Woningnet en Woonservice (Haarlem).
De wachttijden voor een sociale huurwoning zijn met name in de Metropoolregio Amsterdam bijzonder lang: gemiddeld meer dan 10 jaar. In Amsterdam is dat zelfs 13 jaar en in Haarlemmermeer 14 jaar. Ymere werkt er hard aan om deze wachttijden te verkorten. We doen dat door het ontwikkelen en realiseren van nieuwe woningen.

Ontwikkeling van de woningvoorraad
In 2024 hebben we ons gericht op de acquisitie en realisatie van nieuwe woningen voor verschillende doelgroepen. Onze acquisitieportefeuille is flink uitgebreid. Naast sociale huurwoningen omvat die ook middeldure huurwoningen. We sturen voor de acquisities nu met name op projecten die na 2030 van start kunnen gaan. De pijplijn is voor de komende jaren al goed gevuld.
Inmiddels zijn we in de vastgoedmarkt beter zichtbaar. We worden gezien als een slagvaardige en betrouwbare samenwerkingspartij. We gaan vraaggestuurd te werk: we ontwikkelen woningen voor de reguliere woningzoekenden, statushouders en spoedzoekers, voor senioren en voor de doelgroep die een passend inkomen heeft voor een middeldure huurwoning. Deze doelgroep is van belang om wijken veerkrachtig te maken en te houden.

3 Het bezit is in 2024 met 284 eenheden toegenomen en dat wordt als volgt verklaard:

Woningen
4 In 2024 zijn 298 zelfstandige woningen (inclusief 24 verkoop koopgarant en 76 renovatiekoop woningen) verkocht.
5 In 2024 zijn er 7 parkeerplaatsen gesloopt.
6 Ook zijn er verschillende opleveringen geweest, te weten: Overhoeks blok F(175 woningen), Appelweg (63 woningen), Centrumeiland blok 9, 12 & 13 (104 woningen) en Alan Turingplein (20 woningen), Houthavens (83 woningen), Ijpolder (18 woningen), Eton college (54 Woningen), De Veldbloem (43 woningen) en Nobelhorst Veld 16B (66 Woningen). Per saldo zijn er 626 zelfstandige woningen toevoegd.

Ten slotte zijn per saldo 46 VHE toegevoegd aan ons bezit door splitsingen (17), terugkoop koopgarant (31) samenvoegingen (-2).

BOG/parkeerplaatsen/MOG/Intramuraal
In 2024 zijn 41 parkeerplaatsen en 28 BOG-eenheden verkocht. Verder is het BOG bezit met 21 afgenomen door samenvoeging(-23), overig (-3) en 4(opleveringen). Ten slotte zijn er 7 parkeerplaatsen gesloopt, 12 opgeleverd en -4 getransformeerd.

Flink aantal nieuwbouwprojecten opgeleverd
We leverden in totaal 626 nieuwbouwwoningen (inclusief 63 flexwoningen) op. Voor het eerst presteren we daarmee beter dan onze doelstelling (gemiddeld circa nieuwe 500 woningen per jaar). De woningen liggen verspreid over ons werkgebied:
- In *Almere* zijn 66 appartementen opgeleverd in Nobelhorst (fase 3). In 2023 waren daar al 18 eengezinswoningen opgeleverd.
- In *Amsterdam* is in oktober De August opgeleverd: een groot complex met 175 woningen in Overhoeks in Amsterdam-Noord. Op het Centrumeiland in IJburg (Amsterdam-Oost) zijn drie projecten opgeleverd met in totaal 104 woningen. In hetzelfde stadsdeel is het complex aan het Alan Turingplein opgeleverd met in totaal 20 woningen. In de Houthavens (Amsterdam-West) is De Zusjes opgeleverd, 83 sociale huurwoningen.
- In *Haarlemmermeer* zijn de laatste woningen opgeleverd in Tudorpark: 54 appartementen. Aan de Veldbloemstraat te Nieuw-Vennep zijn 43 woningen opgeleverd en in Hoofddorp (IJpolderweg en De Wieringerwaardstraat) leverden we in totaal 18 kleinere grondgebonden woningen op. Deze woningen werden in modules aangeleverd; de bouwtijd bedroeg slechts enkele maanden.

Nieuwe woningen in aanbouw genomen
Op verschillende locaties is de bouw van nieuwe woningen gestart. In totaal gaat het om 702 nieuwbouwwoningen (inclusief 177 flexwoningen).
- In *Haarlem* is eind 2024 begonnen met de bouw van een appartementencomplex in hout met 100 woningen. De ontwikkeling van het project Oostpoort is samen met de gemeente in iets meer dan een jaar tot stand gekomen. Eerder in 2024 begon de bouw van 24 nieuwe woningen op het Ripperdaterrein.
- In *Haarlemmermeer* is de bouw gestart van 32 sociale huurwoningen en 8 koopwoningen aan de Beetslaan. De koopwoningen worden verkocht door onze co-maker Thunnissen. De 18 woningen voor het project IJpolderweg -Wieringerwaardstraat, zijn opgeleverd in 2024, en gingen ook van start in 2024.
- In *Almere* is in Nobelhorst de bouw gestart van 17 eengezinswoningen.
- In *Amsterdam-Noord* zijn de meeste bouwwerkzaamheden gestart. Twee grote complexen springen eruit: blok Q in Overhoeks (105 sociale huurwoningen) en de IJdoornschoollocatie (141 woningen). Dit laatste complex is met name bedoeld voor seniorenhuisvesting. Het biedt ouderen de mogelijkheid om van Groot naar Beter te verhuizen. Tegelijkertijd is er ruimte voor een aantal jongeren. De mix van jong en oud zorgt naar verwachting voor een leefbaar woonklimaat.

Flexwoningen: overbrugging van de woningnood
Met flexwoningen kunnen we snel in de woningbehoefte voorzien. Deze woningen met permanente kwaliteit worden maximaal 15 jaar op één locatie geëxploiteerd en daarna elders neergezet.
In 2024 hebben we ons tweede flexproject opgeleverd aan de Appelweg in Amsterdam-Noord. Sinds eind oktober wonen hier 63 huurders. Ook zijn we gestart met de bouw van 177 flexwoningen in Brasa Village, Amsterdam-Zuidoost. Uiteindelijk wordt dit een complex met ruim 500 flexwoningen. We realiseren dit project in samenwerking met Rochdale en Eigen Haard.
In totaal willen we 1000 flexwoningen bouwen. Voor het grootste deel daarvan is al een locatie gevonden, of is de bouw gestart. In 2025 begint de bouw van Strandeiland (129 woningen) in Amsterdam en De Nieuwe Kern (330 woningen) in Ouder-Amstel. In het laatstgenoemde project wordt een paviljoen met daarboven 12 woningen volledig in hout gerealiseerd. Daarnaast beginnen we met de ontwikkeling van een nieuw flexproject in Nieuw-Vennep (circa 70 woningen), en kijken we nog naar een locatie in Nobelhorst Almere (circa 200 woningen).
Bij de flexwoningen aan de Appelweg is succesvol proefgedraaid met verkorting van het verhuurproces naar 17 weken. Voor de andere flexprojecten wordt dit ook het uitgangspunt, met eventueel uitbreiding van deze versnelde werkwijze naar onze reguliere verhuringen.

Turn-key projecten
In Haarlem (Schalkwijk Centrum) zijn we van start gegaan met een turn-key project van de bouwcombinatie De Nijs en Trebbe. In dit grote complex neemt Ymere 68 sociale huurwoningen en 92 middenhuurwoningen af.

Transformaties en verbouwingen
We rondden in 2024 de renovatie van circa 125 huurwoningen af. En we begonnen met de renovatie van ruim 500 woningen, met name in Amsterdam. Daarnaast voegen we vaak op een vernieuwende manier woningen aan onze voorraad toe. We transformeren zolders, garages en bedrijfsruimten tot woningen. Dat levert jaarlijks tientallen extra woningen op. Daardoor hebben we met name in Amsterdam woningen kunnen toevoegen, zoals in de Tugelawegblokken (Amsterdam-Oost) en in het Hof van Descartes (Amsterdam Nieuw-West).

Vertraging bij nieuwbouw
Helaas liepen we ook vertraging op bij de nieuwbouw. In Overhoeks (Amsterdam-Noord) kon De Louise (113 woningen) niet in 2024 worden opgeleverd. De bouw liep vertraging op door het faillissement van de prefab leverancier in 2023. Naar verwachting is de oplevering nu in maart 2025. In het algemeen ondervindt de start van onze ontwikkel- en bouwactiviteiten hinder van (vooral) stroperige wet- en regelgeving en bezwaren van stakeholders in de buurten. Bij de oplevering van projecten levert de beperkte capaciteit bij nutsvoorzieningen regelmatig vertraging op.

De productie op gang houden
Het afgelopen jaar maakten we opnieuw veel werk van de continuïteit en voorspelbaarheid van onze woningbouwproductie. De schaarste aan mensen, middelen en materialen en de groeiende maatschappelijke vraag naar betaalbare woningen plaatst ons echter voor grote uitdagingen. Dat vraagt om een innovatieve en efficiënte aanpak. Samen met ons netwerk van bouwers en toeleveranciers hebben wij onze productiestromen afgestemd op toekomstige projecten en beheerprocessen. Dit vraagt om intensivering van de samenwerking met onze bouwpartners, co-actoren, strategische partners en kennisinstituten.
Onze strategische samenwerking in het netwerkcollectief NH Bouwstroom werpt vruchten af. In dit initiatief onderzoekt Ymere samen met collega-woningcorporaties, gemeenten en ontwerpers hoe we woningen conceptueel, industrieel en seriematig – en daardoor snel – kunnen realiseren. Dit initiatief, enkele jaren geleden gestart, is uitgebreid met nieuwe woningcorporaties. Dat draagt bij aan verdere bundeling van de vraag. De productie begint op stoom te komen: de eerste woningen zijn inmiddels opgeleverd en bewoond.

Om snelheid te maken met het toevoegen van woningen aan onze portefeuille hebben wij onder andere de projecten Bijlmerplein (Amsterdam-Zuidoost) en Schalkwijk (Haarlem) turn-key aangekocht. Daarvoor zijn nieuwe partnerships aangegaan.
Bij onze co-making projecten zijn we gestart met het programma co-making 3.0, waarbij we op een aantal thema’s gaan innoveren in de samenwerking. Het stelt ons in staat om productierisico’s beheersbaar te houden en middelen optimaal in te zetten, zodat we zelfs met een beperkte capaciteit en beperkt budget kunnen blijven voldoen aan (onder andere) de strengere duurzaamheidseisen.
De focus voor 2025 ligt op de verdere industrialisatie van het ontwikkel- en productieproces. Door ons nog sterker te richten op standaardisatie en schaalvoordelen willen we onze woningproductie versnellen en toekomstbestendig maken. Dankzij de inzet van ons netwerk en de kracht van innovatie zorgen wij ervoor dat we kunnen blijven bouwen aan de toekomst, ondanks uitdagende omstandigheden.

Verkoop van ons bezit: woningen
We zijn en blijven terughoudend met de verkoop van sociale huurwoningen. We voldoen aan de prestatieafspraken in alle gemeenten in ons werkgebied. Onze huurinkomsten dekken de kosten van exploitatie, verduurzaming, renovatie en nieuwbouw echter niet. Verkoop van sociale huurwoningen blijft daarom toch noodzakelijk om de financiën van Ymere op orde te houden.
In onze prestatieafspraken voor Amsterdam voor 2024 hebben we afgesproken om vooral minder sociale huurwoningen te verkopen in wijken waar het aandeel sociale huur 30% of lager is. Dit zijn de zogenoemde Top 9-gebieden. Dat mag eventueel worden gecompenseerd in wijken waar het aandeel sociale huurwoningen hoog is. In 2024 hebben we er echter niet voor gekozen om te compenseren. Bij de verkoop van onze woningen bekijken we of dit wenselijk is en of het bijdraagt aan onze doelstellingen. Daarbij wegen we prijs, kwaliteit, buurt, leefbaarheid en eigendomssituatie mee.
In 2024 verkochten we in totaal 298 huurwoningen, inclusief 76 renovatiekoopwoningen (2023: 250 inclusief 6 renovatiekoopwoningen). Hiervan behoorden 199 woningen (2023: 211) tot de sociale (DAEB) woningvoorraad en 23 (2023:33) woningen tot de niet-DAEB-voorraad.



Verkoop van ons bezit: ander vastgoed
Een deel van het vastgoed dat niet meer in onze strategie past, wordt afgestoten. Hieronder vallen bedrijfsonroerendgoed dat geen toegevoegde waarde levert aan de leefbaarheid in onze wijken, woningen buiten ons werkgebied en ander niet-passend vastgoed. De opbrengsten van de verkoop investeren we in de ontwikkeling van nieuwe sociale huurwoningen, renovatie en verduurzaming van onze bestaande woningvoorraad.
In 2024 verkochten we slechts beperkt vastgoed in deze categorie. In het Europakwartier in Almere verkochten we een plint met winkels aan een lokale, meer gespecialiseerde partij. Op het Bijlmerplein in Amsterdam ging het om enkele woningen in het kader van een grote vernieuwingsopgave. Daarnaast zijn koopovereenkomsten gesloten voor enkele BOG-complexen, welke we begin 2025 zullen overdragen aan de nieuwe eigenaar.
Met Stichting Kunstwerk Loods6 is een koopovereenkomst gesloten voor het voormalig schoolgebouw aan de Van Rensselaerstraat in Amsterdam. De overdracht van dit pand is in januari 2025.
De voormalige Greinerschool, een bedrijfsverzamelgebouw in Haarlem (Rozenprieel), biedt ruimte aan kunstenaars, creatieve ondernemers en een kinderdagverblijf. We hebben de school verkocht aan de gemeente Haarlem.
De verkoopprocedure van de voormalige KPN-datacentrale aan de Krimp 3 in Zaandam is bijna volledig doorlopen. De overdracht van het pand is in januari 2025. In Beinsdorp is een klein deel van een bestaande Ymere-grondpositie verkocht aan Liander, ten behoeve van de vestiging van een nieuw transformatorstation.

Bevorderen van doorstroming op de woningmarkt
Soms groeien mensen uit hun woning. Door een verander(en)de levenssituatie past de woning dan niet meer. Deze bewoners stellen we in staat om te verhuizen via diverse voorrangsregelingen, vaak ondersteund door de gemeente met een vergoeding. Aan jongeren (vaak met weinig inschrijftijd) biedt Ymere jongerenwoningen aan met een tijdelijk huurcontract voor vijf jaar, zodat ze goed kunnen wonen en gelijktijdig extra inschrijfduur opbouwen.
Daarnaast werken we 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.
Voor alle woningen die we verkopen, geldt een voorrangsregeling voor huurders die een sociale huurwoning achterlaten. Als een huurder biedt op een woning, krijgt hij de gelegenheid om het hoogste bod te evenaren.

Aantal woningen opnieuw verhuurd als gevolg van doorstroommaatregelen

	Totaal	Amsterdam	Almere	Haarlem	Haarlemmermeer
Gebruik doorstroomregelingen	185	106	8	26	45
Woningruil	138	79	19	11	29
Tijdelijke contracten (jongeren)	398	172	28	80	118
Vrijgekomen woningen door tegengaan woonfraude	309	191	31	50	37
Vrijgekomen woningen door voorrang bij koop	1		1		

Steeds vaker worden we geconfronteerd met (soms volwassen) kinderen die achterblijven in een woning als de huurder overlijdt. Wettelijk gezien zijn we verplicht om wezen tot 27 jaar te huisvesten. We zien echter vaak dat inwonende wezen veel ouder zijn, soms tot wel 60 jaar. We helpen ook deze doelgroep. In 2024 hebben wij 20 woningen toegewezen aan wezen.

Verbetering van het verhuurmutatieproces
Verhuizen levert voor de meeste mensen stress op. We zien helaas dat huurders relatief minder tevreden zijn over onze dienstverlening bij een verhuizing dan huurders bij vergelijkbare woningcorporaties. Daar willen we verbetering in brengen. Ook is het ons doel om de woningleegstand structureel te verlagen.

Een project om de huurdertevredenheid te verhogen en de leegstand te verlagen, gestart in 2023, is in 2024 voortgezet. We constateren nu dat de cijfers voor huurdertevredenheid zijn verbeterd. Ook is de leegstand in 2024 teruggelopen vergeleken met het voorgaande jaar. In januari 2023 was de leegstand gemiddeld 865; in januari 2024 was dat 762 en in december 2024 704. In 2024 stonden verder tussen 350 en 450 woningen leeg in complexen die op korte termijn op de planning staan voor renovatie of sloop-nieuwbouw.

Highlights

Woongebouw De Jakoba wint Arie Kepplerprijs
Woongebouw De Jakoba in Overhoeks (Amsterdam-Noord), een ontwerp van Studioninedots, won dit jaar de Arie Kepplerprijs. Volgens het juryrapport past het gebouw (met onder meer 135 sociale huurwoningen) goed bij de ideeën van de maatschappelijk betrokken Arie Keppler, die van 1915 tot 1937 directeur was van de Gemeentelijke Woningdienst Amsterdam. De prijs is gericht op projecten die een waardevolle en inspirerende bijdrage leveren aan de kwaliteit van de leefomgeving. De Jakoba werd mogelijk gemaakt door vroegtijdige, intensieve samenwerking en co-making.

Renovatie Gentiaanbuurt: nominatie Erfgoed duurzaamheidsprijs 2024
De renovatie van de Gentiaanbuurt in Amsterdam-Noord werd genomineerd voor de Erfgoed Duurzaamheidsprijs 2024. Bij de renovatie van deze buurt bleef het sterke sociale karakter behouden. De jury vond dat we daarmee een uitermate goed voorbeeld hebben gegeven voor vergelijkbare renovatieprojecten.

Bestrijding Dakloosheid
In Amsterdam loopt het project ‘Tijdelijk Onder Dak’, een initiatief van de gemeente, de woningcorporaties en de Regenboog Groep. Woningen die aan de beurt komen voor sloop of renovatie, worden tijdelijk verhuurd aan economisch daklozen. Dat zijn mensen die bijvoorbeeld door een scheiding of een faillissement plotseling hun woning zijn kwijtgeraakt, maar die niet genoeg verdienen om een woning te kopen of in de vrije sector te huren. Het gaat vooral om driekamerwoningen waar twee economisch daklozen tijdelijk kunnen wonen. Eind 2024 hebben we 32 woningen voor dit project beschikbaar gesteld. Ook zijn we eind 2024 in Amsterdam gestart met hospitaverhuur. Op deze manier hebben we 7 huurders aan een kamer kunnen helpen.

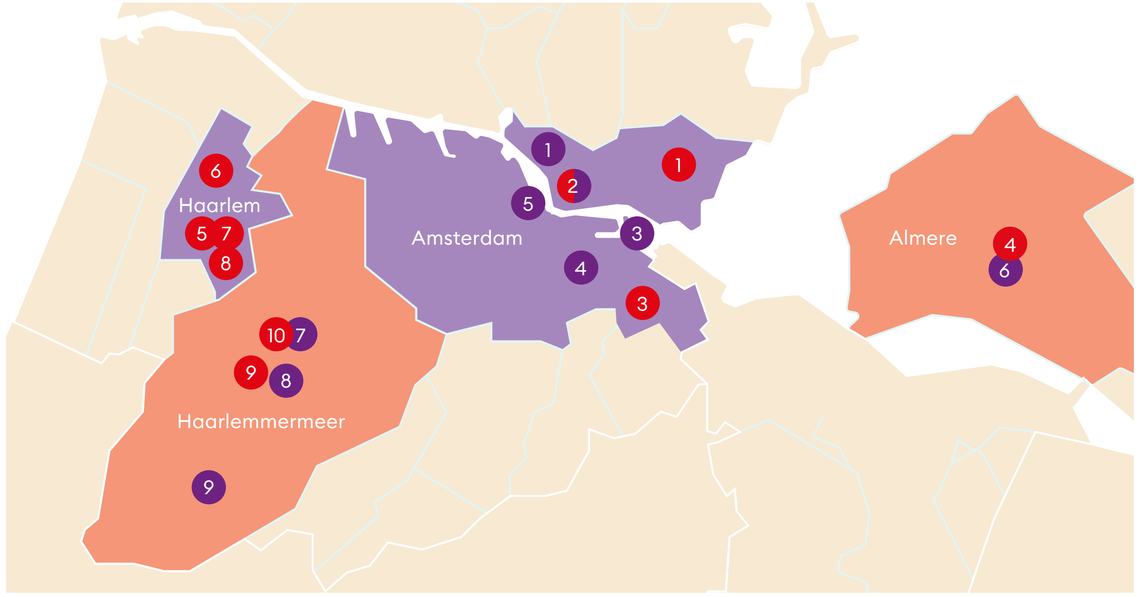
Vooruitblik 2025

Nieuwe woningen: onze bouwproductie gaat op volle toeren verder
In 2025 starten we in Almere (Nobelhorst) met de bouw van 40 nieuwe woningen. Elders in Almere (Oostvaarders) begint de bouw van 121 woningen en in Amsterdam-Noord start de bouw van 156 woningen in gebied Elzenhagen-Zuid. In 2025 volgt verder de oplevering van de projecten Ripperda (24 woningen, Haarlem), De Louise (113 woningen, Amsterdam-Noord), Hydepark (124 woningen, Hoofddorp) en een project in Nobelhorst (17 woningen, Almere). In totaal gaat het om 278 woningen.

Flexwoningen
In 2025 gaan ook onze inspanningen op het gebied van flexwoningen gestaag door. Op Strandeiland (in het verlengde van IJburg) starten we met heiwerkzaamheden voor 129 woningen. Uiteindelijk wordt dit een complex met in totaal circa 380 woningen, die we samen met De Alliantie en Stadgenoot realiseren. Ons deel wordt in 2025 opgeleverd. Het project Brasa Village, gestart in 2024, wordt ook opgeleverd in 2025, waarmee het totaal op 177 flexwoningen komt.

Studentenwoningen overdragen
De studentenwoningen in Haarlem en Amsterdam willen we overdragen aan een gespecialiseerde collega-woningcorporatie. Het traject heeft een lange doorlooptijd door de omvang van de portefeuille met studentenwoningen.

Overzicht oplevering en start nieuwbouw 2024



Start nieuwbouw sociale huur

Amsterdam		
1	IJdoornlocatie	141
2	Overhoeks (De Johanna)	105
3	Brasa Village (flexwoningen)	177
Almere		
4	Nobelhorst	17
Haarlem		
5	Fietsznfabriek	20
6	Ripperda	24
7	Oostpoort	100
8	Schalkwijk	68
Haarlemmermeer		
9	Beetslaan	32
10	IJpolder Wieringerwaardstraat	18
Totaal gestart		**702**

Oplevering nieuwbouw sociale huur

Amsterdam		
1	Appelweg (flexwoningen)	63
2	Overhoeks (De August)	175
3	Centrumeiland IJburg	104
4	Ringdijk	20
5	Houthavens (De Zusjes)	83
Almere		
6	Nobelhorst	66
Haarlemmermeer		
7	IJpolder Wieringerwaardstraat	18
8	Tudorpark	54
9	Veldbloemstraat Nieuw-Vennep	43
Totaal opgeleverd		**626**

Flexwoningen: Woningen met een permanente kwaliteit op een tijdelijke locatie.

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

Wonen gaat om meer dan het bewonen van een huis. Een woning staat in een buurt, een buurt ligt in een wijk. De leefbaarheid van de omgeving is medebepalend voor het woonplezier van onze huurders. Wij maken daarom op allerlei manieren werk van verbetering van de leefbaarheid.

Werken aan de veerkracht van wijken

De Geneesherenbuurt in Haarlem, Overbos in Haarlemmermeer, Laan van Spartaan in Amsterdam-West, Amsterdamse Poort in Amsterdam-Zuidoost en Hogewey in Weesp hebben wij in 2023 geïdentificeerd als wijken die extra aandacht verdienen. Afgelopen jaar hebben we onze aandacht daarom speciaal op die wijken gericht. Daarbij kijken we niet alleen naar leefbaarheidsinterventies, maar nadrukkelijk ook naar de kwaliteit van het vastgoed, de woonomgeving en de doelgroepen aan wie we de woningen verhuren. Dit doen we samen met bewoners, huurdersorganisatie en de partners die in deze buurten actief zijn.
In de *Geneesherenbuurt in Haarlem* is veel geïnvesteerd in de samenwerking met de gemeente, de collega-woningcorporatie, de handhaving en de hovenier. We weten elkaar beter te vinden. Bij issues over groen of zwerfafval volgt er snel gezamenlijke actie. Een aantal huurders is met ons en huurdersorganisatie De Waakvlam in gesprek over de oprichting van een bewonerscommissie. Het verhuurplan is afgerond. Al met al hopen we zo de leefbaarheid te verbeteren.
In *Overbos in Haarlemmermeer* hebben we met een architect een plan gemaakt voor een opfrisbeurt van de wijk bij planmatig onderhoud. Huurders van de complexen die aan de beurt zijn, worden betrokken bij de mogelijke keuzes in dit kleurenplan. In 2024 is dat bij zeven complexen gebeurd. Ook hebben we aanpassingen gedaan aan het verhuurplan voor de complexen bij mutatie. De komende jaren gaan we hiermee door.
In *Laan van Spartaan in Amsterdam-West* zijn diverse fysieke maatregelen getroffen om indringers uit het complex en de parkeergarages te weren. Een nieuwe speedgate naar de garages, een videofoon voor bewoners, wielklemservice in de garages, een compartimenteringsplan en een cameraplan zorgen hiervoor. Er zijn twee nieuwe bewonerscommissies opgericht. Ook hebben bewoners het initiatief genomen om zich te verenigen als buurtvaders die actief jongeren aanspreken die rondhangen en voor een gevoel van

onveiligheid zorgen. Medewerkers van bureau Jonge Honden hebben de bewonersbehoeften geïnventariseerd, en er waren gesprekken met het ROC over instroom van jongeren. De samenwerking met het stadsdeel is verbeterd.
Voor *Amsterdamse Poort in Amsterdam-Zuidoost* is een integrale planning gemaakt. De inzet is hier sterkere samenwerking met de gemeente en andere partners, zoals plinteigenaar CBRE. De renovatie van de loopdekken gaat door. Plannen voor afsluiting van de eerste loopdekken zijn rond; in 2025 komt het eerste dek aan de beurt en worden de woningen alleen toegankelijk voor huurders. Dat gaat overlast van onbevoegden tegen en bevordert het veiligheidsgevoel van bewoners. Dankzij de samenwerking komen de kozijnen van twee clusters aan de beurt bij het onderhoud vanaf 2025.
In *Hogewey in Weesp* breiden we onze technische CO_2-aanpak uit met veel aandacht voor leefbaarheid. We doen dat samen met de stakeholders in deze buurt: huurders, gemeente, politie en welzijn. De uitvoering start in 2025.

Wijkteams verbeteren de leefbaarheid
In 2024 hebben de wijkteams aandacht besteed aan de afhandeling van afdelingsoverstijgende klachten van huurders. Inmiddels hebben alle wijkteams een ‘dagelijkse keuzeworkshop’ doorlopen. In deze workshop worden dilemma’s uit de praktijk met elkaar gedeeld. De besproken dilemma’s lieten goed zien dat een antwoord op een dilemma nooit helemaal goed of fout is – en dat je gezamenlijk soms beter tot een oplossing komt of van elkaar kunt leren. De teams hebben de wijkteambudgetten weer ingezet, onder meer bij de bestrijding van duivenoverlast en het opknappen van achterpaden. De inzet van de wijkteambudgetten verbetert de leefbaarheid van onze huurders in hun directe woon- en leefomgeving.

Externe samenwerking voor leefbare wijken
Elk wijkteam had vorig jaar wel een opgave waarbij samenwerking met onze partners in de wijk of in de stad vereist is. Dat zijn opgaven die Ymere niet alleen zelf kan oplossen. Hoewel de problemen soms taai zijn en de oplossing ervan niet direct merkbaar is (denk bijvoorbeeld aan jongerenoverlast), leidde de actieve samenwerking met onze partners in alle gevallen tot kortere lijnen, beter begrip van elkaars opgaven en problemen, en ook tot nieuwe samenwerking.
Een goed voorbeeld is onze samenwerking met de GGD in Amsterdam rond rattenoverlast in woningen. We hebben onze werkprocessen beter afgestemd en zijn op aanraden van de GGD met een gespecialiseerde aannemer gaan werken.

Werken aan leefbare buurten
In 2024 hebben we ons naast vele leefbaarheidsinterventies ook gericht op het ‘fijn thuiskomen’ in de wooncomplexen. Hieronder volgt een greep uit de interventies.
Met onze BAR-aanpak, waarbij we de Beeldkwaliteit van Algemene Ruimten in complexen meten, hebben we goede resultaten geboekt. Het resultaat was een geclusterde aanpak van het gehecht vuil op trappen en vloeren in algemene ruimtes in meer dan 20 complexen, verdeeld over al onze regio’s. Ook worden nu de algemene ruimtes standaard opgeknapt bij planmatig onderhoud, projectmatige woningverbetering en renovatie van de complexen.
Het Dapperhuis, in de Eerste Van Swindenstraat in Amsterdam-Oost, is een goed voorbeeld van de manier waarop onze bedrijfspanden kunnen bijdragen aan de leefbaarheid. De locatiebeheerder van hoofdhuurder Dynamo stelt de ruimte ter beschikking aan partijen die activiteiten organiseren voor verschillende doelgroepen uit de buurt.
Onze wijkbeheerders houden welkomstgesprekken met nieuwe huurders. Deze gesprekken zorgen ervoor dat de wijkbeheerder en de huurder elkaar leren kennen en makkelijker kunnen vinden. Vooral gesprekken met huurders, die uitstromen vanuit maatschappelijke organisaties, krijgen onze specifieke aandacht.
In Almere hebben we twee externe scootmobielstallingen gerealiseerd in een complex in Waterwijk.

Daarnaast hebben we de aanpak van algemene toegangsdeuren van kwetsbare complexen met succes verbeterd door reparaties met een hogere prioriteit aan te pakken.

Veiligheid en criminaliteit
In 2024 kregen we helaas te maken met een toename van explosies in onze woningcomplexen, vooral in Amsterdam. In ons hele werkgebied werden we het afgelopen jaar met 26 explosies geconfronteerd.
Dit heeft niet alleen veel impact op het veiligheidsgevoel van onze huurders, maar ook op het werk van onze medewerkers. We hebben nauw samengewerkt met de gemeente en de politie om deze incidenten aan te pakken en de veiligheid te waarborgen. Voor onze medewerkers hebben we een speciale app ontwikkeld om iedereen snel en gericht te kunnen informeren.
Daarnaast stelden we een toename van agressie jegens onze medewerkers vast. Om onze medewerkers die in de wijk actief zijn weerbaarder te maken, hebben ze agressietrainingen gevolgd. Naast deze reguliere trainingen zijn er ook speciale (jaarlijkse) trainingen opgezet rondom de omgang met personen met afwijkend gedrag.

Zorgen over de toename van kwetsbare huurders
Een groeiend aantal van onze huurders kan potentieel in een kwetsbare situatie komen. Zij komen bij ons wonen via urgentieregelingen, maar ook via de reguliere route via Woningnet. In de huidige én een latere fase van hun leven hebben ze begeleiding of zorg nodig.
Op dit moment is 1 op de 4 huurders potentieel kwetsbaar. In 2030 zal dit naar verwachting 1 op 3 zijn.
In ons dagelijks werk zien we een toename van het aantal incidenten. In wijken met kwetsbare huurders vonden in 2024 meerdere steekincidenten plaats met dodelijke afloop. Deze incidenten zijn geëvalueerd. De gemeente, politie, zorgorganisaties en corporaties moeten beter met elkaar communiceren en onderling afstemmen om de veiligheid in wijken te verbeteren. Om verdere druk op de leefbaarheid te voorkomen hebben we bij de gemeente en zorgorganisaties gepleit voor minder woningtoewijzingen aan mensen uit de maatschappelijke opvang, totdat een aantal verbetervoorstellen concreet zijn ingelost (beter functioneren van meldpunt Zorg en Woonoverlast, meer time-outwoningen). Ook is Ymere gestart met een pilot in de Jordaan in Amsterdam, samen met het Stadsdeel Centrum, politie, GGD en zorgpartijen. Dit naar aanleiding van een dodelijk steekincident in deze buurt. In deze pilot willen we de samenwerking verbeteren, meer informatie delen en sneller opschalen om dit soort incidenten te voorkomen. De leerervaringen nemen we ook mee naar andere stadsdelen en regio’s.

Huisvesting urgente groepen
In elke gemeente hebben we afspraken gemaakt om een deel van onze woningen toe te wijzen aan groepen die met urgentie een woning zoeken: statushouders, mensen die de maatschappelijke opvang verlaten of mensen die om andere reden (sociaal of medisch) urgentie krijgen. We vinden het belangrijk om er voor deze groep huurders te zijn: voor hen is een nieuwe start alleen goed mogelijk in een eigen woning.
In het afgelopen jaar zagen we dat in alle gemeenten de vraag naar woningen voor deze doelgroepen toenam. Dat is zorgelijk. Enerzijds omdat we geloven dat je een draagkrachtige buurt nodig hebt om de (re)integratie van kwetsbare groepen succesvol te kunnen laten zijn. Anderzijds omdat we zien dat er ook een balans moet zijn en blijven in de woonruimteverdeling. Een eerlijke en reële slagingskans voor regulier woningzoekenden draagt bij aan het maatschappelijk draagvlak voor de voorrangsbehandeling van urgente doelgroepen in sociale huurwoningen.
Er ligt veel druk en focus op het huisvesten van kwetsbare doelgroepen. Dit is in alle gemeenten zo, maar de druk is extra sterk in Almere en Haarlemmermeer. Daar is het aandeel sociale huurwoningen in de gehele woningvoorraad namelijk erg laag (respectievelijk 26,6% en 22,7%). Gemeenten staan onder druk om extra woningen te vinden voor kwetsbare doelgroepen en om de taakstelling voor statushouders te realiseren, terwijl tegelijkertijd de maatschappelijke opvang vol zit en de financiële middelen voor uitbreiding ontbreken.

Met onze collega-woningcorporaties brengen we in alle gemeenten het belang van de reguliere woningzoekende over het voetlicht. We geven aan dat het onwenselijk is om concentraties van (potentieel) kwetsbare huurders te creëren. Wij kiezen ervoor om bepaalde complexen en buurten te ontzien. Maar daardoor kunnen we de (te) grote vraag naar woningen voor deze doelgroepen in onze gemeenten niet inlossen. Dit gesprek zetten we ook in 2025 voort met alle gemeenten en zorgorganisaties.

Verhuringen naar doelgroep in 2024 per gemeente

	Amsterdam	Almere	Haarlem	Haarlemmermeer	Totaal
Reguliere verhuringen	**2.016**	**444**	**480**	**713**	**3.653**
Verhuringen aan doelgroep:					**2.924**
Mensen met zorg	112	29	26	40	207
Sociaal medische urgentie	59	45	24	70	198
Statushouders	279	65	30	77	451
Stadsvernieuwingsurgentie	230	0	14	10	254
Maatwerk	82	8	68	19	177
Jongeren (tijdelijk contract)	168	34	82	107	391
Overig	847	91	208	100	1.246

Woonfraude, overlast en huisuitzettingen

Het totaal aantal overlastmeldingen was 2.411. Dat is 156 meer dan in 2023 (2.255). De complexiteit en intensiteit van veel meldingen is hoog. Steeds meer overlastgevallen zijn zorggerelateerd. We treffen steeds vaker huurders aan die niet meer zelfstandig kunnen blijven wonen, maar ook niet kunnen verhuizen (bijvoorbeeld naar een verpleeghuis of begeleid wonen).
Bij de aanpak van overlast werken we samen met gemeenten, politie, zorginstellingen en buurtbemiddeling. We zetten ons extra in voor huurders die overlast of brandgevaar veroorzaken als gevolg van verzamelgedrag, het zogenoemde ‘hoarding’. We spannen ons samen met zorgpartijen in voor de aanpak van ‘Veilig verzamelen’.
Op grond van ernstige overlast moesten we in 2024 helaas overgaan tot 10 huisuitzettingen. Dat zijn er 2 minder dan in 2023. Om deze uitzettingen te voorkomen maken we gebruik van gedragsaanwijzingen, zorgregelingen en directe bemiddeling van overlastgevende huurders naar een andere woning, met aanvullende voorwaarden (de zogenoemde laatste kans).

Woonfraude

In 2024 waren er 309 huuropzeggingen op grond van woonfraude, waarvan 293 woningen ontruimd op grond van woonfraude. Daarnaast hebben we 63 keer een zogenoemde laatste kans uitgedeeld aan huurders. Dat doen we op basis van het principe van de menselijke maat, of als het dossier niet sterk genoeg is voor de rechter. In die gevallen krijgt een huurder nog één kans om zijn of haar woongedrag te verbeteren.

Highlights

Community building

Community building en ontmoetingsruimten kunnen zorgen voor leefbare woonomgevingen. In 2024 is deze aanpak toegepast in projecten als De Eenhoorn en De Goudvink in Amsterdam en in het flexconcept De Oostertuin in Haarlemmermeer. Hij is gericht op het creëren, versterken en onderhouden van gemeenschappen binnen wooncomplexen. Samenwerking met zorg- en welzijnsorganisaties heeft geleid tot maatwerkoplossingen die sociale verbinding en ondersteuning bevorderen. Ontmoetingsruimtes spelen een cruciale rol: ze brengen bewoners samen en stimuleren gemeenschapsvorming. Onze visie op community building dient als leidraad voor nieuwe projecten.

Kunstwerk Floor Rieder: W E S T (Amsterdam)

In 2024 is de renovatie van negen woonblokken aan het Hof van Descartes afgerond, naar ontwerp van Inbo architecten. Wij vroegen illustrator Floor Rieder om de verdwenen aandacht voor ambacht en detail terug te brengen door middel van een kunstwerk. De bewoners vroegen haar de letters W E S T (aangebracht tijdens vorig groot onderhoud) aan de Burgemeester Röellstraat te behouden.
Rieder liet zich inspireren door de buurt en de oorsprong ervan. Met de vormentaal van stedenbouwkundige Van Eesteren maakte ze de letters W E S T op de gevels. In de letters zijn delen van een grotere tekening zichtbaar, met flora en fauna uit de buurt. Op de hofzijde van de gebouwen worden herkenbare emblemen aangebracht. Ook op woningniveau zijn er kleine kunstwerken in de vorm van speciaal ontworpen huisnummers.
Kunst in of bij onze woningen draagt bij een prettige buurt waar onze huurders zich thuis voelen 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.

BRUIS Almere Buiten

De leefbaarheid in onze buurten is erg gebaat bij lokale initiatieven. Een goed initiatief is BRUIS, een ontmoetingsplek in Almere Buiten. Op het Cornelis van Eesterenplein in de Bouwmeesterbuurt verrees in 2024 dit buurtcentrum, waar voorheen Zorggroep Almere was gevestigd. BRUIS is er voor iedereen: ‘Een fijne plek waar bezoekers niet worden beoordeeld op hun “rugzakje” en gewoon zichzelf mogen zijn’, aldus initiatiefnemer Saskia Schurman.
Dankzij haar inzet (én die van de buurt) heeft BRUIS zich het afgelopen jaar ontpopt tot een onmisbare schakel voor de Bouwmeesterbuurt, waar veel kwetsbare huurders wonen. Zo worden inloopmiddagen georganiseerd waar iedereen met zijn of haar behoeften naar binnen kan wandelen, maar ook themadagen rond armoedebestrijding en suïcide.

Lang leven Thuisflat (LLTF)

Een LLTF is een flat waar een woningcorporatie, een zorgpartij, een welzijnsorganisatie en bewoners samenwerken om een flat of buurt ‘seniorenproof’ te maken: samen kijken zij wat er nodig is voor bewoners om zo lang mogelijk zelfstandig thuis te kunnen blijven wonen. Dat kan bijvoorbeeld door een ontmoetingsruimte, een kantoor voor een zorgpartij, specifieke woning-toewijzing aan cliënten met een zorgvraag etc.
In de Flevoflats in Amsterdam-Oost is dit concept inmiddels ingezet, tot enthousiasme van veel bewoners. Drie andere flats komen nog aan de beurt: Garstkamp en Nellestein/Lopikhof in Amsterdam-Zuidoost en de Punt in Amsterdam-West. In Haarlemmermeer wordt de mogelijkheid voor een LLTF onderzocht. Bij de nieuwbouw van 89 seniorenwoningen aan de IJdoornlocatie zal Ymere het LLTF-concept ook gaan inzetten.

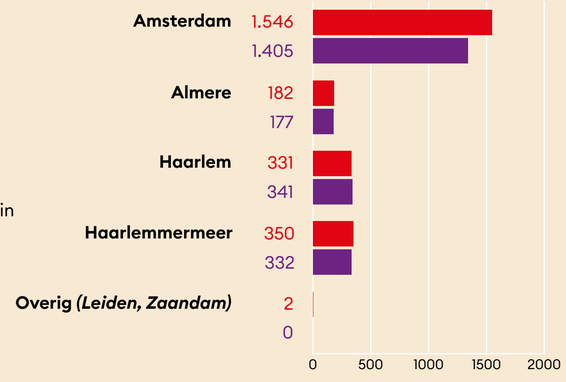
Vooruitblik 2025

In 2025 gaan we (nog) gebiedsgerichter werken. We laten onze werkzaamheden nog steviger aansluiten op de vraag die een gebied ons stelt en geven daarop het antwoord dat de wijk of het gebied verder helpt. Zo verbeteren we de directe woonomgeving van onze huurders. We zorgen voor een betere spreiding van (potentieel) kwetsbare bewoners.

Aantal overlastmeldingen 2024

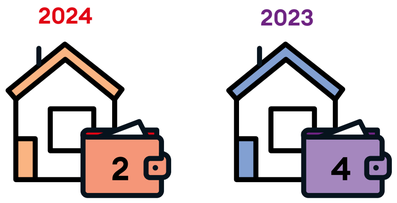
Bij de aanpak van overlast werken we nauw samen met partners als gemeenten, politie en zorginstellingen. In 2024 waren er in totaal 156 meldingen meer dan in 2023.





	2024	2023
Totaal	2.411	2.255

Huisuitzettingen als gevolg van huurschuld 2024



Bestrijding woonfraude 2024

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



	2024	2023
Amsterdam	191	172
Almere	31	17
Haarlem	50	37
Haarlemmermeer	37	49
Totaal	309	275



5. Wat dit van onze organisatie vraagt
Samen maken we verschil

Wij werken aan een duurzame, betaalbare, dynamische en ongedeelde stad. Dat doen we met energie, passie, kunde en kennis. We zorgen ervoor dat onze organisatie goed op orde is: kwalitatief en kwantitatief. Daarvan is in 2024 weer veel werk gemaakt. Vooral samen met andere partijen: onze huurders, collega-corporaties, co-makers en maatschappelijke partners. Want we kunnen ons werk alleen samen doen.

Personeelsontwikkeling en Ymere op de arbeidsmarkt
De formatie van Ymere is in 2024 gegroeid naar 993 fte’s. Dat is 20 meer dan vorig jaar. Ondanks de krappe arbeidsmarkt (vooral voor vastgoedgerelateerde functies en specialistische staffuncties) is het ons gelukt voor alle functies nieuwe collega’s te vinden.
Voor de werving van diverse functies met meerdere vacatures zijn *in house*-wervingsbijeenkomsten georganiseerd. Ook zijn we met de andere Amsterdamse woningcorporaties een gezamenlijk *employer branding*-initiatief gestart, om de bekendheid van woningcorporaties als werkgever te vergroten.
Ymere blijft sturen op de reductie van externe inhuur. In 2024 was daar extra aandacht voor in het kader van de Wet DBA. Om er beter grip op te krijgen is besloten het inhuurbeleid centraal te gaan coördineren.

Ziekteverzuim en vitaliteit
In 2024 is het ziekteverzuim bij Ymere gestegen naar 6,3%, een stijging van 0,4 procentpunt ten opzichte van 2023. Zowel het kort- als langdurige verzuim liet een toename zien. Hoewel het verzuimpercentage in lijn is met vergelijkbare organisaties in de corporatiesector, is het aanleiding om extra aandacht te besteden aan de vitaliteit en gezondheid van onze medewerkers. Hiertoe zijn verschillende initiatieven genomen.
Er is meer aandacht voor *veiligheid, (mentale) gezondheid en verzuim*, in samenwerking met de Arbodienst. We richten ons op de aanpak van verzuim en re-integratie, maar ook op preventie en vroegsignalering van verzuim. Voor leidinggevenden zijn trainingen op dit gebied beschikbaar. Ook is dit jaar een risico-inventarisatie en -evaluatie uitgevoerd. Het bijbehorende plan van aanpak geeft richting voor de aanpak

van de verschillende arbeidsrisico’s. De ervaren werkdruk krijgt daarbij extra aandacht.
We voeren de *campagne Samen Optimaal Vitaal*. Via een speciale intranetpagina is het makkelijker om ons preventieaanbod te vinden. Het omvat onder meer mentaal welzijn, sociale veiligheid en fysieke gezondheid. Om de bewustwording rond gezondheid en vitaliteit te vergroten, zijn er het gehele jaar (en specifiek tijdens de Week van de Vitaliteit) webinars en inspiratiesessies.
Er is extra aandacht voor psychologische en sociale veiligheid. We richten ons op een veilige werkomgeving, waarin medewerkers zich gesteund voelen en eventuele problemen bespreekbaar kunnen maken. Ymere heeft een meldingsregeling en er zijn interne en externe vertrouwenspersonen. In verschillende sessies voor medewerkers én leidinggevenden vergroten we de bewustwording rond dit thema. Omdat onze medewerkers in toenemende mate te maken hebben met agressie, hebben we extra aandacht besteed aan ons agressieprotocol en zijn medewerkers verder getraind.

Diversiteit en Inclusie
In 2023 hebben we het SER Charter Diversiteit & Inclusie ondertekend. In 2024 is als vervolg daarop de laatste hand gelegd aan het bijbehorende plan van aanpak, waarin onze doelen en bijbehorende acties staan beschreven.
We willen bewustzijn en kennis over diversiteit en inclusie creëren in onze organisatie, meer culturele diversiteit zien in het hoger management en meer ruimte scheppen voor collega’s met een afstand tot de arbeidsmarkt. Wij hebben de ambitie om extra formatieplaatsen op te nemen in onze begroting voor collega’s met een afstand tot de arbeidsmarkt. Op ‘Diversity Day’, 1 oktober, waren er workshops over onder meer neurodiversiteit en ‘de rugzak van je herkomst’. Er waren circa 90 medewerkers aanwezig.

Veiligheid, gezondheid en welzijn personeel
In 2024 was er veel aandacht voor voorlichting over veiligheid. Op onze kantoren zijn presentaties gegeven over agressie en het agressieprotocol, en over de handelwijze als collega’s wapens en drugs signaleren. Ook onze co-makers zijn hierbij betrokken, zodat hun agressieprotocol kan aansluiten bij dat van ons.
Medewerkers met huurderscontact (zowel in binnen- als buitenfuncties) hebben agressietrainingen gevolgd. In totaal zijn 400 medewerkers getraind. Ook de wijkbeheerders zijn getraind in de omgang met kwetsbare huurders. In alle lagen van de organisatie is er aandacht voor nazorg als iemand een incident heeft meegemaakt. In totaal hebben drie medewerkers nazorg gekregen in 2024.
Om het onderwerp sociale veiligheid bespreekbaar te maken is voor alle medewerkers een online ‘lunch en leerbijeenkomst’ georganiseerd over sociale veiligheid. In een bijeenkomst met het management is nog extra aandacht besteed aan het onderwerp psychologische en sociale veiligheid. Hier heeft de externe vertrouwenspersoon een interactieve presentatie verzorgd om kennis en bewustwording rondom het onderwerp onder leidinggevenden te vergroten. Tevens zijn de vertrouwenspersonen gestart met een communicatieplan om hun interne bekendheid te vergroten. In de Ymere Academy is een e-learning ‘ongewenst gedrag aangepakt’ beschikbaar voor alle collega’s.

Informatievoorziening
In 2024 is onze nieuwe digitaliseringsstrategie vastgesteld. Deze strategie vormt de basis voor de verdere transformatieagenda. Daarnaast zijn diverse acties ondernomen om te zorgen voor een veilige informatievoorziening. Zo is in het voorjaar de veilige AI-variant van Copilot beschikbaar gesteld. Al onze medewerkers kunnen nu veilig experimenteren met generatieve AI. Een aantal experimenten met Copilot voor Office365 is intussen gestart.
Alle Ymere-laptops zijn voorzien van een nieuw profiel, waarmee de kans op cyberincidenten aanzienlijk is verminderd. Ons informatiebeveiligingsbeleid heeft een update gekregen.
Met het programma ‘Borgen vastgoeddata’ is gewerkt aan de bewustwording en het belang van datamanagement en datakwaliteit. In het najaar is het datamanagementmodel vastgesteld, inclusief een datasteward. Er is gekozen voor een nieuw vastgoedinformatiesysteem.
De grootste verandering was de migratie in het najaar van het ERP-systeem Tobias 365 naar de Cloud. De stap was noodzakelijk om toekomstbestendig te blijven.

Lokale prestatieafspraken
Wij maken met alle gemeenten en huurdersorganisaties in ons werkgebied zogenoemde prestatieafspraken. Deze afspraken kunnen meerjarig of jaarlijks zijn. In 2024 waren er 114 prestatieafspraken waarvoor wij (mede)verantwoordelijk zijn.
Veel afspraken zijn we nagekomen, in totaal 82%. Slechts 4 procent hebben we eind 2024 niet gehaald. Bij 14 procent van de afspraken is aanvullende actie vereist om de afspraak alsnog binnen de termijn van de afspraken of iets later te halen. Die worden in bijlage 3 van dit jaarverslag nader toegelicht.

Huurdersparticipatie
Ymere vindt het belangrijk om voortdurend in gesprek te zijn én te blijven met onze huurdersvertegenwoordigingen: de SHY, de lokale huurdersorganisaties en de bewonerscommissies. We doen dit onder andere door over onze strategische prioriteiten in gesprek te gaan met leden van de SHY, maar ook door zogenoemde huurdersreizen te maken, bijvoorbeeld rond het verhuurmutatieproces.
Met onze lokale huurdersorganisaties hebben we zogenoemde ‘benen op tafel-gesprekken’. Daarin praten we over onderwerpen als woningverkoop en de uitfasering van woningen met een E-, F- en G-energielabel. We proberen het huurdersperspectief hierdoor zo goed mogelijk te betrekken in wat we doen.
In 2024 zijn ook weer verschillende onderzoeken uitgezet via ons digitaal huurderspanel. Zo hebben we huurders gevraagd naar hun bereidheid om buitenruimte(s) te vergroenen en wat daarvoor nodig is. Ook hebben we via het panel de bereidheid voor hospitaverhuur gemeten. Deze vorm van verhuur is sinds juni 2024 onder bepaalde voorwaarden in Amsterdam toegestaan.

Aedes-oordeel over huurderstevredenheid en bedrijfslasten
Jaarlijks vergelijkt brancheorganisatie Aedes de prestaties van bijna alle Nederlandse woningcorporaties in de Aedes-benchmark. Ook huurders geven dan hun beoordeling over hun woningcorporatie. Ymere haalt voor de dienstverlening in deze benchmark het oordeel B.
Ymere krijgt van de huurders in de benchmark 2024 gemiddeld een 7,6 voor de dienstverlening. Dat is een mooi resultaat. We scoren daarmee 0,2 punt hoger dan vorig jaar. Dat komt vooral door een toenemende waardering bij vertrokken huurders (van 7,3 naar 7,5). Voor bedrijfslasten scoren we – net als de afgelopen jaren – weer een 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 (minimaal een B) behaald.
Voor duurzaamheid behaalde Ymere weer een B. Voor onderhoud en woningverbetering zien we vooruitgang, maar zonder dat dit tot een beter oordeel leidt. Dat oordeel is nog steeds C, doordat onze meerjarige onderhoudskosten relatief hoog zijn en Ymere verhoudingsgewijs laag scoort op de ervaren woningkwaliteit. Deze lage(re) score wordt veroorzaakt doordat het wonen in een woning met een laag energielabel steeds meer een negatieve factor wordt. Daarbij is het oordeel van oudere woningen een stuk lager dan van nieuwe woningen. Ymere heeft relatief veel woningen met een E, F of G-label, en ook relatief veel oudere woningen.

Klantcontact per telefoon verder verbeterd
In 2024 is onze telefonische bereikbaarheid verder verbeterd: gemiddeld in minder dan 3 minuten namen we de telefoon op. Om ervoor te zorgen dat huurders bij piekdrukte niet (te) lang in de wacht staan, is een terugbelmogelijkheid geïntroduceerd. Meer dan 85% van de huurders die deze optie gebruiken bereiken we nog dezelfde dag.

Van alle telefonische vragen handelt onze afdeling Klantcontact meer dan 70% direct zelf af. Voor de overige vragen is een van de specialistische afdelingen nodig. Medewerkers van deze afdelingen sturen in 90% van alle gevallen binnen twee werkdagen een reactie aan de huurder. Voor betrouwbare follow-up streven we naar 95%.
Van al onze huurders heeft 52% nu toegang tot ons digitale klantportaal MijnYmere. Dat is een kleine toename. Ongeveer 30% van alle vragen ontvangen we digitaal. Dit percentage is stabiel. Bij complexe onderwerpen, zoals huurverhoging of een bezwaar, krijgen huurders steeds betere ondersteuning. Bijvoorbeeld met een digitale bezwaarassistent die stap voor stap inzichtelijk maakt welke regels voor de huurder van toepassing zijn.
Ongeveer 15% van de corporatiehuurders heeft een zintuigelijke aandoening, bijvoorbeeld moeite met zien, horen of allebei. Voor hen is bellen, chatten of mailen lastig. Sinds december biedt Ymere als eerste Nederlandse woningcorporatie de mogelijkheid om via een doventolk van KPN Teletolk contact op te nemen met ons. Via onze website kan een huurder kiezen voor ondersteuning in woord of gebaar door een doventolk.

Interne bedrijfsvoering
In lijn met onze duurzaamheidsambitie en de wet- en regelgeving zijn we gestart met de vervanging van dieselbussen door elektrische bussen. In 2025 komen hier nog eens 64 bussen bij. De komende jaren gaan we stap voor stap ons gehele wagenpark vervangen. Uiteindelijk zal Ymere in 2027 volledig elektrisch rijden. Ook onze poolauto’s zijn ‘groener’ geworden. Begin 2025 komen er nog 19 hybride poolauto’s bij. Deze variant verbruikt minder brandstof dan een benzineauto, waarmee de CO_2-uitstoot wordt teruggedrongen.
We hebben een vervolg gegeven aan onze strategische huisvestingsplannen. Na de opening van ons nieuwe regiokantoor in Amsterdam-Noord werken we nu aan een *stay-or-go*-analyse voor de regiokantoren in Diemen en West. Uit onderzoek blijkt dat deze locaties meer ruimte bieden dan nodig. Dat biedt kansen voor meer efficiëntie en duurzaamheid. Ook hebben we een Paris Proof-onderzoek uitgevoerd om de energieprestaties van deze panden in kaart te brengen.
Ons hoofdkantoor in Amsterdam is vernieuwd met oog voor flexibiliteit, welzijn en duurzaamheid. De verandering is bereikt dankzij slimme technologie, hergebruik van materialen en meubels en een efficiëntere inrichting. We gebruiken deze aanpak ter inspiratie voor de verduurzaming en verbetering van onze andere locaties.
Medio april 2024 is het inkoopteam van Ymere gecentraliseerd en bij Finance & Reporting ondergebracht. Dit centrale team adviseert over het inkoopproces en begeleidt grotere inkoopprojecten. In juni is een nieuw inkoopbeleid vastgesteld, in lijn met onze strategie *Samen Thuis*. Gekozen is voor categoriemanagement: een gezamenlijke inspanning tussen ons team inkoop en de inkopende afdelingen.

Vooruitblik 2025

Onze strategie *Samen Thuis* maakt tastbaar wat we voor onze huurders willen betekenen. Nu de fundamenten van onze vier ‘steden’ staan, is er meer ruimte voor de vijfde pijler: ‘onze organisatie’. Dit maken we concreet door huurdersgericht werken centraal te stellen. We gaan in 2025 aan de slag met de organisatorische randvoorwaarden voor *Samen Thuis*. Deze randvoorwaarden vullen we in vanuit drie invalshoeken: cultuur, leiderschap en structuur.

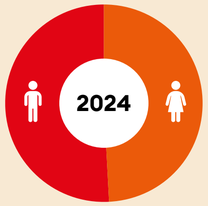
Highlights

Duurzaam prestatiemodel
In een duurzaam prestatiemodel maken woningcorporaties inzichtelijk in hoeverre de inkomsten uit de huur dekkend zijn voor beheer, onderhoud en verbetering van woningen. Bij een duurzaam model zijn de (verwachte) kosten gedekt uit de huur. Als dat niet zo is, moet extra geld uit verkoop of leningen worden gehaald om de gewenste activiteiten te financieren. Verkoop van woningen staat momenteel onder (politieke) druk en zorgt op termijn voor minder woningen. Voor extra financiering is nog ruimte, maar dit zorgt wel voor krappere ratio’s en op termijn stijgende rentelasten.
In 2024 heeft Ymere het Duurzaam PrestatieModel geïntroduceerd en omarmd als middel om zicht en grip op alle kasstromen te krijgen, en als model om de eigen doelstellingen en bedrijfsvoering tegen af te zetten. Met dit model willen we een financieel evenwichtigere exploitatie bewerkstelligen. Dit doen we door alle posten onder de loep te nemen en waar mogelijk te beïnvloeden, zowel aan de inkomsten- als aan de kostenkant.
Ymere is nu financieel gezond. Om het prestatiemodel ook echt duurzaam te maken ligt er nog een flinke uitdaging: voorlopig zorgen de fikse kostenstijgingen bij onderhoud, bedrijfsvoering, investeringen in duurzaamheid en dergelijke ervoor dat de kosten harder groeien dan de huurinkomsten.

Klachten en procesverbetering
De afdeling Klachten & Procesverbetering heeft het afgelopen jaar 926 klachten ontvangen over onze dienstverlening. Dat is één (1) klacht meer dan in 2023 (925). Er zijn echter ook klachten die (nog) niet geregistreerd zijn vanwege een achterstand. Net als voorgaande jaren gaan de meeste klachten over het onderhoud van de woning. Lekkage is wederom het meest genoemde onderwerp. Mede door de achterstand is de doorlooptijd van klachten regelmatig langer dan gewenst.
De capaciteit van het team is inmiddels uitgebreid om de doorlooptijd terug te brengen naar het gewenste niveau.

Geschillenadviescommissie behandelde aanzienlijk minder dossiers
Als een huurder ontevreden is over de manier waarop wij een klacht afhandelen en er met ons niet uitkomt, is sprake van een geschil. Dit geschil kan worden voorgelegd aan de Geschillenadviescommissie.
In 2024 heeft deze commissie 12 nieuwe dossiers in behandeling genomen (2023: 25). Eén geschil uit 2023 is doorgeschoven. De behandeling ter zitting en de uitspraak van de commissie in dit geschil vonden in 2024 plaats. In 9 van de nieuw aangebrachte geschillen heeft de commissie uitspraak gedaan; voor 8 van deze geschillen is een hoorzitting georganiseerd. In één geval heeft de commissie op verzoek van de huurder uitspraak gedaan zonder daarvoor een hoorzitting te houden. Alle uitspraken van de commissie zijn door het bestuur van Ymere overgenomen. In 3 gevallen heeft de huurder het geschil nog voor de zitting ingetrokken.
Het aantal behandelde geschillen is gehalveerd. Niet alleen het aantal behandelde geschillen is (met de helft) gedaald, ook het aantal klachten dat bij de commissie is binnengekomen nam af (met ongeveer 25%: 2024: 100 en 2023: 136).

Personeelsopbouw in 2024 t.o.v. 2023

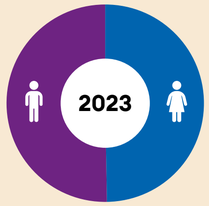


1.051 medewerkers

532 mannen **519** vrouwen

125 bepaalde tijd

926 onbepaalde tijd



1.031 medewerkers

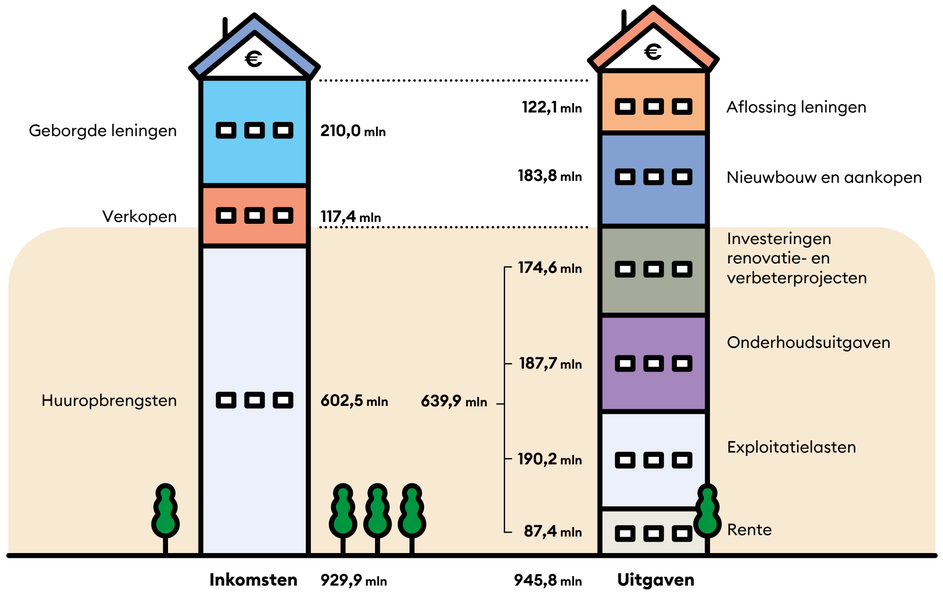
517 mannen **514** vrouwen

172 bepaalde tijd

859 onbepaalde tijd

	2024	2023
Aantal medewerkers	993 fte	975 fte
Aantal externen	71 fte	90 fte
Ziekteverzuim	6,3%	5,9%
Verloop	10,0%	11,2%
Gemiddelde leeftijd	44 jaar	43 jaar
Gemiddeld aantal dienstjaren	9 jaar	9 jaar
Openstaande vacatures	24	31
Interne mobiliteit	9%	16%
Aantal stagiaires	28	25

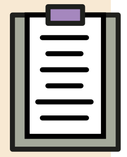
Overzicht inkomsten en uitgaven 2024



Ymere streeft naar een duurzaam prestatiemodel. Hierbij zijn de huuropbrengsten en de uitgaven aan ons bezit (zandkleur gearceerd) met elkaar in evenwicht.

Overzicht inkomsten en uitgaven per woning 2024





Uitgaven per woning	
Onderhoud en leefbaarheid	€ 2.402
Rentelasten	€ 1.186
Belastingen + verzekering	€ 827
Organisatieuitgaven	€ 1.575
Totaal uitgaven per woning	**€ 5.990**

€ 7.629
Huuropbrengsten per woning per jaar

€ 5.990
Uitgaven per woning per jaar

€ 1.639
Saldo

Bijdrage aan renovatie- en verbeterprojecten



€ 2.297
Nodig voor renovatie- en verbeterprojecten

Verantwoording over de bedrijfsvoering in 2024

Ymere



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

Per 1 maart 2024 is Martijn Ubink uit dienst getreden als directeur Strategie en Implementatie. De functie is niet opnieuw ingevuld.

Samenstelling directieteam in 2024

Naam en geboortejaar	Functie	Portefeuille
Erik Gerritsen (1962)		
	Voorzitter directieteam Voorzitter statutaire directie	• Strategie en Beleid • Portefeuillevernieuwing • Verhuur en Wonen • Communicatie • Directiestaf • HR&O en Facilitair • Internal Auditor
Marike Bonhof (1974)		
	Lid statutaire directie	• Finance & Reporting • Vastgoedbeheer • Cluster informatievoorziening • Yvastgoed

Naam en geboortejaar	Functie	Portefeuille
Karim El-Guallai (1975)		
	Directeur	Vastgoedbeheer
Chester Bal (1978)		
	Directeur	Finance & Reporting
Klaartje Molthof (1979)		
	Directeur	Portefeuillevernieuwing
Dory Louwerens (1961)		
	Directeur	Verhuur en Wonen

Nevenfuncties directieteam

De leden van het directieteam van Ymere bekleedden in 2024 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 2024

Naam	Nevenfuncties
Erik Gerritsen	• Lid raad van toezicht stichting IKONE • Gastdocent aan de Erasmus Universiteit * • Lid raad van commissarissen Amsterdam Skills Centre For Health • Sciences B.V • Lid visionary board Fit4Surgery • Voorzitter coalitie jeugdbescherming Brabant* • Lid bestuur Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties • Lid raad van commissarissen HNO Transitie en Exploitatie N.V. (handelend onder de handelsnaam Curaçao Medical Center)*
Marike Bonhof	• Lid raad van commissarissen Stedin Groep* • Lid raad van commissarissen Nationale Hypotheekgarantie* • Lid bestuur Stichting Vrienden Ymere
Karim El-Guallai	Geen
Chester Bal	Penningmeester Zwemvereniging O.E.Z.A.
Klaartje Molthof	Lid raad van commissarissen LATEI Holding B.V.*
Dory Louwerens	Voorzitter Stichting Vrienden Ymere

Permanente Educatie (PE)

Corporatiebestuurders zijn verplicht tot permanente educatie (PE). Door het volgen van opleidings-activiteiten 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. 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	2024	2023	2022	Totaal
Erik Gerritsen	61	13	89	163
Marike Bonhof	42	42	nvt	84

Gezamenlijk functioneren

De statutaire directie bespreekt het gezamenlijk functioneren van het directieteam ten minste tijdens het jaarlijkse beoordelingsgesprek. De uitkomsten worden gedeeld tijdens het jaarlijks te voeren beoordelings-gesprek van de leden van de statutaire directie met de raad van commissarissen. De terugkoppeling daarover gebeurt via de governance- en remuneratiecommissie.

6.2 Governance

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
De statutaire directie van Ymere bestaat uit Erik Gerritsen (voorzitter) en Marike Bonhof (lid statutaire directie). De statutaire directie draagt de verantwoordelijkheid voor het bestuur van Stichting Ymere. Zij doet dat in teamverband met de overige directieleden (procesdirecteuren en directeur F&R): het directieteam. Wekelijks vindt er directieteamoverleg plaats. Aansluitend vindt er een (digitale) terug-koppeling plaats aan de rest van de organisatie om de medewerkers van Ymere mee te nemen in de onderwerpen die in het overleg besproken zijn en wat er is besloten.

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 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 langetermijn-belangen 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 directeuren, en stelt de beoordeling en arbeids-voorwaarden van de statutaire directeuren 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 toezicht-houdende 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 Gegevens-bescherming (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 2019-2022 en de reactie van Ymere hierop zijn 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 compliancefunctie wordt vervuld door de compliance officer. 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 integriteit gerelateerde 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. Vanwege het vertrek van de compliance officer in april 2024 is de manager directiestaf benoemd tot compliance officer (ad interim). Het vertrek is ook aanleiding geweest om de invulling van deze taken (tijdelijk) anders (breder) te beleggen in de organisatie met een duidelijke borging van de compliance taken.

De compliance taken zijn als volgt herverdeeld:

- Meldpunt integriteit: manager directiestaf (compliance officer (ad interim)), meldingen worden beoordeeld in de driehoek manager directiestaf, manager HR&O, lid statutaire directie;
- Coördinatie integriteitsonderzoeken: afdeling JZ én F&R;
- Integriteit medewerkers (beleid en awareness): afdeling HR&O;
- Opvragen camerabeelden, rittenregistratie of email: privacy officer;
- Beoordeling nevenfuncties statutaire directie & raad van commissarissen: compliance officer (ad interim);
- Tweedelijns-controle/toezicht en rapportage: risk officer.

Deze (tijdelijke) herverdeling van de taken van de compliance officer is het afgelopen jaar uitgevoerd door de manager directiestaf, de manager HR&O, de directeur F&R en het lid statutaire directie met compliance in de portefeuille. Zij komen periodiek (tweemaandelijks) bijeen en sturen bij indien nodig. In de loop van 2025 zal de huidige werkwijze en herverdeling van de taken van de compliance officer worden geëvalueerd. Indien blijkt dat met deze herverdeling van taken van de compliance officer de compliance functie beter verankerd is binnen de organisatie, zal de invulling van de compliance taken voortaan zo worden ingevuld.

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, informeren de afdeling Juridische Zaken en de Governance- en Compliancecommissie de organisatie over nieuwe en gewijzigde wet- en regelgeving. Afgelopen jaar is de nieuwe Omgevingswet in werking getreden. Door middel van een aantal cursussen en werksessies is daaraan in de organisatie aandacht besteed. De eerste vergunningsaanvragen onder de nieuwe wet zijn inmiddels een feit.
Ook is de Wet Betaalbare Huur in werking getreden. In samenwerking met Juridische Zaken is de impact van deze wet geïnventariseerd en is Ymere proactief geïnformeerd over de veranderingen die deze wet op hoofdlijnen met zich meebrengt. Hetzelfde geldt voor wijzigingen van de Woningwet met betrekking tot de regels voor verkoop van vastgoed. Deze wijzigingen zijn per 1 juli 2024 in werking getreden. De betrokken processen zijn in compliance gebracht met de gewijzigde wet- en regelgeving.

Verder zijn in 2024 regelmatig blogs op intranet geplaatst waarin actualiteiten en relevante jurisprudentie, wet- en regelgeving aan de orde komen. Onder andere is aandacht besteed aan de wet vaste huurcontracten, de wetgeving rond wezen in het huurrecht, Didam-regelgeving, stikstofrechtspraak, oneerlijke (huurprijs)bedingen, het niet-meer-dan-anders-principe en privacyregelgeving. De juridische kennisquiz is voortgezet en er worden diverse workshops, kennissessie(s) en cursussen georganiseerd. De juristen van Ymere verzorgen intern een cursus huurrecht en een workshop besluitvorming en beheer van verbindingen. Medewerkers kunnen webinars van VBTM (onze huisadvocaat) volgen over relevante actuele huurrechtelijke onderwerpen en ook extern via de Ymere Academy worden diverse leergangen en cursussen aangeboden.

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.

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 onwerkbare situatie.
- De **Meldingsregeling vermoeden integriteitsschendingen Ymere** (klokkenluidersregeling). Deze regeling biedt medewerkers de mogelijkheid om zonder gevaar voor hun rechtspositie melding te doen van (vermeende) integriteitsschendingen, waaronder ongewenst gedrag, incidenten en misstanden.
- De **Vertrouwenspersoon ongewenst gedrag**. Medewerkers konden in 2024 terecht bij 4 interne vertrouwenspersonen en 1 externe vertrouwenspersoon. In 2024 is er 33 keer melding gedaan in het kader van de regeling Vertrouwenspersoon ongewenst gedrag (2023: 26 en 2022: 14). De meldingen waren divers van aard. Veelal zijn er meerdere vervolggesprekken gevoerd. Melders geven aan dat ze blij zijn om hun verhaal in vertrouwen kwijt te kunnen. Ze zijn dankbaar voor de geboden ondersteuning bij de vervolgstappen en in het gesprek met de leidinggevende en HR&O.
- 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 het bestuur en de 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. In 2024 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 met medewerkers komt het onderwerp integriteit aan de orde op het niveau van de individuele medewerker.

Maatregelen
Ymere heeft naast het vigerende integriteitsbeleid in 2024 ook andere maatregelen getroffen om integriteitsrisico’s, zoals belangenverstrengeling, corruptie, interne fraude en maatschappelijk onbetamelijk gedrag te mitigeren.
Bij Ymere vinden er door het jaar heen meerdere integriteitsessies plaats. Hierdoor wordt het bewustzijn omtrent integer handelen vergroot. Daarnaast werd begin december 2024 weer de Week van de Integriteit georganiseerd. Hierin is door middel van verschillende activiteiten ook aandacht gevraagd voor integriteit en integer handelen. Daarnaast zijn stellingen en dillema’s via intranet gedeeld en heeft de statutaire directie via een vlog met de organisatie gedeeld hoe zij aankijkt tegen integriteit.
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. Het onderwerp integriteit maakt deel uit van het onboarding programma van Ymere. 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. Als de hard en soft controls elkaar optimaal ondersteunen, wordt gewenst gedrag gestimuleerd. De kans is dan kleiner dat fouten worden gemaakt en risicovolle incidenten ontstaan. In dat kader is afgelopen jaar het implementatieplan soft controls herijkt en opnieuw vastgesteld en is een soft control-nulmeting uitgevoerd. Gedurende 2024 zijn we bezig geweest met het analyseren en rapporteren van de uitkomsten. In 2025 staat een verdere implementatie van het soft control-onderzoek gepland.

Meldingen van integriteitsschendingen
In 2024 heeft de compliance officer 7 meldingen van (vermeende) integriteitsschendingen door medewerkers ontvangen (2023:6 en 2022:10). De aard van deze (vermeende) schendingen lag uiteen. Drie meldingen hadden betrekking op vermoedelijk niet integer handelen (door medewerkers) van een co-maker, twee over de screeningsprocedure van (in- en externe) medewerkers, één over betaling van sleutelgeld bij verhuur en één over ongewenst gedrag van een medewerker in privé-tijd.

Handreiking vastgoedbezit voor woningcorporaties
De vereniging voor woningcorporaties in Nederland, Aedes, en de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties, VTW, hebben in 2023 de Handreiking vastgoedbezit gepresenteerd voor woningcorporaties, ter verduidelijking van de Governancecode woningcorporaties. De handreiking is bedoeld om het gesprek te faciliteren dat de raad van commissarissen voert met bestuurders of commissarissen bij het opnieuw beoordelen van (het verhuren van) hun vastgoedbezit. Ymere heeft naar aanleiding van deze handreiking het Protocol aanvaarden nevenwerkzaamheden raad van commissarissen en statutaire directie 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 niét 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 (belangenverstrengeling) 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 Airbnb of verhuur, expliciet vermeld.

Privacy
Het bewustzijn ten aanzien van privacy is de afgelopen jaren vergroot. Hierdoor ontstaan er ook meer vragen in de organisatie rond 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. Er worden juridische quizvragen gepubliceerd op het intranet en er worden privacysessies gehouden om het bewustzijn ten aanzien van privacy te vergroten. De organisatie wordt verder op de hoogte gehouden van verschillende relevante ontwikkelingen in wet- en regelgeving op het gebied van privacy en gegevensbescherming.

In 2024 heeft er ook een onafhankelijke audit plaatsgevonden op het thema privacy bij Ymere. Deze audit heeft een aantal bevindingen opgeleverd en waardevolle inzichten verschaft. Op basis daarvan heeft

Ymere besloten verschillende verbeteringen door te voeren en de procedures verder aan te scherpen.

Interne meldingen
Ymere heeft een eigen privacy officer. In 2024 heeft deze officer 31 meldingen van datalekken ontvangen. Het aantal interne meldingen blijft al een aantal jaar stabiel (2023: 35, 2022: 38 en 2021: 38). Er zijn in 2024 geen meldingen bij de Autoriteit Persoonsgegevens (AP) gedaan, omdat de ernst van de melding daartoe geen aanleiding gaf. 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 foutief verzonden e-mails en verloren of gestolen bedrijfsmiddelen. Net zoals in 2023 is het aantal verloren of gestolen bedrijfsmiddelen relatief hoog vergeleken met voorgaande jaren. Er zijn in 2024 in totaal 13 meldingen van verloren of gestolen bedrijfsmiddelen ontvangen (2023: 12, 2022: 5). De meest voorkomende gelekte gegevens zijn – net als vorig jaar – naam-, adres- en woonplaatsgegevens en e-mailadressen.

Security
In 2024 is het security awareness programma vervolgd met het KnowBe4-platform. Dit is in 2023 geïmplementeerd met als doel om jaarlijks te worden ingezet. Het KnowBe4-platform wordt gebruikt voor securitytrainingen en phishing-campagnes, teneinde het bewustzijn op het gebied van phishing te vergroten en aanvullende (phishing- en security)trainingen te geven. De verplichte securitytraining en de phishing-campagne in 2024 hebben bij Ymere meetbaar bijgedragen aan een verhoogd bewustzijn bij de medewerkers op het gebied van phishing.

Daarnaast hebben alle medewerkers in 2024 het profiel Veilige digitale werkplek op hun Ymere-laptop gekregen. Zelfinstallatie van applicaties door de medewerkers is hierdoor niet meer mogelijk. Dit draagt bij aan de bescherming tegen schadelijke software (malware, spyware). Mocht zich toch een IT-calamiteit voordoen (bijvoorbeeld een cyberaanval) dan beschikt Ymere sinds 2024 over een formeel Draaiboek IT Calamiteiten, Incident Response en Disaster Recovery plan. Hiermee kan Ymere adequaat reageren.

Verder wordt het Cloud Security Center (CSC) sinds 2023 afgenomen. Dit is een dienst van Inspark waarmee veiligheidsincidenten in de Microsoft-omgeving van Ymere 24/7 worden gemonitord. Daarmee is Ymere in staat om sneller en adequater in te grijpen bij veiligheidsincidenten. Het CSC heeft vanaf het begin zijn waarde bewezen door de ontdekking en vervolgens eliminatie van spyware, malware en phishing.
In 2024 is het Infrastructure Pack ter aanvulling op het CSC geïmplementeerd. Hierdoor wordt de infrastructuur van Ymere gemonitord, wat de digitale veiligheid ten goede komt. Ook is het Privileged Identity Management (PIM) live gegaan. Daarmee is het toegangsbeheer tot de Microsoft-omgeving voor externen geoptimaliseerd en heeft Ymere beter zicht op de toegang tot de Ymere-data in deze omgeving.

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 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) 2024-2026 is op 11 januari 2024 geïnstalleerd na een geslaagde verkiezingscampagne in december 2023. De OR van Ymere bestaat uit dertien zetels. In 2024 zijn twee OR-leden gestopt. Daarvoor zijn twee nieuwe OR-leden teruggekomen. De raad is daarmee de gehele periode volledig bezet geweest. De OR wordt ondersteund door een ambtelijk secretaris. De zittingstermijn is drie jaar.

Scholing
In januari 2024 heeft de nieuw gevormde OR een succesvolle inwerkmaand gehad. In deze eerste maand vond het eerste OR-overleg plaats, waarbij de nieuwe OR-leden zijn geïnstalleerd. Daarnaast was er een trainingsdag voor de Wet op de Ondernemingsraden (WOR) en eind januari heeft de OR een succesvolle tweedaagse gehouden, waarin de focus lag op de doelstellingen voor de komende jaren en de overdracht van onderwerpen aan de nieuwe OR. In oktober heeft de OR deelgenomen aan OR-live, het grootste OR-evenement in Nederland. Tijdens dit evenement worden workshops gegeven over actuele thema’s.

Achterbanraadpleging
De OR heeft – op basis van de doelstellingen die in januari 2024 zijn opgesteld – onder andere besloten om een nieuwe achterbanraadpleging te houden. In de laatste maanden van 2024 is deze uitgevoerd.
Er is een enquête gehouden onder medewerkers en gelijktijdig heeft de OR alle regiokantoren bezocht om medewerkers de mogelijkheid te bieden in gesprek te gaan met de OR. Begin 2025 zullen de uitkomsten van de enquête, de input die de OR heeft gekregen tijdens de bezoeken aan de regiokantoren en de hieruit voortkomende focuspunten voor de OR worden gedeeld met de achterban en de directie.

Besluitvorming Ondernemingsraad
In 2024 zijn de OR en de statutaire directie zeven keer bijeengekomen voor een overlegvergadering. Tijdens twee van deze vergaderingen is de algemene gang van zaken besproken. De vergaderingen werden (deels) bijgewoond door een lid van de raad van commissarissen (het artikel 24-overleg).
In september 2024 is Louise van Deth (voordrachtscommissaris OR) aanwezig geweest 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 de volgende adviesaanvragen
- Adviesaanvraag organisatiewijzingen Inkoop en Co-Creatie
- Adviesaanvraag benoeming tweede termijn Erik Gerritsen
- Adviesaanvraag sluiting Pakhuys Afrika op vrijdagen
- Adviesaanvraag vertegenwoordiger Groot Eigenaar gemengd bezit
- Adviesaanvraag wijziging aansturing verhuur

De OR heeft de volgende ongevraagde adviezen gegeven
- Ongevraagd advies verdeling compliance taken

De OR behandelde de volgende instemmingsverzoeken
- Instemmingsverzoek Functiehuis (STYR)
- Instemmingsverzoek wijziging beleid rittenregistratie
- Instemmingsverzoek opheffen externe klachtencommissie
- Instemmingsverzoek privacyverklaring medewerkers
- Instemmingsverzoek plan van aanpak risico-inventarisatie en evaluatie
- Instemmingsverzoek verlengen contract ARBO-dienstverlener
- Instemmingsverzoek voorrangsregeling personeel (nog niet afgerond)

De OR heeft de volgende initiatieven genomen:
- De OR heeft bij de vakbonden en Ymere aandacht gevraagd voor het afsluiten van een sociaal plan/statuut

Overige thema’s, onderwerpen en zaken die de OR heeft besproken zijn:
- Ziekteverzuim, preventie en vitaliteit
- Openingstijden balies op regiokantoren
- Richtlijnen omtrent verlofaanvragen bij het klantcontactcentrum
- Verbouwingsplan Afrika
- Strategisch huisvestingsplan
- Wijziging aansturing regiomanagers
- Agressie en geweld
- Plan van aanpak Charter diversiteit (SER)
- Eigen risicodragerschap (waaronder WIA-protocol)
- Jaarverslag vertrouwenspersonen
- Standpuntbepaling benoeming tweede termijn Louise van Deth (rvc)



7. Risicomanagement

7.1 Risicomanagement

Bij Ymere hechten we veel waarde aan het identificeren en beheersen van risico’s die onze doelstellingen kunnen beïnvloeden. Ons doel is om deze risico’s zo goed mogelijk te managen en de impact te minimaliseren wanneer ze zich voordoen. Dit begint bij het risicobewustzijn van onze medewerkers. Door hen bewust te maken van risico’s in hun dagelijkse werkzaamheden, kunnen zij nieuwe risico’s tijdig herkennen en beheersbaar maken.

Risico nemen is essentieel voor een gezonde organisatie, en fouten maken hoort bij een lerende organisatie. De statutaire directie is verantwoordelijk voor het vaststellen van de maximaal acceptabele risico’s, ook wel de risicobereidheid (‘risk appetite’) genoemd.

Als woningcorporatie heeft Ymere een duidelijke wettelijke taak, aangevuld met eigen doelstellingen. Er zijn risico’s die de realisatie van deze doelstellingen kunnen bedreigen. Zowel de doelstellingen als de risico’s moeten zorgvuldig worden gemanaged: niets mag aan het toeval worden overgelaten. In 2024 hebben we daarom ons Risk & Control Framework (RCF) geactualiseerd.

Wij beschouwen risico’s als de kans op gebeurtenissen die invloed hebben op het behalen van onze missie en/of strategieën. Moeilijkheden om binnen de gestelde kaders te blijven, kunnen onze doelstellingen beïnvloeden. Het RCF biedt inzicht in de gevoeligheid en kwetsbaarheid van onze bedrijfsprocessen.

Voor de risicosturing richten we ons vooral op risico’s met een substantiële impact op onze reputatie of financiële situatie. Er zijn ook risico’s die buiten onze invloedssfeer liggen, zoals rentestijgingen, kostenstijgingen en huurverlagingen. Deze risico’s volgen we nauwlettend. We blijven lobbyen om onze investeringsruimte te vergroten, bijvoorbeeld door het verhogen van het leningsplafond en het verlagen van de vennootschapsbelasting (ATAD-regeling). Daarnaast vangen we dit soort risico’s op door voldoende buffervermogen aan te houden, anticiperend vermogen in onze organisatie te waarborgen en actief te sturen op onze Financiële Meerjarenplanning. In dit 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	Midden	Midden	=	Gebalanceerd
	Huurverhoging	Midden	Midden	=	Gebalanceerd
	Nieuwbouw (tekort bouwlocaties)	Midden	Midden	=	Gebalanceerd
	Verkoop	Midden	Midden	=	Gebalanceerd
	Politiek	Midden	Midden	▲	Gebalanceerd
	Portefeuillestrategie	Midden	Midden	=	Gebalanceerd
	Nieuwbouw (budget, tijd, rendement)	Midden	Midden	=	Gebalanceerd
	Personeelsbestand	Midden	Midden	=	Gebalanceerd
	Financiële Meerjarenplanning	Midden	Hoog	▲	Gebalanceerd
Compliance	Inkoop	Midden	Midden	=	Gebalanceerd
Operationeel	Veiligheid bewoners en medewerkers	Hoog	Midden	▲	Gebalanceerd
	Tijdigheid onderhoud	Hoog	Midden	=	Gebalanceerd
Fraude	Fraude	*[1]	*	=	Kritisch

Ontwikkelingen in 2024

In 2024 heeft Ymere zich hoofdzakelijk gericht op beïnvloedbare risico's. Hierbij hebben we ook gekeken naar de kansen die risico's kunnen bieden, waardoor volledige beheersing (mitigatie) niet altijd noodzakelijk is. Door risico's te managen en beheersmaatregelen uit te voeren, streven we ernaar de risico's tot een aanvaardbaar niveau te beperken.

Om zichtbaar in control te zijn bij de risico's die Ymere loopt, zijn elk halfjaar risicosessies gehouden met alle managementteams. Tijdens deze sessies zijn de ingeschatte risico's besproken en indien nodig herijkt. Nieuwe risico's zijn geïdentificeerd en bevindingen uit de toetsing door de tweede lijn, derde lijn en/of de managementletter zijn teruggekoppeld. De uitvoering van deze risicosessies is gedocumenteerd, zodat kan worden vastgesteld dat Ymere ook dit jaar 'zichtbaar in control' is.

Rationaliseren RCF

In 2023 is een thematisch onderzoek naar het RCF uitgevoerd. De audit heeft geleid tot een verbetersuggestie over de effectiviteit van het RCF. Dit betreft het als 'laag' geclassificeerde risico op ineffectiviteit van het RCF door onvoldoende draagvlak in de organisatie. Om de focus op (te) hoge risico's te behouden en de efficiency van de organisatie te verbeteren is in 2024 in de MT-sessies extra aandacht besteed aan het rationaliseren van de key controls. In dialoog is per risico bepaald welke controles of inspanningen afgebouwd konden worden in omvang of frequentie. Het advies om voortdurend oog te houden voor het rationaliseren van het RCF door overbodige of ineffectieve elementen in het RCF te elimineren of verminderen is hiermee in 2024 volledig opgevolgd.

Soft controls

De bevindingen uit de toetsing van de key controls door de tweede lijn betreffen voornamelijk hard controls. In de afgelopen periode hebben wij onderzocht wat gewenst en ongewenst gedrag is bij deze key controls. In 2024 is een plan van aanpak vastgesteld en een nulmeting uitgevoerd. De fase van het analyseren en rapporteren van de uitkomsten is momenteel gaande. In 2025 staat de verdere implementatie van het soft control onderzoek gepland.

Herbalancering hard en soft controls

De uitkomsten van de soft control metingen geven ons waardevolle informatie op drie gebieden:

1. Ze kunnen nieuwe of aanvullende risico's identificeren en leiden tot concrete bevindingen met betrekking tot de interne beheersing.
2. Ze kunnen invloed hebben op de impact van reeds ingeschatte risico's.
3. Ze kunnen nieuwe beheersmaatregelen in kaart brengen, vooral in situaties waar hard controls beperkt aanwezig zijn of waar te veel hard controls zijn.

Wij kunnen het 'onderbuikgevoel' objectief onderbouwen, wat bij teams met goed functionerende soft controls kan leiden tot gefundeerd afschalen van bestaande key controls. De overgang van hard controls naar een combinatie van soft en hard controls zal meerdere jaren in beslag nemen.

De onderstaande tabel geeft de belangrijkste veranderingen van de toprisico's in vergelijking met het RCF 2024 weer.

Toprisico's 2024	Trend	Toelichting
Politiek: Het risico op politieke tegenstelling waardoor ketens vastlopen.	▲	De minister heeft een spoedwet aangekondigd nu blijkt dat een warmte-aansluiting voor huurders vaak duurder is dan een cv-ketel op gas.
Financiële meerjarenplanning: Het risico dat Ymere niet in staat is om de (jaar-)begroting te realiseren, doordat uitgaven en inkomsten niet zijn begroot	▲	Het duurzaam prestatiemodel raakt verder uit het zicht. De gemeente Amsterdam verhoogt de OZB in 2025 met 27%. Dit heeft een effect van € 2,4 miljoen op de jaarlijkse begroting. Verder is in de hernieuwde prestatieafspraken 2025 een lagere huursomstijging (4,5%) opgenomen dan de oorspronkelijke CAO-stijging -/- 0,5% (6,5%). Vanaf 2026 is op basis van inflatie en voor label A+ woningen aanvullende huurverhoging bij mutatie afgesproken om de lagere huurverhoging 2025 te compenseren. Op korte termijn is dit ingerekend in de begroting, maar de knelpunten voor de langere termijn nemen toe. Ymere heeft vanuit de federatie protest aangetekend bij de gemeente Amsterdam. Daarnaast zetten we in op een lobby voor de afschaffing van de vennootschapsbelasting.
Veiligheid bewoners en medewerkers: Het risico dat de veiligheid van bewoners en medewerkers onvoldoende geborgd wordt en dat maatschappelijk onbetaamd gedrag ontstaat door veiligheidsincidenten	▲	Er is sprake van een toename van het aantal meldingen en incidenten met verwarde personen. Ymere werkt waar mogelijk op individueel niveau samen met GGD, GGZ, gemeente en politie. Het probleem hierbij is dat niet iedereen over dezelfde informatie beschikt en dat uitwisseling wordt beperkt door privacywetgeving. Om dit op te lossen is (landelijke) aanpassing van de wet nodig. We hebben verschillende acties ingezet ter vergroting van de bewustwording en/of ter bevordering van samenwerking en/of efficiency. Voorbeelden hiervan zijn: • (eerste) wijkbeheerdersbijeenkomst met als thema's: vertrouwenspersonen en (produceren van) drugs in de wijk en het gevaar hiervan; • het opzetten van een sharepointpagina met informatie die nodig is bij explosies; • webinar over sociale veiligheid voor medewerkers

1 Frauderisico's worden in het RCF als hoog risico en worden om die reden niet apart ingeschat.

7.2 Risicoprofiel en risicobereidheid

In 2024 heeft Ymere haar risicoprofiel geactualiseerd om de identificatie en waardering van risico's te verbeteren. Dit profiel omvat de risico's die zijn geïdentificeerd tijdens de jaarlijkse risicoanalyse, waarbij mogelijke gebeurtenissen die onze doelstellingen kunnen beïnvloeden, in kaart zijn gebracht.

Onze risicobereidheid wordt bepaald door de combinatie van risicovolwassenheid en risicofilosofie. Dankzij onze volwassenheid kunnen we adequaat reageren op veranderingen en risico's. Daarnaast staat de corporatiesector voor aanzienlijke maatschappelijke uitdagingen.
In 2024 is de risicobereidheid van Ymere geactualiseerd en verwerkt in het RCF. Ten opzichte van het RCF 2024 is het risicostatement op het gebied van veiligheid aangepast. Veiligheid is voor ons van groot belang, en we voelen ons intrinsiek verantwoordelijk voor een veilige organisatie. Daarom is de risicobereidheid voor veiligheid gewijzigd van neutraal naar kritisch, om zo min mogelijk risico te lopen op dit gebied. De risicostatements en de risicobereidheid voor de overige risicocategorieën zijn ongewijzigd gebleven ten opzichte van vorig jaar. De risicobereidheid is over het algemeen neutraal met uitzondering van de risicocategorieën integriteit en veiligheid, waar een kritische risicobereidheid van toepassing is.

Op basis van de risicobereidheid zijn de risicostatements opgesteld. Onze risicobereidheid is 'gebalanceerd', wat betekent dat Ymere kansen en risico's tegen elkaar afweegt en op basis daarvan een weloverwogen beslissing neemt. Voor integriteit en fraude hanteren we een kritische risicobereidheid.
Gezien de maatschappelijk status van een woningcorporatie ligt de huidige risicobereidheid op het maximaal haalbare niveau.

Ymere hanteert de volgende risicostatements, vertaald naar risicobereidheid per risicocategorie.

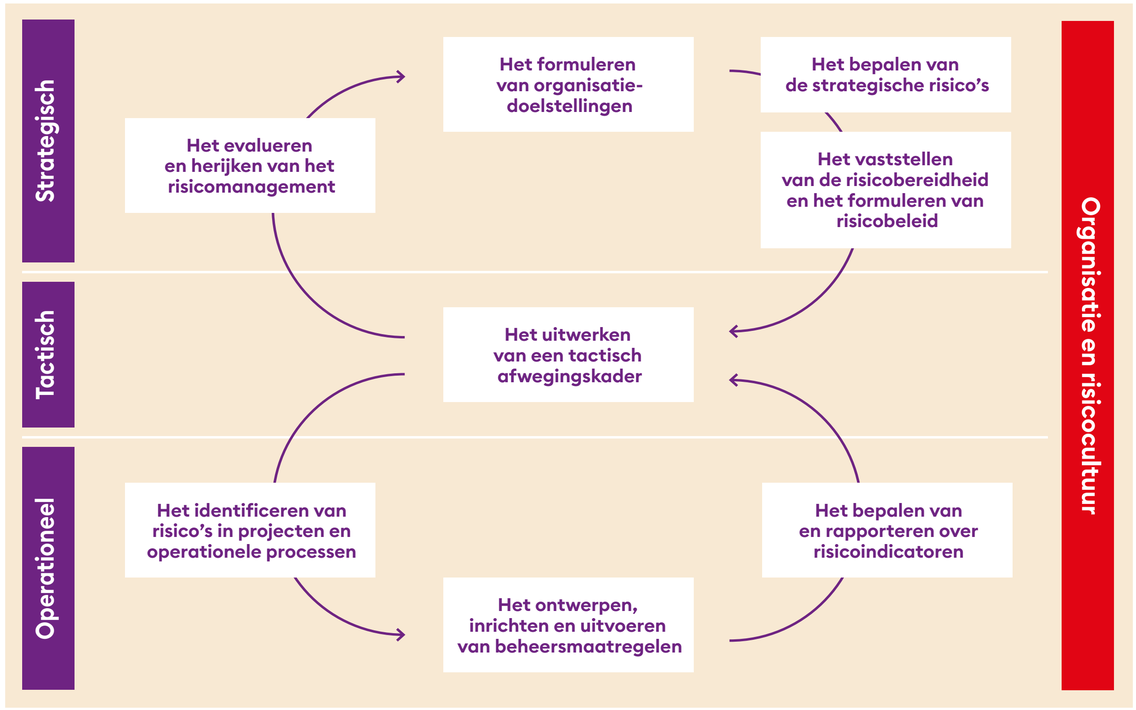


Risicocategorie	Risicobereidheid	Risicostatement
Strategisch	Gebalanceerd	Ymere neemt bewuste en weloverwogen risico's binnen bandbreedtes, om haar doelstellingen te halen.
Operationeel/ Tactisch/ Projectontwikkeling	Gebalanceerd (m.u.v. veiligheid; hiervoor geldt vanaf 2025 een kritische risicobereidheid)	• 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 we er alles aan risico's te vermijden die huurders en interne en externe werknemers in gevaar kunnen brengen. • 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	• 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

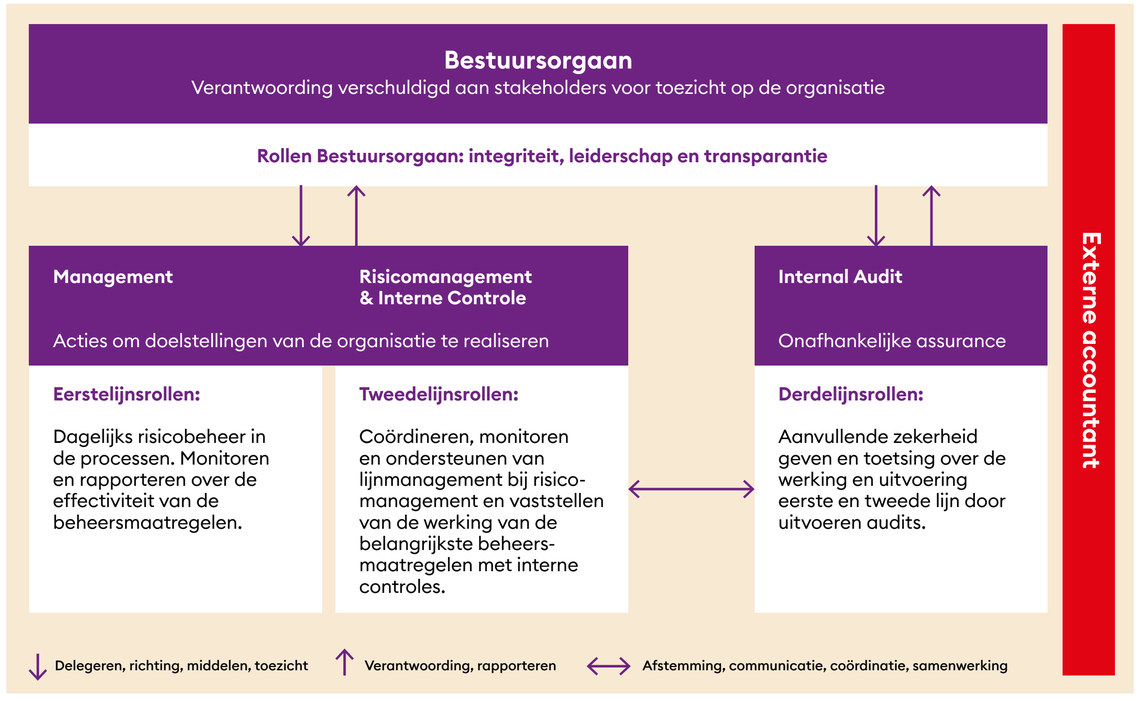
Het is belangrijk om de risico’s die realisatie van onze doelstellingen kunnen bedreigen te onderkennen en zo nodig te beheersen. We streven ernaar om deze risico’s tijdig in beeld te brengen en zo nodig maatregelen te treffen om de invloed ervan in lijn te brengen met onze risicobereidheid. Voor Ymere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

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



- *Risico-identificatie en -waardering*
  We identificeren en actualiseren risico’s structureel met de procesdirecteuren en de managementteams. Deze risico’s leggen we 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*
  We bepalen welke risico’s acceptabel zijn en wanneer we moeten bijsturen. Deze bereidheid vertalen we naar risicolimieten in het risicoprofiel.
- *Risicomanagementstrategie*
  Op basis van de waardering besluiten we of we een risico accepteren of beheersen en welke beheers-maatregelen we daarvoor nemen.
- *Risicobeheersing*
  Procesdirecteuren en hun managers voeren beheersingsmaatregelen voor geïdentificeerde risico’s uit en beheren de afdelingsrisico’s binnen de primaire processen en in de (bouw)projecten.
- *Risico’s bewaken en rapportage*
  Managers zorgen ervoor dat risico’s binnen hun afdeling goed worden beheerst. Ymere voert een intern controleprogramma uit voor de belangrijkste beheersmaatregelen (key controls). Per tertiaal rapporteren we aan het directieteam en de raad van commissarissen over de ontwikkeling in de toprisico’s en over de bevindingen uit de interne controle. We evalueren wat goed en fout ging, welke acties zijn ondernomen om de risicobeheersing te verbeteren, en de trend per risico. De belangrijkste veranderingen zijn toegelicht bij ‘Ontwikkelingen in 2024’.
- *Evalueren en herijken risicomanagement*
  Periodiek stellen we het risicomanagementbeleid 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-model.



7.4 Risico’s

Sommige risico’s liggen boven de risicobereidheid. We monitoren deze risico’s in de risicorapportage, met aandacht voor trendontwikkeling en 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 risico’s met elkaar samenhangen en we zowel risico’s als kansen in beschouwing nemen, zegt de optelsom van alle risicosommen op zichzelf niet zoveel. Daarom voeren we scenarioanalyses uit om het effect van risico’s op onze financiële meerjarenbegroting te toetsen. Waar de financiële impact wordt weergegeven, betreft dit de mogelijke afwijking ten opzichte van de actuele meerjarenbegroting.

Toprisico’s Ymere voor 2024

Risico	Toelichting	Beheersmaatregel	Inherent Risico	Restrisico
Verslechtering economie	Inflatie van 6% gedurende 5 jaar, een extra rentestijging van 1% en een daling van de huizenprijzen in 2024 en 2025 met 10%.	• Scenarioanalyse in financiële meerjarenbegroting • Monitoren ontwikkelingen • Indien nodig Actief bijsturen	Midden	Midden
Betaalbaarheid (geen Huurverhoging)	Een huurverhoging 0% op sociale contracten vanaf 2024 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	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
Politieke	Politieke tegenstellingen waardoor ketens vastlopen (stikstof/migratie)	• Scenarioanalyse in financiële meerjarenbegroting • Monitoren ontwikkelingen • Indien nodig Actief bijsturen • 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) • Continue aandacht voor beheers-maatregelen en zero tolerance-beleid	Laag	Laag
Portefeuille-strategie Het risico dat doelstelling op het gebied van nieuwbouw niet wordt gehaald	Het risico dat Ymere niet voldoet aan haar doelstellingen voor beschik-baarheid 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
Veiligheid bewoners en medewerkers Het risico dat een onveilige situatie zich voordoet bij bewoners en medewerkers en Ymere reageert hierop niet adequaat.	De actualiteit laat zien dat er op het gebied van veiligheid risico’s zijn. Deze kunnen als veiligheidsincidenten worden gezien, hoewel qua aard verschillen wel structureel van aard (de afgelopen jaren: asbest, galerijflats, gevelinspecties, zwam, loden leidingen, agressie tegen medewerkers en bedrijfs-ongeval binnen en buiten kantoor).	• Crisismanagement • Begroten onvoorzien onderhoud • Protocol agressie en geweld • Trainingen	Hoog	Midden
Nieuwbouw Projectbegroting wordt overschreden (in kosten, tijd of rendements-doelstelling)	Bij nieuwbouw gaat het bij Ymere vaak om langlopende projecten van grote financiële omvang, wat inherent daardoor 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
Tijdigheid onderhoud Het risico dat onderhoud vastgoed niet tijdig wordt uitgevoerd, door een tekort aan capaciteit (zowel intern als bij uitbe-steed werk), onvoldoende sturing en/of inefficiency in het proces	De duurzaamheidsambitie legt een beslag op de capaciteit waardoor (achterstallig) onderhoud verdere achter-stand oploopt en de voorgenomen EFG labelstappen niet tijdig worden gehaald.	• Aantrekken en behoud van voldoende mensen (eigen en bij co-makers) • Meer resultaatgerichte sturing • Optimaliseren onderhoudsprocessen	Hoog	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 competentiebehoefte van de organisatie. In de veranderende wereld waar digitalisering steeds belangrijker wordt is dit een belangrijk aandachtpunt	• Strategisch personeelsplanning (SPP), evaluatie en aanpassing Key control is onderhanden • Analyse van de inhuur van externe expertise • Aantrekken van voldoende personeel • Bewaking welzijn van werknemers	Midden	Midden
FMP 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 onderschrijding 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) • Maandelijkse rapportage en bijsturing • Maandelijkse 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 hebben we 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 helpt medewerkers en opdrachtnemers hun handelen in een verschillende situatie goed af te wegen. Met de integriteitscode wil Ymere een proces van bewustwording en dialoog op gang brengen en houden. Normen veranderen en ontwikkelen zich voortdurend.

De gedragscode relaties op het werk is onderdeel van de integriteitscode. De gedragscode is gericht op het voorkomen van een onwenselijke en/of onwerkbare situaties bij intieme, affectieve en/of familierelaties 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.

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

Ondanks alle beheersingsmaatregelen blijft er een risico dat het management of de directie maatregelen doorbreekt. Ook bestaat het risico op samenspanning tussen medewerkers. Transparante besluitvorming, de governancestructuur, een open cultuur waarin 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 worden gesignaleerd.

7.6 Vooruitblik 2025

De aanpak ‘Ymere zichtbaar in control’ heeft tot mooie resultaten geleid. De eerste lijn neemt volledige verantwoordelijkheid, waarbij controles in de processen worden uitgevoerd met ondersteuning van de business controllers en financial control in de tweede lijn.

Ten opzichte van het RCF 2024 is één nieuw risico toegevoegd en twee risico’s afgeschaald naar afdelingsrisico:

Toegevoegde risico’s
Klimaat: Dit jaar is dit een nieuw toprisico. Het gaat om het risico op het niet tijdig voldoen aan de regelgeving voor de energietransitie (verlagen van de CO_2-uitstoot) en op schade aan woningen en de impact hiervan op huurders door klimaatverandering (onder andere wateroverlast, droogte, hitte en overstromingen). Hierover is vanaf T3-2023 periodiek gerapporteerd aan het directieteam en de Raad van Commissarissen.

Afgeschaalde risico’s
Leegstand en **Samenwerkingen:** Deze risico’s zijn door een gewijzigde risico-indeling als afdelingsrisico ingedeeld. Ze zullen voortaan binnen het verantwoordelijke bedrijfsonderdeel worden gemonitord. Door procesoptimalisatie en verbeterde sturing is de kans op het risico mutatieleegstand afgenomen. De afname van het risico samenwerkingen komt door afname van het aantal deelnemingen en het opvolgen van de uitkomsten uit de audit samenwerkingen. Daarnaast zal internal audit jaarlijks een vervolg geven aan de audit op samenwerkingen.

Nieuwe toprisico’s
Ten opzichte van het RCF 2024 worden vier key risico’s als toprisico toegevoegd:
- Datakwaliteit
- Veiligheid bouw
- Privacy
- Klimaat

Doorontwikkeling van Interne Controle en Risicobeheersing
Ymere zet de doorontwikkeling van de interne controle en de risicobeheersing voort. We zien risicobeheersing als een continu proces, dat integraal onderdeel is van onze bedrijfsvoering. In 2025 zullen we ons hier dan ook onverminderd voor blijven inzetten. Aangezien de beheersing steeds beter op orde is, zijn de verdere optimalisering van de controles en de vastleggingen voor komend jaar een belangrijk aandachtspunt.

Optimalisatie van controles
In 2024 is aandacht besteed aan het afbouwen (in omvang of frequentie) van key controls die stabiel effectief blijken te zijn. Hiermee gaan we in 2025 door.

Hard en soft Controls
We zetten in op een combinatie van hard en soft controls om 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 2025 staat een soft control-meting voor de gehele organisatie gepland. De uitkomsten van de meting worden betrokken bij de risicosessies. Daarna bepalen we de balans tussen hard en soft controls.

Digitale ontwikkelingen
Ook gaan we onderzoeken hoe we gebruik kunnen maken van digitale ontwikkelingen, zoals kunstmatige intelligentie, om op die manier integriteit en fraude beter te beheersen. In ons jaarplan 2025 is een verkennend onderzoek opgenomen.



8. Financiële continuïteit

8.1 Financiële positie

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 kijken we naar de volgende uitgangspunten.

1. **Ymere is financierbaar.** Hierbij hanteren wij de ratio’s en grenswaarden zoals deze worden gehanteerd in het gezamenlijke beoordelingskader van de Autoriteit Woningcorporaties (Aw) en Waarborgingsfonds Sociale Woningbouw (WSW):
    1. *Interest coverage ratio (liquiditeit).* Deze maakt inzichtelijk of Ymere voldoende operationele kasstromen genereert om aan haar renteverplichtingen te voldoen (ICR minimaal 1,4).
    2. *Loan-to-value (vermogen).* Deze 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 70% op basis van beleidswaarde).
    3. *Solvabiliteit (vermogen).* Dit geeft inzicht in de eigen vermogenspositie (op basis van beleidswaarde), rekening houdend met het maatschappelijke beleid van de corporatie (minimaal 30%).
    4. *Dekkingsratio (onderpand).* Deze ratio 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 de marktwaarde).
    5. *Onderpandsratio:* met deze ratio wordt bepaald of in geval van discontinuïteit de marktwaarde van het onderpand (DAEB-vastgoed en niet-DAEB-vastgoed waarop het WSW hypotheek heeft gevestigd) voldoende is om de geborgde schuldpositie af te lossen (maximaal 70%op basis van de marktwaarde).
2. **Ymere stuurt op rendement** door middel van rendementseisen op investeringsprojecten (IRR en BAR).
3. **Ymere heeft een gezond operationeel resultaat.** Ymere past het duurzame prestatiemodel toe. Daarbij worden de huurinkomsten ingezet voor het onderhoud van het bestaande bezit en verkoopopbrengsten plus leningen voor het verwerven van nieuw bezit.
4. 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 laatste 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, 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 2024 een borgbaarheidsverklaring voor Ymere afgeven.

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 2024. 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	2024	2023
Operationele kasstroom voor rente		225	221
Rente-uitgaven		93	95
ICR	**>1,40**	**2,42**	**2,33**
Operationele kasstroom voor rente DAEB		156	155
Rente-uitgaven DAEB		85	87
ICR DAEB	**>1,40**	**1,84**	**1,79**
Beleidswaarde		8.228	7.888
Vreemd vermogen		2.867	2.780
Loan to value	**<70%**	**34,8%**	**35,2%**
Eigen vermogen (beleidswaarde)		5.633	5.361
Balanstotaal (beleidswaarde)		9.400	9.009
Solvabiliteit (beleidswaarde)	**>30%**	**59,9%**	**59,6%**
Eigen vermogen (marktwaarde)		15.245	13.797
Balanstotaal (marktwaarde)		19.012	17.445
Solvabiliteit (marktwaarde)	**>50%**	**80,2%**	**79,1%**

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 2024 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 prestatiemodel
Ymere streeft een duurzaam prestatiemodel na waar het operationeel resultaat de investeringen van het bestaand bezit dekken. Hiermee is Ymere in staat vanuit eigen middelen het bestaand bezit in stand te houden.

× € 1.000.000	2024	2023	Verschil
Kasstroom uit operationele activiteiten	137	130	7
Kasstroom uit investeringsactiviteiten (bestaand bezit)	–177	–139	–38
Kasstroom uit investeringsactiviteiten (nieuwbouw en aankopen)	–187	–143	–44
Kasstroom uit desinvesteringsactiviteiten	**123**	**117**	**6**
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	**88**	**6**	**82**
Saldo totale kasstroom	**–16**	**–29**	**13**

De operationele kasstroom is toegenomen met € 7 miljoen ten opzichte van 2023. Dit is het gevolg van hogere huurinkomsten (€ 14 miljoen) en lagere overige bedrijfsuitgaven (13 miljoen). Deze worden gecompenseerd door hogere kosten voor onderhoud (-/- € 20 miljoen).
De hogere uitgaven binnen de investeringskasstroom van € 82 miljoen worden voornamelijk veroorzaakt door toegenomen investeringen in bestaand bezit (€ 38 miljoen) en onze investeringsambities in nieuwbouwprojecten zoals Overhoeks, flexwoningen (Brasa Village, Strandeiland, Appelweg, De nieuwe Kern, Oosterdreef) en acquisities van middenhuurwoningen (Poort Living in Amsterdam Zuidoost, Schalkwijk Centrum blok F in Haarlem).

De hogere kasstroom uit desinvesteringen van € 6 miljoen in 2024 wordt verklaard door een hogere gemiddelde opbrengst per woning als gevolg van de gestegen huizenprijzen.

Door de hogere financieringsbehoefte was het noodzakelijk nieuwe leningen aan te trekken. In totaal is in 2024 € 210 miljoen aan leningen aangetrokken en € 122 miljoen afgelost, waardoor de leningportefeuille dit jaar met € 88 miljoen is gestegen.

Komende jaren zet Ymere extra in op de verduurzaming van het bestaand bezit. Het duurzaam prestatiemodel komt daardoor verder onder druk te staan. In de vooruitblik wordt hier nader op ingegaan.

	2024	2023
Operationele kasstroom	137	130
Investering in bestaand bezit	–177	–139
Saldo	**–40**	**–9**

8.2 Resultaatontwikkeling 2024

Op basis van categoriale indeling

× € 1.000.000	2024	2023	Verschil
Opbrengst uit verhuur	632	616	16
Overige opbrengsten	22	20	2
Bedrijfsopbrengsten	**654**	**636**	**18**
Bedrijfslasten	–398	–373	–25
Exploitatieresultaat	**256**	**263**	**–7**
Netto- opbrengst verkoop bestaand bezit	42	29	13
Netto- opbrengst projectontwikkeling	6	3	3
Financiële baten en lasten	–78	–81	3
Operationeel bedrijfsresultaat	**226**	**214**	**12**
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	–141	–189	49
Operationeel bedrijfsresultaat + resultaat investeringen	85	25	60
Waardeveranderingen financiële vaste activa	1	0	1
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed	1.389	–1.666	3.055
Resultaat voor belastingen	**1.475**	**–1.641**	**3.116**
Vennootschapsbelasting	27	38	–11
Resultaat na belasting	**1.448**	**–1.680**	**3.128**

Het positieve resultaat over 2024 van € 1.448 miljoen wordt met name veroorzaakt door de waardestijging van het vastgoed in exploitatie (€ 1.389 miljoen). Deze waardestijging is ongerealiseerd en leidt pas tot een kasstroom na verkoop van ons bezit. De waardestijging heeft daarom geen invloed op het investeringsvolume of andere maatschappelijke uitgaven.

Het exploitatieresultaat (€ 256 miljoen) is € 7 miljoen lager dan in 2023. De bedrijfsopbrengsten zijn € 18 miljoen hoger als gevolg van reguliere huurverhogingen, in exploitatie genomen nieuwe woningen en de harmonisatie van huren bij nieuwe verhuringen. De bedrijfslasten zijn € 23 miljoen hoger dan in 2023, hoofdzakelijk veroorzaakt door hogere onderhoudslasten (€ 20 miljoen).

Netto-opbrengst verkoop bestaand bezit
De netto-opbrengst verkoop bestaand bezit is € 13 miljoen hoger dan in 2023. De toename wordt verklaard door een hogere gemiddelde opbrengst per woning als gevolg van de gestegen huizenprijzen. In 2024 zijn 367 eenheden verkocht waarvan 290 reguliere verkopen en 77 renovatieverkopen. De eenheden bestaan uit 298 zelfstandige woningen, 41 garages/parkeerplaatsen, 28 bedrijfsonroerendgoed objecten. Dit is conform ons beleid vertaald in het Financieel Meerjaren Plan. In 2024 is een bruto verkoopopbrengst gerealiseerd van in totaal € 118 miljoen (2023: € 116 miljoen), waarop een bedrag van bijna € 5,8 miljoen (2023: € 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 nieuwbouwkoopwoningen en grondverkopen. De omzet wordt genomen naar rato van voortgang van de bouw en de verkopen binnen een project (bouwstand x verkoopstand). De ontwikkeling van nieuwbouw koopwoningen past niet bij onze strategie, maar wij ronden de lopende projecten die voortvloeien uit 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. De netto-opbrengst projectontwikkeling is € 3 miljoen hoger dan 2023. De toename wordt hoofdzakelijk veroorzaakt door de verkoop van grondpositie Victoriapark in Hoofddorp.

Financiële baten en lasten
Het resultaat uit financiële baten en lasten is met € 4 miljoen verbeterd tot € 77 miljoen negatief als gevolg van toegenomen rentebaten (€ 6 miljoen) en hogere rentelasten (€ 2 miljoen). De rentebaten zijn toegenomen als gevolg van een hogere rentevergoeding op ons banksaldo en meer geactiveerde bouwrente door toegenomen nieuwbouw. De rentelasten zijn hoger doordat er meer wordt geïnvesteerd in nieuwbouw en bestaand bezit.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille
In 2024 is de dalende trend gestopt en toonde de huizenmarkt uiteindelijk een aanzienlijk herstel.
De herwaardering bedraagt € 1,4 miljard een toename van 8,5%. De totale omvang van de woningportefeuille (Stichting Ymere en Yvastgoed BV) is met ruim € 1,6 miljard toegenomen naar een waarde van € 17,9 miljard. Naast de benoemde herwaardering is de waarde ook gestegen door toevoeging van nieuwe woningen en investeringen in de bestaande portefeuille.

De positieve waardeontwikkeling is het gevolg van een positiever sentiment in de beleggingsmarkt als gevolg van aanzienlijk toegenomen leegwaarde (toegenomen koopkracht van kopers en blijvend laag aanbod), stabiele tot licht lagere rente, en helderheid in regelgeving door invoering Wet Betaalbare Huur.

De waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestaan uit de niet-gerealiseerde waardeveranderingen van vastgoed en de overige waardeveranderingen van de vastgoedportefeuille. De niet-gerealiseerde waardeveranderingen in de vastgoedportefeuille betreffen het indirecte rendement van de portefeuille. Dit indirecte rendement 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 2023 afgenomen met € 49 miljoen door herwaardering van projecten als gevolg van toename van de marktwaarde (€ 39 miljoen) en opwaardering van grondposities (€ 1 miljoen).



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.

Beleidswaarde: veranderingen handboek t.o.v. vorig jaar
Met ingang van 2024 is een nieuwe beleidswaardemethodiek van toepassing. Hierbij wordt gerekend met een geüniformeerde disconteringsvoet, een 60-jaars kasstroommodel (DCF), in plaats van een 15-jaars DCF met eindwaarde en een 60-jaars meerjarenonderhoudsbegroting op complexniveau in plaats van een gemiddelde onderhoudsnorm op portefeuille niveau.

Beleidswaarde

	2024	2023	Verschil	%
Marktwaarde woningen k.k. (× € 1 mln)	17.163	15.657	1.506	10%
Beleidswaarde woningen (× € 1 mln)	7.556	7.220	336	5%
Verschil marktwaarde - beleidswaarde	**9.607**	**8.436**		
Beleidswaarde per woning	102.164	98.105	4.059	4%
Beleidswaarde/Marktwaarde woningen	44%	46%	–2%	–5%
Marktwaarde overige eenheden	672	667	–40	–6%
Totaal beleidswaarde	**8.228**	**7.888**	**340**	**4%**
Totaal marktwaarde	17.835	16.324	1.511	9%
Beleidswaarde/marktwaarde totaal	46%	48%	–2%	–5%

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Ymere en beoogt inzicht te geven in de verdiencapaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid.

Verloop marktwaarde naar beleidswaarde
Per 31 december 2024 is in totaal € 11.211 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen begrepen (2023: € 9.966 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 waarderen 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 in verhuurde staat, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.
Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde in verhuurde staat (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 € 9,6 miljard. Onderstaand wordt – indien mogelijk – beschreven welk effect de verschillen tussen beleidswaarde en marktwaarde hebben:

1. Eeuwigdurende benadering en doorexploiteerscenario: in de beleidswaarde worden alle woningen eeuwigdurend (60-jaar) doorgeëxploiteerd zonder eindwaarde, terwijl in de marktwaarde in verhuurde staat wordt gerekend met een 15-jaars DCF en een eindwaarde. Deze aanpassing heeft als gevolg dat de beleidswaarde en marktwaarde qua model niet meer vergelijkbaar zijn, alleen nog op parameter-niveau.
2. Inrekenen van streefhuur in plaats van markthuur. In het werkgebied van Ymere liggen de markthuren relatief hoog. De markthuur ligt gemiddeld op € 1.125, terwijl de maximale sociale huurprijs in 2024 ligt op € 879. 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 Ymere bij mutatie voor een sociale huurwoning (DAEB) (streefhuur) vraagt ligt op € 699. Dit heeft een verlagend effect op de beleidswaarde ten opzichte van de marktwaarde in verhuurde staat.
3. Inrekenen van het eigen onderhoudsbeleid van Ymere uit een 60-jaars meerjarenonderhoudsbegroting in plaats van het rekenen met standaard marktnormen. De gemiddelde onderhoudsnorm per jaar per woning van het eigen beleid van Ymere (€ 3.349) ligt hoger dan de standaard marktnorm voor minimale instandhouding van ons vastgoed (€ 2.000). Dit heeft te maken met het door Ymere gehanteerde gewenste kwaliteitsniveau en de staat, ouderdom en geografische ligging van het bezit. Dit heeft een verlagend effect op de beleidswaarde ten opzichte van de marktwaarde in verhuurde staat.
4. Inrekenen van een beheernorm die aansluit op het beleid van Ymere in plaats van een standaard marktnorm. De beheernorm (€ 1.236 per woning) van Ymere ligt hoger dan de standaard marktnorm (€ 1.011), omdat wij extra uitgaven hebben ten behoeve van langjarige exploitatie, passend toewijzen, leefbaarheid en sociaal beheer. Dit heeft een verlagend effect op de beleidswaarde ten opzichte van de marktwaarde in verhuurde staat.
5. Het inrekenen van een geüniformeerde (sociale) disconteringsvoet van 4,2% in plaats van een vastgoed specifieke (markt)disconteringsvoet (gemiddeld 6,9% voor woningen in 2024). Dit heeft een verhogend effect op de beleidswaarde ten opzichte van de marktwaarde in verhuurde staat.

Voor zover ze afwijken van de uitgangspunten die voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat worden gehanteerd, 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 het beleid van Ymere en daarmee deze uitgangspunten zijn daarom van invloed op de beleidswaarde.

Gehanteerde parameters 2024 versus 2023

	2024	2023	%
Contracthuur	664	639	3,9%
Streefhuur (incl. passendheid)	759	730	4,0%

De contracthuur en streefhuur stijgen met ca 4% ten opzichte van vorig jaar. In juli heeft de reguliere huurverhoging plaatsgevonden, waarbij binnen de gestelde kaders een jaarlijkse huurverhoging is toegepast of huren zijn gemuteerd naar een hogere streefhuur. Omdat de inflatie en loonstijgingen in 2024 hoog waren, was de toegestane huurverhoging ook hoog ten opzichte van voorgaande jaren.

	2024	2023	%
Onderhoudsnorm	3.349	2.780	20,5%
Beheernorm	1.236	1.177	5,1%

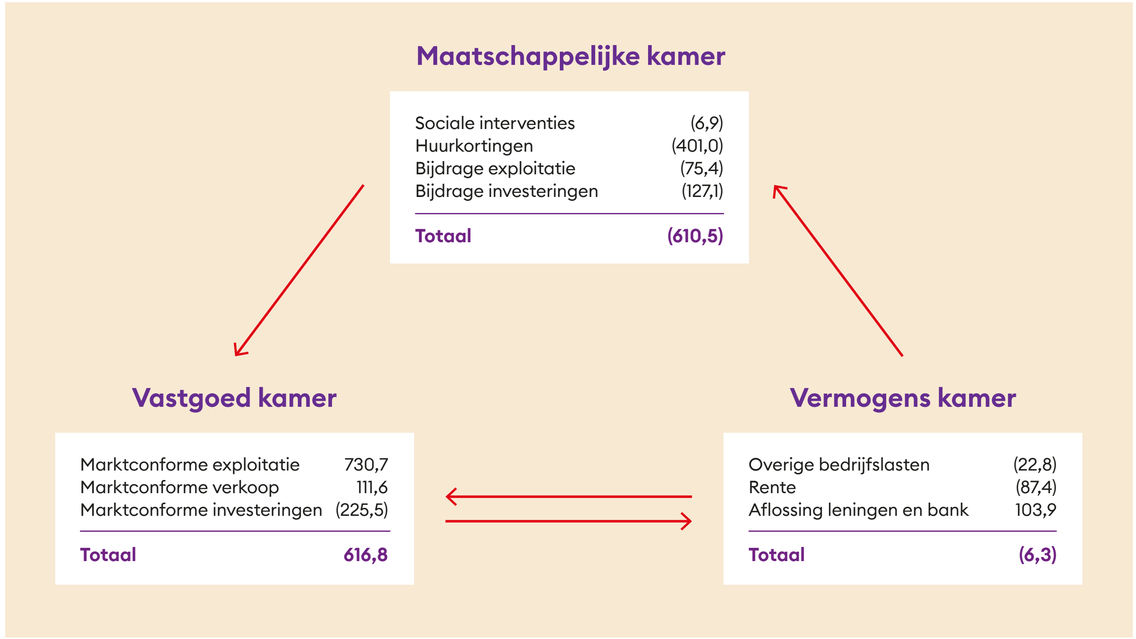
Onderhoudskosten
Met de introductie van de nieuwe beleidswaardemethodiek wordt gerekend met een meerjaren-onderhoudsbegroting op complexniveau in plaats van een gemiddelde onderhoudsnorm op portefeuille-niveau. Als gevolg van deze overgang is er een verfijnder inzicht verkregen in de onderhoudsbehoefte. Dat heeft geleid tot een stijging van de onderhoudskosten. Daarnaast stijgen de onderhoudskosten door indexatie en is een deel dat in 2023 als achterstallig onderhoud in de beleidswaarde is ingerekend (en dat geen onderdeel is van de onderhoudsnorm) opgenomen voor 2024 in de meerjarenonderhoudsbegroting. Dit heeft een verhogend effect op de gemiddelde onderhoudsnorm per woning.

Beheerkosten
De beheernorm stijgt met 5% ten opzichte van vorig jaar. Dit wordt veroorzaakt door hoge inflatie en gestegen zakelijke lasten.

Disconteringsvoet
Vanwege de nieuwe beleidswaardemethodiek wordt gerekend met een geüniformeerde disconterings-voet. Deze is gemiddeld 4,2% (4,17% DAEB en 4,7% niet-DAEB). Vorig jaar werd gerekend met een disconteringsvoet van 5,3%.

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 corporaties 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 € 610,5 miljoen te realiseren.



Maatschappelijke kamer
Het realiseren van onze maatschappelijke ambities vindt plaats in de zogenoemde 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 middels huurkortingen (ten opzichte van de markthuur), een bijdrage aan de exploitatie en een bijdrage aan investeringen.

Vanuit de Vermogenskamer is in 2024 € 610,5 miljoen (2023: € 607,2 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 zou kunnen worden gevraagd. In totaal gaat het om een huurkorting van € 401,0 miljoen ten opzichte van de markthuur (2023: € 419,3 miljoen). We besteedden € 6,9 miljoen aan leefbaarheid en sociale interventies (2023 € 7,1 miljoen). Daarnaast besteden we € 75,4 miljoen (2023: € 69,9 miljoen) aan onderhoud en beheer en hebben we € 127,1 miljoen als bijdrage gegeven aan onrendabele investeringen (2023: € 110,9 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 het geven van huurkortingen of het maken van extra beheerkosten. In die gevallen compenseert de maatschappelijke kamer de mindere opbrengsten of hogere uitgaven.

Het marktconforme rendement in de Vastgoedkamer bedraagt in 2024 € 730,9 miljoen (2023: € 747,9 miljoen). De marktconforme investeringen in de Vastgoedkamer bedragen € 225,5 miljoen (2023: € 158,7 miljoen). De opbrengst vanuit verkoop bedraagt € 111,6 miljoen (2023: € 105,1 miljoen).

Vermogenskamer
Het behouden van de financiële continuïteit is de verantwoordelijkheid van de Vermogenskamer. Hierin bewaken we onze kasstromen. We zorgen ervoor 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 2024 € 842,3 miljoen (2023: € 853,0 miljoen). In de Vermogenskamer neemt het leningvolume toe met € 87,9 miljoen. De liquide middelen dalen met € 16,0 miljoen. Hiermee komt het saldo aflossingen, leningen en bank uit op € 103,9 miljoen (2023: € 34,5 miljoen), betaling van de rentelasten (€ 87,4 miljoen versus € 90,8 miljoen in 2023) en overige bedrijfslasten (€ 22,8 miljoen versus € 30,7 miljoen in 2023). De marktconforme investeringen komen uit op € 225,5 miljoen (2023: € 158,7 miljoen), en voor het maatschappelijke budget voor de Maatschappelijke kamer resulteert € 610,5 miljoen (2023: € 607,2 miljoen).

8.5 Treasury

De treasuryactiviteiten van Ymere beogen zowel de lange- als de kortetermijnfinanciering 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 2024 is het volume van opgenomen leningen gestegen van € 2.777 miljoen naar € 2.865 miljoen. Gezien de investeringsambities van Ymere zal naar verwachting in de komende jaren dit volume aanzienlijk toenemen. In 2024 is € 122 miljoen aan leningen afgelost en € 210 miljoen opgenomen.

Een groot gedeelte van de leningenportefeuille is gegarandeerd door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Eind 2024 betrof dit € 2.717 miljoen (2023: € 2.625 miljoen). Naast deze opgenomen leningen borgt het WSW de liquiditeitsbuffer. Een bedrag van € 150 miljoen ruimte in bestaande leningen is hieraan gealloceerd. Het totale WSW-geborgde volume per eind 2024 bedraagt daardoor € 2.867 miljoen.

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 2024 bedraagt de obligolening € 72 miljoen (eind 2023: € 72 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.

In 2021 is een lening aangetrokken door Yvastgoed bv van € 150 mln. (schuldrestant per 31 december 2024: € 144,8 mln.) van ABN AMRO Bank. Voor deze lening heeft Yvastgoed bv hypothecair onderpand verstrekt alsmede huurvorderingen in onderpand gegeven.

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 2024 bestaat de portefeuille uit 29 (2023: 35) lopende contracten, afgesloten bij vijf verschillende banken. Het totaal nominaal bedrag van de door Ymere afgesloten interest rate swaps eind 2024 is € 642 miljoen (2023: € 779 miljoen). De nominaal gewogen gemiddelde rente van de interest rate swaps bedraagt 4,01%.

De derivatenportefeuille heeft per 31 december 2024 een indicatieve negatieve marktwaarde van € 64 miljoen negatief (2023: € 78 miljoen negatief). De toename van de marktwaarde is met name veroorzaakt door het wegvallen van drie contracten met een breakclausule. Ymere voldoet per eind 2024, 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 2024 heeft Ymere nog 5 derivatencontracten (zie tabel hieronder) met een breakclausule in 2025 of 2026. Deze breakclausules zijn afgesproken met een mandatory early termination break.

Het nominale bedrag van deze derivaten met breakclausules bedraagt eind 2024 € 125 miljoen (2023: € 200 miljoen). De marktwaarde per breakdatum op basis van de rentecurve van 31 december 2024 bedraagt € 27 miljoen negatief.

Breakclausules (per 31 december 2024)

Jaar	Nominaal bedrag	Aantal irs	Marktwaarde	Marktwaarde -2%
2025	50	2	-11	-40
2026	75	3	-16	-57
Totaal	**125**	**5**	**-27**	**-97**

*(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 rentedaling van 2 procentpunt, 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 2024 is de liquiditeitsbuffer € 150 miljoen groot. Deze liquiditeitsbuffer is naar verwachting voldoende. De buffer is opgebouwd uit het niet-opgenomen gedeelte van variabele hoofdsomleningen.
Het uitoefenen van breakclausules leidt in principe tot een uitbetaling van de marktwaarde. Ymere verwacht in 2025 twee interest rate swaps met een mandatory break te laten doorzakken in vastrentende leningen. Hiermee wordt het liquiditeitsrisico voor Ymere aanzienlijk verminderd.

8.6 Verbindingen en dochterbedrijven

Om de risico's in ontwikkelingsprojecten te verkleinen heeft Ymere in het verleden een holdingstructuur opgericht. Naast de holdingstructuur bestaat Yvastgoed, waarin een klein deel van ons bezit is ondergebracht: 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 door de raad van commissarissen is goedgekeurd.

Aan de Aw heeft Ymere toegezegd om verder te gaan met het opschonen van de verbindingenstructuur. In dit kader hebben wij in 2024 een viertal verbindingen ontbonden: Nieuw Waterplein Beheer BV, Nieuw Waterlandplein CV, VOF Nobelhorst en Ymere Wonen.

Een overzicht met alle verbindingen is opgenomen in de bijlage bij de jaarstukken. Onze verbindingen met enige omvang staan weergegeven in onderstaand 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	37,4	0,0	25,00%	9,4	0,0	Almere
Ontwikkelingsmij 023 CV	2,4	0,0	25,00%	0,6	0,0	Haarlem
Beinsdorp CV	4,2	0,0	33,33%	1,4	0,0	Beinsdorp
Totaal	**44,0**	**0,0**		**11,4**	**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 onderstaand overzicht weergegeven.

Overzicht van deelnemingen Ymere met zeer beperkt financieel belang

	2024	2024	2023	2023	Activiteit
	× € 1 mln	%	× € 1 mln	%	
Stadsherstel Amsterdam NV	0,3	0,6%	0,3	0,6%	Vastgoedexploitatie
Woonwagenstandplaatsen Kennemerland BV	0,0	41,1%	0,0	41,1%	Exploitatie woonwagenstandplaatsen
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 2025 en verder

Samen Thuis
Ymere gaat onverminderd door met de uitvoering van de strategie *Samen Thuis*. Zo gaan we de komende vijf jaar € 120 miljoen per jaar méér investeren in nieuwbouw en bestaand bezit. We bouwen jaarlijks gemiddeld 825 woningen. Op korte termijn committeren we ons aan het wegwerken van de slechte energielabels, de zogenoemde EFG-labels, terwijl we ons op langere termijn inzetten om in 2050 CO_2-neutraal te zijn. Daarnaast zijn we volop bezig met het wegwerken van achterstallig onderhoud, waaronder de aanpak van tocht- en schimmelwoningen.

Van woningcorporaties wordt veel gevraagd. Zo dient de sector een flinke bijdrage te leveren aan de nieuwbouwopgave en leidt de verduurzaming van de bestaande woningvoorraad tot steeds verder stijgende onderhouds- en investeringskosten. Verder worden corporaties meer en meer ingezet om allerlei maatschappelijke vraagstukken te helpen oplossen. Vanuit de sector klinken inmiddels steeds meer waarschuwingen dat corporaties worden overvraagd en dat een duurzaam prestatiemodel steeds verder uit zicht raakt.
Voor Ymere geldt in ieder geval dat een 'pro rato'- bijdrage (de zogenoemde fair share) aan de nieuwbouw en de verduurzaming van het bestaande bezit een te grote opgave is onder de huidige condities. Wat zou helpen is de afschaffing van de vennootschapsbelasting (VPB). Hiervoor loopt inmiddels een landelijke lobby. Ook zou verhoging van het borgingsplafond kunnen helpen. Ymere bekijkt verder zelf hoe binnen het duurzaam prestatiemodel meer ruimte kan worden gecreëerd, onder andere door de mogelijke (gedeeltelijke) verkoop uit onze portefeuille.

Op het gebied van betaalbaarheid is ons huurbeleid erop gericht dat we bij mutatie een passende huur vragen. Hierbij houden we rekening met allerlei doelgroepen waarvoor we een afslag doen op de huurprijs. Zo kennen we specifiek streefhuurbeleid voor jongeren. Voor huurtoeslagontvangers gelden – afhankelijk van het inkomen en de gezinssamenstelling – de eerste en tweede aftoppingsgrens. Daarnaast geldt voor huurders in de sociale huur die niet tot de eerste drie groepen behoren de sociale huurgrens (€ 900 prijspeil 2025) als wettelijk maximum dat kan worden gevraagd. Overigens heeft Ymere hier de afgelopen twee jaar een eigen grens gehanteerd van maximaal € 821 (prijspeil 2024). Om een bijdrage te leveren aan veerkrachtige buurten hanteren we voor sommige buurten een gedifferentieerd huurniveau. Ons streefhuurbeleid is afgestemd met onze huurdersvereniging SHY.

Voor 2025 hebben we de maximale huurverhoging nodig om te kunnen voldoen aan onze volkshuisvestelijke opgaven. Sectorbreed is dit maximum onlangs verlaagd van 6,1% naar 4,5%. Voor de huurders met een laag inkomen wordt een groot deel van de huurverhoging opgevangen door de huurtoeslag. Daarnaast houden we oog voor de betaalbaarheid van de diverse doelgroepen door uit te gaan van (onder andere) de NIBUD-norm, de door het rijk vastgestelde normhuurquote en de passendheidsnorm. In 2024 hebben we bij de jaarlijkse huurverhoging (naast maatwerk) afgetopt op de eerste en de tweede aftoppingsgrens, alsmede op onze eigen aftoppingsgrens.

Wij maken vorderingen op onze prioriteiten. In 2024 zijn er twee afgerond: ‘verhuurmutatie’ en ‘flexwonen’. Met de prioriteit ‘veerkrachtige wijken’ liggen we eveneens op koers, dankzij de inzet van onze wijkteams, de integrale sturing op kwetsbare wijken en onze externe samenwerking met andere partijen. Deze acties borgen we in de organisatie. De prioriteit ‘veerkrachtige wijken’ laten we terugkomen in nieuwe thema’s als ‘gebiedsgericht werken’ en ‘kwetsbare doelgroepen’.

Voor 2025 is de nieuwe prioriteit ‘industrieel bouwen’ benoemd, waarbij de opgedane ervaringen bij de ontwikkeling van flexwoningen worden vertaald naar de reguliere nieuwbouw. Verder staat een drietal nieuwe thema’s op de agenda: ‘verduurzaming 2030-2050’, ‘verbeteren (digitale) dienstverlening’ en ‘gemengd bezit’. De projecten ‘borgen vastgoed data’ en ‘Ymerebrede inkoop’ lopen nog door in 2025.

Realiseren van strategie

De komende jaren zetten we in grote lijnen de strategie Samen Thuis onverkort voort. In 2024 zijn we verdergegaan met de volgende vijf prioriteiten:

- **Duurzame stad:** lager energieverbruik voor huurders met een slecht energielabel door versnelling van aanpak van de EFG-labels.
- **Dynamische stad:** verminderen woningtekort door focus op versneld realiseren van flexwoningen.
- (On)gedeelde stad: veerkrachtige buurten door optimaliseren van interne en externe samenwerking.
- **Betaalbare stad:** betaalbaar houden van de huur, onder andere door passend en gedifferentieerd toewijzen.
- **Onze organisatie:** effectieve dienstverlening door een verbetering van het verhuurmutatieproces en het reparatieonderhoud.

Hieronder kijken we per benoemde prioriteit naar de doelstellingen uit de strategie (periode 2023-2030). We confronteren die met de laatst bekende ontwikkelingen en inzichten (zoals ook verwerkt in de meerjarenbegroting 2025-2029).
Om de sturing en monitoring van de doelstellingen te ondersteunen zijn strategische KPI’s vastgesteld.

Duurzame stad

Bij de start van *Samen Thuis* was sprake van de doelstelling om 8.000 EFG-woningen (na aftrek van monumenten) uit te faseren. Door een gewijzigde meetmethodiek per 1 juli jl. is de opgave met circa 1.000 eenheden verminderd. Eind 2024 moeten we nog circa 6.300 EFG-woningen wegwerken. Dat zullen we in de periode 2025-2030 oppakken.
Ondanks de huidige onzekerheden wordt verwacht dat in de periode 2023-2030 fors meer woningen gasloos of voorbereidend gasloos worden gemaakt (5.800 versus 3.000 in de strategie).
Voor de CVO-score geldt dat 85-90% van het bestaand bezit als ‘goed’ wordt gewaardeerd. Een CVO-score ‘goed’ zijn de scores 1 en 2, alsmede score 3, mits het schilderwerk en de gevel goed zijn. Eind 2029 is de CVO-score 85%.
We deden aanzienlijk meer renovaties (2.400 versus 1.300), met name door een versnelling in de Van der Pekbuurt en door projecten waarbij de ingreep groter is dan eerder verwacht.
Ymere investeert de komende vijf jaar gemiddeld € 310 miljoen per jaar (Meerjarenbegroting 2024-2028 was dit € 240 miljoen per jaar) in de verbetering van ons bestaand bezit en duurzaamheid. In de planperiode 2025-2029 worden circa 4.200 woningen verbeterd door middel van renovatie en projectmatige woningverbetering. Investeringen 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 budget nodig is voor regulier onderhoud om met name achterstallig gevelonderhoud in te lopen, en daarmee de bestaande woningvoorraad kwalitatief op peil te houden.
Ten opzichte van de vorige meerjarenbegroting hebben wij over 5 jaar in totaal € 73 miljoen extra onderhoudsuitgaven ingerekend naast de extra investeringen in bestaande voorraad. Deze extra onderhoudsuitgaven zijn het gevolg van hogere kosten voor mutatie- en reparatieonderhoud, alsmede het gevolg van de hoge inflatie.



Dynamische stad

Naam KPI	Realisatie 2023 - 2024	Prognose 2025 - 2030	Totaal 2023-2030	Strategie	Delta
Vergroten van het aantal beschikbare sociale woningen (nieuwbouw)	785	4.056	4.841	4.700	141
Nieuwbouw flexwoningen	63	901	964	690	274
Nieuwbouw middenhuur	-	500	500	825	-325
Totaal nieuwbouw	**848**	**5.457**	**6.305**	**6.215**	**90**
Verkopen regulier	-398	-1.352	-1.750	-1.700	-50
Verkopen studentenwoningen	-	-651	-651	-	-651
Saldo toevoeging sociale woningen	**450**	**3.454**	**3.904**	**4.515**	**-611**

- We verwachten in de periode 2023-2030 ruim 100 extra reguliere sociale woningen te bouwen, waarbij het zwaartepunt ligt in de latere jaren (2028-2030) doordat extra nieuwbouw opstart nodig heeft c.q. een langere doorlooptijd kent.
- Voor nieuwbouw van flexwoningen verwachten we circa 300 woningen meer te bouwen. We realiseren deze flexwoningen sneller door kortere doorlooptijden.
- Voor de nieuwbouw van middenhuurwoningen verwachten we er circa 500 nieuw te bouwen, terwijl we in de Strategie 2022+ aanvankelijk 825 woningen hadden opgenomen. Deze laatste doelstelling hebben we vorig jaar naar beneden bijgesteld in verband met de veranderde marktomstandigheden (met name gestegen rente en bouwkosten).
- De doelstelling 2023-2030 was 1.700 reguliere verkopen. De verwachting is dat er circa 1.750 woningen worden verkocht. Daarnaast verwachten we rond 650 woningen te verkopen aan een collega-corporatie.

Productiedoelen komende jaren

We zetten ons er hard voor in om nieuwe woningen toe te voegen aan onze woningvoorraad. In de komende vijf jaar realiseren we ca 4.100 nieuwbouwwoningen (waarvan 900 flexwoningen- en 400 woningen middenhuur). Dit leidt tot een investering van circa € 270 miljoen per jaar (in de vorige Meerjarenbegroting was dit € 220 miljoen per jaar).

Aangezien we meer nieuwbouwwoningen toevoegen dan dat we woningen verkopen of slopen neemt onze sociale woningvoorraad de komende vijf jaar toe met circa 1.900 woningen (inclusief flexwoningen). De vraag naar woningen in ons werkgebied is groot. Op basis van onze 'fair share' zouden wij jaarlijks 1.250 nieuwbouw sociale huurwoningen en 250 middenhuurwoningen moeten bouwen. In de komende vijf jaar zetten wij in naar ons vermogen en komen wij uit op circa 750 nieuwbouw sociale woningen per jaar.
Het verschil zal moeten worden gerealiseerd door andere woningcorporaties in ons werkgebied die meer investeringsruimte hebben. Het is daarbij wel een uitdaging om voldoende grondposities hiervoor te verkrijgen. Bij de realisatie van onze ambitie zijn we afhankelijk van gemeenten: zij moeten locaties beschikbaar stellen en het doorlopen van procedures mogelijk maken. Ook de stijgende kosten van productie, de beschikbare bouwcapaciteit, de krapte op de arbeidsmarkt en de hoogte van het borgingsplafond zijn van invloed op de mate waarin we onze doelen kunnen verwezenlijken.

We proberen echter daar waar mogelijk onze bijdrage te leveren:
- 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 (zoals Cruquius en Nieuw Vennep West in Haarlemmermeer) en brengen partijen bij elkaar om dit voor elkaar te krijgen;
- Wij schalen op in de richting van gemeenten als projecten dreigen uit te lopen door vertraging in de procedures (zoals bij Haarlemmermeer-West en Overhoeks).

Om onze investeringsruimte te vergroten voeren wij een actieve lobby om de vennootschapsbelasting voor corporaties afgeschaft te krijgen of in ieder geval aanzienlijk te verminderen. Tot nu toe is er een beperkt resultaat geboekt bij de ATAD. Daarbij is de renteaftrek verhoogd van 20% naar 25%.

Daarnaast pleiten wij voor een verhoging van het borgingsplafond (voor Ymere nu € 3,5 miljard) en voor geborgd lenen voor de middenhuur. Hierbij ondersteunen wij de initiatieven via Aedes, maar we spreken zelf ook met het ministerie en het WSW. Het afgelopen jaar is de kans gegroeid dat het borgingsplafond naar boven zal worden bijgesteld. Voor het geval dat dit niet gebeurt, bereiden wij een aantal alternatieve scenario's voor om extra investeringsruimte te creëren. Daaronder valt verkoop van een deel van onze portefeuille aan andere woningcorporaties. In 2025 zetten wij hierbij een eerste stap door de mogelijke verkoop van circa 650 studentenwoningen. Ook zullen wij – in afstemming met het WSW – ongeborgde financiering aantrekken, wanneer het geborgde maximum van €3,5 miljard bereikt wordt.
Al deze 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.

(On)gedeelde stad
- 90% van onze complexen scoort B of hoger voor 'schoon, heel en veilig'.
- We voegen middenhuurwoningen toe in wijken die qua leefbaarheid onder druk staan.

In *Samen Thuis* is aanvullend budget opgenomen om de leefbaarheid in wijken verder te verbeteren, omdat we zien dat die leefbaarheid in verschillende wijken onder druk staat. Wij verbeteren de leefbaarheid door buurtgericht de juiste interventies te identificeren. We maken daar ook plannen voor. Dit kunnen we niet alleen, dus we zorgen ervoor dat we dit met de juiste partners gezamenlijk aanpakken.

In ons huur- en verkoopbeleid sturen we ook op de ongedeelde stad en op veerkrachtige buurten. Dit doen we onder meer door in populaire buurten sociale woningen toegankelijk te houden voor huishoudens met lagere inkomens, of door juist in minder populaire wijken woningen toegankelijk te maken voor de middeninkomens.
In de komende jaren blijft € 1 miljoen additioneel beschikbaar voor extra inzet van onder andere wijkbeheerders en gebiedsconsulenten. Daarmee vergroten we onze zichtbaarheid en inzet in kwetsbare wijken.

Betaalbare stad
- Na mutatie hanteren we voor verschillende doelgroepen verlaagde huurprijzen (passend toewijzen).
- De jaarlijkse huurverhoging hebben we heel hard nodig om onze ambities te kunnen waarmaken.
- We voorkomen huurachterstand door preventieve maatregelen.

In de NPA is onder andere afgesproken om bij huishoudens met een sociaal huurcontract én een inkomen onder 120% van het sociaal minimum een maximale huur te vragen van € 575 (prijspeil 2023). Bij Ymere ging dat om een groep van circa 25.000 huishoudens. Hun huur is in 2023 verlaagd tot € 575. Daardoor heeft de overheid feitelijk bewerkstelligd dat de huren van de minima eenmalig zijn teruggebracht tot een door hen wenselijk geacht maximum.

Conform afspraak zijn deze contracten in 2024 regulier verhoogd. Verder is afgesproken 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). Met andere woorden: de sector moet een groot deel van de woningvoorraad langjarig betaalbaar houden voor huishoudens met de laagste inkomens. Ondanks de hoge huurverhogingen in 2024 en 2025 blijven we ons inzetten voor betaalbare woningen, passend bij

het inkomen van onze huidige en toekomstige huurders (passend toewijzen). In individuele gevallen passen we indien gewenst maatwerk toe.

Onze organisatie
- Huurdersgericht handelen door versterking en/of samenwerking met huurders(organisaties).
- Een effectieve dienstverlening en samenwerking met andere relevante partijen zoals gemeenten, maatschappelijke organisaties, etc.).
- Uitgangspunt is een gezond huishoudboekje door een goede balans van ontvangsten en uitgaven.

Om goed inzicht te hebben in ons huishoudboekje streeft Ymere een realistische meerjarenbegroting (MJB) na. Om te komen tot zo’n realistische MJB hanteren wij een uitgebreid begrotingsproces. In nauwe samenwerking tussen de operationele proceseigenaren en de control afdeling komen we tot een onderbouwde MJB. In het begrotingsproces wordt daarbij de planning van de nieuwbouw- en renovatie-projecten besproken met de projectverantwoordelijken en het management, rekening houdend met risico’s in het ontwikkelingsproces die tot vertraging kunnen leiden. Projecten met een ingeschatte slagingskans van 50% of meer worden kansgewogen opgenomen als investering in de MJB.

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-labels. Deze afspraken zijn gemaakt met de gemeenten Almere, Amsterdam, Haarlem en Haarlemmermeer. In elke gemeente liggen er daarbij verschillende accenten. Onlangs zijn de prestatieafspraken met Amsterdam en Haarlemmermeer definitief afgerond.

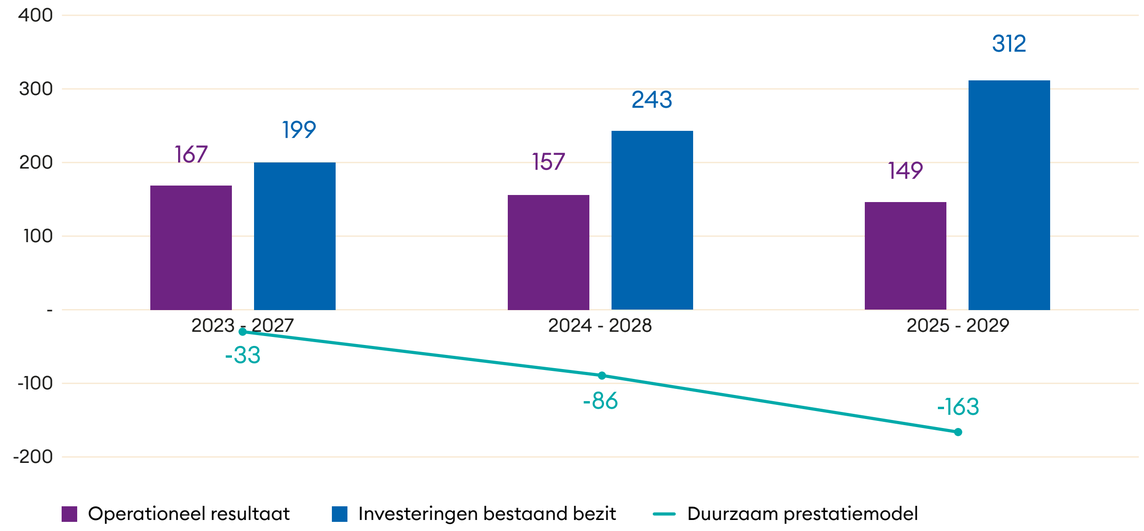
Hieronder volgt de meest actuele stand van zaken aangaande de afspraken voor de aantallen nieuwbouw-, flex- en EFG-woningen:
- In Almere realiseren we rond 260 nieuwbouwwoningen. We streven ernaar om de uitfasering van de EFG-labels ultimo 2025 te hebben gerealiseerd.
- In Amsterdam bouwen wij ruim 1.600 nieuwe woningen en rond 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 realiseert Ymere 300 nieuwbouwwoningen en 75 flexwoningen. We faseren rond 600 EFG-labels uit.

Duurzaam prestatiemodel staat onder druk
De inflatie ligt in 2024 met circa 3 à 3,5% nog steeds hoger dan de beoogde 2%. De hoge inflatie van de afgelopen jaren is terug te zien in flink hogere energiekosten, exploitatiekosten, investeringskosten en hogere rentestanden. Hoewel de inflatie is afgenomen, blijft deze de komende jaren op een verwacht niveau van gemiddeld 2,6%. We verwachten echter dat de rente voorlopig op een hoger niveau blijft. De relatief hoge inflatie en rente hebben hun weerslag op het huishoudboekje van Ymere.

Ook voor onze huurders zijn de kosten toegenomen door de hogere inflatie. Toch voelen wij ons genoodzaakt om de huren te laten stijgen met het maximale percentage in 2025 (CAO-stijging -/- 0,5%, inmiddels verlaagd naar 4,5%). Door bovenstaande ontwikkelingen neemt het operationele resultaat af, als we de vijfjaarsprognoses van 2023-2027 (€ -18 miljoen per jaar) en 2024-2028 (€ -8 miljoen per jaar) vergelijken met de meest recente prognose 2025-2029 De kosten stijgen harder dan de inkomsten.

De voornaamste reden dat het duurzaam prestatiemodel verder uit zicht raakt, zijn de toenemende investeringen in het bestaand bezit. *Samen Thuis* is deels gericht op extra inzet voor waarborging van de kwaliteit en leefbaarheid. Zo zijn de investeringen voor verduurzaming, renovatie en projectmatige woningverbetering toegenomen. Financieel stijgen de investeringen in bestaand bezit in 2025-2029 met gemiddeld € 113 miljoen per jaar ten opzichte van de prognose voor 2023-2027 en met € 69 miljoen ten opzichte van de prognose voor 2024-2028. Voor de huidige prognose van 2025-2029 komt het duurzaam prestatiemodel per jaar gemiddeld uit op € -163 miljoen.

Onderstaande grafiek maakt bovenstaande ontwikkelingen inzichtelijk.



Gezien alle toekomstige onzekerheden is het noodzakelijk om tijdig te kunnen bijsturen. Daarom heeft Ymere een signaalnorm geïntroduceerd op de ICR. Als de ICR in de FMP-periode onder de signaalnorm zakt, zal moeten worden bijgestuurd op de ambitie. De signaalnorm op de ICR bedraagt 1,6. Hoewel het duurzaam prestatiemodel een verslechtering laat zien van bijna € 80 miljoen ten opzichte van de vorige meerjarenbegroting (van € 86 miljoen naar € 163 miljoen), blijft de ICR de komende vijf jaar boven de 1,6. Er is op dit moment dan ook geen aanleiding om onze ambitie voor de komende jaren bij te stellen.

Wel zien we dat de ICR op basis van de huidige inzichten een verder blijvend dalend verloop laat zien in de tweede vijfjaarsperiode. Om het duurzaam prestatiemodel te bereiken blijven we er dan ook voor lobbyen om de vennootschapsbelasting voor woningcorporaties af te schaffen of te compenseren.
Juist nu corporaties hun volkshuisvestelijke verantwoordelijkheid nemen door (anticyclisch) te investeren vraagt dit van de politiek om hier nu ook de juiste maatregelen te nemen. Woorden (‘motie afschaffen of compenseren vennootschapsbelasting’) moeten worden omgezet 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.

Herijking Nationale Prestatieafspraken
Eind 2024 zijn de nationale prestatieafspraken herijkt. Op het gebied van beschikbaarheid is opgenomen dat 30% van de nieuwbouw beschikbaar komt als sociale huurwoning. Vanaf 2029 (met als inspanning vanaf 2027) wordt aangestuurd op een productie van 30.000 sociale huurwoningen per jaar. Andere maatregelen zijn betere lokale samenwerking, lage(re) grondprijzen voor de sociale huur, meer aandacht voor de middenhuur (onder andere door borging van de leningen).

Op het gebied van de betaalbaarheid wordt aangestuurd op een stabiele huurontwikkeling. In 2025 is – ondanks eerdere afspraken – de huurverhoging al aangepast van 6,1% naar 4,5%. Vanaf 2026 wordt uitgegaan van het driejaarsgemiddelde van de inflatie. Er wordt erop aangestuurd om dit vast te leggen in de wet, zodat de betrokken partijen zo veel mogelijk zekerheid vooraf kunnen krijgen. Verder zijn de mogelijkheden voor het ontvangen van huurtoeslag verruimd. In 2026 wordt € 1,7 miljard méér uitgegeven dan in 2022.

Voor leefbaarheid wordt meer geld vrijgemaakt voor de aanpak van vocht-, schimmel-, lood- en asbest-problematiek. Bezit met een CVO-score van 5 en 6 moet worden uitgefaseerd in 2026. Daarnaast komt er meer aandacht voor veiligheid (denk aan explosies en zware overlast). En er komt – voor de steeds grote groep ouderen – meer aandacht voor passend wonen, al dan niet in combinatie met bijpassende zorg.

Voor duurzaamheid blijft de doelstelling om in 2050 CO_2-neutraal te zijn. Woningen met EFG-labels worden uitgefaseerd en veel woningen worden aardgasvrij (de oorspronkelijke doelstellingen voor 2030 zijn opgeschort naar 2034). Daarnaast ligt de focus op versterken van de isolatieprogramma’s. Daarbij richten we ons op verlaging van de warmtevraag. Daarnaast sturen we aan op meer samenwerking tussen Rijk, gemeente, netbeheerders en corporaties.

Tot slot is er ook expliciete aandacht voor het duurzaam prestatiemodel (DPM). Dit model zorgt ervoor dat er landelijk voldoende middelen zijn om de afgesproken opgaven te kunnen financieren. Ook moeten woningcorporaties genoeg middelen overhouden om hun woningen goed te onderhouden. Het model geeft corporaties meer zekerheid over hun financiële positie op de lange termijn. Als een tekort ontstaat, volgt overleg over oplossingen. In 2025 werken we maatregelen uit die kunnen worden genomen, zodra blijkt dat het duurzaam prestatiemodel niet meer sluit. Ons voornemen is om iedere twee jaar de tienjaars-doelstellingen van de NPA te actualiseren, als het DPM daar aanleiding toe geeft.

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)

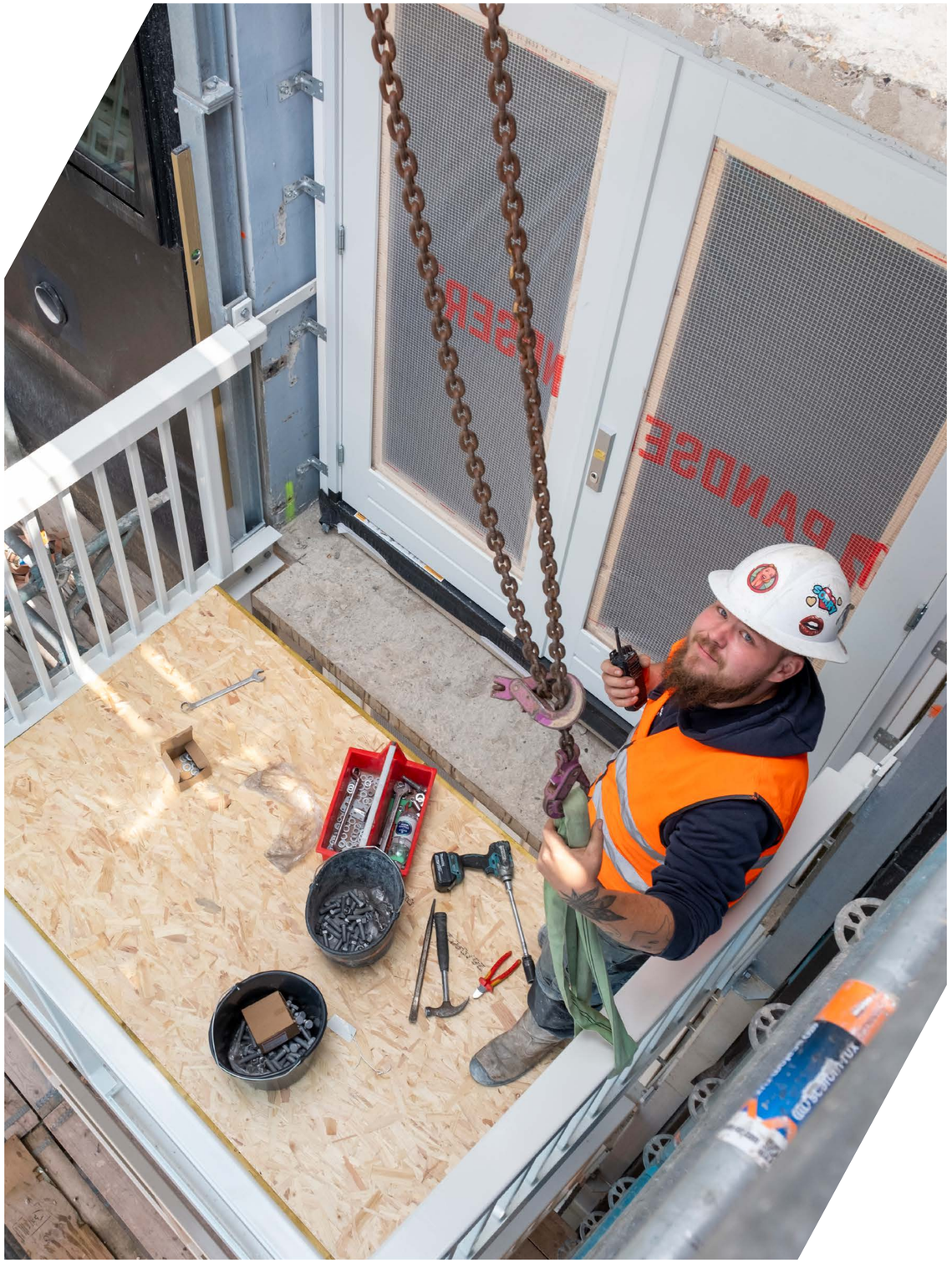
		2025	2026	2027	2028	2029
ICR geconsolideerd	Min. 1,4	2,33	2,57	2,53	2,21	2,07
ICR DAEB	Min. 1,4	1,86	2,11	2,08	1,83	1,72
Loan-to-value beleidswaarde (geconsolideerd)	Max. 70%	34%	35%	37%	39%	42%
Solvabiliteit beleidswaarde (geconsolideerd)	Min. 30%	61%	60%	59%	58%	56%
Dekkingsratio marktwaarde (geconsolideerd)	Max. 70%	17%	18%	18%	19%	21%

Bij de inrekening van de meerjarenbegroting is uitgegaan van een huurverhoging van 6%. Hierdoor verbeteren de ratio’s van 2025 naar 2026. Doordat de maximale huurverhoging in 2025 niet hoger mag zijn dan 4,5%., zal de ICR lager uitkomen dan deze prognose. Het effect van de lagere huurverhoging voor de ICR-DAEB in 2026 komt uit op 0,05 ICR-punt, ofwel een ICR van 2,06.

Na 2026 verslechteren de financiële ratio’s. Dit komt doordat de vaste lasten zoals onderhoud, zakelijke lasten, lonen en rente harder stijgen dan de huren en de waarde van het bezit. De grootste kostenstijging komt van de vennootschapsbelasting. Die stijgt tussen 2024 en 2029 van € 20 naar meer dan € 55 miljoen in 2029. De geconsolideerde ICR zou bij een gelijkblijvende vennootschapsbelasting 2,34 zijn geweest in plaats van 2,07. 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 worden bereikt. Daarboven kan Ymere alleen nog maar ongeborgde financiering aantrekken, en die is duurder dan geborgde financiering.

Verslag raad van commissarissen

Ymere



Verslag van de raad van commissarissen

Inleiding

Na een succesvolle start in 2023 was 2024 het tweede jaar waarin Ymere werkte volgens de strategie *Samen Thuis*. De raad van commissarissen ziet dat Ymere goed op koers ligt. In het verslagjaar is hard gewerkt en zijn – op alle onderdelen van de strategie – goede resultaten geboekt.

Die constatering is van belang, want bij de totstandkoming van de ondernemingsstrategie heeft de raad steeds benadrukt dat het gaat om de uitvoering. Om die goed te kunnen volgen en beoordelen, namen alle commissarissen een ambassadeursrol op zich. Ze voerden gesprekken in allerlei geledingen van de Ymere-organisatie. Uit een evaluatie eind 2024 kwam naar voren dat de strategie inmiddels goed is verankerd. Daarmee is deze aanjaagrol, hoe nuttig die de afgelopen jaren ook was, niet meer nodig.

Eén van de opvallendste goede resultaten van 2024 is de stijgende lijn bij de nieuwbouwproductie. De verwachtingen voor de komende tijd zijn goed, mede door de inzet van flexwoningen en fabrieksmatig bouwen, waarvoor Ymere zich sterk maakt. Daardoor kunnen in kortere tijd meer woningen worden gerealiseerd.

Die nieuwe woningen voegt Ymere toe aan een omvangrijk bestand van bestaande woningen, die goed onderhoud vergen. Op dat gebied is door allerlei oorzaken een achterstand opgelopen, met name rond de woningen met een energielabel E, F en G. Hier is intussen weliswaar het nodige bereikt, maar een forse stap voorwaarts is nog nodig. De raad ziet dat Ymere veel aandacht besteedt aan regulier onderhoud (zoals rond de schimmelproblematiek), onder andere door samenwerking met de co-makers, waarbij een kritische onderlinge verstandhouding belangrijk blijft. Woningisolatie is in tijden van energiearmoede een hot issue.

Bij de noodzakelijke verduurzaming van het woningbezit ging de aandacht in 2024 ook uit naar de discussie over warmtenetten en warmtetarieven. Ymere is in de bres gesprongen voor de huurders, die met aanzienlijke tariefstijgingen werden geconfronteerd. Daarmee keerde de rust even terug, maar een eind goed al goed werd het zeker niet. Het vertrouwen in warmtenetten is bepaald niet gegroeid, terwijl deze vorm van warmtetransitie onmisbaar is om de klimaatdoelen te realiseren. De verantwoordelijkheid voor een goed model ligt nadrukkelijk bij het Rijk.

De raad van commissarissen is blij met de aandacht die bestuurder Erik Gerritsen in 2024 heeft gevraagd voor huurders met onbegrepen gedrag. Dit gedrag en daaruit voortvloeiende incidenten zijn nooit helemaal te voorkomen, maar door betere samenwerking is wel veel te bereiken bij de aanpak van dit probleem. Ymere en andere partijen dragen hier een grote verantwoordelijkheid.
Ook de inzet en de profilering van Marike Bonhof rond de compensatie voor de verhoging van het vastrecht voor stadswarmte stemmen de raad tot tevredenheid. Het intensieve overleg tussen Vattenfall, de gemeente Amsterdam en diverse woningcorporaties – waaronder Ymere – heeft uiteindelijk geleid tot een compensatie van de kosten voor de sociale huurders.

Begin 2024 kwamen de resultaten beschikbaar van de visitatie van Ymere, die in 2023 is uitgevoerd. Er valt uit op te maken hoe belangrijk het is om een balans te vinden tussen enerzijds de maatschappelijke wens om vooral veel nieuw te bouwen, en anderzijds de terechte wens van huurders dat de kwaliteit van bestaande woningen ruime aandacht krijgt. Door het serviceonderhoud te verbeteren kan het vertrouwen van huurders groeien. Dat is een stevige basis voor een grotere betrokkenheid van diezelfde huurders.

Met de aanbevelingen van de visitatiecommissie is Ymere inmiddels constructief bezig, ziet de raad. Achterstanden bij onderhoud en vastgoedbeheer worden aangepakt, al klemt de financiële ruimte die daarvoor beschikbaar is. Bemoedigend is dat Ymere kan bogen op veel kwaliteit in de organisatie. Ondanks een krappe arbeidsmarkt weet Ymere goede mensen aan zich te binden. Op deze plaats is het tot slot goed om stil te staan bij het vertrek (wegens het bereiken van de pensioengerechtigde leeftijd) van één van die goede mensen: Bart van Meurs, secretaris van de raad van commissarissen. Hij heeft zijn werk jarenlang voortreffelijk gedaan. De raad is hem daarvoor zeer dankbaar.



9. Besturen en toezichthouden

De raad van commissarissen houdt toezicht op Ymere. Vanzelfsprekend volgt de raad hierbij de formele en morele kaders die volgen uit wet- en regelgeving, de statuten en de Governancecode Woningcorporaties van Aedes/VTW. Ook interne kaders zoals strategie, beleid, processen en normen zijn hierbij van belang. Een en ander is uitgewerkt in de Visie toezicht en bestuur die in 2023 is vastgesteld. Uitgangspunt van de visie is goed bestuur en effectief handelen door de raad van commissarissen en het bestuur, ieder vanuit de eigen rol. De visie wordt levend en actueel gehouden door deze tweemaal per jaar te bespreken en te evalueren.

Invulling van de toezichthoudende rol

9.1 Strategie

De raad van commissarissen bewaakt de uitvoering en adviseert over de ondernemingsstrategie van Ymere. De strategie *Samen Thuis* en de prioriteiten voor 2024 staan bij elke raadsvergadering op de agenda door de behandeling van een specifiek (strategisch) thema, de bespreking van de stand van zaken van de strategische prioriteiten en door de terugkoppeling van de gesprekken die de thematische ambassadeurs van de raad van commissarissen met medewerkers van Ymere hebben gehad.

Op de jaarlijkse strategiedag stond het onderwerp bewonersparticipatie centraal. De raad van commissarissen heeft zich samen met het directieteam laten inspireren door de ervaringen van een collega-woningcorporatie. Ook heeft de raad geleerd van medewerkers over participatie bij verduurzamingstrajecten, inzicht gekregen in de leidraad participatie en de participatie zelf ervaren door een gezamenlijke lunch met huurders. De raad heeft ervaringen en inzichten onderling gedeeld tijdens de afsluitende reflectie.

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 diverse

volkshuisvestelijke thema’s staan regelmatig op de agenda van de raadsvergaderingen. In 2024 is specifiek ingezoomd op de warmtenetten en de energietransitie, het normenkader vastgoedinvesteringen, de schimmelaanpak, het duurzame prestatiemodel, de (nationale) prestatieafspraken en de jaarlijkse huurverhoging. Ook is veel aandacht voor de woningnood die in het werkgebied van Ymere nadrukkelijk aanwezig is.

De afspraken met de gemeenten in de vorm van activiteitenoverzichten, productieafspraken en prestatieafspraken komen langs in de raad. Ze worden besproken en goedgekeurd. In 2024 zijn de prestatieafspraken voor Amsterdam en de productie- en prestatieafspraken voor Almere goedgekeurd.

9.3 Beheersing van financiële en operationele prestaties

De raad van commissarissen keurt jaarlijks de begroting voor het volgende jaar en het financieel meerjarenplan (FMP) voor de komende vijf jaar goed. Het FMP is de financiële vertaling van de ondernemingsstrategie van Ymere. Tijdens de bespreking hiervan heeft de raad gevraagd of het bestuur van Ymere specifieke signaleringswaarden kon geven op basis waarvan tijdig kan worden bijgestuurd. Zowel Ymere als de raad van commissarissen realiseren zich namelijk dat het duurzame prestatiemodel op de langere termijn niet houdbaar is. Deze bijsturingsmogelijkheden zijn besproken in de auditcommissie en de raad van commissarissen.

De actuele financiële situatie en operationele prestaties van Ymere worden uitgebreid besproken op basis van de tertiaalrapportages. Hiermee 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 goede risicobeheersing. De raad van commissarissen houdt toezicht door risico’s te beoordelen en deze te bespreken op basis van het risicoprofiel in het Risk & Control Framework. Dit profiel en de risicobereidheid van Ymere zijn besproken en goedgekeurd door de raad. Rapportage over de trend en beheersing van de toprisico’s vindt plaats in de tertiaalrapportages.
De raad van commissarissen heeft ook aandacht voor de soft controls die het gedrag van medewerkers beïnvloeden en waarbij gewenst gedrag wordt gestimuleerd.

9.5 Treasury

Het reglement financieel beheer en beleid, het treasurystatuut en het treasurybeleidsplan geven de structuur en uitgangspunten voor de treasuryactiviteiten van Ymere. Het treasuryjaarplan en de rapportages worden besproken in de auditcommissie. De auditcommissie adviseert de raad van commissarissen over de goedkeuring om derivaten met breakclausules te herstructureren. De treasurer geeft jaarlijks een presentatie over zijn activiteiten aan de auditcommissie.

9.6 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 en bespreekt daarbij de structuur en de wijzigingen daarin waarbij het verbindingenstatuut geldt als een beleidsdocument en als het kader voor beslissingen van Ymere omtrent het aangaan, beheren en verbreken van relaties met andere rechtspersonen en vennootschappen. De raad van commissarissen keurt op het moment dat de verbindingenstructuur besproken wordt formeel de ontbindingen in het betreffende verslagjaar goed. Een besluit tot het aangaan van een verbinding heeft ook de goedkeuring van de raad van commissarissen nodig. Daarnaast is in de statuten van Ymere opgenomen dat goedkeuring van de raad van commissarissen vereist is op een aantal in de statuten genoemde besluiten wanneer de statutaire directie het stemrecht uitoefent in deelnemingen waarin Ymere het bestuur vormt van die deelneming of Ymere overwegende zeggenschap uitoefent.

9.7 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.



9.8 Dialoog met belanghouders

De raad van commissarissen laat zich 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 hecht ook waarde aan zijn eigen aanspreekbaarheid en heeft daartoe in de praktijk zelf contact met verschillende gremia. Zo worden de leden van de raad regelmatig uitgenodigd voor startbouwbijeenkomsten en oplevermomenten waarbij bijvoorbeeld huurders en wethouders aanwezig zijn. Vergaderingen van de raad worden regelmatig gepland op locaties waar Ymere bezit heeft. Ze worden gecombineerd met een werkbezoek of rondleiding door de wijk onder leiding van een of meer Ymere-medewerkers. Commissarissen hebben via het lidmaatschap van de VTW contact met andere commissarissen in de sector. Eens per jaar sluiten zij aan bij een gezamenlijke bijeenkomst die de AFWC organiseert.
Door al deze activiteiten krijgt de raad gevoel bij wat er speelt en is de raad herkenbaar en aanspreekbaar voor belanghouders. Uitgangspunt is dat deze contacten belangrijk zijn en dat de raad contact met relevante in- en externe belanghouders moet hebben. De grens tussen toezicht en bestuur mag hierbij echter niet overschreden worden.

Huurdersorganisatie
Het contact met de Samenwerkende Huurdersorganisaties Ymere (SHY) verloopt voornamelijk 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 één keer bij een informeel overleg met de leden van de SHY. Zij geven een korte terugkoppeling van deze overleggen tijdens de eerstvolgende vergadering van de raad van commissarissen.

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 het visitatierapport en de bestuurlijke reactie daarop, de klimaatadaptatie en de inspanningen van Ymere op dit gebied en flexwonen en de impact van het tijdelijke karakter hiervan op huurders.

Ondernemingsraad
Twee keer per jaar wordt op de overlegvergadering van de Ondernemingsraad (OR) met de statutaire directie gesproken over de algemene gang van zaken. Twee leden van de raad van commissarissen sluiten aan bij deze overlegbesprekingen. 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 regelmatig contact met het dagelijks bestuur van de OR en koppelt dat terug tijdens de vergaderingen van de raad van commissarissen.

9.9 Externe accountant

De accountant van Ymere controleert jaarlijks de jaarrekening en het jaarverslag. De accountant sluit daartoe aan bij de bespreking van dit onderwerp bij de verschillende vergaderingen. De leden van de auditcommissie spreken ook – in afwezigheid van de statutaire directie – met de accountant.
Het controleplan en de managementletter zijn in zowel de auditcommissie en raad van commissarissen besproken.

Het functioneren van de accountant wordt jaarlijks beperkt geëvalueerd, en om de vier jaar grondig. Over 2024 is het functioneren van accountant BDO met een 4,1 beoordeeld (schaal van 1 tot en met 5).

9.10 PWC accountant Ymere vanaf 2026

De raad van commissarissen benoemt de accountant en geeft die opdracht voor de controle van de jaarstukken. Sinds 2016 is BDO de accountant. Het contract met BDO loopt tot en met het boekjaar 2025 en kan niet worden verlengd. Daarom is in 2024 gestart met de selectie van een nieuwe accountant. Drie accountantskantoren hebben op verzoek van Ymere een offerte uitgebracht. Deze offertes zijn beoordeeld door een selectiecommissie (met daarin de leden van de auditcommissie). Twee kantoren zijn uitgenodigd om de offerte te presenteren. Op basis van deze presentatie en de offerte is PWC vanaf boekjaar 2026 benoemd tot accountant van Ymere.

9.11 Informatievoorziening

De raad liet zich informeren over de ontwikkelingen in de volkshuisvesting en over de uitvoering van het gevoerde beleid. Dat gebeurde onder andere via informeel overleg en contact met de statutaire directie en procesdirecteuren.
Leden van de raad van commissarissen ontvangen van de VTW een wekelijks overzicht met actuele onderwerpen met behulp waarvan zij zich ook nader kunnen informeren.

9.12 Besluiten van de raad

De raad stelt tijdens een vergadering steeds de notulen en de besluitenlijst vast van de laatste vergadering. Ook loopt de raad de actielijst door. De notulen van de verschillende rvc-commissies worden gedeeld tijdens de vergadering; de voorzitter van de betreffende commissie licht ze nader toe.



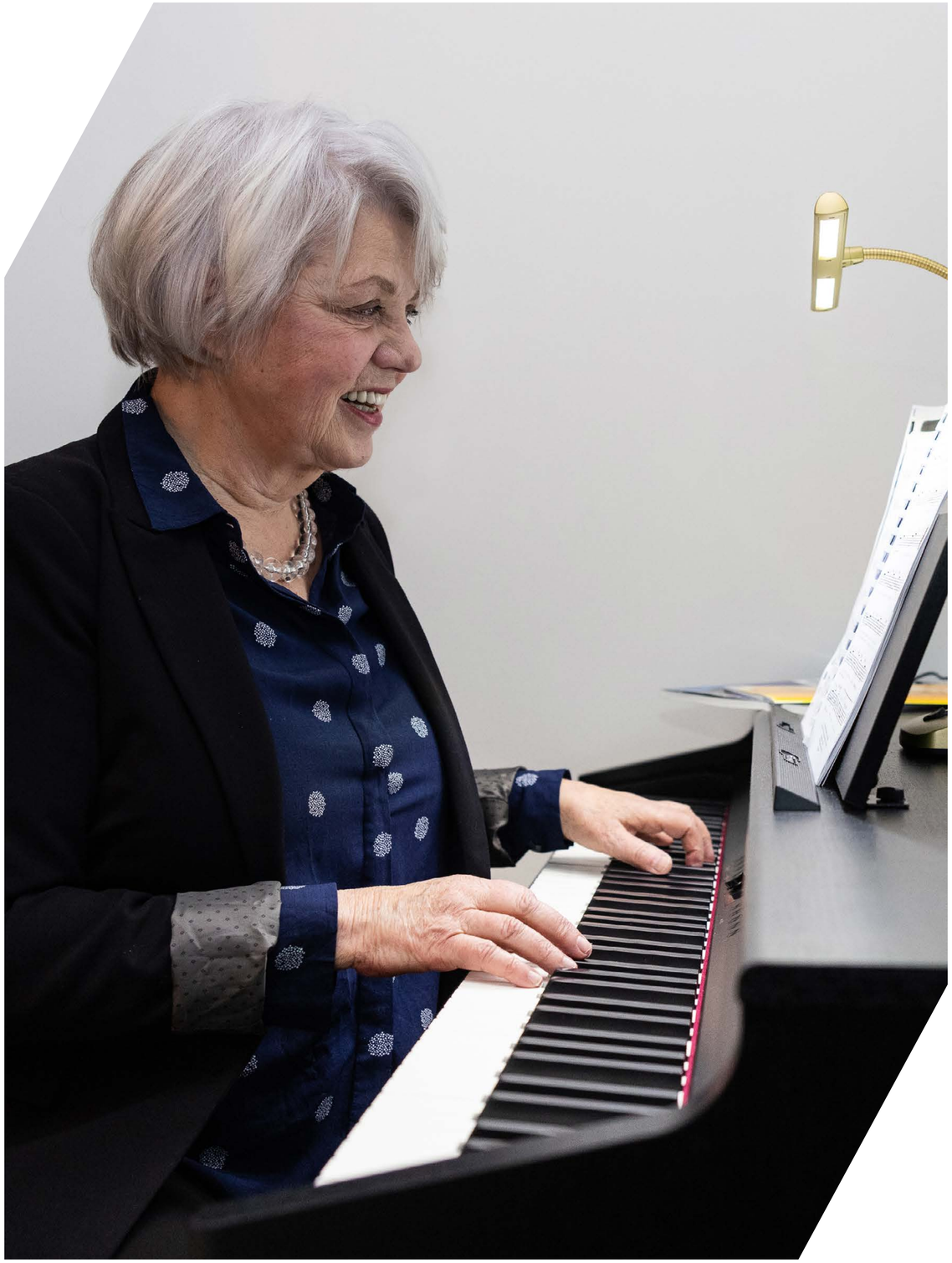


10. Invulling van de klankbordfunctie

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

De raad oefent de klankbordfunctie gevraagd en ongevraagd uit. Dat gebeurt onder andere in discussies bij de behandeling van strategische onderwerpen tijdens vergaderingen van de raad en zijn commissies, tijdens (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 de agendering van maatschappelijk relevante onderwerpen.

Ook spreken de commissarissen ongeveer twee keer per jaar afzonderlijk en informeel met de leden van de statutaire directie om samen 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 2024 bestond de statutaire directie uit twee personen: Marike Bonhof en Erik Gerritsen. In het *Reglement statutaire directie en directieteam* is de taakverdeling van de statutaire directie opgenomen.

11.1 Einde eerste benoemingstermijn Erik Gerritsen

De benoemingstermijn van Erik Gerritsen eindigt op 31 mei 2025. In 2024 is de raad van commissarissen gestart met de procedure voor de benoeming van Erik Gerritsen voor een tweede termijn. De governance- en remuneratiecommissie heeft een evaluatie over het functioneren van Erik Gerritsen onder de leden v an de raad georganiseerd en tevens gesprekken gevoerd met diverse interne en externe stakeholders. Daarbij is formele feedback over de afgelopen benoemingstermijn opgehaald.
Op basis van deze gesprekken en de evaluatie heeft de governance- en remuneratiecommissie de raad van commissarissen geadviseerd om Erik Gerritsen voor een tweede termijn te benoemen. De Ondernemingsraad heeft een positief advies gegeven. In de vergadering van 6 december 2024 heeft de raad van commissarissen het voorgenomen besluit genomen Erik Gerritsen voor een tweede termijn te willen benoemen en is besloten om hiervoor een zienswijze bij de Autoriteit Woningcorporaties aan te vragen.

11.2 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 vormt de leidraad voor het jaarlijkse beoordelingsgesprek.

Beoordeling
Gedurende het jaar hebben de leden van de raad contacten met leden van directieteam, de huurdersorganisaties, de accountant en de Ondernemingsraad. De governance- en remuneratiecommissie voert namens raad van commissarissen de beoordelingsgesprekken met de leden van de statutaire directie.
De inhoud van deze contacten wordt betrokken bij de beoordeling van de leden van de statutaire directie. Daarnaast wordt aan de leden van de statutaire directie gevraagd om in de organisatie input over hun functioneren te verzamelen en deze in de vorm van een verslag (met daarin hun eigen input) mee te

nemen naar het beoordelingsgesprek. Ook het gezamenlijke functioneren van de statutaire directie is onderwerp van gesprek. De uitkomsten van de gesprekken worden gedeeld met de gehele raad.

Integriteit
De leden van de statutaire directie hebben toestemming gekregen voor de verschillende nevenfuncties die ze uitoefenen. Deze toestemming is mede gebaseerd op het advies van de compliance officer en de beantwoording van eventuele vragen vanuit de raad.

11.3 Bezoldiging statutaire directie

Voor 2024 heeft Ymere voor de bezoldiging van de leden van de statutaire directie de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) toegepast.

	Periodiek betaalde beloningen	Beloningen betaalbaar op termijn
Naam, functie	**2024**	**2024**
Statutaire directie		
Erik Gerritsen, voorzitter directieteam / statutair directeur	210.017	22.869
Marike Bonhof, lid directieteam / statutair directeur	210.017	22.869
Totaal statutaire directie	**420.034**	**45.738**

In 2024 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 in 2024 is gereviewd en vastgesteld. Dit beleid is gepubliceerd op de website van Ymere. De bezoldiging op jaarbasis bedraagt 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 een profielschets opgesteld voor de benoeming van zijn leden. Hierin staat dat de raad als geheel over diverse kwaliteiten moet beschikken, zonder dat elk lid over alle kwaliteiten hoeft te beschikken. De leden moeten elkaar qua competenties aanvullen, in goede harmonie kunnen werken en elkaar kritisch kunnen aanspreken. Ook hecht de raad waarde aan diversiteit en inclusiviteit.
Bij het einde van de (eerste) benoemingstermijn van een commissaris wordt gecheckt of de profielschets nog actueel is. In december 2024 is het profiel aangevuld met kennis van ontwikkelingen op het gebied van artificial intelligence. De raad is van mening dat de profielschets en de hierin opgenomen competenties, deskundigheden en ervaringen goed zijn uitgebalanceerd

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 moeten voldoen aan de criteria in de profielschets.

Louise van Deth en Marja Elsinga
De eerste termijn van Louise van Deth en Marja Elsinga liep af op respectievelijk 1 oktober 2024 en 1 januari 2025. Het profiel, de competenties en het voornemen tot (her)benoeming zijn in de vergadering van 7 december 2023 behandeld en zover nodig vastgesteld. Louise van Deth was op voordracht van de Ondernemingsraad benoemd en Marja Elsinga op voordracht van de Samenwerkende Huurdersorganisaties Ymere (SHY). Aan beide gremia is een formele standpuntbepaling ten aanzien van de mogelijke herbenoeming gevraagd. Zowel de Ondernemingsraad als de SHY waren positief. Ze stonden achter de benoeming voor een tweede termijn.
Na ontvangst van de positieve zienswijze van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties heeft de raad van commissarissen Louise van Deth per 1 oktober 2024 en Marja Elsinga per 1 januari 2025 benoemd voor een tweede termijn.

12.2 Samenstelling raad van commissarissen

De raad van commissarissen bestaat uit zes 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 2024 tot en met 31 december 2024



Louise van Deth	1956	
Deskundigheden	4, 6, 8,11 en 12	
Educatie	PE-punten in verslagjaar	7
Benoeming	Aanvang 1e termijn	1 oktober 2020
	Einde huidige termijn	1 oktober 2028
	Herbenoembaar	Nee
	Op voordracht	Ondernemingsraad
Functie raad van commissarissen	Lid	1 oktober 2020
Commissie raad van commissarissen	Lid auditcommissie	1 oktober 2020

Nevenfuncties

• Voorzitter van advies ING Bank Nederland	
• Lid bestuur Stichting Videma	
• Voorzitter Samenwerkende Hulporganisaties / Giro555	Tot 1 september 2024
• Lid raad van toezicht Nationaal Muziekinstrumenten Fonds	
• Voorzitter raad van toezicht CNV Vakmensen	Tot 1 april 2024
• Voorzitter raad van toezicht ArtEZ Hogeschool voor de Kunsten in Arnhem, Zwolle en Enschede	
• Voorzitter van de Vereniging Poorters van Venetië	14 april 2024



Marja Elsinga	1964	
Deskundigheden	1, 2, 3, 4, 8 en 11	
Educatie	PE-punten in verslagjaar	10
Benoeming	Aanvang 1e termijn	1 januari 2021
	Einde huidige termijn	1 januari 2029
	Herbenoembaar	Nee
	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	
• Lid Wetenschappelijke Board, Platform 31	
• Lid raad van commissarissen BNG Bank	25 april 2024



Karin de Graaf	1962	
Deskundigheden	1, 2, 3, 5, 6, 8 en 9	
Educatie	PE-punten in verslagjaar	27
Benoeming	Aanvang 1e termijn	1 februari 2018
	Einde 2e 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

Nevenfuncties

• Directeur / DGA Karin de Graaf Advies en Management BV	
• Directeur / aandeelhouder G&G Vastgoedmatching BV	
• Directeur / aandeelhouder SG Portus BV	
• Voorzitter raad van toezicht Stichting Biesieklette	
• Voorzitter bestuur Centrum Groepswonen	
• Lid bestuur Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties	
• Lid raad van commissarissen Trivire	1 augustus 2024



Gertjan Lankhorst	1957	
Deskundigheden	4, 5, 6, 8, 12 en 13	
Educatie	PE-punten in verslagjaar	11
Benoeming	Aanvang 1e termijn	1 januari 2020
	Einde huidige termijn	1 januari 2028
	Herbenoembaar	Nee
	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	Tot 1 oktober 2024
• Voorzitter bestuur Stichting Instituut Fonds CIEP	
• Lid raad van commissarissen WintershallDea Nederland NV	
• Voorzitter Hanze University Foundation	Tot 1 oktober 2024
• Voorzitter raad van commissarissen Noordelijke Ontwikkelingsmaatschappij	
• Voorzitter Adviesraad Climate Group Europe	
• Voorzitter VvE 't Oliphantspad A	1 april 2024



Rishi Santokhi	1974	
Deskundigheden	3, 5, 6, 7 en 10	
Educatie	PE-punten in verslagjaar	11
Benoeming	Aanvang 1e 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

• CEO Dutch Mortgage Portfolio Management	1 juni 2024
• Global CFO & lid van de Global Executive Board van Aegon Asset Management	Tot 1 juni 2024
• Lid raad van toezicht Stichting ROC Amsterdam Flevoland	



Gala Veldhoen	1971	
Deskundigheden	3, 5, 7, 8 en 11	
Educatie	PE-punten in verslagjaar	6
Benoeming	Aanvang 1e termijn	15 februari 2019
	Einde 2e 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 het kopje ‘Deskundigheden’ 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 en ontwikkelingen op het gebied van artificial intelligence
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

In 2024 had de raad een trainee, Tieneke Clevering, in zijn midden. De trainee heeft de vergaderingen van de raad en de commissie vastgoed zoveel mogelijk bijgewoond. Zij gaat zich in de periode tot juni 2025 bezig houden met de voorbereiding van de reflectie op de visie toezicht en besturen.

12.3 Integriteit en onafhankelijkheid

De raad van commissarissen hecht grote waarde aan een integere en open cultuur en transparantie. In deze cultuur worden zogenoemde *soft controls* ingezet om integriteitsrisico’s te beperken. Het onderwerp integriteit is op elke vergadering van de raad van commissarissen geagendeerd. Hier is voor zowel commissarissen als bestuurders ruimte om mogelijke tegenstrijdige belangen te melden en te bespreken. Daarnaast hebben de commissarissen bij aanvang van de (eerste) benoemingstermijn de integriteitsverklaring van Ymere ondertekend.

De leden van de raad hebben onafhankelijk toezicht gehouden en er is geen sprake van belangen die onverenigbaar waren met het uitoefenen van hun functie als commissaris bij Ymere. De onafhankelijkheid is door de raad vastgesteld.

De raad van commissarissen hecht grote waarde aan zijn aanspreekbaarheid. Iedereen kan zich tot de raad wenden als daartoe aanleiding is.

12.4 Zelfevaluatie

In een afzonderlijke bijeenkomst heeft de raad van commissarissen zijn eigen functioneren onder leiding van een extern bureau besproken.
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 commissarissen realiseren zich dat zij al geruime tijd in dezelfde samenstelling werkzaam zijn en dat het belangrijk is elkaar scherp te houden. De raad van commissarissen moet met zowel een open en kritische geest toezicht houden als naar zichzelf blijven kijken. De raad moet ervoor waken om op de stoel van de bestuurder te gaan zitten.

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

Volgens het protocol nevenfuncties bespreekt de raad van commissarissen tijdens de zelfevaluatie ook het vastgoedbezit van commissarissen en de functies die commissarissen uitoefenen en het verwachte tijdsbeslag daarvan. De raad is van mening dat de verschillende functies van de commissarissen het functioneren van de leden als commissaris van Ymere qua tijdsbeslag niet in de weg staan. Wat eventuele belangenverstrengeling betreft: de organisaties waarvoor leden van de raad hun nevenfuncties vervullen, bevinden zich veelal in andere sectoren of buiten het werkgebied van Ymere.

Wat betreft het vastgoedbezit van de leden van de raad is er ten opzichte van de eerste melding medio 2023 vrijwel niets gewijzigd. Uitgangspunt is en blijft ‘nee, tenzij’, als het gaat om huurwoningen in het werkgebied van Ymere.

12.5 Bezoldiging raad van commissarissen 2024

Alle leden van de raad van commissarissen zijn lid van de VTW. Bij de bezoldiging wordt de beroepsregel van de VTW gevolgd. Dit is ook in lijn met het bezoldigingsbeleid dat de raad in december 2024 heeft geactualiseerd en (opnieuw) vastgesteld.

Ontvangen honorarium (bruto, in €)	2024
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**

12.6 Vergaderingen raad van commissarissen

In 2024 zijn vier reguliere vergaderingen en één extra vergadering gehouden in aanwezigheid van de statutaire directie. Voorafgaand aan de vergaderingen houdt de raad van commissarissen standaard een intern beraad. Alle commissarissen sloten aan bij de vergaderingen. Een overzicht van de vergaderingen, met de bijbehorende verantwoording, is als bijlage aan het jaarverslag toegevoegd.

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 2024 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
In deze commissie hebben namens de raad Gala Veldhoen (voorzitter) en Gertjan Lankhorst zitting.
De governance- en remuneratiecommissie kwam in 2024 in aanwezigheid van de voorzitter van het directieteam tweemaal bijeen.
De commissie adviseert de raad van commissarissen over de benoeming, beloning en arbeidsvoorwaarden van de leden van de statutaire directie en de commissarissen. De commissie stelt het salaris en de overige arbeidsvoorwaarden van de leden van de statutaire directie vast of past deze aan, voor zover dit past binnen het bezoldigingsbeleid dat de raad heeft vastgesteld. De commissie is het voorportaal voor de raad rond human resources-onderwerpen. De manager HR&O sluit aan bij de commissievergaderingen voor deze onderwerpen.

2. De auditcommissie
De auditcommissie kwam in 2024 vier keer bijeen. Rishi Santokhi (voorzitter) en Louise van Deth zijn lid van deze commissie. 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.
De auditcommissie ondersteunt de raad van commissarissen in zijn controlerende taak en toezichthoudende rol. De commissie rapporteert over haar bevindingen en aanbevelingen op financieel gebied, interne beheersing, risicoprofiel, financieringsbeleid en het functioneren en de rapportages van de externe accountant.

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 risicobeheersing van projectontwikkeling, opbouw van de projectontwikkelingsportefeuille en acquisitie-, onderhouds- en duurzaamheidsbeleid. Karin de Graaf (voorzitter) en Marja Elsinga hebben zitting in deze commissie.
De voorzitter van het directieteam en de directeur Portefeuillevernieuwing zijn aanwezig bij de vergaderingen; de directeur Vastgoedbeheer sluit aan als er onderwerpen uit zijn proces op de agenda staan.
Tijdens iedere vergadering worden projectinvesteringen boven € 3 miljoen besproken. Ook volgt er een update over lopende projecten. Deze commissie heeft in 2024 vijf keer vergaderd.

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 2024 algemene goedkeuring gegeven voor projecten tussen € 3 en € 10 miljoen in 2025.

5. Ad hoc-commissies
Ad hoc kan de raad van commissarissen commissies en of werkgroepen in rond specifieke onderwerpen instellen. In 2024 heeft de raad hiervan geen gebruik gemaakt.

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.

Naast de reguliere vergaderingen wordt eenmaal per jaar een zogenaamde strategiedag voor de raad van commissarissen en de leden van het Directieteam georganiseerd. De strategiedag in 2024 vond plaats in februari en had het thema participatie als onderwerp.

In september 2024 is op verzoek van de raad een speciale themabijeenkomst georganiseerd over de ESG-verslaglegging. ESG staat voor Environmental Social and Governance. Onder leiding van Accent Advies is gekeken wat ESG inhoudt en wat de consequenties zijn voor Ymere.

13. Tot slot

13.1 Vooruitblik 2025

De raad van commissarissen kijkt – in een onzekere wereld – met vertrouwen uit naar 2025. De strategie van Ymere staat als een huis. De uitvoering verloopt voorspoedig, op veel punten ziet de raad goede en bemoedigende resultaten. Ymere wordt goed bestuurd, staat er goed voor en is een geziene partner in de Metropoolregio Amsterdam.

In 2025 zal industrieel, fabrieksmatig bouwen nog meer prioriteit krijgen. Woningconcepten uit de fabriek, snel in elkaar te zetten op de bouwplaats, kunnen ervoor zorgen dat woningen sneller, goedkoper en veiliger beschikbaar komen voor de groeiende groep woningzoekenden. Bijkomend voordeel van deze manier van werken is dat er minder stikstofuitstoot op de bouwplaats plaatsvindt.

Ymere gaat nog meer werk maken van efficiencyverbetering, kostenreductie en samenwerking met andere partijen. In een ingewikkelde samenleving met veel politieke turbulentie komt het aan op mensen die dag in, dag uit met veel overtuiging en maatschappelijke betrokkenheid hun werk doen. Bij Ymere werken die mensen, overal in de organisatie. Dat geeft vertrouwen voor 2025 – en voor de jaren daarna.

13.2 Verklaring jaarrekening 2024

In de vergadering van de raad van commissarissen op 20 maart 2025 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 20 maart 2025 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 ieder lid van de raad van commissarissen afzonderlijk.

13.3 Dankwoord

De raad van commissarissen wil graag de SHY (Samenwerkende Huurdersorganisaties Ymere), de statutaire directie, de overige leden van het directieteam, 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,

Louise van Deth

Marja Elsinga

Karin de Graaf, vicevoorzitter

Gertjan Lankhorst, voorzitter

Rishi Santokhi

Gala Veldhoen

Jaarrekening

Ymere

1. Geconsolideerde Balans per 31 december 2024

(voor resultaatbestemming)
(× € 1.000.000)

Activa	Ref		31-12-2024		31-12-2023
Vaste activa					
Vastgoedbeleggingen					
DAEB vastgoed in exploitatie	10.1.1	15.038		13.715	
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	10.1.1	2.841		2.618	
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	10.1.1	205		189	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	10.1.1	132		117	
Grondposities	10.1.2	62		54	
			18.278		**16.693**
Materiële vaste activa					
(On)roerende zaken t.d.v. exploitatie	10.2.1	43		44	
			43		**44**
Financiële vaste activa					
Deelnemingen	10.3.1	1		1	
Latente belastingvorderingen	10.3.2	54		63	
Leningen u/g	10.3.3	3		3	
Overige effecten	10.3.3	0		18	
Overige vorderingen	10.3.3	468		471	
			526		**557**
Totaal vaste activa			***18.847***		***17.294***
Vlottende activa					
Voorraden					
Vastgoed bestemd voor verkoop	10.4	13		11	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	10.4	0		1	
Overige voorraden	10.4	1		1	
			14		**12**
Vorderingen					
Latente belastingvorderingen	10.3.2	11		14	
Huurdebiteuren	10.5.1	6		5	
Debiteuren koopwoningen	10.5.2	0		1	
Belastingen en premies sociale verzekeringen	10.5.3	15		10	
Overige vorderingen	10.5.4	32		7	
Overlopende activa	10.5.5	5		5	
			69		**42**
Liquide middelen			**81**		**97**
Totaal vlottende activa			***164***		***151***
Totaal activa			**19.012**		**17.445**

Passiva	Ref		31-12-2024		31-12-2023
Groepsvermogen					
Eigen vermogen	10.6	13.797		15.477	
Resultaat boekjaar	10.6	1.448		–1.680	
			15.245		**13.797**
Voorzieningen					
Voorziening onrendabele investeringen	10.7.1	79		77	
			79		**77**
Langlopende schulden					
Schulden aan banken	10.8.1	3.235		3.214	
Derivaten	10.8.2	2		3	
Verplichtingen uit hoofde van Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	10.8.3	178		167	
Waarborgsommen	10.8.4	7		7	
			3.423		**3.391**
Kortlopende schulden					
Schulden aan banken	10.8.1	134		72	
Kasgeldleningen en rekening-courantkrediet	10.9.1	2		2	
Schulden aan leveranciers		35		17	
Belastingen en premies sociale verzekeringen	10.9.2	22		21	
Onderhanden projecten	10.9.3	1		2	
Overige schulden	10.9.4	3		3	
Overlopende passiva	10.9.5	67		62	
			265		**181**
Totaal passiva			**19.012**		**17.445**

2. Geconsolideerde Winst-en-verliesrekening over 2024

Voor resultaatbestemming (× € 1.000.000)

	Ref	2024	2023
Huuropbrengsten	11.1	604	588
Opbrengsten servicecontracten	11.2	28	28
Lasten servicecontracten		–30	–30
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	11.3	–43	–42
Lasten onderhoudsactiviteiten	11.4	–237	–215
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	11.5	–46	–44
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		**276**	**285**
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling		8	6
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling		–3	–3
Toegerekende organisatiekosten	11.6	–1	–1
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		**5**	**2**
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		118	116
Toegerekende organisatiekosten		–2	–2
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		–79	–89
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	**11.7**	**38**	**25**
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	11.8	–141	–189
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	11.8	1.383	–1.667
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden		7	1
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		**1.249**	**–1.855**
Opbrengst overige activiteiten		2	2
Kosten overige activiteiten		–2	–2
Netto resultaat overige activiteiten		**0**	**0**
Overige organisatiekosten	11.9	**–6**	**–9**
Leefbaarheid	11.10	**–9**	**–8**
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten		1	0
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	11.13	16	11
Rentelasten en soortgelijke kosten	11.13	–94	–92
Saldo financiële baten en lasten		**–77**	**–81**
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen		**1.475**	**–1.641**
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	11.15	–27	–38
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening na belastingen		**1.448**	**–1.680**
Resultaat na belastingen (totaalresultaat)		**1.448**	**–1.680**



3. Geconsolideerd Kasstroomoverzicht over 2024

(× € 1.000.000)

Directe methode	Ref	2024	2023
Operationele activiteiten			
Huren		602	588
Vergoedingen		28	28
Overige bedrijfsontvangsten		5	3
Renteontvangsten		5	4
Saldo ingaande kasstroom		**641**	**623**
Erfpacht		–1	–1
Personeelsuitgaven		–80	–72
Onderhoudsuitgaven		–188	–168
Overige bedrijfsuitgaven		–115	–119
Renteuitgaven		–93	–95
Sectorspecifieke heffing		–1	–4
Verhuurderheffing		0	0
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden		–5	–5
Vennootschapsbelasting		–20	–29
Saldo uitgaande kasstroom		**–504**	**–493**
Kasstroom uit operationele activiteiten		**137**	**130**
(Des)investeringsactiviteiten			
Materiële vaste activa ingaande kasstroom			
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden		112	99
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)		6	10
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegenheden		4	5
Verkoopontvangsten grond		0	3
Saldo materiële vaste activa ingaande kasstroom		**123**	**117**
Materiële vaste activa uitgaande kasstroom			
Uitgaven nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden		–171	–125
Uitgaven woonverbetering, woon- en niet woongelegenheden		–177	–139
Uitgaven nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden		–1	–2
Uitgaven aankoop woongelegenheden (VOV)		–10	–9
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden		0	–1
Aankoop		–3	–2
Investeringen overig		–1	–2
Saldo materiële vaste activa uitgaande kasstroom		***–364***	***–281***
Saldo in- en uitgaande kasstroom materiële vaste activa		**–241**	**–165**

Directe methode	Ref	2024	2023
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		**–241**	**–165**
Financieringsactiviteiten			
Opgenomen door WSW-geborgde lening		210	120
Opgenomen niet door WSW-geborgde lening		0	0
		210	**120**
Saldo financieringsactiviteit ingaande kasstroom			
Aflossing door WSW-geborgde lening		–118	–86
Aflossing niet door WSW-geborgde lening		–4	–29
Saldo financieringsactiviteit uitgaande kasstroom		***–122***	***–114***
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		**88**	**6**
Mutatie liquide middelen		**–16**	**–29**
Liquide middelen per 1-1		**97**	**126**
Liquide middelen per 31-12		**81**	**97**

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 groeps-maatschappijen. 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 rechts-vorm 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 (in Liquidatie)		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 (in Liquidatie)**		50,00%
2.1.9.1	Nieuw Waterlandplein CV, Amsterdam (in Liquidatie)		4,00%
2.1.10	**023 Beheer BV, Haarlem**		25,00%
2.1.10.1	Ontwikkelingmaatschappij 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%

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 entiteit Ymere Wonen is in 2024 ontbonden c.q. geliquideerd vanwege beëindiging van activiteiten. De entiteiten Nieuw Waterlandplein BV, Nieuw Waterlandplein CV en V.o.f. Nobelhorst zijn in liquidatie 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 kapitaalinbreng 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 daarmede 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 2024 hebben zich geen stelselwijzigingen voorgedaan.

In 2024 heeft een schattingswijziging plaatsgevonden met betrekking tot de beleidswaarde. Tot en met boekjaar 2023 werd de beleidswaarde van het vastgoed door middel van de zogenaamde waterval afgeleid vanuit de berekende marktwaarde in verhuurde staat. Met ingang van 2024 is de methodiek van berekenen aangepast en is deze gebaseerd op de uitgangspunten zoals beschreven in paragraaf 5.2.2. Daarmee voldoet deze berekening aan de uitgangspunten in het ‘Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2024’. De berekening van de beleidswaarde 2024 is gebaseerd op een sociale disconteringsvoet en een voortdurende exploitatie (60-jaar).
Daarmee is de opzet van de berekening en de uitkomst dusdanig afwijkend ten opzichte van de beleidswaarde tot en met 2023 dat het kwantitatieve effect van het verschil niet kan worden bepaald.

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 2024, 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 89,06%/10,94% (2023: 88,96%/11,04%) 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 Vastgoedbeleggingen

5.2.1 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 opstallen, met de intentie de opstallen te slopen of teniet te laten gaan en vervolgens op de grond nieuwbouw te realiseren, dan maken de eventuele boekwaarde van de opstallen 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 2024, 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 markt-

waarde. 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	2025	2026	2027	2028
Prijsinflatie	3,20%	2,70%	2,00%	2,00%
Loonstijging	4,30%	3,80%	3,80%	3,80%
Bouwkostenstijging	4,30%	3,80%	3,80%	3,80%
Leegwaardestijging	6,00%	3,00%	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 - zorgeenheid	o.b.v. VTW	o.b.v. VTW	o.b.v. VTW	o.b.v. VTW
Beheerkosten - EGW	542,49	542,49	542,49	542,49
Beheerkosten - MGW	532,33	532,33	532,33	532,33
Beheerkosten - studenteneenheid	501,88	501,88	501,88	501,88
Beheerkosten - zorgeenheid	490,61	490,61	490,61	490,61
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als percentage van de WOZ (exclusief gemeentelijke OZB die is gebaseerd op de gemeentelijke tarieven 2024, uitgedrukt in een percentage van de WOZ waarde met waardepeildatum 1 januari 2023)	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%
Huurindex contracthuren gereguleerde woningen (sociaal)	6,60%	3,70%	3,20%	2,50%
Huurindex contracthuren gereguleerde woningen (midden)	7,60%	4,20%	3,70%	3,00%
Huurstijging contracthuren geliberaliseerde woningen	4,60%	4,20%	3,70%	3,00%
Huurderving, als percentage van de huursom	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%
Mutatiekans	Gemiddeld 5,8%			
Verkoopkosten bij uitponden, als percentage van de leegwaarde	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%
Disconteringsvoet	Gemiddeld 6,9% (2023: 6,3%)			

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

Indien de maximale huur hoger is dan de liberalisatiegrens, is de nieuwe huur de markthuur. Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 643,99 per te splitsen eenheid (2023: € 604) De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 11,4% van de berekende waarde van een verhuureenheid. Voor verhuurde woninggelegenheden geldt dat per 1 januari 2026 de overdrachtsbelasting wordt verlaagd met 2,4%. De overdrachtskosten voor woninggelegenheden bedraagt derhalve 9% in de eindwaardeberekening.

Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	2025	2026	2027	2028 e.v.
Prijsinflatie	3,40%	2,70%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud	€ 7,33 per m² BVO exclusief BTW			
Mutatieonderhoud	€ 12,29 per m² 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 2024, uitgedrukt in een percentage van de WOZ waarde met waardepeildatum 1 januari 2023)	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%
Disconteringsvoet	Gemiddeld 7% (2023: 6,75%)			

Parameters parkeergelegenheden	2025	2026	2027	2028 e.v.
Prijsinflatie	3,40%	2,70%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud - parkeerplaats	€ 67,67, - per parkeerplaats per jaar			
Instandhoudingsonderhoud - garagebox	€ 227,82, - per garagebox per jaar			
Beheerkosten - parkeerplaats	€ 33,83, - per parkeerplaats per jaar			
Beheerkosten - garagebox	€ 46,24, - 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 2024, uitgedrukt in een percentage van de WOZ waarde met waardepeildatum 1 januari 2023)	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%
Disconteringsvoet	Gemiddeld 6,8% (2023: 6,3%)			

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 31-12-2024. 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 huurkasstroom in het doorexploitatie scenario van de marktwaardering.
- Markthuurstijging na 2024 (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 (2024). Voor 2024 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 31-12-2024. 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 2024: 2,45%)
2. Een sector opslag, bepaald in samenspraak met taxateurs, deze wijkt af van de sectoropslag uit de basisversie (+ 2,75%).
3. Een locatie specifieke opslag van minimaal 0,00% en maximaal 1,45%, gebaseerd op locatie gebonden marktrisico’s.
4. Een object specifieke opslag van minimaal -0,10% en maximaal 0,80%, 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 -0,70% en maximaal 1,95%.

Wij hanteren een disconteringsvoet voor parkeergelegenheden die bestaat uit:

1. De risicovrije rente, gelijk aan de risicovrije rente uit de basisversie (handboek 2024: 2,45%)
2. Een sector opslag, bepaald in samenspraak met taxateurs, deze wijkt af van de sectoropslag uit de basisversie (+ 2,75%).
3. Een object specifieke opslag in het scenario van doorexploiteren van minimaal -2,60% en maximaal 7,70%
4. Een object specifieke opslag in het scenario van uitponden van minimaal -1,20% en maximaal 9,70%

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: 2,45%)
2. Een sector opslag, bepaald in samenspraak met taxateurs, deze wijkt af van de sectoropslag uit de basisversie (+ 3,85%)
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 va 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 een 60-jarige MJOB die voor het bezit van Ymere per complex ingericht is.
- 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 woongelegenheden, 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 erfpacht-voorwaarden 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 erfpacht-voorwaarden 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 woongelegenheden, 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. Voor het bepalen van de financiële opgave worden bedragen uit projectbesluiten gehanteerd. Indien geen projectbesluit is genomen, wordt informatie uit de interne projectenpijplijn en de investeringsbegroting vertaald naar markt-conforme, genormeerde correctiebedragen.

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 is de waarde van woongelegenheden als corporatiewoongelegenheden, op basis van een sociale disconteringsvoet en voortdurende exploitatie volgens het huidig beleid van Ymere. De beleids-waarde beoogt inzicht te geven in de verdiencapaciteit van het vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. De bepaling van de beleidswaarde betreft een schatting die derhalve schattingsonzekerheden in zich heeft. Voor niet-woongelegenheden, flexwoningen en intramuraal vastgoed (ZOG) wordt verondersteld dat de beleidswaarde gelijk is aan de marktwaarde in verhuurde staat.

Wijzigingen systematiek beleidswaarde
Met ingang van 2024 is de methodiek voor de bepaling van de beleidswaarde gewijzigd, waarbij de vol-gende aanpassingen gelden:

1. De disconteringsvoet in de beleidswaarde wordt losgekoppeld van de disconteringsvoet van de marktwaarde in verhuurde staat. De disconteringsvoet wordt jaarlijks voorgeschreven en betreft een geüniformeerde (sociale) disconteringsvoet in plaats van een vastgoed specifieke (markt)-disconteringsvoet.
2. De beleidswaarde wordt berekend middels een 60-jaars Discounted Cash flow (DCF) zonder eindwaarde in plaats van een 15-jaars DCF met eindwaarde.
3. In de beleidswaarde wordt gerekend met een 60-jaars meerjarenonderhoudsbegroting (MJOB) op complexniveau waarbij de onderhoudslasten jaarlijks variëren, in plaats van een gemiddelde onderhoudsnorm op portefeuilleniveau welke jaarlijks niet varieert.
4. Indien sprake is van een harde (wettelijke) verplichting worden noodzakelijke investeringen in de beleidswaarde opgenomen. In 2024 betreft dit de verplichting tot het uitfaseren van E-, F- en G-labels.

Door deze aanpassingen is de beleidswaarde volledig losgekoppeld van de marktwaarde in verhuurde staat, kan de beleidswaarde autonoom berekend worden en is derhalve geen beleidswaardewaterval (van marktwaarde in verhuurde staat naar beleidswaarde) meer van toepassing. Enkel de rekenregels, de algemene parameters voor kostenontwikkelingen en de mutatiegraad zijn nog (deels) hetzelfde als bij de marktwaardeberekening.

Basiskenmerken methodiek
Voor woongelegenheden wordt de beleidswaarde bepaald op basis van een contante waarde van de verwachte toekomstige kasstromen gebaseerd op voortdurende exploitatie. De waardering vindt op complexniveau plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in Bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2025 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2024').
De basiskenmerken van de methodiek zijn als volgt:

- De aannames aangaande de geprognotiseerde kasstromen zijn gebaseerd op de te verwachten verplichtingen van Ymere met betrekking tot het vastgoed.
- Het rekenmodel maakt gebruik van een Netto Contante Waardeberekening (NCW), ook wel Discounted Cash Flow (DCF) genaamd, gebaseerd op een 60-jaars exploitatie periode. Dit betekent dat de inkomsten en uitgaven over deze termijn worden geschat en dat deze aan de hand van een disconteringsvoet "contant" worden gemaakt naar balansdatum.
- In de beleidswaarde wordt uitgegaan van voortdurende exploitatie (een doorexploiteerscenario), derhalve wordt geen rekening gehouden met bijvoorbeeld voorgenomen verkopen of sloop van vastgoed in exploitatie.
- De (huur)opbrengsten worden geschat op basis van de intern bepaalde streefhuur conform het huurbeleid van Ymere vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie, rekening houdend met de geldende wettelijke kaders.
- Het inrekenen van een 60-jaars MJOB op complexniveau op basis van instandhouding voorafgaand aan clusteren voor ingrijpende verbouwing, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van Ymere. De definitie van onderhoud vanuit eigen beleid is gelijk aan de definitie gehanteerd in de post 'lasten onderhoudsactiviteiten' in de functionele winst-en-verliesrekening met één uitzondering. Het onderhoud dat betrekking heeft op zogenaamde ingrijpende verbouwing is niet opgenomen in de lasten onderhoudsactiviteiten in de functionele winst-en-verliesrekening, maar wel onderdeel van de MJOB ter bepaling van de onderhoudsnorm voor de beleidswaarde.
- Inrekening van een normbedrag voor toekomstige verhuur- en beheerlasten conform de meerjaren-begroting van Ymere. Onder de verhuur- en beheerlasten wordt 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' en 'Overige directe operationele lasten exploitatiebezit' in de winst-en-verliesrekening.
- Het hanteren van een geüniformeerde (sociale) disconteringsvoet.
- Het inrekenen van harde verplichtingen zoals (wettelijk) bepaalde noodzakelijke investeringen worden in de beleidswaarde opgenomen als kapitaalcorrectie. In 2024 betreft dit de verplichting tot het uitfaseren van E-, F- en G-labels conform de tabel in paragraaf 9.2.4.3 van het handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2024.

Ymere heeft hierbij uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van het beleid van Ymere en daarmee deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op de beleidswaarde. De uitgangspunten zijn nader opgenomen in de toelichting op de balans.

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 waardeverminderingsverlies;
- 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 markwaarde 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 waardeverminderingsverlies 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 ervan 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 vervolgwaardering 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 belasting-verplichtingen 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 3,27% (2023: 3,29%) genomen verminderd met 25,8% vennootschapsbelastingdruk. De netto rente bedraagt derhalve 2,43% (2023: 2,44%).

Vorderingen, verplichtingen, baten, 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 (kosten-factoren). 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 balans-datum 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 waarde-verminderingen 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 waardeverminderingsverlies 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 Voorraden

5.5.1 Vastgoed bestemd voor de verkoop
Opgeleverd vastgoed beschikbaar en bestemd voor de verkoop wordt gewaardeerd op vervaardigings-prijs 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 herwaarderings-reserve 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.

5.10.1 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 boek-waarde 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 waarderingsmethoden. 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 waarderingsmodellen.

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 vervolgwaardering 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 kostprijshedge-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 kostprijshedge-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.

Kostprijshedge-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 leningverstrekker 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 lening-overeenkomst 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 waarde-veranderingen 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 89,06%/10,94% (2023: 88,96%/11,04%) 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 service-kosten 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 toe-passing 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 dienst-verlening 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 opbrengst-verantwoording 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. Project-opbrengsten 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 Bedrijfsopbrengsten

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

6.2.2 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.

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

6.2.4 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 inachtname 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.

6.2.5 Netto-omzet projectontwikkeling
Gefactureerde omzet van de in het boekjaar opgeleverde projecten.

6.2.6 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 2024 was de dekkingsgraad van het pensioenfonds 129,0% (2023: 128,8%). De beleidsdekkingsgraad was per ultimo december 2024 126,4% (2023: 131,5%). Hiermee wordt voldaan 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 pensioenfondsen 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.

6.3.7 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 blijkende verplichtingen.

Het reparatie- 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 waarde verhoging van het actief.

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 gebruiksklaar 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-aftrekbare 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 renteafspraken 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 mogelijke spreiding van betaaldata, vervalkalender en renteherzienings-momenten 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 € 7 miljoen toe. Door het afdekken van het renterisico is dit bedrag voor 2025 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 en institutionele beleggers als tegenpartij teneinde krediet-risico te spreiden. Criteria om met tegenpartijen zaken te doen zijn formeel vastgelegd in het treasury-beleidsplan 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 2024 over een liquiditeitsbuffer van € 150 miljoen. Van de totale leningenportefeuille is € 2.717 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 € 2.867 miljoen aan leningen.

Ymere heeft vijf swaps met een breakclausule. De uitoefendata hiervan liggen tussen medio 2025 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 2024 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 waarderingsmodellen 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 waarderingsgrondslagen 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 waarderen marktwaarde (waarbij vrijheidsgraden van toepassing zijn) – Actualisatie peildatum 31 december 2024, 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 waarderingsgrondslagen 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 in de jaarrekening 2024 rekening mee gehouden.



9. 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 (service-contracten) 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 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 (investeringen 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 2024

10.1 Vastgoedbeleggingen

10.1.1 Vastgoedbeleggingen

× € 1.000.000	DAEB vastgoed	Niet-DAEB vastgoed	Totaal vastgoed in exploitatie	Vastgoed verkocht onder voor-waarden	Vastgoed in ontwikkeling ten behoeve van eigen exploitatie			Grond posities	Totaal 2024
					Bruto	Voor-ziening	Netto		
Aanschafwaarde per 1 januari	**5.214,6**	**1.316,0**	**6.530,6**	**97,9**	**179,8**	**–62,6**	**117,2**	**86,6**	**6.832,4**
Herwaarderingen	8.554,2	1.320,5	9.874,7	91,0					9.965,7
Cumulatieve waarde-veranderingen	–58,7	–22,5	–81,2					–32,4	–113,6
Correctie aanschaf-waarde investeringen bestaand bezit (RJ645)	74,4	8,7	83,0						83,0
Correctie voorziening OT investeringen bestaand bezit (RJ645)	–69,8	–5,0	–74,8						–74,8
Boekwaarde per 1-1	**13.714,7**	**2.617,7**	**16.332,4**	**188,9**	**179,8**	**–62,6**	**117,2**	**54,2**	**16.692,7**
Mutaties in het boekjaar									
Investeringen	175,0	25,0	200,1		202,8		202,8		402,9
Herclassificaties van en naar onroerende zaken VOV	2,1	0,0	2,1	–2,1					0,0
Desinvesteringen	–54,2	–10,8	–64,9		–12,8		–12,8	–2,4	–80,2
Overboeking van en naar voorraden	–6,6	–2,4	–9,1	–5,3					–14,4
Mutatie als gevolg van aanpassingen van de marktwaarde	1.163,4	219,2	1.382,5	23,6				10,1	1.416,3
Overboeking van onroerende zaken in ontwikkeling	154,0	0,5	154,5		–154,5		–154,5		0,0
Overboeking tbv sloop/ nieuwbouw	0,0	–0,2	–0,2				0,0		–0,2
Overboeking onren-dabele top opgeleverde projecten	–15,3	–4,0	–19,2			19,2	19,2		0,0
Overige overboekingen	0,0	0,0	0,0				0,0		0,0
Presentatie voorziening onrendabele top gestarte projecten	–95,3	–3,8	–99,1			–39,8	–39,8		–138,9
Overgang DAEB–Niet–DAEB	0,2	–0,2	0,0						
Totaal mutaties	**1.323,5**	**223,3**	**1.546,8**	**16,1**	**35,5**	**–20,6**	**15,0**	**7,7**	**1.585,6**

× € 1.000.000	DAEB vastgoed	Niet-DAEB vastgoed	Totaal vastgoed in exploitatie	Vastgoed verkocht onder voor-waarden	Vastgoed in ontwikkeling ten behoeve van eigen exploitatie			Grond posities	Totaal 2024
					Bruto	Voor-ziening	Netto		
Aanschafwaarde per 31 december	**5.489,9**	**1.320,0**	**6.809,8**	**93,9**	**215,3**	**–83,1**	**132,2**	**84,2**	**7.120,2**
Herwaarderingen	9.571,9	1.528,3	11.100,1	111,1					11.211,3
Cumulatieve waarde-veranderingen	–47,4	–22,8	–70,3					–22,3	–92,6
Marktwaarde vastgoed in exploitatie	**15.014,3**	**2.825**	**17.839,7**						
Aanschafwaarde investeringen bestaand bezit (RJ645)	103,1	20,3	123,5						123,5
Voorziening OT investeringen bestaand bezit (RJ645)	–79,3	–4,8	–84,1						–84,1
Boekwaarde per 31-12	**15.038,2**	**2.841,0**	**17.879,1**	**205,1**	**215,3**	**–83,1**	**132,2**	**62,0**	**18.278,3**

Gedurende het jaar is er voor € 0,2 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 woningen in exploitatie de navolgende gevoeligheids-analyse opgesteld:

	Gehanteerd in markt-waarde bepaling	Mogelijke afwijking	Effect op markt-waarde € (mln)	Effect op markt-waarde in %
Inflatie	2,12%	1,00%	2.280,6	13,3%
		–1,00%	–505,9	–2,9%
Leegwaarde index	2,31%	1,00%	1.549,7	9,0%
		–1,00%	–1.159,5	–6,8%
Disconteringsvoet	6,90%	1,00%	–1.790,3	–10,4%
		–1,00%	3.698,8	21,5%
Mutatiegraad	5,80%	*110%	90,5	0,5%
		* 90%	–229,0	–1,3%

De gemiddelde leegwaarde van de woningen stijgt met 14,4%.

In de post onroerende zaken in exploitatie zijn 82.946 verhuureenheden opgenomen. De geschatte waarde op basis van de meest recente WOZ beschikking bedraagt € 28 miljard.

In het boekjaar werd ter zake van onroerende zaken in ontwikkeling € 8,5 miljoen bouwrente geactiveerd. De gehanteerde gemiddelde rentevoet is 4%.

Ymere heeft voor 2024 een verkoopprognose opgesteld waarin 953 onroerende zaken voor verkoop zijn geoormerkt. De geschatte directe opbrengstwaarde van deze onroerende zaken bedraagt circa € 211 miljoen.

De activa zijn verzekerd tegen voortbrengingskosten. Jaarlijks wordt de waarde aangepast aan het index-cijfer voor nieuwbouwwoningen zoals dit door het CBS wordt berekend.
Het onroerend goed is naast het beschikbare eigen vermogen grotendeels gefinancierd met kapitaal-marktleningen onder overheidsgarantie. Ten behoeve van de borging door het WSW is ultimo 2024 € 8,4 miljard ingebracht als onderpand.

In 2024 zijn er 0 woningen verkocht onder voorwaarden uit het bestaande bezit en 0 woningen als nieuwbouw. Ymere heeft eind 2024 een portefeuille van in totaal 728 woningen (2023: 759 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
De beleidswaarde ultimo 2024 bedraagt € 8.228 miljoen (2023: € 7.888 miljoen). Voor de bepaling van de beleidswaarde zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

Uitgangspunten voor:	2024	2023
Disconteringsvoet doorexploiteren	4,2%	5,3%
Streefhuur per maand per sociale huurwoning	699	674
Lasten onderhoud per jaar per woning	3.349	2.780
Lasten beheer per jaar per woning	1.236	1.177
Kapitaalcorrectie EFG-labels	€ 35 miljoen	N.V.T.

Streefhuur
Het streefhuurbeleid van Ymere is erop gericht dat bij mutatie een passende huur gevraagd wordt. Hierbij houdt Ymere rekening met allerlei doelgroepen waarvoor Ymere een afslag doet op de huurprijs. Zo kent Ymere een specifiek streefhuurbeleid voor jongeren, voor huurtoeslagontvangers gelden afhankelijk van het inkomen en de gezinssamenstelling de eerste en tweede aftoppingsgrens en daarnaast geldt voor huurders in de sociale huur die niet tot de eerste drie groepen behoren de sociale huurgrens (€ 900 prijspeil 2025) als wettelijk maximum wat gevraagd kan worden. Overigens hanteert Ymere de afgelopen twee jaar hier een eigen grens van maximaal € 821 (prijspeil 2024). Tot slot stuurt Ymere op ‘passend toewijzen’ door 70% van de toewijzingen van sociale huurwoningen bereikbaar te houden voor huurtoeslagontvangers.

Onderhoud
De ingerekende onderhoudslasten bestaan uit de volgende elementen:
- Reparatieonderhoud
- Mutatieonderhoud
- Contractonderhoud
- Planmatig onderhoud

De in de meerjarenonderhoudsbegroting (MJOB) opgenomen geschatte lasten inzake reparatieonderhoud alsmede mutatieonderhoud zijn mede gebaseerd op ervaringscijfers vanuit het verleden welke worden geïndexeerd met de bouwkostenindex.

Het geschatte contractonderhoud is gebaseerd op aangegane respectievelijk naar verwachting af te sluiten onderhoudscontracten voor de betreffende installaties.

Het planmatige onderhoud is gebaseerd op de MJOB van Ymere. De MJOB gaat uit van al die werkzaam-heden die meerjarig (zowel de lange als korte onderhoudscycli) moeten worden uitgevoerd om een complex in zodanig technische en bouwkundige staat te houden dat sprake is en blijft van een onderhoudsneutrale situatie. De MJOB is gebaseerd op de bekende onderhoudsstaat van het bezit. Om de onderhoudsstaat actueel te houden verricht Ymere periodiek conditiemetingen.

De timing wanneer verschillende onderhoudscycli worden uitgevoerd, is gebaseerd op een schatting. Het daadwerkelijke jaar van uitvoering is niet exact voorspelbaar en afhankelijk van meerdere factoren. De impact van een individuele verschuiving in de tijd van planmatig onderhoud in de 60-jaars prognose is van geringe betekenis op de uitkomst van de beleidswaarde als geheel. Daarnaast zal een verschuiving op complexniveau gecompenseerd kunnen worden met een verschuiving bij een ander complex.

De omvang van het planmatige onderhoud als geheel tendeert derhalve naar een ideaalcomplex. De exacte timing van uitgaven valt derhalve onder de aanwezige schattingsonzekerheid. In de MJOB houdt Ymere rekening met de volgende cycli:

Type	Periodiciteit
Gevel cyclisch onderhoud (schilderen, reinigen & herstellen)	8 jaar
Gevelvervanging	60 jaar
Dakvervanging	30-50 jaar

Voor de prognosejaren waar geen MJOB voor beschikbaar is, heeft Ymere normen bepaald om de MJOB te verlengen tot de in te rekenen horizon van 60 jaar. Hiertoe zijn de verschillende complexkenmerken in acht genomen (bouwjaar, EGW, MGW, lift, plat of hellend dak, VVE etc.). De kenmerken per eenheid en de kostennormen per type eenheid zijn vervolgens op basis van de kostenfactoren ingerekend over periode waarvoor MJOB beschikbaar is.

Achterstallig onderhoud
In de marktwaarde is voor € 587 miljoen aan uitgaven opgenomen voor het wegwerken van achterstallig onderhoud. Om dubbelingen te voorkomen is het deel van dit achterstallig onderhoud uit de marktwaarde verwerkt in de MJOB.

Beheerlasten
De beheerlastennorm is gebaseerd op de door de statutaire directe vastgestelde- en door de Raad van Commissarissen goedgekeurde Financiële meerjarenplanning 2025 – 2029 (FMP).

Sensitiviteitsanalyse
De bepaling van de beleidswaarde is aan schattingen onderhevig. Teneinde inzicht te geven in de potentiële impact van een alternatieve schatting op de beleidswaarde uitkomst heeft Ymere de navolgende sensitiviteitsanalyse verricht. In onderstaande tabel wordt aangegeven welk effect een positieve of negatieve aanpassing van de schatting heeft op de beleidswaarde 2024:

Parameter	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op beleidswaarde (x 1 miljoen)	Procentueel effect
Disconteringsvoet	0,5%-punt hoger	-777	-11%
Disconteringsvoet	0,5%-punt lager	+924	+12%
Streefhuur	EUR 25 hoger	+551	+7%
Streefhuur	EUR 25 lager	-589	-8%
Onderhoudsnorm	EUR 100 hoger	-297	-4%
Onderhoudsnorm	EUR 100 lager	+297	+4%

Beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie
Per 31 december 2024 is in totaal € 11.211 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen begrepen (2023: € 9.966 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 waarderen 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 in verhuurde staat, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

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

Woningportefeuille	2024 x 1 miljoen euro	2023 x 1 miljoen euro
Marktwaarde verhuurde staat	**17.163**	**15.657**
Beleidswaarde woningen	7.556	7.220
Verschil marktwaarde-beleidswaarde	-9.607	-8.436
Marktwaarde overig vastgoed	672	667
Beleidswaarde vastgoed in exploitatie	**8.228**	**7.888**

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 € 9,6 miljard. Onderstaand wordt indien mogelijk beschreven wat voor effect de verschillen tussen beleidswaarde en marktwaarde hebben:

1. Eeuwigdurende benadering en doorexploiteerscenario: in de beleidswaarde worden alle woningen eeuwigdurend (60-jaar) doorgeëxploiteerd zonder eindwaarde, terwijl in de marktwaarde in verhuurde staat wordt gerekend met een 15-jaars DCF en een eindwaarde. Deze aanpassing heeft als gevolg dat de beleidswaarde en marktwaarde qua model niet meer vergelijkbaar zijn, enkel nog op parameter niveau
2. Inrekenen van streefhuur in plaats van markthuur. In het werkgebied van Ymere liggen de markthuren relatief hoog. De markthuur ligt gemiddeld op € 1.125, terwijl de maximale sociale huurprijs in 2024 ligt op € 879. 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 Ymere bij mutatie voor een sociale huurwoning (DAEB) (streefhuur) vraagt ligt op € 699. Dit heeft een verlagend effect op de beleidswaarde ten opzichte van de marktwaarde in verhuurde staat.
3. Inrekenen van het eigen onderhoudsbeleid van Ymere uit een 60-jaars MJOB in plaats van het rekenen met standaard marktnormen. De gemiddelde onderhoudsnorm per jaar per woning van het eigen beleid van Ymere (€ 3.349) ligt hoger dan de standaard marktnorm voor minimale instandhouding van ons vastgoed (€ 2.000). Dit heeft te maken met het door Ymere gehanteerde gewenste kwaliteitsniveau

en de staat, ouderdom en geografische ligging van het bezit. Dit heeft een verlagend effect op de beleidswaarde ten opzichte van de marktwaarde in verhuurde staat.

4. Inrekenen van een beheernorm welke aansluit met het beleid van Ymere in plaats van een standaard marktnorm. De beheernorm (gemiddeld € 1.236 per woning) van Ymere ligt hoger dan de standaard marktnorm (€ 1.011), omdat wij extra uitgaven hebben ten behoeve van langjarige exploitatie, passend toewijzen, leefbaarheid en sociaal beheer. Dit heeft een verlagend effect op de beleidswaarde ten opzichte van de marktwaarde in verhuurde staat.
5. Het inrekenen van een geüniformeerde (sociale) disconteringsvoet (4,2% voor DAEB en 4,7% voor niet- DAEB) in plaats van een vastgoed specifieke (markt)disconteringsvoet (gemiddeld 6,9% voor woningen in 2024). Dit heeft een verhogend effect op de beleidswaarde ten opzichte van de marktwaarde in verhuurde staat.

10.1.2 Grondposities

Het verloop van de grondposities per bestemming is:

× € 1.000	Woningbouw	Agrarisch	Gemengd	Totaal
Grondpositie per 1-1	**7,7**	**41,0**	**5,5**	**54,2**
Mutaties				
Omzetting bestemming	0,0	0,0	0,0	0,0
Aankopen	0,0	0,0	0,0	0,0
Herwaardering grond	9,4	0,8	–0,1	10,1
Verkopen	–2,4	0,0	0,0	–2,4
Totaal mutaties	***7,0***	***0,8***	***–0,1***	***7,7***
Grondpositie per 31-12	**14,7**	**41,8**	**5,4**	**61,9**

Op de grondposities is een voorziening in mindering gebracht van € 22,3 miljoen (2023: € 32,4 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	–15,6	0,0	0,0	–15,6
Totaal mutaties	***–15,6***	***0,0***	***0,0***	***–15,6***
Grondpositie per 31-12	**2,7**	**165,1**	**0,8**	**168,6**

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:

× € 1.000.000	Gebouwen	Verbouwingen/ inventaris	Automatisering	Totaal
Aanschafwaarde per 1 januari	**66,7**	**1,9**	**17,7**	**86,3**
Cumulatieve afschrijving	–31,0	–1,2	–9,8	–42,0
Boekwaarde per 1-1	**35,7**	**0,8**	**7,9**	**44,3**
Mutaties in het boekjaar				
Investeringen	1,4	0,0	0,3	1,7
Desinvestering	0,0	0,0	0,0	0,0
Herrubricering aanschafwaarde	0,0	0,0	0,0	0,0
Afschrijvingen	–1,3	–0,2	–1,9	–3,3
Herrubricering cumulatieve afschrijving	0,0	0,0	0,0	0,0
Totaal mutaties	***0,2***	***–0,2***	***–1,6***	***–1,6***
Aanschafwaarde per 31 december	68,2	1,9	17,9	88,0
Cumulatieve afschrijving	–32,3	–1,3	–11,7	–45,3
Boekwaarde per 31-12-2024	**35,9**	**0,6**	**6,3**	**42,7**

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:

× € 1.000.000	2024	2023
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:

× € 1.000.000	2024	%
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:

× € 1.000.000	2024	2023
Boekwaarde per 1-1		
Compensabele verliezen	76,6	95,5
Waarderingsverschillen leningen/swapportefeuille	0,0	0,0
Waarderingsverschil verkopen bestaand bezit	0,0	0,0
Voorziening latente belastingvordering	0,0	0,0
Latente belastingvordering per 1-1	**76,6**	**95,5**
Mutaties		
Toevoegingen		
Waardering Compensabele verliezen	4,2	0,0
Waarderingsverschillen Leningen/Swapportefeuille	0,0	0,0
Waarderingsverschillen verkopen bestaand bezit	0,0	0,0
Onttrekkingen / vrijval		
Verliescompensatie	–15,7	–18,9
Waarderingsverschillen leningen/swapportefeuille	0,0	0,0
Waarderingsverschillen Verkopen Bestaand Bezit	0,0	0,0
Voorziening latente belastingvordering	0,0	0,0
Totaal mutaties	***–11,5***	***–18,9***
Boekwaarde per 31-12		
Compensabele verliezen	65,0	76,6
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	**65,0**	**76,6**

De waardering compensabele verliezen is voor € 11,5 miljoen kortlopend gepresenteerd aangezien dit bedrag naar verwachting in 2025 wordt verrekend. De rest van de waardering compensabele verliezen zijn langlopend gepresenteerd.

De belastbare winst over 2024 bedraagt € 121,1 miljoen. Deze winst kan voor € 61,1 miljoen worden verrekend met de verliezen (rekening houdend met de nieuwe regels voor verliesverrekening per 2022). Het belastbaar bedrag bedraagt derhalve € 60,0 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 2029. 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 € 6,2 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 € 0,49 miljard.

Voor zover tijdelijke waarderingsverschillen en verliescompensatie niet in de waardering van de latente belastingvorderingen zijn verwerkt, bedragen deze nominaal in totaal € 0,78 miljard (2023: € 0,71 miljard).

10.3.3 Leningen en overige financiële vaste activa

De mutaties zijn in het volgende schema samengevat:

× € 1.000.000	Deposito’s	Leningen derden	Amortisatie rente leningen	Totaal
Boekwaarde per 1-1	**18,2**	**3,3**	**471,0**	**492,4**
Mutaties				
Toevoegingen rente	0,0	0,1	0,0	0,1
Toevoegingen	0,0	0,0	10,6	10,6
Aflossingen	0,0	0,0	0,0	0,0
Afschrijvingen	0,0	0,0	–13,9	–13,9
Overboeking naar overige vorderingen	–18,2	0,0	0,0	–18,2
Totaal mutaties	***–18,2***	***0,1***	***–3,3***	***–21,3***
Boekwaarde per 31-12	**0,0**	**3,4**	**467,7**	**471,0**

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 2024 25 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.

× € 1.000.000	looptijd < 5 jaar	looptijd > 5 jaar	Totaal 2024
Amortisatie rente leningen	71,4	396,3	467,7
Totaal	**71,4**	**396,3**	**467,7**

10.4 Voorraden

Deze voorraden zijn voor rekening en risico van Ymere en haar groepsmaatschappijen.

× € 1.000.000	2024	2023
Vastgoed bestemd voor verkoop	13,3	10,8
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	0,2	0,7
Voorraad Servicebedrijf	0,9	0,7
Totaal	**14,4**	**12,3**

10.5 Vorderingen

10.5.1 Huurdebiteuren

× € 1.000.000	2024	2023
Huurdebiteuren tot 6 maanden oud	2,3	1,9
Huurdebiteuren ouder dan 6 maanden	5,3	5,1
Voorziening dubieuze huurdebiteuren	–1,8	–1,8
Totaal	**5,7**	**5,1**

10.5.2 Debiteuren koopwoningen

× € 1.000.000	2024	2023
Debiteuren koopwoningen	0,0	0,6
Totaal	**0,0**	**0,6**

10.5.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen

× € 1.000.000	2024	2023
Vennootschapsbelasting	15,3	10,4
Totaal	**15,3**	**10,4**

10.5.4 Overige Vorderingen

× € 1.000.000	2024	2023
Vorderingen op partners in verbindingen	3,5	2,6
Overige	10,2	4,6
Overige effecten	18,2	0,0
Totaal	**31,8**	**7,2**

De vorderingen hebben een looptijd korter dan een jaar. De post overige bestaat voornamelijk uit de verkoopfactuur van de grond Victoriapark van € 8,7 miljoen. Onder overige effecten is een deposito opgenomen met een nominale waarde van € 18,2 miljoen, een rentepercentage van 8,2%, welke in februari 2025 vervalt.

10.5.5 Overlopende activa

× € 1.000.000	2024	2023
Nog te ontvangen rente	1,3	1,3
Te verrekenen serivcekosten	2,5	3,3
Overige transitoria	0,8	0,2
Totaal	**4,7**	**4,9**

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 toegelicht.

10.7 Voorzieningen

10.7.1 Voorziening onrendabele investeringen

× € 1.000.000	2024	2023
Voorziening onrendabele investeringen per 1-1	**76,6**	**28,8**
Mutaties		
Toevoeging voorziening ten laste van het resultaat	180,5	182,8
Onttrekking voorziening	-107,3	-81,0
Vrijval voorziening ten gunste van het resultaat	-41,2	-13,4
Mutatie voorziening naar onroerende zaken in ontwikkeling	-29,8	-40,7
Totaal mutaties	***2,2***	***47,7***
Voorziening onrendabele investeringen per 31-12	**78,7**	**76,6**

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

× € 1.000.000	2024	2023
Schulden aan banken per 1-1	**3.213,8**	**3.181,8**
Disagio	-508,4	-523,2
Kortlopend deel van de schulden aan banken	72,1	112,9
Leningenportefeuille per 1-1	2.777,5	2.771,5
Mutaties		
Nieuw e leningen	210,0	120,0
Aflossingen	-122,1	-114,1
Totaal mutaties	***87,9***	***5,9***
Leningenportefeuille per 31-12	2.865,4	2.777,5
Kortlopend deel van de schulden aan banken	-134,5	-72,1
Disagio	504,2	508,4
Schulden aan banken per 31-12	**3.235,1**	**3.213,8**

× € 1.000.000	aflossings- termijn < 5 jaar	aflossings- termijn > 5 jaar	Totaal 2024
Leningen onder WSW-borging	453,0	2.264,0	2.717,0
Leningen - niet geborgd	7,3	141,1	148,4
Totaal	**460,3**	**2.405,1**	**2.865,4**

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 € 3,3 miljard (2023: € 3,1 miljard). De marktwaarde is vastgesteld op basis van een doorrekening van alle relevante leningmodaliteiten met peildatum 31/12/2024.
De omvang van het disagio van de nominaal op de balans opgenomen leningen is geconsolideerd € 504,2 miljoen. De aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het verslagjaar zijn opgenomen onder de kortlopende schulden. Deze aflossingsverplichtingen bedragen € 134,5 miljoen.
De gewogen gemiddelde rente van de leningenportefeuille per 31-12-2024 is 3,27% (2023: 3,29%).
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 11,7 jaar (2023: 11,9 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 37 jaar vrij via de effectieve-rentemethode.
De effectieve rente is 4,86%.

Het verloop van de langlopende leningen is als volgt:

× 1.000	1 jaar	2 jaar	3 jaar	4 jaar	5 jaar	6-10 jaar	11-20 jaar	Restant looptijd
Annuïtair	14.488	14.404	13.827	11.995	9.421	19.951	3.884	0
Fixe	15.000	15.750	55.538	13.613	37.227	328.144	503.000	1.116.242
Roll over	105.000	80.000	25.000	14.924	34.076	167.829	4.266	261.785
Totaal	**134.488**	**110.154**	**94.365**	**40.532**	**80.723**	**515.924**	**511.150**	**1.378.027**

Yvastgoed heeft een ongeborgde lening van ABN-Amro met een resterende hoofdsom van € 144,75 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 procentpunt. De 10-jaars Nederlandse staatsrente bedraagt per 31 december 2024: 2,6%. Dit vermeerderd met 5 procentpunt en een variabele opslag van 0,30% resulteert in een percentage van 7,9%. De Net Debt Yield ratio 2024 bedraagt 6,6%, waardoor in 2025 per kwartaal € 375.000 per lening dient te worden afgelost.
De aflossing is opgenomen onder de kortlopende schulden.

10.8.2 Derivaten

× € 1.000.000	2024	2023
Derivaten per 1-1	**3,0**	**2,8**
Mutaties		
Toevoeging	0,0	0,2
Onttrekking	−0,6	0,0
Totaal mutaties	***−0,6***	***0,2***
Derivaten per 31-12	**2,4**	**3,0**

De post Derivaten heeft betrekking op de negatieve waarde van de ‘embedded derivatives’, waarvan in een aantal leningen sprake is. Het betreft 4 extendible leningen met een totaal nominaal bedrag van € 17,5 miljoen. Door expiratie van een derivaat is de marktwaarde voor Ymere hoger (minder negatief). De marktwaarde ultimo 2024 bedraagt € 2,4 miljoen negatief (2023: € 3,0 miljoen negatief). De mutatie in de marktwaarde is ten gunste van het resultaat gebracht. Het effect op het enkelvoudige vermogen door de marktwaarde van de embedded derivatives bedraagt € 2,4 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 2024 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 2024 bestaat de derivatenportefeuille uit 29 contracten afgesloten bij 5 verschillende banken.

Ymere heeft per 31 december 2024 IRS’s met een negatieve marktwaarde van € 64 miljoen (2023: negatief € 78 miljoen).

Met het totaal van de actieve IRS’s ultimo 2024 is een bedrag van € 642 miljoen (2023: € 779 miljoen) gemoeid. De gewogen gemiddelde rente van de IRS’s bedraagt 4,01% (2023: 3,94%).
De derivatencontracten laten zich als volgt specificeren:

× € 1.000.000	31-12-2024	31-12-2023
actieve Caps	0	0
actieve IRS’s (payers)	642	779
actieve IRS’s (receivers)	0	0
Totaal afgesloten derivaten	**642**	**779**

De uitstaande nominale bedragen van afgesloten derivaten, afgezien van het uitoefenen van de breakclausules, per ultimo jaar bedragen:

× € 1.000.000	
2025	552
2030	254
2040	125
2050	125
2052	0

In 5 IRS-contracten zijn breakclausules afgesproken: alle Mandatory Early Termination Breaks. De breaks worden van kracht in de jaren 2025 en 2026. De nominale waarde van deze derivaten met breakclausules bedraagt ultimo 2024 € 125 miljoen en de marktwaarde bedraagt ultimo 2024 € 27 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 2024 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.

× € 1.000.000	2024	2023
1 januari		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	97,9	102,1
Waardeverminderingen / -vermeerderingen	69,2	69,1
Langlopende verplichtingen per 1-1	**167,1**	**171,1**
Mutaties		
Overdrachten	–6,6	–4,2
Waardeveranderingen	17,8	0,1
Totaal mutaties	***11,2***	***–4,1***
31 december		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	91,3	97,9
Waardeverminderingen / -vermeerderingen	87,0	69,2
Langlopende verplichtingen per 31-12	**178,3**	**167,1**

Ymere heeft eind 2024 in totaal 728 (2023: 759 woningen) woningen verkocht onder voorwaarden.

10.8.4 Waarborgsommen

Het verloop van de waarborgsommen is als volgt:

× € 1.000.000	2024	2023
1 januari		
Ontvangen waarborgsommen	4,7	4,7
Rente waarborgsommen	2,1	2,1
Waarborgsommen per 1-1	**6,8**	**6,8**
Mutaties		
Toegevoegde rente	0,1	0,1
Toegevoegde waarborgsommen	1,2	0,7
Uitbetaalde rente	0,0	0,0
Uitbetaalde waarborgsommen	–0,7	–0,7
Totaal mutaties	***0,6***	***0,1***
31 december		
Ontvangen waarborgsommen	5,2	4,7
Rente waarborgsommen	2,2	2,1
Waarborgsommen per 31-12	**7,4**	**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 2025.

10.9.2 Belastingen en premies sociale verzekeringen

× € 1.000.000	2024	2023
Te betalen BTW	19,2	17,8
Loonbelasting, Bedrijfsvereniging, pensioen en VUT-premies	2,8	3,3
Totaal	**22,0**	**21,0**

10.9.3 Onderhanden projecten

× € 1.000.000	2024	2023
Onderhanden projecten met een debet saldo	0,5	0,3
Onderhanden projecten met een credit saldo	–1,9	–2,4
Totaal	**–1,4**	**–2,1**

× € 1.000.000	2024	2023
Gerealiseerde projectopbrengsten	94,2	92,9
Reeds gedeclareerde termijnen	–95,7	–95,0
Totaal	**–1,4**	**–2,1**

Dit betreffen de geconsolideerde cumulatieve saldi voor de per balansdatum nog lopende projecten.

10.9.4 Overige schulden

× € 1.000.000	2024	2023
Overige schulden	3,1	3,4
Totaal	**3,1**	**3,4**

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.

× € 1.000.000	2024	2023
Transitorische rente	40,7	39,6
Vooruitontvangen huren	10,0	9,2
Overige overlopende passiva	16,7	13,5
Totaal	**67,4**	**62,3**

10.10 Niet uit de balans blijkende rechten en verplichtingen

- De verplichtingen voor operational lease voor het wagenpark bedragen € 1,0 miljoen, welke betrekking hebben op:
  - 2025: € 0,4 miljoen
  - 2026 – 2030: € 0,6 miljoen
- Een kantoorpand wordt gehuurd voor een verplichting van € 0,8 miljoen prijspeil 2024 met een looptijd tot en met mei 2025. Een deel van dit kantoorpand wordt onderverhuurd voor een bedrag van € 0,5 miljoen per jaar prijspeil 2024 met eveneens een looptijd tot en met mei 2025.
- Voor een totaal bedrag van € 338,9 miljoen zijn verplichtingen aangegaan met aannemers en architecten met betrekking tot investerings-, renovatie- en verduurzamingsprojecten. 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 € 6,6 miljoen.
- Stichting Ymere heeft voor € 280 miljoen aan variabele hoofdsomleningen aangetrokken. Hiervan is € 130 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 € 72.154.000. 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 en haar 100% deelnemingen in de groepsmaatschappijen vormen een fiscale eenheid voor zowel de vennootschapsbelasting als de omzetbelasting.
- 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.
- In geval van een faillissement van de firma Iederzon, bestaat er per 31-12-2024 een verplichting tot overname van de zonnepanelen voor een bedrag van € 23,1 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

× € 1.000.000	2024	2023
Bruto huuropbrengst	612,9	597,7
Af: derving leegstand	–8,2	–8,9
Af: derving oninbaar	–0,6	–0,7
Netto huuropbrengst	**604,1**	**588,1**

De huuropbrengsten laten zich als volgt naar gemeente specificeren:

× € 1.000.000	2024	2023
Alkmaar	0,2	0,2
Almere	61,8	60,7
Amsterdam	357,3	347,1
Haarlem	68,4	66,7
Haarlemmermeer	113,1	109,9
Heemstede	0,8	0,8
Dijk & Waard	0,7	0,9
Leiden	0,9	0,8
Zaanstad	0,4	0,4
Overige	0,4	0,7
Totaal	**604,1**	**588,1**

De netto huuropbrengst is gewijzigd als gevolg van:
- Reguliere huurverhoging en woningverbetering tot een bedrag van € 12,2 miljoen positief.
- Het in exploitatie komen van nieuwe woningen en woongebouwen of van aangekochte woningen tot een bedrag van € 3,5 miljoen positief.
- Het harmoniseren van huren bij nieuwe verhuring tot een bedrag van € 3,1 miljoen positief.
- Het uit exploitatie nemen van woningen als gevolg van sloop, verkoop en samenvoegingen tot een bedrag van € 2,9 miljoen negatief.

11.2 Opbrengsten servicecontracten

× € 1.000.000	2024	2023
Overige goederen, leveringen en diensten	28,4	28,2
Af: derving leegstand / oninbaar	–0,5	–0,5
Opbrengsten servicecontracten	**27,9**	**27,7**

11.3 Lasten verhuur en beheeractiviteiten

× € 1.000.000	2024	2023
Overige opbrengsten	1,6	1,6
Direct personeel	–23,1	–21,0
Toegerekend overhead pers kosten	–7,0	–5,9
Afschrijvingen	–1,8	–1,8
Overige bedrijfslasten	–1,3	–4,3
Toegerekende overige bedrijfslasten	–11,6	–11,0
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	**–43,2**	**–42,3**

11.4 Lasten onderhoudsactiviteiten

× € 1.000.000	2024	2023
Onderhoudskosten	–192,8	–172,3
Direct personeel	–22,3	–20,4
Toegerekend overhead personeelskosten	–6,7	–5,7
Afschrijvingen	–1,0	–1,0
Overige bedrijfslasten	–3,3	–4,7
Toegerekende overige bedrijfslasten	–11,2	–10,6
Lasten onderhoudsactiviteiten	**–237,2**	**–214,7**

× € 1.000.000	2024	2023
Reparatieonderhoud	–42,8	–32,5
Mutatieonderhoud	–43,6	–40,6
Planmatig onderhoud	–65,4	–58,4
Contract onderhoud	–40,9	–40,8
Onderhoudskosten	**–192,8**	**–172,3**

11.5 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

× € 1.000.000	2024	2023
Gemeentebelastingen en verzekeringen	-45,1	-43,3
Erfpacht	-1,0	-0,9
Verhuurderheffing	0,0	0,1
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	**-46,1**	**-44,1**

11.6 Toegerekende organisatiekosten in ontwikkeling

× € 1.000.000	2024	2023
Direct personeel	–10,3	–8,8
Toegerekend overhead personeelskosten	–3,1	–2,5
Afschrijvingen	–0,4	–0,4
Overige bedrijfslasten	–2,2	–2,6
Toegerekende overige bedrijfslasten	–5,1	–4,6
Geactiveerde kosten eigen bedrijf	20,0	17,8
Toegerekende organisatiekosten in ontwikkeling	**–1,1**	**–1,1**

11.7 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

× € 1.000.000	2024	2023
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	118,2	115,8
Boekwaarde vastgoedportefeuille	78,8	89,2
Boekresultaat verkopen vastgoedportefeuille	39,4	26,6
Toegerekende organisatiekosten verkoop	–1,8	–1,7
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	**37,6**	**24,9**

× € 1.000.000	2024	2023
Direct personeel	-2,0	-2,0
Toegerekend overhead personeelskosten	-0,6	-0,6
Afschrijvingen	-0,1	-0,1
Overige bedrijfslasten	-0,3	-0,5
Toegerekende overige bedrijfslasten	-1,0	-1,0
Aandeel Renovatie verkoop naar Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	2,2	2,5
Toegerekende organisatiekosten verkoop	**-1,8**	**-1,7**

11.8 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De overige waardeveranderingen kunnen als volgt worden gespecificeerd:

× € 1.000.000	2024	2023
Verwerking van onrendabele toppen op huurprojecten	–174,7	–186,5
Terugname van eerder verantwoorde onrendabele toppen	34,7	6,4
Afwaarderingen en terugnames op projecten	–10,8	–7,6
Afwaardering en terugnames op vastgoed verkocht onder voorwaarden	0,0	0,8
Afwaardering en terugnames op grondposities	10,1	–2,5
Overige waardeverandering vastgoedportefeuille	**–140,6**	**–189,4**

De niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille van € 1.383 miljoen positief betreffen de mutatie van de actuele waarde van de vastgoedportefeuille in exploitatie (2023: € 1.667 miljoen negatief). De vastgoedportefeuille is door niet-gerealiseerde waardeveranderingen toegenomen met 8,9%. 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	2024	2023
Woningen	9,3%	–9,4%
Parkeren	6,0%	–2,9%
Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	0,7%	–3,9%
Gewogen gemiddelde	**8,9%**	**–9,2%**

11.9 Overige organisatiekosten

× € 1.000.000	2024	2023
Overige organisatiekosten	–5,5	–8,8
Overige organisatiekosten	**–5,5**	**–8,8**

De obligoheffing WSW van € 0,8 miljoen (2023: € 3,8 miljoen) is in de overige organisatiekosten verantwoord.

11.10 Leefbaarheid

× € 1.000.000	2024	2023
Leefbaarheid	–7,0	–6,4
Direct personeel	–1,1	–1,0
Toegerekend overhead personeelskosten	–0,3	–0,3
Afschrijvingen	0,0	0,0
Overige bedrijfslasten	0,0	–0,1
Toegerekende overige bedrijfslasten	–0,6	–0,5
Leefbaarheidsuitgaven	**–9,1**	**–8,3**

× € 1.000.000	2024	2023
Fysiek	–2,8	–2,5
Sociaal	–4,2	–3,8
Leefbaarheid	**–7,0**	**–6,4**

11.11 Afschrijvingen

× € 1.000.000	2024	2023
Gebouwen	–1,3	–1,2
Verbouwingen / inventaris	–0,2	–0,1
Automatisering	–1,9	–1,9
Totaal afschrijvingen	**–3,3**	**–3,3**

De afschrijvingen zijn als volgt gealloceerd:

× € 1.000.000	2024	2023
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	–1,8	–1,8
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**	**–3,3**

11.12 Personeelskosten

× € 1.000.000	2024	2023
Lonen en salarissen	–62,6	–55,5
Sociale lasten	–9,9	–8,8
Pensioenlasten	–7,0	–6,9
Overige personeelskosten incl. inhuur	–12,1	–16,3
Totaal personeelskosten	**–91,7**	**–87,6**

Het gemiddeld aantal voltijdse equivalenten (FTE) bedroeg gedurende het boekjaar 977 (2023: 944). Onderstaande tabel betreft de uitsplitsing naar bedrijvigheid:

Bedrijvigheid	FTE
Statutaire directie	2
Stafafdelingen	110
Verhuur en Wonen	341
Portefeuille Vernieuwing	105
Vastgoedbeheer	345
Finance & Reporting	74
Totaal	**977**

De personeelskosten zijn als volgt gealloceerd:

× € 1.000.000	2024	2023
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	–34,9	–33,4
Lasten onderhoudsactiviteiten	–33,6	–32,3
Toegerekende organisatiekosten (vastgoed in ontwikkeling)	–15,5	–14,0
Toegerekende organisatiekosten (verkoopactiviteit)	–3,1	–3,2
Leefbaarheid	–1,7	–1,6
Overige organisatiekosten	–3,0	–3,1
Totaal personeelskosten	**–91,7**	**–87,6**

11.13 Financiële baten en lasten

× € 1.000.000	2024	2023
Rentelasten		
Rente leningen	91,7	85,7
Rente derivatenportefeuille en overige rentelasten	2,0	6,7
Totale rentelasten (A)	**93,6**	**92,4**
× € 1.000.000	2024	2023
Rentebaten		
Rentebaten op financiële vaste activa	1,5	1,5
Rentebaten op vorderingen	5,2	3,5
Bouwrente	9,0	6,3
Totale rentebaten (B)	**15,6**	**11,4**
Renteresultaat (B-A)	**–78,0**	**–81,0**

11.14 Accountantshonoraria

In het boekjaar zijn de volgende bedragen aan accountantshonoraria van BDO ten laste van het resultaat gebracht:

× € 1.000.000	2024	2023
Controle van de jaarrekening	0,5	0,4
Andere controlewerkzaamheden	0,0	0,0
Fiscale advisering	0,0	0,0
Andere niet-controlediensten	0,0	0,0
Totaal accountantshonoraria	**0,5**	**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% (2023: 25,8%). De effectieve belastingdruk wordt in onderstaande tabel toegelicht.

× € 1.000.000	2024	2023
Resultaat boekjaar	**1.447,8**	**–1.679,6**
Vennootschapsbelasting 2024	27,0	38,1
Resultaat voor belastingen	***1.474,8***	***–1.641,5***
Fiscaal andere behandeling van		
Huuropbrengsten	–1,1	–1,2
Opbrengst verkoop bestaand bezit	19,3	22,2
Toevoegen HIR	–66,0	–55,7
Netto-omzet projectontwikkeling	0,0	0,0
Afschrijvingen bestaand bezit tot bodemwaarde	–4,6	–4,1
Overige waardeveranderingen	139,5	187,9
Ongerealiseerde waardeveranderingen	–1.389,3	1.665,7
Mutatie FVA	–0,6	0,2
Onderhoudsinvesteringen	–103,8	–82,4
Afschrijving (dis-)agio op leningen en swaps	12,7	4,2
Rentebaten	1,6	1,6
Overige bedrijfslasten	–6,2	–6,7
Aanpassing vennootschapsbelasting voorgaande jaren	0,0	–1,6
Totaal fiscaal andere behandeling	***–1.398,5***	***1.730,2***
Niet aftrekbare rente ATAD	44,8	48,7
Eliminatie fiscaal niet relevante posten		
Resultaat deelnemingen	0,0	0,0
Totaal eliminatie fiscaal niet relevante posten	***0,0***	***0,0***
Fiscaal resultaat	**121,1**	**137,5**
Verliesverrekening	–61,1	–69,2
Belastbaar bedrag	60,0	68,2
Acute belastingen 2024	15,5	17,6
Mutatie actieve belastinglatentie	11,5	18,9
Aanpassing vennootschapsbelasting voorgaande jaren	0,0	1,6
Vennootschapsbelasting	**27,0**	**38,1**

Het effectieve belastingtarief bedraagt 1,83%. De afwijking van het werkelijke tarief 25,8% wordt veroorzaakt door een fiscaal andere behandeling van commerciële kosten en opbrengsten (zie overzicht).

	2024	
	× € 1.000.000	%
Resultaat voor belastingen	**1.474,8**	
Winstbelastinglast o.b.v. het lokale belastingtarief	380,5	25,8%
Belastingeffect beperkt-aftrekbare kosten	0,1	0,0%
Impact niet opnemen latentie tijdelijke verschillen	–360,9	–24,5%
Impact Niet aftrekbare rente ATAD	11,6	0,8%
Impact waarderen tegen contante waarde	–0,6	0,0%
Impact correcties voorgaande jaren	–3,7	–0,2%
Impact tariefsopstapje	0,0	0,0%
Vennootschapsbelasting	**27,0**	**1,8%**

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 aan de omzetgrens van ten minste € 750 miljoen.

Dit betekent dat Ymere uiterlijk 30 juni 2026 een bijheffing-informatieaangifte moet indienen en uiterlijk 31 augustus 2026 een belastingaangifte bij de Belastingdienst over het boekjaar 2024.

In 2024 is de marktwaarde van het bezit van Ymere flink gestegen. Het resultaat in de jaarrekening is daarmee flink hoger dan het fiscale resultaat. Omdat Ymere volgens de regels van de jaarrekening geen latentie vormt voor het verschil tussen de waardering van het vastgoed in de jaarrekening en fiscale aangifte, mag hier bij het berekenen van het effectieve belastingtarief voor de Wet minimumbelasting 2024 geen rekening mee worden gehouden.

Dit zorgt ervoor dat het effectieve belastingtarief voor de Wet minimumbelasting in 2024 lager is dan 15%. Het effectieve belastingtarief is voor 2024 berekend op 11,05%. Dit betekent dat Ymere in beginsel een bijheffing verschuldigd is van € 8.432.589. Vanwege een overgangsregeling voor binnenlandse groepen, wordt de bijheffing voor Ymere tot in ieder geval tot en met 2028 teruggebracht tot nihil.

Bovenstaande geldt echter niet voor entiteiten die zijn opgenomen in de consolidatie van de groep, maar waarbij het aandelenpercentage 50% of lager is. Als gevolg hiervan is Ymere in 2024 een bijheffing verschuldigd van € 1.660.

Vanwege de beperkte omvang van het bedrag, is hiervoor in de jaarrekening geen last opgenomen en is ook geen belastinglatentie gevormd.

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 2024 was 1.080 (2023: 1.051). In voltijdse equivalenten (FTE) was dit 993 (2023: 975). Geen van de medewerkers is werkzaam buiten Nederland (2023: 0).

12.2 Bestuurders

De bezoldiging (periodiek betaalde beloningen + beloningen betaalbaar op termijn + Uitkeringen wegens beëindiging dienstverband +variabele beloning) van de Statutaire directie in 2024 is € 465.773.
De bedragen zijn inclusief sociale lasten, pensioenpremie, vakantietoeslag en ter beschikkingstelling van een auto.

Het totaalbedrag kan als volgt worden gespecificeerd:

	Periodiek betaalde beloningen		Beloningen betaalbaar op termijn		Uitkeringen wegens beëindiging dienstverband		Variabele beloning	
Naam, functie	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Statutaire directie								
E. Gerritsen, Voorzitter Directieraad/ Statutair directeur	210.017	201.619	22.869	21.366	0	0	0	0
M. Bonhof, Lid Directieraad/ Statutair directeur	210.017	184.378	22.869	19.584	0	0	0	0
Totaal Statutaire directie	**420.034**	**385.996**	**45.739**	**40.950**	**0**	**0**	**0**	**0**

12.3 Commissarissen

Ter zake van bezoldiging van commissarissen is in 2024 € 140.400 ten laste van het resultaat gebracht.
De bezoldiging van de Raad van Commissarissen kan als volgt worden gespecificeerd:

Ontvangen honorarium (bruto, in €)	2024	2023
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 2024 van € 233.000.
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 functievervulling inclusief degenen die op grond van hun voormalige functie nog 4 jaar als topfunctionaris worden aangemerkt.

Gegevens 2024

bedragen × € 1	E. Gerritsen	M. Bonhof
Functiegegevens	**Voorzitter Directieraad / Statutaire directie**	**Lid Directieraad / Statutaire directie**
Aanvang en einde functievervulling in 2024	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0	1,0
Dienstbetrekking?	ja	ja
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoeding	210.017	210.017
Beloningen betaalbaar op termijn	22.869	22.869
Subtotaal	***232.886***	***232.886***
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	233.000	233.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	0	0
Totaal bezoldiging 2024	**232.886**	**232.886**
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 2023

bedragen × € 1	E. Gerritsen	M. Bonhof
Functiegegevens	**Voorzitter Directieraad / Statutaire directie**	**Lid Directieraad / Statutaire directie**
Aanvang en einde functievervulling in 2023	1/1 - 31/12	1/2 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1	1
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
Totaal bezoldiging 2023	**222.985**	**203.962**

Gegevens 2024

bedragen × € 1	K. El Guallai	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 2024	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 29/02
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	190.480	207.682	207.318	161.407	35.410
Beloningen betaalbaar op termijn	22.798	22.818	22.816	21.474	3.407
Subtotaal	***213.278***	***230.500***	***230.134***	***182.881***	***38.817***
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	233.000	233.000	233.000	233.000	38.197
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	0	0	0	0	0
Totaal bezoldiging 2024	**213.278**	**230.500**	**230.134**	**182.881**	**38.197**
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.	€ 620,10: dit bedrag heeft betrekking op de uitbetaling van verlofuren van eerdere kalenderjaren en kan worden toegerekend aan eerdere kalenderjaren.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

Gegevens 2023

bedragen × € 1	N.v.t.	D.S.M. Louwerens	K. Molthof	C. Bal	M. Ubink
Functiegegevens	N.v.t.	Lid Directieraad	Lid Directieraad	Lid Directieraad	Lid Directieraad
Aanvang en einde functievervulling in 2023	N.v.t.	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	N.v.t.	1	1	1	1
Dienstbetrekking?	N.v.t.	ja	ja	ja	ja
Bezoldiging					
Beloning plus belastbare onkostenvergoeding	N.v.t.	199.478	185.221	144.359	132.826
Beloningen betaalbaar op termijn	N.v.t.	21.245	21.189	21.028	20.385
Subtotaal	***0***	***220.723***	***206.410***	***165.387***	***153.211***
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	N.v.t.	223.000	223.000	223.000	223.000
Totaal bezoldiging 2023	**0**	**220.723**	**206.410**	**165.387**	**153.211**

Leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking in 2024.

Gegevens 2024

bedragen × € 1	P.W. Verhoeven
Functiegegevens	Lid Directieraad
Kalenderjaar	**2024** / **2023**
Periode functievervulling in het kalenderjaar (aanvang – einde)	1/1 t/m 14/1 / 5/6 t/m 31/12
Aantal kalendermaanden functievervulling in het kalenderjaar	1 / 7
Omvang van het dienstverband in uren per kalenderjaar	30 / 845
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	
Maximum uurtarief in het kalenderjaar	€ 221 / € 212
Maxima op basis van de normbedragen per maand	23.400 / 199.400
Individueel toepasselijke maximum gehele periode kalendermaand 1 t/m 12	185.770
Bezoldiging (alle bedragen exclusief btw)	
Bezoldiging in de betreffende periode	4.807 / 135.473
Bezoldiging gehele periode kalendermaand 1 t/m 12	140.280
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-
Bezoldiging	**140.280**
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. Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2024

bedragen × € 1	G. Lankhorst	K. de Graaf	G. Veldhoen	L. van Deth	M. Elsinga	R. Santokhi
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2024	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	34.950	23.300	23.300	23.300	23.300	23.300
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	0	0	0	0	0	0
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 2023

bedragen × € 1	G. Lankhorst	K. de Graaf	G. Veldhoen	L. van Deth	M. Elsinga	R. Santokhi
Functiegegevens	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

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen, zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2024 een bezoldiging boven het individueel toepasselijk drempelbedrag hebben ontvangen.

13. Enkelvoudige Balans per 31 december 2024

(voor resultaatbestemming)
(× € 1.000.000)

Activa	ref		31-12-2024		31-12-2023
Vaste activa					
Vastgoedbeleggingen					
DAEB vastgoed in exploitatie		15.038		13.715	
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		2.212		2.028	
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		205		189	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		131		113	
Grondposities		9		11	
			17.595		**16.056**
Materiële vaste activa					
(On)roerende zaken t.d.v. exploitatie		43		44	
			43		**44**
Financiële vaste activa					
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	15.2.1	598		555	
Latente belastingvorderingen		51		59	
Leningen u/g	15.2.2	3		3	
Overige effecten	15.2.2	0		18	
Overige vorderingen	15.2.2	468		471	
			1.120		**1.106**
Totaal vaste activa			***18.758***		***17.207***
Vlottende activa					
Voorraden					
Vastgoed bestemd voor verkoop		13		11	
Overige voorraden		1		1	
			14		**11**
Vorderingen					
Latente belastingvorderingen		11		14	
Huurdebiteuren		6		5	
Debiteuren koopwoningen		0		1	
Vorderingen op groepsmaatschappijen	15.3.1	7		6	
Belastingen en premies sociale verzekeringen		15		10	
Overige vorderingen	15.3.2	27		0	
Overlopende activa	15.3.3	3		4	
			69		**40**
Liquide middelen			18		31
Totaal vlottende activa			***101***		***82***
Totaal activa			**18.859**		**17.289**

Passiva	ref		31-12-2024		31-12-2023
Eigen Vermogen					
Herwaarderingsreserve	15.4.1	11.211		9.966	
Overige reserves	15.4.2	2.586		5.511	
Resultaat		1.448		–1.680	
Totaal eigen vermogen			***15.245***		***13.797***
Voorzieningen					
Voorziening onrendabele investeringen		79		77	
			79		**77**
Langlopende schulden					
Schulden aan banken	15.5.1	3.093		3.069	
Derivaten		2		3	
Verplichtingen uit hoofde van Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		178		167	
Waarborgsommen		5		5	
			3.279		**3.244**
Kortlopende schulden					
Schulden aan banken	15.5.1	131		69	
Kasgelden en rekening-courantkrediet		2		2	
Schulden aan leveranciers		33		15	
Schulden aan groepsmaatschappijen	15.6.1	1		1	
Belastingen en premies sociale verzekeringen		22		21	
Overige schulden	15.6.2	0		1	
Overlopende passiva	15.6.3	66		62	
			256		**171**
Totaal passiva			**18.859**		**17.289**

14. Enkelvoudige Winst-en-verliesrekening over 2024

(× € 1.000.000)

Voor resultaatbestemming	ref	2024	2023
Huuropbrengsten		580	565
Opbrengsten servicecontracten		26	26
Lasten servicecontracten		–28	–28
Lasten verhuur en beheeractiviteiten		–41	–40
Lasten onderhoudsactiviteiten		–230	–208
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		–46	–44
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		**261**	**271**
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling		7	0
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling		–2	1
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		**5**	**1**
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		117	112
Toegerekende organisatiekosten		–2	–2
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		–78	–86
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		**37**	**24**
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		–149	–186
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		1.342	–1.640
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden		7	1
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		**1.200**	**–1.825**
Opbrengst overige activiteiten		2	2
Kosten overige activiteiten		–2	–2
Netto resultaat overige activiteiten		**0**	**0**
Overige organisatiekosten		**–6**	**–9**
Leefbaarheid		**–9**	**–8**
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten		1	0
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten		13	10
Rentelasten en soortgelijke kosten		–93	–92
Saldo financiële baten en lasten		**–79**	**–82**
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen		**1.410**	**–1.628**
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening		–23	–35
Aandeel in resultaat deelnemingen	15.8	61	–17
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening na belastingen		**1.448**	**–1.680**

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

× € 1.000.000	2024	2023
Deelnemingen per 1-1	**554,9**	**605,6**
Mutaties		
Resultaat deelnemingen	61,2	–16,7
Agiostorting deelnemingen	–18,2	–34,0
Liquidaties	0,0	0,0
Totaal mutaties	***43,0***	***–50,7***
Deelnemingen per 31-12	**598,0**	**554,9**

De deelnemingen laten zich als volgt specificeren:

× € 1.000.000	2024	%
Ymere Holding BV	110,3	100,00%
Yvastgoed BV	486,3	100,00%
Totaal groepsmaatschappijen	***596,6***	
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	**598,0**	

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

× € 1.000.000	Deposito’s	Leningen	Amortisatie rente leningen	Totaal
Boekwaarde per 1-1	**18,2**	**3,2**	**471,0**	**492,3**
Mutaties				
Toevoegingen rente	0,0	0,1	0,0	0,1
Toevoegingen	0,0	0,0	10,6	10,6
Aflossingen	0,0	0,0	0,0	0,0
Afschrijvingen	0,0	0,0	–13,9	–13,9
Overboeking naar overige vorderingen	–18,2	0,0	0,0	–18,2
Totaal mutaties	***–18,2***	***0,1***	***–3,3***	***–21,3***
Boekwaarde per 31-12	**0,0**	**3,3**	**467,7**	**470,9**

De leningen betreffen verstrekte starterslening. De leningen aan derden betreffen verstrekte starters-leningen. 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 2024 25 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.

× € 1.000.000	looptijd < 5 jaar	looptijd > 5 jaar	Totaal 2024
Amortisatie rente leningen	71,4	396,3	467,7
Totaal	**71,4**	**396,3**	**467,7**

15.3 Vorderingen

15.3.1 Vorderingen op groepsmaatschappijen

× € 1.000.000	2024	2023
Ymere Holding BV	0,5	0,9
Yvastgoed	3,7	3,3
Ymere Ontwikkeling BV	2,2	1,1
De Woningbouw Energie BV	0,8	0,9
Totaal vorderingen op groepsmaatschappijen	**7,2**	**6,2**

15.3.2 Overige vorderingen

× € 1.000.000	2024	2023
Vordering op gemeenten	0,1	0,0
Overige effecten	18,2	0,0
Overige vorderingen	9,2	0,3
Totaal overige vorderingen	**27,4**	**0,3**

De vorderingen hebben een looptijd korter dan een jaar. Onder overige effecten is een deposito opgenomen met een nominale waarde van € 18,2 miljoen, een rentepercentage van 8,2%, welke in februari 2025 vervalt.

15.3.3 Overlopende activa

× € 1.000.000	2024	2023
Nog te ontvangen rente	1,3	1,3
Te verrekenen servicekosten	1,1	2,3
Overige transitoria	0,5	0,1
Totaal overlopende activa	**2,9**	**3,7**

15.4 Eigen vermogen

15.4.1 Herwaarderingsreserve

× € 1.000.000	2024	2023
Stand per 1-1	**9.966**	**11.742**
Gerealiseerd door verkoop	–35	–45
Gerealiseerd door sloop	–0	–2
Gerealiseerd door terugkoop Vastgoed verkocht onder voorwaarden	–3	–4
Niet-gerealiseerde herwaardering	1.284	–1.726
Stand per 31-12	**11.211**	**9.966**

15.4.2 Overige reserves

× € 1.000.000	2024	2023
Stand per 1-1	**5.511**	**4.314**
Vorming herwaarderingsreserve	–1.284	1.726
Realisatie uit herwaarderingsreserve	39	50
Uit resultaatbestemming	–1.680	–579
Stand per 31-12	**2.586**	**5.511**

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

× € 1.000.000	2024	2023
Schulden aan banken per 1-1	**3.069,0**	**3.034,7**
Disagio	–508,4	–523,2
Kortlopend deel van de schulden aan banken	69,1	109,9
Leningenportefeuille per 1-1	2.629,6	2.621,4
Mutaties		
Nieuw e leningen	210,0	120,0
Aflossingen	–119,1	–111,8
Totaal mutaties	***90,9***	***8,2***
Leningenportefeuille per 31-12	2.720,6	2.629,6
Kortlopend deel van de schulden aan banken	–131,5	–69,1
Disagio	504,2	508,4
Schulden aan banken per 31-12	**3.093,4**	**3.069,0**

× € 1.000.000	aflossings-termijn < 5 jaar	aflossings-termijn > 5 jaar	Totaal 2024
Leningen onder WSW-borging	453,0	2.264,0	2.717,0
Leningen - niet geborgd	3,5	0,1	3,6
Totaal	**456,5**	**2.264,1**	**2.720,6**

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 (2023: € 2,9 miljard). De marktwaarde is vastgesteld op basis van een doorrekening van alle relevante leningmodaliteiten met peildatum 31 december 2024. De omvang van het disagio van de nominaal op de balans opgenomen leningen bedraagt € 504,2 miljoen. De aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het verslagjaar zijn opgenomen onder de kortlopende schulden. Deze aflossingsverplichtingen bedragen € 131,5 miljoen.
De gewogen gemiddelde rente van de leningenportefeuille per 31-12-2024 is 3,41% (2023: 3,44%).
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 11,8 jaar (2023: 12,0 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 37 jaar vrij via de effectieve rente methode. De effectieve rente is 4,86%.

Het verloop van de langlopende leningen is als volgt:

× € 1.000	1 jaar	2 jaar	3 jaar	4 jaar	5 jaar	6-10 jaar	11-20 jaar	Restant looptijd
Annuïtair	14.488	14.404	13.827	11.995	9.421	19.951	3.884	0
Fixe	12.000	15.000	55.538	13.613	37.227	257.644	432.500	1.116.242
Roll over	105.000	80.000	25.000	14.924	34.076	167.829	4.266	261.785
Totaal	**131.488**	**109.404**	**94.365**	**40.532**	**80.723**	**445.424**	**440.650**	**1.378.027**

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

× € 1.000.000	2024	2023
Ymere Holding BV	0,0	0,0
Ymere Ontwikkeling BV	1,4	1,0
Yvastgoed BV	0,0	0,0
Totaal vorderingen op groepsmaatschappijen	**1,4**	**1,0**

15.6.2 Overige schulden

× € 1.000.000	2024	2023
Schulden aan gemeenten	0,5	1,0
Totaal overige schulden	**0,5**	**1,0**

15.6.3 Overlopende passiva

× € 1.000.000	2024	2023
Transitorische rente	40,5	39,4
Vooruit ontvangen huren	9,5	8,8
Overige overlopende passiva	16,0	14,1
Totaal overlopende passiva	**66,0**	**62,3**

15.7 Niet uit de balans blijkende rechten en verplichtingen

- De verplichtingen voor operational lease voor het wagenpark bedragen € 1,0 miljoen, welke betrekking hebben op:
  - 2025: € 0,4 miljoen
  - 2026 – 2030: € 0,6 miljoen
- Een kantoorpand wordt gehuurd voor een verplichting van € 0,8 miljoen prijspeil 2024 met een looptijd tot en met mei 2025. Een deel van dit kantoorpand wordt onderverhuurd voor een bedrag van € 0,5 miljoen per jaar prijspeil 2024 met eveneens een looptijd tot en met mei 2025.
- Voor een totaal bedrag van € 338,3 miljoen zijn verplichtingen aangegaan met aannemers en architecten met betrekking tot investerings-, renovatie- en verduurzamingsprojecten. 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 € 280 miljoen aan variabele hoofdsomleningen aangetrokken. Hiervan is € 130 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 € 72.154.000. 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 en haar 100% deelnemingen in de groepsmaatschappijen vormen een fiscale eenheid voor zowel de vennootschapsbelasting als de omzetbelasting.
- 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.
- In geval van een faillissement van de firma Iederzon, bestaat er per 31-12-2024 een verplichting tot overname van de zonnepanelen voor een bedrag van € 23,1 miljoen.

15.8 Resultaat deelnemingen

× € 1.000.000	2024	2023
Yvastgoed BV	49,8	–17,1
Ymere Holding BV	11,5	0,5
Totaal resultaat uit deelnemingen	**61,2**	**–16,7**



15.9 Balans, winst- en verliesrekening en kasstroomoverzicht gesplitst

15.9.1 Enkelvoudige balans 31-12-2024 gesplitst

× € 1.000.000	DAEB		Niet-DAEB		Eliminaties		Totaal	
Activa	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Vaste activa								
Vastgoedbeleggingen								
DAEB vastgoed in exploitatie	15.038	13.715			0	0	15.038	13.715
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie			2.212	2.028	0	0	2.212	2.028
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	107	98	98	91	0	0	205	189
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	130	112	0	2	0	0	131	113
Grondposities	0	0	9	11	0	0	9	11
	15.275	**13.925**	**2.320**	**2.132**	**0**	**0**	**17.595**	**16.056**
Materiële vaste activa								
(On)roerende zaken t.d.v. exploitatie	38	39	5	5	0	0	43	44
	38	**39**	**5**	**5**	**0**	**0**	**43**	**44**
Financiële vaste activa								
Deelnemingen	2.526	2.282	598	555	−2.526	−2.282	598	555
Interne leningen	458	473	0	0	−458	−473	0	0
Latente belastingvorderingen	44	51	7	9	0	0	51	59
Leningen u/g	0	0	3	3	0	0	3	3
Overige effecten	0	18	0	0	0	0	0	18
overige vorderingen langlopend	468	471	0	0	0	0	468	471
	3.495	**3.294**	**609**	**567**	**−2.984**	**−2.755**	**1.120**	**1.106**
Totaal vaste activa	***18.809***	***17.258***	***2.933***	***2.703***	***−2.984***	***−2.755***	***18.758***	***17.207***
Vlottende activa								
Voorraden								
Vastgoed bestemd voor verkoop	7	0	6	11	0	0	13	11
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	0	0	0	0	0	0	0	0
Overige voorraden	1	1	0	0	0	0	1	1
	7	**1**	**6**	**11**	**0**	**0**	**14**	**11**
Onderhanden projecten	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Vorderingen								
Latente belastingvorderingen	9	12	2	2	0	0	11	14
Huurdebiteuren	5	4	1	1	0	0	6	5
Vorderingen op groepsmaatschappijen	0	0	164	156	−157	−150	7	6
Debiteuren koopwoningen	0	0	0	1	0	0	0	1
Belastingen en premies sociale verzekeringen	14	9	2	1	0	0	15	10
Overige vordering	26	0	1	0	0	0	27	0
Overlopende activa	3	3	0	0	0	0	3	4
	57	**28**	**169**	**161**	**−157**	**−150**	**69**	**40**
Liquide middelen	10	23	8	8	0	0	18	31
Totaal vlottende activa	***74***	***52***	***184***	***180***	***−157***	***−150***	***101***	***82***
Totaal activa	**18.883**	**17.310**	**3.117**	**2.883**	**−3.141**	**−2.905**	**18.859**	**17.289**

× € 1.000.000	DAEB		Niet-DAEB		Eliminaties		Totaal	
Passiva	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Groepsvermogen								
Eigen vermogen	13.797	15.477	2.241	2.424	−2.241	−2.424	13.797	15.477
Resultaat boekjaar	1.448	−1.680	285	−142	−285	142	1.448	−1.680
	15.245	**13.797**	**2.526**	**2.282**	**−2.526**	**−2.282**	**15.245**	**13.797**
Voorzieningen								
Voorziening onrendabele investeringen	66	74	13	3	0	0	79	77
	66	**74**	**13**	**3**	**0**	**0**	**79**	**77**
Langlopende schulden								
Schulden aan banken	3.093	3.068	1	1	0	0	3.093	3.069
Interne lening	0	0	458	473	−458	−473	0	0
Derivaten	2	3	0	0	0	0	2	3
Verplichtingen uit hoofde van Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	93	88	85	79	0	0	178	167
Waarborgsommen	0	0	5	5	0	0	5	5
	3.188	**3.159**	**549**	**558**	**−458**	**−473**	**3.279**	**3.244**
Kortlopende schulden								
Schulden aan banken	131	69	0	0	0	0	131	69
Kasgeldleningen en rekening-courantkrediet	2	2	0	0	0	0	2	2
Schulden aan leveranciers	29	13	4	2	0	0	33	15
Schulden aan groepsmaatschappijen	157	150	1	1	−157	−150	1	1
Belastingen en premies sociale verzekeringen	20	19	2	2	0	0	22	21
Overige schulden	0	1	0	0	0	0	0	1
Overlopende passiva	44	27	22	36	0	0	66	62
	384	**280**	**29**	**41**	**−157**	**−150**	**256**	**171**
Totaal passiva	**18.883**	**17.310**	**3.117**	**2.883**	**−3.141**	**−2.905**	**18.859**	**17.289**

Niet-DAEB activiteit (aantal VHE)	**2024**
Bedrijfsmatig Onroerend Goed in exploitatie	1.800
Garages/parkeerplaatsen	4.158
Woongelegenheden	5.627
Intramuraal	10
Totaal	**11.595**

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 2024 gesplitst

× € 1.000.000	DAEB		niet-DAEB		Eliminaties		Totaal	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Huuropbrengsten	490	477	90	88	0	0	580	565
Opbrengsten servicecontracten	26	25	1	1	0	0	26	26
Lasten servicecontracten	–27	–28	0	–1	0	0	–28	–28
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	–39	–38	–1	–1	0	0	–41	–40
Lasten onderhoudsactiviteiten	–204	–184	–26	–24	0	0	–230	–208
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	–40	–38	–6	–6	0	0	–46	–44
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	**205**	**214**	**56**	**57**	**0**	**0**	**261**	**271**
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0	7	0	0	0	7	0
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0	–2	1	0	0	–2	1
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**	**5**	**1**	**0**	**0**	**5**	**1**
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	98	82	19	30	0	0	117	112
Toegerekende organisatiekosten	–2	–2	0	0	0	0	–2	–2
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	–64	–60	–14	–26	0	0	–78	–86
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	**33**	**21**	**4**	**4**	**0**	**0**	**37**	**24**
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	–128	–179	–22	–7	0	0	–149	–186
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	1.167	–1.471	176	–168	0	0	1.342	–1.640
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	0	0	7	0	0	0	7	1
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	0	0	0	0	0	0	0	0
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	**1.039**	**–1.650**	**161**	**–175**	**0**	**0**	**1.200**	**–1.825**
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	**–5**	**–8**	**–1**	**–1**	**0**	**0**	**–6**	**–9**
Leefbaarheid	**–9**	**–8**	**0**	**0**	**0**	**0**	**–9**	**–8**
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	1	0	0	0	0	0	1	0
Rentebaten interne lening	14	7	0	0	–14	–7	0	0
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	6	10	7	0	0	0	13	10
Rentelasten interne lening	0	0	–14	–7	14	7	0	0
Rentelasten en soortgelijke kosten	–100	–91	7	0	0	0	–93	–92
Saldo financiële baten en lasten	**–80**	**–75**	**0**	**–7**	**0**	**0**	**–79**	**–82**
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	**1.184**	**–1.506**	**226**	**–123**	**0**	**0**	**1.410**	**–1.628**
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	–21	–32	–2	–3	0	0	–23	–35
Resultaat deelnemingen	285	–142	61	–17	–285	142	61	–17
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening na belastingen	**1.448**	**–1.680**	**285**	**–142**	**–285**	**142**	**1.448**	**–1.680**
Resultaat na belastingen (totaalresultaat)	**1.448**	**–1.680**	**285**	**–142**	**–285**	**142**	**1.448**	**–1.680**

15.9.3 Kasstroomoverzicht 2024 gesplitst

Directe methode	DAEB		niet-DAEB		Eliminaties		Totaal	
× € 1.000.000	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Operationele activiteiten								
Huren	489	478	90	87	0	0	579	565
Vergoedingen	23	23	3	3	0	0	26	26
Overige bedrijfsontvangsten	4	4	4	3	–1	–2	8	6
Renteontvangsten interne lening	7	7	0	0	–7	–7	0	0
Renteontvangsten	2	2	0	0	0	0	2	2
Saldo ingaande kasstroom	**526**	**515**	**97**	**93**	**–8**	**–9**	**615**	**599**
Erfpacht	–1	–1	0	0	0	0	–1	–1
Personeelsuitgaven	–71	–64	–9	–8	0	0	–80	–72
Onderhoudsuitgaven	–158	–143	–23	–19	0	0	–181	–162
Overige bedrijfsuitgaven	–110	–110	–2	–8	1	2	–112	–117
Renteuitgaven interne lening	0	0	–7	–7	7	7	0	0
Renteuitgaven	–92	–94	0	0	0	0	–92	–94
Sectorspecifieke heffing	–1	–4	0	0	0	0	–1	–4
Verhuurderheffing	0	0	0	0	0	0	0	0
Vennootschapsbelasting	–14	–23	–2	1	0	0	–16	–22
Leefbaarheid niet investeringsgebonden	–5	–5	0	0	0	0	–5	–5
Saldo uitgaande kasstroom	**–452**	**–444**	**–43**	**–41**	**8**	**9**	**–488**	**–476**
Kasstroom uit operationele activiteiten	**73**	**71**	**54**	**52**	**0**	**0**	**127**	**123**
(Des)investeringsactiviteiten								
Materiële vaste activa ingaande kasstroom								
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	95	75	16	21	0	0	111	96
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	5	9	2	1	0	0	6	10
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	**100**	**84**	**18**	**22**	**0**	**0**	**118**	**106**
Materiële vaste activa uitgaande kasstroom								
Uitgaven nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	–164	–131	–11	–1	0	0	–175	–132
Uitgaven woonverbetering, woon- en niet woongelegenheden	–160	–131	–17	–8	0	0	–176	–139
Uitgaven nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	0	0	0	0	0	0	0	0
Uitgaven aankoop woongelegenheden (VOV)	–8	–8	–2	–2	0	0	–10	–9
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	0	–1	0	0	0	0	0	–1
Aankoop	–2	–2	–1	–1	0	0	–3	–2
Investeringen overig	–1	–2	0	0	0	0	–1	–2
Saldo materiële vaste activa uitgaande kasstroom	***–335***	***–274***	***–30***	***–12***	***0***	***0***	***–365***	***–286***
Saldo in- en uitgaande kasstroom materiële vaste activa	**–235**	**–190**	**–13**	**10**	**0**	**0**	**–247**	**–180**
Financiële vaste activa ingaande kasstroom								
Ontvangsten verbindingen	49	65	23	42	–49	–65	23	42
Uitgaven verbindingen	–7	–6	–49	–65	49	65	–7	–6
Saldo in- en uitgaande kasstroom financiële vaste activa	***42***	***59***	***–25***	***–23***	***0***	***0***	***17***	***36***
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteit	**–193**	**–131**	**–38**	**–13**	**0**	**0**	**–231**	**–144**

Directe methode	DAEB		niet-DAEB		Eliminaties		Totaal	
× € 1.000.000	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Financieringsactiviteiten								
Opgenomen door WSW geborgde lening	210	120	0	0	0	0	210	120
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	15	0	0	–15	–15	0	0
Saldo financieringsactiviteit ingaande kasstroom	***225***	***135***	***0***	***0***	***–15***	***–15***	***210***	***120***
Aflossing door WSW geborgde lening	–118	–86	0	0	0	0	–118	–86
Aflossing niet door WSW geborgde lening	0	0	–1	–26	0	0	–1	–26
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	–15	15	15	0	0
Saldo financieringsactiviteit uitgaande kasstroom	***–118***	***–86***	***–16***	***–41***	***15***	***15***	***–119***	***–112***
Kasstroom uit financierings activiteiten	**107**	**49**	**–16**	**–41**	**0**	**0**	**91**	**8**
Mutatie liquide middelen	**–13**	**–11**	**0**	**–2**	**0**	**0**	**–13**	**–13**
Liquide middelen per 1-1	**23**	**34**	**8**	**10**	**0**	**0**	**31**	**44**
Liquide middelen per 31-12	**10**	**23**	**8**	**8**	**0**	**0**	**18**	**31**

16. Overige informatie

16.1 Werknemers

Het aantal werknemers in dienst van Stichting Ymere per 31 december 2024 was 1.080 (2023: 1.051). In voltijdse equivalenten (FTE) was dit 993 (2023: 975). Geen van de medewerkers is werkzaam buiten Nederland (2023: 0). In de dochtermaatschappijen zijn geen medewerkers werkzaam (2023: 0).

Voorstel statutaire resultaatbestemming
Aan de Raad van Commissarissen is voorgesteld het jaarresultaat ter grootte van € 1.448 miljoen aan de Overige reserves toe te voegen.

Amsterdam, 20 maart 2025

Aldus opgemaakt door:
Amsterdam, 20 maart 2025

Statutaire directie

Erik Gerritsen

Marike Bonhof

Aldus vastgesteld en goedgekeurd door:
Amsterdam, 20 maart 2025

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 100.

BDO

T: +31 (0)38 303 97 00
E: zwolle@bdo.nl
www.bdo.nl

BDO Audit & Assurance B.V.
Postbus 50017, 8002 LA Zwolle
Westerlaan 115, 8011 CA Zwolle
Nederland

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Stichting Ymere

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2024

Ons oordeel
Wij hebben de jaarrekening 2024 van Stichting Ymere te Amsterdam gecontroleerd.

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 2024 en van het resultaat over 2024 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:
1. de geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2024;
2. de geconsolideerde en enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2024; en
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel
Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en het Controleprotocol WNT 2024 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.

Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

Wij hebben onze controlewerkzaamheden bepaald in het kader van de jaarrekeningcontrole als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover. Onderstaande informatie ter ondersteuning van ons oordeel en onze bevindingen moeten in dat kader worden bezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.

Statutair gevestigd te Eindhoven en ingeschreven in het handelsregister onder nummer 17171186.
BDO Audit & Assurance B.V. handelt tevens onder de namen: BDO Audit & Assurance B.V., BDO Accountants, BDO Technology Risk Assurance.
BDO Audit & Assurance B.V. is lid van BDO International Ltd, een rechtspersoon naar Engels recht met beperkte aansprakelijkheid,
en maakt deel uit van het wereldwijde netwerk van juridisch zelfstandige organisaties die onder de naam ‘BDO’ optreden.
BDO is de merknaam die wordt gebruikt ter aanduiding van het BDO-netwerk en van elk van de BDO Member Firms.

Materialiteit
Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op € 285 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 miljoen hetgeen gebaseerd is op 1,5% van het (genormaliseerd) totaal van huuropbrengsten, opbrengsten service contracten en verkoopopbrengsten.

Daarbij zijn voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in het Controleprotocol WNT 2024.

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 € 14,25 miljoen respectievelijk afwijkingen qua transactiestromen boven € 0,55 miljoen rapporteren, alsmede 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 jaarrekening van Stichting Ymere.

Op basis van onze risico-inschatting hebben we de aard, timing en omvang van de uit te voeren controlewerkzaamheden bepaald, inclusief de groepsonderdelen waar controlewerkzaamheden worden uitgevoerd. Doordat de groepsonderdelen organisatorisch verbonden zijn en de voor groepsdoeleinden relevante groepsonderdelen gebruikmaken van dezelfde administratieve systemen en beheersingsmaatregelen, hebben wij als groepsaccountant voor zowel Stichting Ymere als haar groepsonderdelen (daar waar relevant op geconsolideerd niveau) de controlewerkzaamheden zelf uitgevoerd.

De controlewerkzaamheden voor groepsonderdeel Yvastgoed B.V. zijn hoofdzakelijk gericht op de onderkende risico’s voor de waardering van het vastgoed in exploitatie en de verantwoorde huuropbrengsten. Voor de andere groepsonderdelen geldt dat wij, gezien de beperkte relevantie van de financiële informatie van die onderdelen voor de (geconsolideerde) jaarrekening, hier geen werkzaamheden op hebben uitgevoerd.

Door bovengenoemde werkzaamheden bij groepsonderdelen, 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 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 een begroting opgesteld voor de komende vijf jaar (de prospectieve informatie).
Daarnaast heeft de statutaire directie op basis van de jaarrekening 2024 ratio’s berekend die gebaseerd zijn op het gezamenlijk beoordelingskader van het Waarborgfonds van de Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit Woningcorporaties (Aw), deze ratio’s getoetst aan de door beide toezichthouders gestelde normen en beoordeeld of sprake is van mogelijke continuïteitsrisico’s. Op basis hiervan concludeert de statutaire directie (zoals toegelicht in hoofdstuk ‘8. Financiële continuïteit’ van het bestuursverslag) 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.

Onze controlewerkzaamheden hebben geen informatie opgeleverd die strijdig is met de veronderstellingen en aannames van de statutaire directie over de gehanteerde continuïteitsveronderstelling. Wij hebben geen materiële onzekerheden 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 en naleving wet- en regelgeving
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 bijvoorbeeld 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, 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 kennisgenomen 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**
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: ▸ journaalposten en andere aanpassingen die tijdens het opstellen van de jaarrekening zijn gemaakt; ▸ schattingen en schattingsprocessen; ▸ significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsuitoefening. 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 ‘De kernpunten van onze controle’.	Wij hebben: ▸ 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; ▸ 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. 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.
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	**Controlewerkzaamheden en waarnemingen**
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. Hiermee samenhangend bestaat tevens het risico dat kickbacks zijn betaald aan medewerkers.	Wij hebben: ▸ 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 fraude risico’s geëvalueerd.

	Onze werkzaamheden hebben ter zake niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude.

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 (huurders). Het aantal transacties is hierbij gebaseerd op het aantal verhuurbare eenheden en de huurprijzen zijn gereguleerd. Gezien de huidige huizenmarkt is, afgezien van tijdelijke leegstand door huurders-mutaties, sprake van een (nagenoeg) volledige bezetting. Hierdoor is voor deze opbrengstenstroom een goede verwachting op te stellen. Hetzelfde geldt - mutatis mutandis- voor de opbrengst uit servicecontracten. Op basis hiervan hebben wij ingeschat dat terzake deze opbrengstenstromen geen risico bestaat op een afwijking van materieel belang die het gevolg is van fraude met betrekking tot de verantwoording van deze opbrengsten.

- 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. Deze regels vormen een onderdeel van de interne beheersingsomgeving waarin de corporatie functioneert. 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 deze wet- en regelgeving bij deze verkooptransacties zijn nageleefd. Hierdoor zien wij op dit punt geen risico op een afwijking van materieel belang die het gevolg is van fraude.

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 bezien 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
Het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2024 € 17,9 miljard wat neerkomt op 94% van het balanstotaal van Stichting Ymere. 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. 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. 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	Wij hebbende de opzet en het bestaan van de administratieve organisatie en de interne beheersingsmaatregelen voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat vastgesteld. **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 2024, 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. **Controle throughput** Wij hebben vastgesteld dat de marktwaarde in verhuurde staat is berekend door middel van een gecertificeerd rekenmodel (verificatie van de ‘throughput’). Wij hebben vastgesteld dat Stichting Ymere aanvullend interne beheersingsmaatregelen heeft doorgevoerd om

overeenstemming met de standaarden zoals opgelegd door de NRVT (Nederlands Register Vastgoed Taxateurs).

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.
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.

te komen tot een betrouwbare uitkomst van de marktwaarde uit dit model.

Controle output
Wij hebben de competentie en onafhankelijkheid van de externe taxateurs vastgesteld en de uitkomsten van de door de externe taxateurs uitgevoerde waarderingen 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.

Voor het controleren van de uitkomsten (‘output’) en de gehanteerde veronderstellingen bij de waardering hebben wij gebruik gemaakt van onze vastgoed waarderingsdeskundigen.

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.

Observaties
Op basis van de door ons uitgevoerde controlewerkzaamheden hebben wij bij de waardering van het vastgoed in exploitatie geen materiële afwijkingen geconstateerd.

Bepaling en toelichting beleidswaarde vastgoed in exploitatie	Onze controleaanpak en observaties
Op grond van artikel 15, lid 3 en RJ645.304 moet in de toelichting van de jaarrekening de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie worden vermeld. In paragraaf 10.1 van de jaarrekening is deze beleidswaarde toegelicht. 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 continuïteitsveronderstelling) in de jaarrekening. Overeenkomstig het Handboek Modelmatig waarderen marktwaarde wordt de beleidswaarde bepaald door op vijf aspecten aanpassingen door te voeren in de uitgangspunten van de DCF berekening van de marktwaarde. 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.	Wij hebbende de opzet en het bestaan van de administratieve organisatie en de interne beheersingsmaatregelen voor de bepaling van de beleidswaarde vastgesteld. Wij hebben vastgesteld dat de objectgegevens waarmee de beleidswaarde bepaald wordt, overeenkomen met de objectgegevens waarmee de marktwaarde berekend is, met uitzondering van de vijf aspecten waarop andere uitgangspunten verplicht zijn voor het bepalen van de beleidswaarde. Voor het bepalen van de beleidswaarde is gebruik gemaakt van een gecertificeerd rekenmodel. Voorts hebben wij vastgesteld dat overeenkomstig de bepalingen in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde uitwerking is gegeven aan de berekening van de beleidswaarde en daarbij dat: ▸ de bepaling van de beleidswaarde is gebaseerd op het doorexploitatie scenario, waarbij de kasstromen gebaseerd zijn op een eeuwigdurende benadering van 60-jaar (zonder eindwaarde); ▸ streefhuren en huurverhogingen zijn gebaseerd op het eigen beleid; ▸ de ingerekende onderhoudskasstromen gebaseerd zijn op het eigen beleid per complex voor een periode van 60 jaar, dat is vastgelegd in de meerjarenonderhoudsbegroting respectievelijk daaruit afgeleide normen; ▸ de beheernormen gebaseerd zijn op meerjarige beheerlasten gebaseerd op het eigen beleid. Wij hebben gecontroleerd of voornoemd eigen beleid overeenkomt met onderliggende documentatie en beleidsdocumenten. 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 de statutaire directie is uiteengezet. Observaties Op pagina 51 in de jaarrekening is een sensitiviteitsanalyse opgenomen, teneinde de potentiële effecten van de diverse

	uitgangspunten en componenten op de beleidswaarde ultimo 2024 nader te duiden. Wij hebben vastgesteld dat de door de corporatie gehanteerde veronderstellingen voor het bepalen van de in de jaarrekening 2024 opgenomen beleidswaarde aanvaardbaar zijn en dat de wijze waarop de beleidswaarde wordt bepaald voldoet aan de richtlijnen zoals opgenomen in het Handboek modelmatig waarderen zoals gepubliceerd door de Aw op 14 maart 2025.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2024 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.

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 2024;
- Verantwoording over onze bedrijfsvoering;
- Verslag van de raad van commissarissen;
- Bijlagen (1 t/m 8);
- 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.

Verklaring betreffende overige door wet- of regelgeving gestelde vereisten

Benoeming

Wij zijn door de raad van commissarissen 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.

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 fraude of fouten.

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 afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten 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 2024, 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 fraude of fouten, 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 in continuïteit 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.

Wij zijn verantwoordelijk voor het plannen en uitvoeren van de groepscontrole om voldoende en geschikte controle-informatie te verkrijgen met betrekking tot de financiële informatie van de entiteiten of bedrijfsonderdelen binnen de groep als basis voor het vormen van een oordeel over de jaarrekening. Tevens zijn wij verantwoordelijk voor de aansturing van, het toezicht op en de beoordeling van de controlewerkzaamheden die in het kader van de groepscontrole zijn uitgevoerd. Wij dragen de volledige verantwoordelijkheid voor onze controleverklaring.

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, 20 maart 2025

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

w.g.

R.W. van Hecke RA

Bijlagen

Ymere

Bijlage 1 Aantallen zelfstandige woongelegenheden per gemeente

Aantallen zelfstandige woongelegenheden per gemeente en per categorie op 31 december 2024

			DAEB		niet-DAEB	Totaal
Gemeente	**Goedkoop ≤ € 454,47**	**"Betaalbaar" > € 454,47 - ≤ € 650,43**	**Duur tot huurslaggrens > € 650,43 ≤ € 879,66**	**Duur boven huurslaggrens > € 879,66[1]**		
Alkmaar					16	16
Almere	138	4.214	2.449	271	397	7.469
Amsterdam	3.347	23.799	9.647	968	4.754	42.515
Haarlem	465	5.049	2.349	229	550	8.642
Haarlemmerliede c.a.						0
Haarlemmermeer	152	6.904	4.767	716	1.159	13.698
Heemstede					57	57
Dijk en Waard					58	58
Leiden					61	61
Zaanstad					30	30
	4.102	**39.966**	**19.212**	**2.184**	**7.082**	**72.546**
	5,7%	**55,1%**	**26,5%**	**3,0%**	**9,8%**	**100%**
Totaal		**65.470 (90,2%)**			**7.081 (9,8%)**	**72.546**

1 Door huurverhoging(en) is de huur van woningen met een sociaal huurcontract boven de € 879,66 uitgekomen.

Bijlage 2 Overzicht opgeleverde woningen per gemeente

Overzicht opgeleverde woningen en start bouw in 2024

		Opleveringen		Start bouw	
Gemeente		**Nieuwbouw**	**Renovatie***	**Nieuwbouw**	**Renovatie***
Almere	Huur - DAEB	66	-	17	-
	Koop	-	-	-	-
	Totaal	**66**	**-**	**17**	**-**
Amsterdam	Huur - DAEB	445	95	423	495
	Huur - Niet DAEB	-	4	-	8
	Koop	-		-	54
	Totaal	**445**	**99**	**423**	**557**
Haarlem	Huur - DAEB	-	26	212	18
	Huur - Niet DAEB		-	92	-
	Koop	3	-	8	-
	Totaal	**3**	**26**	**312**	**18**
Haarlemmermeer	Huur - DAEB	115	-	50	-
	Koop	1	-	1	-
	Totaal	**116**	**-**	**51**	**-**
Subtotaal	**Huur - DAEB**	**626**	**121**	**702**	**513**
	Huur - Niet DAEB	**-**	**4**	**92**	**8**
	Koop	**4**	**-**	**9**	**54**
TOTAAL		**630**	**125**	**803**	**575**

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.*

Bijlage 3 Ymere in de regio: prestatieafspraken en prestaties

In het werkgebied van Ymere worden met de gemeente en de huurdersorganisaties zogenoemde prestatieafspraken gemaakt. Deze afspraken kunnen meerjarig of jaarlijks zijn.

In 2024 waren er 114 prestatieafspraken waarvoor Ymere (mede)verantwoordelijk is.
Veel afspraken is Ymere nagekomen, in totaal 82% van de afspraken. Slechts 4 procent hebben we eind 2024 niet gehaald. Bij 14 procent van de afspraken is aanvullende actie vereist om de afspraak alsnog binnen de termijn van de afspraken of iets later te halen.

Bij prestatieafspraken die we niet halen kunnen verschillende redenen de oorzaak zijn. Soms ligt het nakomen van een afspraak buiten onze macht. Soms is geen actie door Ymere nodig, omdat 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.

Prestatieafspraken eind 2024

	Oordeel			
Gemeente	**1. Rood**	**2. Oranje**	**3. Groen**	**Afspraken**
Almere	1		3	4
Amsterdam	2	13	38	53
Haarlem	1	3	11	15
Haarlemmermeer			42	42
Prestatieafspraken	**4**	**16**	**94**	**114**
	4%	**14%**	**82%**	**100%**

Highlights 2024 per gemeente

Haarlem

Gehaalde afspraken
In Haarlem hebben wij ongeveer 80% van de vrijkomende huurwoningen verhuurd aan onze primaire doelgroep. Daarmee dragen we ruim bij aan de afspraak om – samen met Pré Wonen en Elan Wonen – minimaal 65% van de vrijkomende woningen aan de primaire doelgroep toe te wijzen.
Bij de nieuwbouw zetten we de lijn door om ruim boven de afgesproken aantallen nieuwbouwwoningen op te leveren. In de periode van de huidige prestatieafspraken (2022 t/m 2025) zijn dat 43 opleveringen, terwijl we 25 nieuwe woningen hadden afgesproken. Voor na 2025 hebben we ruim 700 nieuwe woningen in voorbereiding (400 ‘hard’ plus 300 ‘zacht’). Daarmee komen we ruim uit boven de afgegeven prognose van 300 nieuwe woningen.
De gemeente en de woningcorporaties hebben afgesproken om te verkennen wat nodig is om de CO_2-reductiedoelstellingen te halen. Deze verkenning is in 2024 voortvarend aangepakt. We werken daarbij ook samen met netbeheerder Liander. De partijen hebben onder regie van de gemeente nadere afspraken gemaakt over de samenwerking die in 2025 een vervolg zal krijgen.

(Nog) niet gehaalde afspraken
De gemeente Haarlem heeft subsidie beschikbaar gesteld om woningcorporaties te helpen om (conform afspraak) alle E-, F- en G-gelabelde woningen vóór eind 2028 naar een beter energielabel te brengen. Ymere heeft in 2024 geen geschikt woningcomplex kunnen aandragen voor deze subsidie. Voor 2025 gaat dit naar verwachting wel lukken.

Almere

Gehaalde afspraken
Ymere heeft de productieafspraken geactualiseerd: de afspraken met de gemeente en huurdersorganisatie 3HO over onze bouwproductie. In de nieuwe afspraken voor 2025-2029 is het aantal nieuwe woningen in ‘harde’ projecten vrijwel verdubbeld ten opzichte van 2024-2028. Er zijn nieuwe, veelbelovende bouw-ontwikkelingen overeengekomen.
Met de verhuisregeling Van Groot Naar Beter kunnen mensen die een grote woning achterlaten (minimaal 4 kamers) met voorrang verhuizen naar een beter passende woning (maximaal 3 kamers). In 2025 en 2026 doen we een pilot waarbij bewoners die van de ene naar de andere woningcorporatie verhuizen (Goede-Stede, Alliantie, Ymere) hun oude huur kunnen meenemen. Bij Ymere kon dat al bij een verhuizing binnen ons eigen woningbestand. Bij de andere twee corporaties kan dit in de pilot nu ook bij interne verhuizingen. Buiten de prestatieafspraak om hebben we Woonzorg Nederland bereid gevonden om zijn Almeerse bezit beschikbaar te stellen voor Van Groot Naar Beter.

(Nog) niet gehaalde afspraken
De afspraak was om te streven naar maximaal 30% verhuringen aan urgenten in 2024, vanuit het oogpunt van leefbaarheid, maatschappelijk draagvlak én om reguliere huurders voldoende woningen te kunnen blijven bieden. Dit percentage is overschreden, in goed overleg met de gemeente en andere woning-corporaties. Steeds hebben we met elkaar gezocht naar creatieve oplossingen.
In 2024 zouden de partijen onderzoeken of de labeling van woningen voor senioren, jongeren en reguliere huurders voldoet. Hebben we de juiste soort en hoeveelheid woningen gelabeld? Stellen we de juiste voor-waarden? Dit is in 2024 niet gebeurd. Het actiepunt komt in 2025 terug bij de opstelling van Meerjarenplan Woonruimteverdeling, waarmee we inmiddels zijn gestart.

Nieuwe meerjarige prestatieafspraken
In 2024 zijn verder nieuwe meerjarige prestatieafspraken voor de periode 2025-2029 gemaakt met de gemeente, huurdersvertegenwoordiging 3HO en de woningcorporaties GoedeStede en De Alliantie.
Ze omvatten 31 meerjarige prestatieafspraken plus 8 afspraken over samenwerking, over de thema’s beschikbaarheid, betaalbaarheid, duurzaamheid, leefbaarheid en wonen & zorg. Op basis daarvan komt er een werkagenda met 34 acties. Een deel van de acties voeren we uit in 2025, de rest volgt later.

Amsterdam

Gehaalde prestatieafspraken
In maart 2024 zijn de nieuwe Amsterdamse prestatieafspraken ondertekend door woningcorporaties, huurderskoepels en de gemeente. De nadruk ligt veel meer dan vroeger op investeringen in de bestaande

woningvoorraad. Zo investeren we fors meer in de bestaande woningen op het gebied van renovatie en verduurzaming.
Voor de ontwikkeling van de woningvoorraad is een bandbreedte afgesproken, aangezien de bouwproductie ook wordt beïnvloed door externe factoren. We zetten in op de bouw van permanente woningen op een tijdelijke locatie. Het goede nieuws is dat Ymere het eerste complex met 63 flexwoningen heeft opgeleverd, aan de Appelweg in Amsterdam-Noord. En er zitten nog meer projecten in de pijplijn.
De woningverkoop wordt verder teruggedrongen, vooral in de gebieden met het laagste aandeel sociale huur in de stad. Hiervoor is een afwegingskader afgesproken. Ons verkoopbeleid is daarop aangepast. Onze huurderskoepel en de gemeente Amsterdam zijn hierbij door ons betrokken.

(Nog) niet gehaalde afspraken
Het is nog te vroeg om te beoordelen of bepaalde afspraken niet zijn gehaald in 2024. Wel is inmiddels duidelijk dat de nieuwbouwproductie onder druk staat en dat sommige projecten vertraging oplopen. De oorzaken daarvan zijn velerlei: vertraagde vergunningentrajecten, bezwaarprocedures en capaciteitsproblemen bij de bouwers.
We constateren dat de huisvesting van de afgesproken aantallen kwetsbare huurders in de stad onder druk staat. De concentratie in bepaalde buurten, in combinatie met ontoereikende zorg en begeleiding, kan tot overlast leiden en helaas soms ook tot heftige incidenten. Om kwetsbare groepen op een verantwoorde manier te kunnen blijven huisvesten, moeten zowel de samenwerking als de zorg en begeleiding verbeteren. Daarover zijn we in overleg met onze partners in de stad: zorgpartijen, de gemeente en de politie.
Begin 2024 is in het programma Warm Amsterdam de samenwerking tussen warmtebedrijf Vattenfall, de gemeente en huurders gestopt. De directe aanleiding hiervoor was een stijging van het vastrecht die Vattenfall doorrekende aan onze huurders. De stijging was voor woningcorporaties onacceptabel. We vinden dat de kosten voor de energietransitie niet bij onze huurders terecht mogen komen. Een voor alle partijen bevredigende oplossing was op korte termijn helaas niet binnen handbereik. Hierdoor komen de afspraken over Aardgasvrij te vervallen. Vanzelfsprekend blijft Ymere woningen isoleren. We zijn in constructief gesprek met alle betrokken partijen over dit onderwerp.

Haarlemmermeer

Gehaalde afspraken
Het is Ymere in Haarlemmermeer in 2024 gelukt om de nieuwbouwproductie op peil te houden. Er waren opleveringen op Tudorpark, de IJpolderstraat en Wieringerwaardstraat in Hoofddorp, én de Veldbloemstraat in Nieuw-Vennep. Daarmee kwamen er meer dan 130 nieuwbouwwoningen bij. Ook de productie voor 2025 is gegarandeerd: de bouw is gestart van woningen aan de J.C. Beetslaan, en we bereikten het hoogste punt van een nieuwe woontoren met 124 woningen in Hyde Park (beide Hoofddorp).
Toewijzing van woningen aan bijzondere doelgroepen is een enorme opgave. Het aantal geschikte vrijkomende woningen is beperkt, het aantal kwetsbaren en statushouders is groot. Desondanks slaagden onze verhuurmakelaars erin om 30% van onze woningen toe te wijzen.
We spraken af om in een aantal complexen van het (aard)gas af te gaan. Drie complexen zouden geen traditionele gasketel krijgen, maar *all electric*-warmtepompen. In een complex aan de Koning Willem I-laan krijgen bewoners de keuze om van het gas af te gaan. In twee andere complexen in Hoofddorp leggen we dezelfde keuze voor aan de bewoners. We hopen op instemming van een ruime meerderheid.

(Nog) niet gehaalde afspraken
Ymere had toegezegd om in 2024 twee atelierwoningen te transformeren tot vier reguliere woningen. We slaagden er niet in om deze transformatie in 2024 af te ronden. De werkzaamheden zijn echter wel gestart. Oplevering van de woningen volgt in 2025.

Bijlage 4 Samenwerken met huurders

Samenwerken met huurders
Ymere heeft lokale huurdersorganisaties. Zij hebben zich verenigd in de Samenwerkende Huurders-organisaties 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 is de SHY vertegenwoordigd in een aantal specifieke werkgroepen (bijvoorbeeld de werkgroep onderhoud) én in tijdelijke werkgroepen (zoals de werkgroep verbeteren reparatieproces). 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 2024

Onderwerp	Advies/Instemming SHY	Overlegresultaten
Huurverhoging 2024	Advies	Ymere en de SHY zijn niet tot overeenstemming gekomen over de huurverhoging 2024. Ymere heeft de adviezen van de SHY niet overgenomen.
Nieuw huurprijsbeleid bij toewijzing	Advies	Ymere en de SHY zijn tot overeenstemming gekomen over huurprijsbeleid bij toewijzing.
Aanpassen huurvoorwaarden i.v.m. oneerlijk incassobeding	Advies	Ymere en de SHY zijn tot overeenstemming gekomen over deze aanpassing.
Hospitaverhuur	Advies	Ymere heeft een aantal adviezen van de SHY over-genomen en een aantal adviezen niet overgenomen.
Protocol cameratoezicht	Advies	De SHY heeft positief geadviseerd.
Verkoop studentenwoningen	Advies	Nog niet bekend

Naast deze formele adviesaanvragen bespraken de SHY en Ymere andere onderwerpen, zoals:
- Samen optrekken in het kader van de landelijke prestatieafspraken en de gezamenlijke oproep voor een duurzame volkshuisvesting
- De implementatie van de strategie van Ymere
- Actuele thema’s, zoals wonen en zorg, kwetsbare groepen en communicatie met huurders
- Participatie, en hoe we samen de participatie van (toekomstige) huurders kunnen versterken, verbeteren en vernieuwen
- Het visitatierapport en de maatschappelijke van de SHY
- Implementatie bedrijfsinformatiesysteem Tobias 365 en gevolgen voor huurders
- De status en overlegvorm van de SHY-werkgroep voor de vrije sector
- Gezamenlijke brief Ymere-SHY naar aanleiding van het wetsvoorstel vereenvoudiging huurtoeslag
- Bouw flexwoningen in De Nieuwe Kern en daarmee het betreden van een nieuwe gemeente (Ouder-Amstel) in de metropoolregio Amsterdam
- Terugkerende verantwoordingsonderwerpen zoals tertiaalrapportages, het jaarverslag en het jaarplan Ymere, het jaarverslag van de geschillenadviescommissie, de huurmonitor, de klimaatreisgids, de Financiële Meerjarenplanning Ymere en de begroting/werkplan SHY

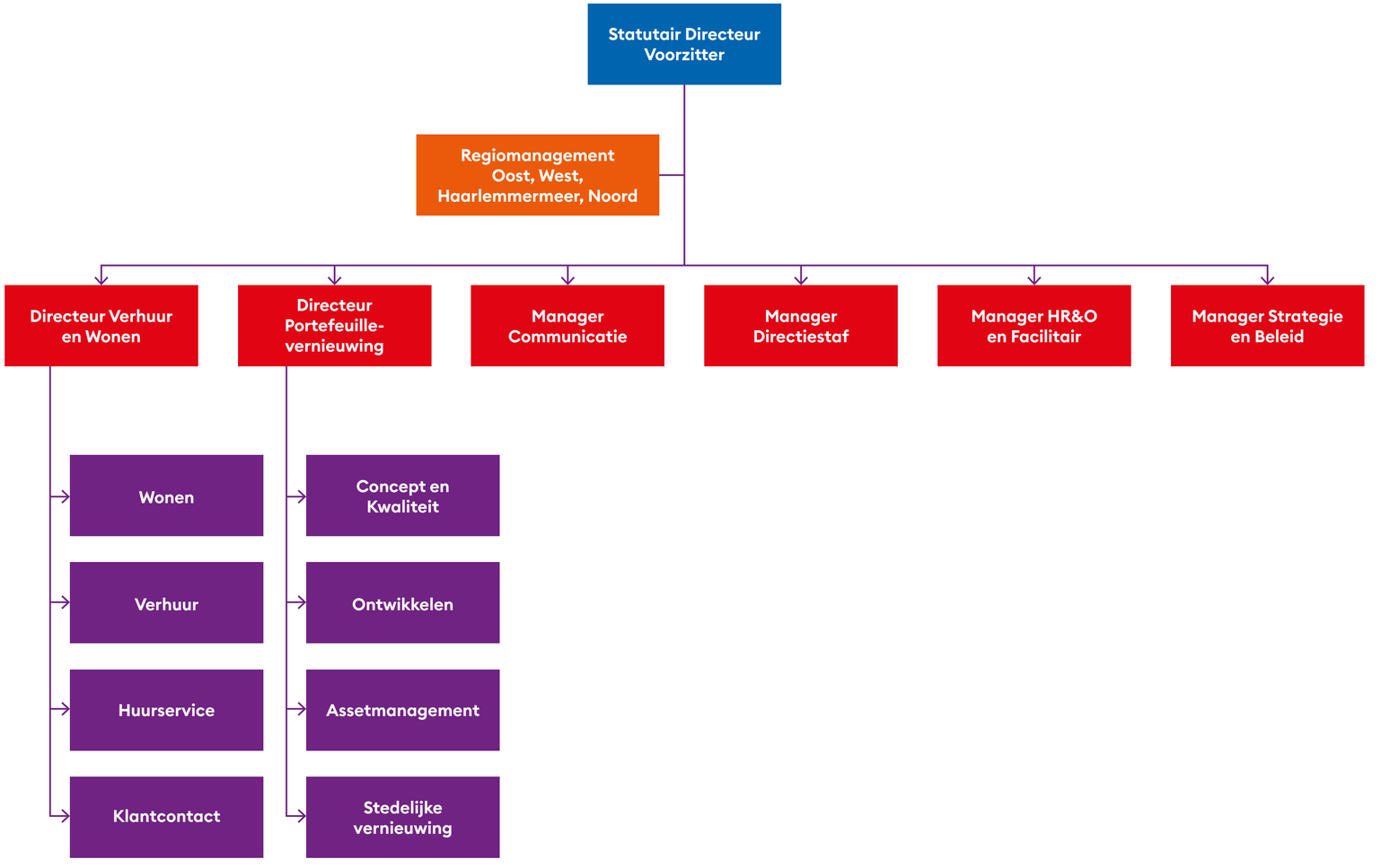
Huurdersorganisaties en bewonerscommissies
Met de zes lokale huurdersorganisaties voeren onze regiomanagers een aantal keer per jaar overleg over lokale aandachtspunten en lopende projecten. In themabijeenkomsten worden de huurdersorganisaties en bewonerscommissies geïnformeerd over de onderwerpen die Ymere-breed spelen.

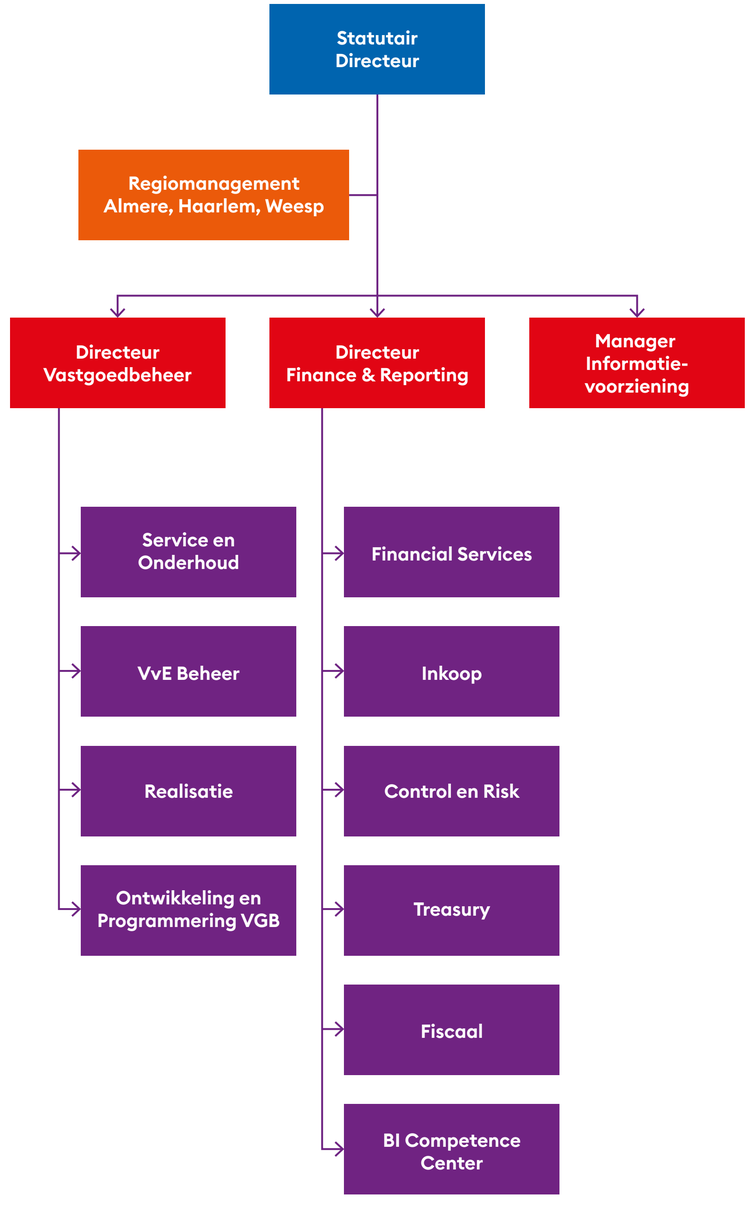
De lokale huurdersorganisaties zijn:
- Huurders Ymere Amsterdam (HYA)
- Huurdersvereniging Almere (HVA)
- Huurdersvereniging De Waakvlam, Haarlem
- Vereniging Huurders Haarlemmermeer (VHH)

De huurdersorganisaties vertegenwoordigen elk weer een aantal bewonerscommissies en bewoners-verenigingen.

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 belangrijke thema’s die ter tafel komen.

Bijlage 5 Organigram





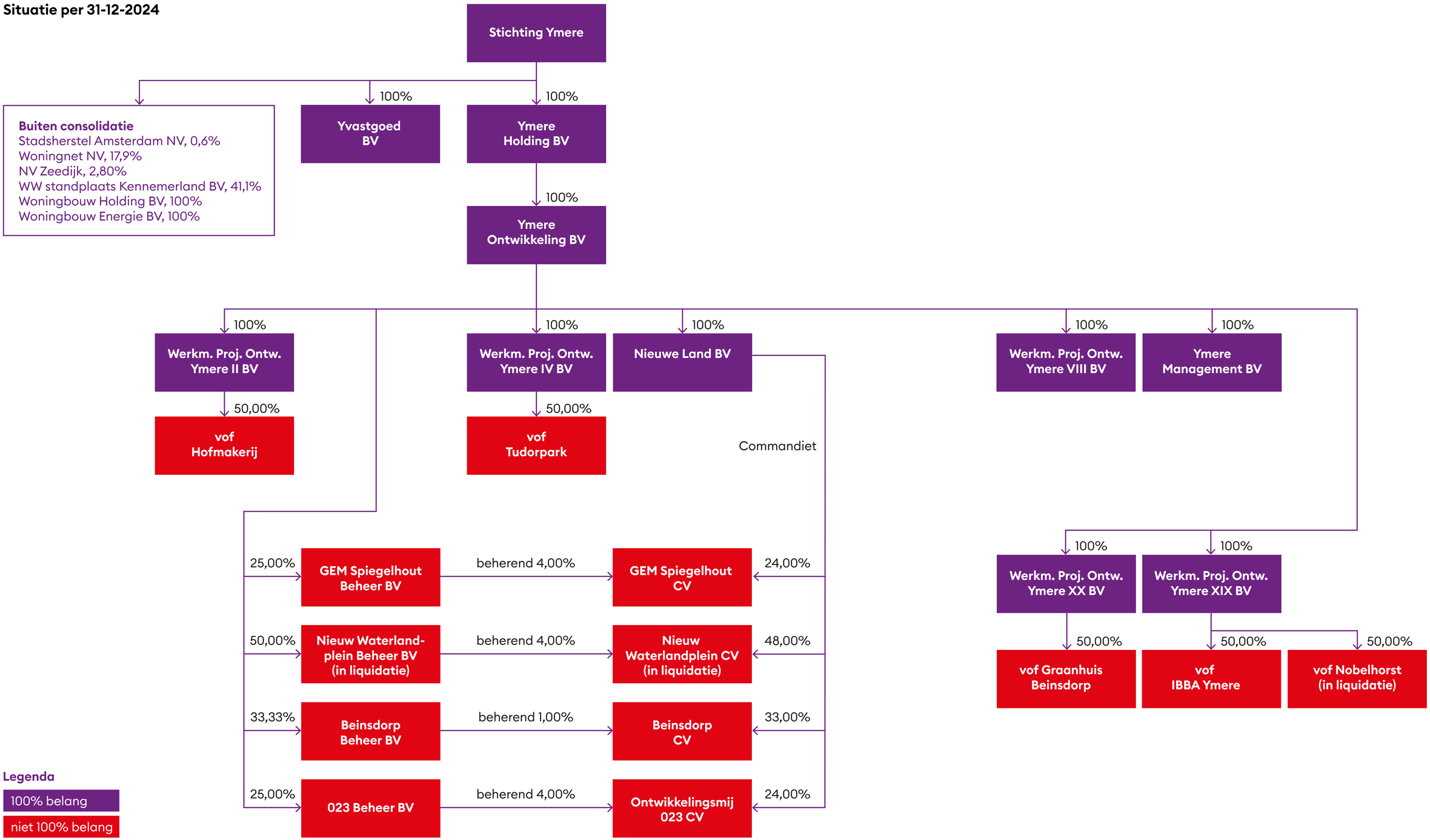
Bijlage 6 Tabel OOB-status (Organisaties van openbaar belang)

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 CO_2-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 huurders-organisaties in de prestatieafspraken.	We hebben in 2024 838 woningen met een E-F-G-label aangepakt. (618 in 2023)	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 2024 waren het er 2.411 (2.255 in 2023).	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 gebieds-plannen.
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.	Het aantal huisuitzettingen als gevolg van huurschuld was ook in 2024 beperkt. Het waren er maar 2 (4 in 2023).	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 huis-uitzettingen 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.	Ziekteverzuim is met 6,3% in 2024 gestegen (5,9% in 2023).	Een hoog ziekteverzuim kan van invloed zijn op de bedrijfs-continuïteit en leidt tot extra kosten i.v.m. inhuur.	Gerichte begeleiding van leidinggevenden en medewerkers ondersteund door een vitaliteits-manager.	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 2024 verhuurden Ymere 71% (doelstelling is minimaal 70%) van alle sociale huurwoningen aan de primaire doelgroep namelijk huishoudens met een jaarinkomen tot de EU-toewijzings-grens (één persoonshuishouden: € 47.699,- en meerpersoons-huishouden: € 52.671,-) We haalden de doelstellingen op het gebied van huisvesting kwetsbare groepen. In 2024 verhuisden 186 van onze sociale huurders met voorrang naar een vrijesector-woning (102 in 2023).	Toename vraag naar woningen door kwetsbare groepen en urgenten.	Middels geimplementeerde interne beheersing (key controls) zorgen wij ervoor 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- inkomens-grens ≥ 70% verhuringen aan huurtoeslagen ontvangers ≥ 95% verhuringen aan huurtoeslagontvangers passend naar inkomen KPI Huisvesting kwetsbare groepen.
b) Legitimatie via o.a. prestatieaf-spraken	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 prestatie-afspraken. We gaan voortijdig met de gemeente in gesprek als we afspraken niet dreigen te halen.	Kpi prestatieafspraken.

Onderwerp	Behandeling beleid (Regelgeving maar ook convenanten/prestatieafspraken)	Resultaten van het beleid	Voornaamste risico’s	Beheersing van deze risico’s	Niet-financiële prestatie-indicatoren
4. Bestrijding van corruptie en omkoping: a. Governance en goed bestuur (H6)	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.	Naleving van de governance code is geborgd.	Reputatieschade. Er kunnen sancties worden opgelegd door de toezichthouders. Risico dat een interne of externe fraudeur Ymere financiële en/of reputatieschade berokkent.	De Compliance Officer houdt toezicht op de naleving van de Governancecode woning-corporaties. In het jaarverslag wordt jaarlijks verslag gedaan van de naleving van de Governancecode woningcorporaties.	Aantal incidenten Aantal interventies van externe toezichthouders.
b. Integriteit (H6)	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.	Verhoging integer gedrag door uitvoering beleid.	Ymere heeft een duidelijke wettelijke opdracht die, aange-vuld met eigen doelstellingen, moet worden gerealiseerd. Indien de risico’s, die het realiseren van deze doel-stellingen in gevaar brengt, niet wordt gemanaged brengt dit het behalen van deze wettelijke opdracht in gevaar.	De taken op het gebied van integriteit zijn als volgt verdeeld: • Integriteit medewerkers (beleid en awareness): afdeling HR&O; • Meldpunt integriteit: manager directiestaf (compliance officer (ad interim)), meldingen worden beoordeeld in de driehoek manager directiestaf, manager HR&O, lid statutaire directie; • 2e lijns-controle/toezicht en rapportage: risk officer.	Aantal en ernst van integriteits-incidenten
c. Risicomanagement (H7)	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.	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.	Key controls werken niet of risico wordt niet afgedekt door een key control.	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.	Elk tertiaal wordt er gerapporteerd over het bestaan en de werking van de key controls.

Bijlage 7 Holdingstructuur Ymere

Situatie per 31-12-2024



Legenda

- 100% belang
- niet 100% belang

Bijlage 8 Vergaderschema en verantwoording rvc 2024

Datum vergadering rvc	Onderwerpen ter besluitvorming behandeld door raad van commissarissen	Voorafgaand behandeld in commissie “ter advisering aan rvc”
extra rvc 16 februari 2024	Flexwoonlocatie De Nieuwe Kern - goedkeuring procedure	commissie vastgoed
21-mrt-24	Verbindingen Ymere	auditcommissie
	Nevenfunctie commissaris	
	Nevenfuncties leden statutaire directie	
	Prestatieafspraken Amsterdam	
	Tweede termijn twee commissarissen en voordracht geschiktheids- en betrouwbaarheidstoets bij Aw	governance- en remuneratiecommissie
	Procedure tweede termijn voorzitter statutaire directie	governance- en remuneratiecommissie
	Beoordelingskader herbenoeming lid statutaire directie	governance- en remuneratiecommissie
	Aanpassing IAF jaarplan 2024	auditcommissie
	P-besluit Elzenhagen Zuid NN3 (Amsterdam)	commissie vastgoed
	P-besluit Stadionbuurt (Amsterdam)	commissie vastgoed
	P-besluit Heesterveld (Amsterdam)	commissie vastgoed
	Update P-besluiten Q1 2024	commissie vastgoed
	Herijking normenkader vastgoedinvesteringen 2024	gecombineerd vergadering audit-commissie en commissie vastgoed
28-mrt-24	Vaststellen jaarrekening 2023	auditcommissie
	Vaststellen jaarverslag 2023	auditcommissie v.w.b. de hoofdstukken Risicomanagement en Financiële Continuïteit
	Decharge raad van commissarissen	auditcommissie
	Decharge statutaire directie	auditcommissie
17-apr-24	Besluit (neven)functie commissaris	
07-mei-24	Besluit (neven)functie commissaris	
12-jun-24	Besluit (neven)functie commissaris	
20-jun-24	Goedkeuring bod productieafspraken 2025 t/m 2029 Almere	
	Vaststellen opleidingsplan 2024-2025 rvc	governance- en remuneratiecommissie
	Goedkeuring position paper nav opmerkingen BDO mbt positie directeur F&R in directieteam Ymere	
	Vaststelling vergaderschema 2025	
	Vaststellen controleplan 2024 van BDO voor Stichting Ymere en opdrachtverlening controle Ymere Ontwikkeling	
	Vaststelling memo evaluatie functioneren accountant 2023	auditcommissie
	Vaststelling plan van aanpak selectie nieuwe accountant	auditcommissie
	P-besluit De Nieuwe Kern (flex) (Ouder-Amstel)	commissie vastgoed
	PIR-besluit J. Catskade/De Wittenstraat (Amsterdam)	commissie vastgoed
	P-besluit Strandeiland (Amsterdam)	commissie vastgoed
	P-aankoopbesluit Hoofdweg (Haarlemmermeer)	commissie vastgoed
	IR-besluit IJDoornschoollocatie (Amsterdam)	commissie vastgoed
	P-aankoopbesluit Schalkwijk, blok f (2e fase) (Haarlem)	commissie vastgoed
20-jun-24	P-aankoopbesluit Poort Living (Amsterdam)	commissie vastgoed
23-jul-24	Besluit (neven)functie lid statutaire directie	
	Benoeming 2e termijn twee commissarissen	
09-sep-24	Besluit vaststellen profiel voorzitter statutaire directie	
21-okt-24	Besluit verlengen contract trainee	
	Jaarplan Internal Auditor	auditcommissie
	Update plan van aanpak Breaks	auditcommissie
	Doorzaktransacties Breaks 2025	auditcommissie
	Voorlopige gunning t.b.v. aanstellen nieuwe accountant	auditcommissie
	P-besluit Nobelhorst, veld 17b (Almere)	commissie vastgoed
	PIR-besluit Oostpoort, kavel 1F (Haarlem)	commissie vastgoed
	P-besluit Strandeiland, kavel 1 en 2 (Amsterdam)	commissie vastgoed
	P-besluit Centrumeiland, blok 3 (Amsterdam)	commissie vastgoed
	Verkoop Van Rensselaerstraat (Amsterdam)	commissie vastgoed
	Statutenwijziging woonwagenstandplaatsen Kennemerland	
15-nov-24	Besluit bezoldiging leden statutaire directie 2025	governance- en remuneratiecommissie
06-dec-24	Belet en ontstentenis rvc	
	Prestatieafspraken Almere 2025-2029	
	Bezoldiging leden raad van commissarissen 2025	governance- en remuneratiecommissie
	Beoordelingskader 2025 leden statutaire directie	governance- en remuneratiecommissie
	Bezoldigingsbeleid rvc en statutaire directie	governance- en remuneratiecommissie
	Einde eerste termijn commissaris: vaststellen procedure en goedkeuring gewijzigde profielschets	governance- en remuneratiecommissie
	Akkoord procedure werving nieuwe commissaris en vorming selectiecommissie	governance- en remuneratiecommissie
	Vaststellen overzicht deskundigheden binnen de rvc	governance- en remuneratiecommissie
	Voorgenomen benoeming 2e termijn Erik Gerritsen en aanvragen zienswijze	governance- en remuneratiecommissie
	FMP 2025-2029 en begroting 2025 incl. uitsplitsing TI DAEB/niet-DAEB en begroting Yvastgoed	auditcommissie
	Selectie nieuwe accountant vanaf 2026	auditcommissie
	Risk Control Framework 2025	auditcommissie
	akkoord financiële kaders tbv uitwerking P-besluit Toren Elzenhagen NN3 (Amsterdam)	commissie vastgoed
	Beëindiging verkorte procedure	commissie vastgoed
	Algemene goedkeuring P-besluiten tussen € 3 en € 10 mio in 2025	gecombineerd vergadering audit-commissie en commissie vastgoed
20-dec-24	IR-besluit Marnixstraat 96-98 (Amsterdam)	

Andere onderwerpen waaraan gedurende in 2024 tijdens rvc-vergaderingen aandacht aan is geschonken, zijn: integriteit en sociale veiligheid, accountantsverslag, warmtenetten/werken aan energietransitie, verkoopbeleid, huuraanpassing 2024, solidariteit, huurprijsbeleid bij mutatie, duurzaam prestatiemodel, digitaliseringsstrategie, inkoop- en contractmanagement, T-rapportages, visie toezicht en besturen, nationale prestatieafspraken, Aedes benchmark, managementletter accountant, terugkoppeling ontwikkelgesprek visitatie.

Ymere