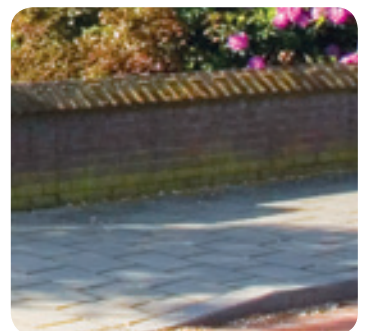




jaarverslag 2021



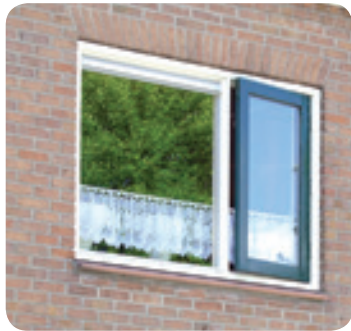
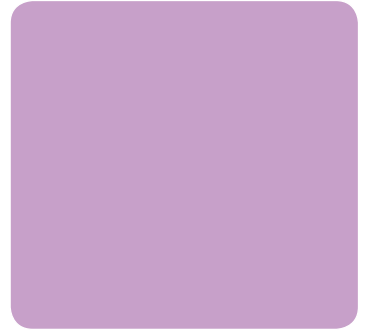
woningstichting
heteren



| | |
|---|----|
| inhoudsopgave | 1 |
| algemeen | 3 |
| Jaarverslag | 4 |
| Verslag van de Raad van Commissarissen | 39 |
| Volkshuisvestingsverslag | 50 |
| Kengetallen | 63 |
| jaarrekening | 65 |
| Balans | 66 |
| Winst- en verliesrekening | 68 |
| Kasstroomoverzicht | 69 |
| Algemene toelichting | 72 |
| overige toelichting | 85 |
| Verklaring van het bestuur | 86 |
| Verklaring van de Raad van Commissarissen | 87 |
| overige gegevens | 89 |
| Resultaatbestemming | 90 |
| Controleverklaring van de onafhankelijke accountant | 91 |



algemeen



woningstichting
heteren



Jaarverslag

Algemeen

2021 is voor Woningstichting Heteren, net als voor de rest van de wereld en net als 2020, een jaar geweest dat gekenmerkt is door corona. Corona bepaalde niet alleen de manier van werken binnen Woningstichting Heteren, maar had uiteraard vooral ook invloed op het dagelijks leven van onze huurders, relaties en medewerkers.

Ondanks het feit dat ons kantoor een groot deel van het jaar gesloten is geweest, zijn de basiswerkzaamheden binnen Woningstichting Heteren 'gewoon' doorgegaan. Maar ook de werkzaamheden rondom de actualisatie van ons ondernemingsplan, portefeuillestrategie, kwaliteitsbeleid, huurbeleid en dergelijke zijn opgepakt. Uiteraard steeds weer rekening houdend met de op dat moment geldende coronamaatregelen.

Daarnaast is in 2021 de nieuwbouw Korte Molenstraat Driel opgeleverd, waarmee het woningbezit met 12 kleine, sociale huurappartementen is toegenomen. En uiteraard zijn we verder gegaan met het verduurzamen van ons woningbezit. En is er gewerkt aan de ontwikkeling van project Park Julianaweide Heteren.

Ook zijn we in 2021 bezig geweest met alle werkzaamheden rondom het afsluiten van een drietal nieuwe leningen. Naar aanleiding van het nieuwe strategisch programma van het WSW en daarmee met het gewijzigde Reglement van Deelneming, is een obligolening afgesloten. Ook is een nieuwe lening afgesloten i.v.m. de Vestia leningruil. En tot slot is een nieuwe lening afgesloten, ter gedeeltelijke herfinanciering van een af te lossen lening.

Eind 2021 is 1 commissaris gestopt met zijn werkzaamheden, omdat hij aan zijn maximale zittingsperiode zit. Derhalve heeft de RvC in 2021 gezocht naar een vervanger / vervangster. Uiteindelijk zijn begin 2022 zelfs twee nieuwe Commissarissen begonnen.

Samen met de plattelandscorporaties Woonstichting Gendt, Woonstichting Valburg en Waardwonen willen we een actieve bijdrage leveren aan de maatschappelijke opgave in het werkgebied van de gemeente Lingewaard en Overbetuwe. Als onderdeel van deze gezamenlijke aanpak hebben we gezamenlijk in 2021 het initiatief genomen om op het onderwerp risicomanagement intensief de samenwerking te zoeken. Met de omvangrijke opgave op het gebied van ontwikkeling bezit, verduurzaming en maatschappelijke opgaves, is het van belang om voldoende inzicht te hebben in de risico's van de corporatie en de daarbij behorende beheersing op orde te hebben. Op die manier draagt integraal risicomanagement bij aan het realiseren van de (strategische) doelstellingen van de vier corporaties.

Trots waren we wederom op de lage huren, de lage streefhuur en de wijze waarop onze relatief kleine organisatie ook dit jaar dus weer veel werk heeft verzet, in een goede samenwerking met onze belanghebbenden.

Huurbevrozing

Bij alle huurders van sociale huurwoningen is in 2021 de huur bevroren en komt er financiële compensatie voor woningcorporaties. Minister Ollongren (BZK) heeft in een brief aan de Tweede Kamer laten weten hoe ze de motie huurbevrozing uitwerkt, die de Tweede Kamer eerder aannam. De huren van woningcorporaties zouden gemiddeld met het inflatiepercentage mogen stijgen. Als gevolg van de motie mochten de huren dit jaar echter helemaal niet omhoog; ze zijn eenmalig 'bevroren'. De bevrozing gold voor alle gereguleerde woningen van woningcorporaties, waaronder ook onzelfstandige woningen, woonwagens en woonwagendplaatsen. De huurbevrozing is ook van toepassing op gereguleerde woningen bij particuliere verhuurders. De huren mochten nog wel worden verhoogd bij mutatie (harmonisatie) en bij verduurzaming. In het laatste geval is wel instemming van huurders nodig. De huurbevrozing komt bovenop de Wet eenmalige huurverlaging, die sinds 1 januari 2021 van kracht is. Woningstichting Heteren had begroot de huren van de huurwoningen per 1 juli 2021 gemiddeld met 1,0% te verhogen.

Wet éénmalige huurverlaging 2021

In 2021 gold de Wet eenmalige huurverlaging voor huurders met een lager inkomen. Deze wet betekent dat huishoudens in een sociale huurwoning recht hebben op een eenmalige huurverlaging, als ze relatief te duur wonen. Het gaat hierbij om huishoudens met een inkomen onder de inkomensgrenzen voor passend toewijzen én een huurprijs boven de voor hen geldende aftoppingsgrens. Zij krijgen eenmalig recht op huurverlaging naar die aftoppingsgrens. Van de huurders van Woningstichting Heteren zijn 26 huurders in aanmerking gekomen voor huurverlaging, in totaal € 653 per maand. Dit is ingegaan per 1 april 2021.

Visitatie 2020

Visitaties waren tussen 2007 en halverwege 2015 verplicht voor leden van Aedes. Sinds de invoering van de nieuwe Woningwet op 1 juli 2015 zijn alle woningcorporaties verplicht zich iedere vier jaar te laten visiteren door een geaccrediteerd visitatiebureau. Visitaties zijn een belangrijk verantwoordingsinstrument voor corporaties. Daarnaast is het een leerinstrument.

Een externe commissie beoordeelt de prestaties, het vermogensbeheer en de governance en geeft verbeterpunten mee. De nieuwe visitatiemethodiek vraagt meer aandacht voor reflectie op de prestaties en verbetermogelijkheden. Zo doet de visitatiecommissie verbeter suggesties, maar krijgen ook belanghebbenden ruimte om tijdens de visitatiegesprekken adviezen mee te geven. Zo krijgen visitatierapporten een duidelijk toekomstgerichte functie.

De visitatie over de periode 2016 tot en met 2019 is uitgevoerd door Pentascope. Deze visitatie is uitgevoerd op basis van versie 6.0 van Maatschappelijke visitatie woningcorporaties (Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland). Voor de beoordeling hanteerde Pentascope de normen zoals die in het visitatiekader zijn vastgelegd voor corporaties kleiner dan 1.000 verhuureenheden.

De resultaten

Aanbevelingen die tijdens de vorige visitatie zijn gedaan, zijn overgenomen in een voortgangsdokument, dat steeds actueel werd gehouden en iedere vergadering van de Raad van Commissarissen is besproken. Dit heeft mede geleid tot een minimaal gelijke maar vaker verbeterde waardering tijdens deze visitatie.

| | 2016-2019 | 2012-2015 |
|------------------------------------|-----------|-----------|
| Presteren naar opgaven en ambities | 7,0 | 7,0 |
| Presteren volgens belanghebbenden | 8,0 | 7,8 |
| Presteren naar vermogen | 6,0 | 5,9 |
| Governance | 7,2 | 6,3 |

Wij zijn trots op de inhoud van het rapport en de daarbij behorende scores, die op drie van de vier prestatievelden ruim boven en voor het vierde prestatieveld op de norm ligt. Dit is echter geen reden om achterover te leunen. Er zijn door de visitatiecommissie aanbevelingen gedaan, die wij de komende tijd o.a. gaan bespreken met de belanghebbenden en waar mogelijk zullen opvolgen.

Het volledige visitatierapport en de Bestuurlijke reactie zijn te vinden op de website van Woningstichting Heteren.

Ondernemingsplan 2018-2021

Het ondernemingsplan 'Sociaal: betaalbaar en betrokken investeren' van Woningstichting Heteren is voor de periode 2018-2021. In het ondernemingsplan beschrijven we onze koers voor de komende jaren. Voor ons is daarbij essentieel hoe wij onze huurders zo goed mogelijk van dienst kunnen zijn in hun woongenot. Dit bepaalt voor ons waar we de komende jaren in willen investeren. Deze afweging is niet eenvoudig. De jaren ervoor hebben corporaties te maken gehad met veel veranderingen. Nieuwe wetgeving, veranderende verhoudingen op lokaal niveau, maar ook de snelle verandering van het economische tij. Deze veranderingen stellen Woningstichting Heteren voor uitdagingen. In het ondernemingsplan geven we aan hoe we omgaan met deze veranderingen: hoe we onze organisatie hierop inrichten, het gesprek aan blijven gaan met huurders en andere belanghebbenden en onze investeringsmogelijkheden zo goed mogelijk inzetten.

Wij hebben dit plan niet alleen opgesteld. Voor ons is het belangrijk dat onze huurders en partners meedenken over ons beleid. Daarom hebben we met Huurdersvereniging DHR, Stichting Samen Zorgen en de gemeente Overbetuwe het gesprek gevoerd over punten die zij en wij belangrijk vinden. Deze onderwerpen vormen nu de rode draad in ons ondernemingsplan.

Onze missie: Woningstichting Heteren is een sociale verhuurder en wij staan dicht bij onze huurders.

Dit betekent dat wij ons primair inzetten voor betaalbare huisvesting voor inkomensgroepen die niet volledig zelfstandig in hun huisvesting kunnen voorzien. Dit vormt de kern van onze missie. Het is mooi dat deze missie ook door huurders en partners herkend wordt.

Onze visie: onze missie kaderen we verder in, door aan te geven voor welke dienstverlening wij aanspreekbaar zijn. Vanuit welke ondernemingsvisie dragen wij bij aan de realisatie van onze missie?

- Wij zijn er primair voor huishoudens met een inkomen tot € 40.024 (prijspeil 2021). Dit is vanuit de wet de primaire doelgroep voor woningcorporaties. Wij herkennen ons in deze groep. Secundair willen we de beperkte mogelijkheden die de wet biedt voor net iets hogere inkomens benutten, mits dit een specifieke vraag betreft van mensen die anders op de woningmarkt in de knel komen.
- Onze dienstverlening is primair gericht op onze huurders en onze woningzoekenden. Natuurlijk zetten wij ons ook in voor de leefkwaliteit in onze kernen, maar dan altijd in het belang van onze huurders.
- Wij zijn een vastgoedorganisatie. Vastgoed is ons belangrijkste bedrijfsmiddel. Wij richten onze investeringen naast de dienstverlening aan onze huurders in eerste instantie op dit vastgoed.
- Maar wonen is voor ons en voor onze huurders meer dan een dak boven het hoofd. Mensen wonen in een huis, in een buurt die als leefbaar wordt ervaren, met sociale contacten in de omgeving, met voorzieningen die bereikbaar zijn en de mogelijkheid van zorg als dat nodig is. Huurders kunnen ons aanspreken op een goede woning.

Daarnaast zullen wij in het belang van onze huurders het gesprek aangaan met onze partners, om die andere aspecten die voor het woongenot van onze huurders zo belangrijk zijn ook goed georganiseerd te krijgen.

- Wij doen dit met een kleine en betrokken organisatie. Dat kunnen we ook goed aan met elkaar. Wel moeten we er rekening mee houden dat investeringen voor een kleine organisatie als de onze, meer met pieken komen. Dit vraagt een extra financiële buffer. Wij zien het aanhouden van deze noodzakelijke buffer als een investering in betrokkenheid en een extra waarborg voor de continuïteit van de organisatie.
- Onze personele inzet en dienstverlening is gericht op onze huurders, zodat zij zich thuis voelen in hun woning op hun plek.

Kernwaarden

Wij werken aan deze punten vanuit onze kernwaarden:

- Laagdrempelig: verantwoordelijk en betrokken
- Menselijke maat
- Voelsprietten in de kernen
- Doeners / wij weten van aanpakken

Hier herkent men Woningstichting Heteren en haar medewerkers aan.

Om onze missie en visie handen en voeten te geven, moeten we inspelen op verschillende ontwikkelingen die zich voordoen. Daarbij gaat het om de veranderende wetgeving en beleid van rijks- en lokale overheid, en om ontwikkelingen op de woningmarkt, zoals betaalbaarheid, beschikbaarheid, duurzaamheid, wonen met zorg en leefbaarheid.

Het complete ondernemingsplan 2018-2021 is te vinden op de website van Woningstichting Heteren.

Ondernemingsplan 2022-2025

Daarnaast is eind 2021 het Ondernemingsplan 2022-2025 definitief geworden.

We staan voor nieuwe uitdagingen

Woningstichting Heteren is goed op weg, zo blijkt uit de recente visitatie. Belanghebbenden, huurders en medewerkers zien een corporatie die goed in staat is om voor Driel, Heteren en Randwijk goede en betaalbare huisvesting te realiseren. Dit doet zij op een manier die aansluit bij de samenleving in deze dorpen. Vier jaar geleden is met het ondernemingsplan "*Sociaal: betaalbaar en betrokken investeren*" de koers uitgezet. Vraagstukken van toen zijn inmiddels gemeengoed of opgelost. Te denken is aan de introductie van de Woningwet waarvan de inkt toen net droog was. Nu staan we voor andere uitdagingen. Deze zijn minstens zo groot. We hebben te maken met een groeiende woningnood. Veel mensen komen moeilijk aan een passend huis. De doorstroming stagneert. Onder onze huurders zien we steeds meer groepen die een steuntje in de rug nodig hebben. Het gaat om mensen die uit zorginstellingen weer op zichzelf wonen (met bijvoorbeeld een psychiatrische achtergrond), maar ook om ouderen die steeds langer thuis wonen. Daarbij speelt de vergrijzing een grote rol. Deze ontwikkelingen vragen steeds vaker en intensievere samenwerking met de gemeente, zorgpartners, huurders en collega-corporaties. Woningstichting Heteren kijkt steeds naar de ontwikkelingen in haar omgeving. Naast dat het ondernemingsplan "*Sociaal: betaalbaar en betrokken investeren*" afloopt, zijn genoemde ontwikkelingen belangrijk om de koers tegen het licht te houden. Wat blijven we doen? Wat gaan we anders doen? Vertrekpunt hierbij is: we zijn op de goede weg. We gaan door op deze ingeslagen weg.

Samenhang met ander beleid

Keuzes die we maken voor Woningstichting Heteren hebben betekenis voor verschillende delen van onze organisatie. De koers moet een vertaling krijgen naar onze portefeuillestrategie en complexbeheer. We vertalen dit naar ons huurbeleid, en we willen onze dienstverlening sowieso tegen het licht houden. Daarmee biedt dit ondernemingsplan een kapstok waar we de komende jaren met ontwikkelingen in onze organisatie op aanhaken.

Betrokkenheid van huurders en belanghebbenden

Wij zijn betrokken bij onze huurders en onze dorpen. Voor dit ondernemingsplan maken we dan ook volop gebruik van inzichten die we bij onze huurders en belanghebbenden ophalen. In de eerste plaats hebben we dat de eerste helft van 2020 gedaan via onze visitatie. Daarin hebben deze partners ons ook leerpunten voorgehouden, vooral in projectmatige aanpakken en samenwerking. In een belanghebbendenbijeenkomst en het reguliere contact met onze huurdersvereniging DHR keken we naar de toekomst. Samen leverde dit de nodige input voor onze koers in dit ondernemingsplan.

Perspectief ondernemingsplan en portefeuillestrategie

Dit ondernemingsplan heeft 2035 als planningshorizon. Daarmee sluiten we aan bij het proces van de regionale woningcorporaties rond "Opgaven en Middelen". In dit proces kijken we samen naar de uitdagingen voor de sociale volkshuisvesting in de regio en de mogelijkheden die we als gezamenlijke en individuele corporaties hebben om in de periode tot 2035 op deze opgaven in te spelen. In voorkomende gevallen hebben we ijkpunten tussen 2022 en 2035 geplaatst, om ook een duidelijke fasering te hebben.

Bij de uitwerking van onze koers voor de komende jaren houden we niet alleen rekening met het proces rond Opgaven en Middelen, maar ook met financiële ruimte die lijkt te ontstaan door voorgestelde vermindering van verhuurderheffing. Wij benutten deze ruimte door een ambitieuze groei, vernieuwing en verduurzaming van onze portefeuille in te zetten.

Portefeuillestrategie

De vastgoedportefeuille is het belangrijkste bedrijfsmiddel van Woningstichting Heteren. Om goed in te kunnen spelen op de veranderende vraag, en ook een toekomstbestendige kwaliteit van woningen te kunnen bieden, werken we onze portefeuillestrategie uit. In deze strategie benoemen we zowel de algemene richtingen die we op willen gaan met ons vastgoed, als de concrete uitwerking hiervan naar de complexontwikkelingen. In deze bijlage beschrijven we stapsgewijs hoe Woningstichting Heteren haar portefeuillestrategie vorm geeft.

Marktanalyse

Voor een goede voorraadstrategie is een koppeling tussen vraag en aanbod noodzakelijk. Om deze koppeling goed te kunnen maken hanteren we een aantal PMC's (product-markt-combinaties):

Grondgebonden (traditionele) woning: woning voor een brede doelgroep. De woningen zijn niet 0-treden, wat betekent dat een of meerdere primaire vertrekken (douche, wc, keuken, woonkamer, slaapkamer) niet zonder traplopen bereikbaar zijn. Wij hebben per 31 december 2021 669 woningen in dit segment. Deze woningen zijn goed verhuurbaar, maar volgens regionaal woningmarktonderzoek (2019) neemt op termijn de vraag af.

Grondgebonden toegankelijke woning of appartement: het gaat hier om woningen waarbij de primaire vertrekken (douche, wc, keuken, woonkamer, slaapkamer) zonder traplopen bereikbaar zijn. Er kunnen ook vertrekken op de verdieping zijn. De populariteit van deze woningen groeit door de vergrijzing. Binnen onze kernen zien we passend bij de dorpse opbouw vooral kansen voor grondgebonden woningen (met beperkte buitenruimte). Het gaat voor ons per 31 december 2021 om 122 woningen.

Appartement eenvoudig (HAT): dit zijn appartementen waar geen lift aanwezig is. Deze woningen zijn doorgaans betaalbaar en daardoor gewild. Zowel uit verhuurscores als uit het regionale woningmarktonderzoek blijkt belangstelling voor deze betaalbare woningen. Ze hebben een duidelijke functie als 'opstap' op de woningmarkt. Wij hebben per 31 december 2021 54 van deze woningen.

Tot slot hebben we als Woningstichting Heteren per 31 december 2021 nog 72 wooneenheden Liefkenshoek, 3 standplaatsen, 1 bedrijfspand en 60 garages. Dit aanbod houden we op dit niveau met regulier onderhoud.

Groei van de behoefte aan sociale huur

De gemeente Overbetuwe kent een totale (lokale) woningbehoefte van 2.000 woningen voor de periode 2019 tot 2030. In ons werkgebied zouden hiervan naar rato van het aandeel van werkgebied in de gemeente (22%) hiervan 440 woningen gebouwd moeten worden. Dit aantal is nu ook opgenomen in de gemeentelijke planning. Volgens de woonvisie van de gemeente zou bruto 30% als sociale huurwoning gerealiseerd moeten worden. Hiervan is de helft om transformatie van bestaande huurwoningen mogelijk te maken (netto toevoeging is dus 15%). Bij toevoeging van 30% sociale huur op 440 woningen zijn dat 130 sociale huurwoningen; voor de helft ter verversing van bestaand woningaanbod (dus een netto-groei van 65 sociale huurwoningen, waarvan inmiddels 12 woningen aan de Korte Molenstraat zijn gerealiseerd). Daarnaast wil de gemeente haar bijdrage leveren aan de versnellings- en groeiopgave vanuit de regionale Woondeal. Hieruit herleiden we voor onze portefeuillestrategie een groei van minimaal 65 woningen naar 900 sociale huurwoningen in 2030; en voor de periode 2030-2035 een stabilisatie op 900 woningen. Bij een grotere groeiambitie loopt dit op. Een groei tot 900 woningen zetten we planmatig in, op basis van acquisitie van bouwlocaties. Nieuwbouw na 2030 is ter vervanging van bestaande woningen.

Huurbeleid

Woningstichting Heteren wil het ondernemingsplan en de portefeuillestrategie op onderdelen verdiepen. Dan gaat het onder meer om het huurbeleid. In deze notitie schetsen we de uitgangspunten van Woningstichting Heteren rond het huurbeleid. We beschrijven eerst de uitgangspunten van ons huurbeleid.

Wat willen we bereiken met ons huurbeleid?

1. We willen voldoende woningen met betaalbare woonlasten waarborgen voor onze huidige en toekomstige doelgroepen, uitgaande de omvang van inkomensgroepen die op onze huurwoningen zijn aangewezen en van betaalbaarheid volgens NIBUD-normen per inkomensgroep.
2. Het kan voorkomen dat de gangbare oplossingen niet voor iedereen passen. Wij zijn bereid om in dergelijke afwijkende situaties alternatieve oplossingen te bieden.
3. We willen een huurprijs die uitdrukking geeft aan de kwaliteit van de woning en bijdraagt aan een goede werking van de (huur)woningmarkt.
4. Gelet op de investeringsopgaven waarvoor we staan, kiezen we een evenwicht in de betaalbaarheid van het wonen (op basis van NIBUD-normen) en benutting van het opbrengstpotentieel.

Dienstverleningsbeleid

Woningstichting Heteren wil het ondernemingsplan en de portefeuillestrategie op onderdelen verdiepen. Dan gaat het onder meer om het dienstverleningsbeleid. In deze notitie schetsen we de uitgangspunten van Woningstichting Heteren rond het dienstverleningsbeleid. Hoe willen we onze huurders tegemoet treden?

Het complete Ondernemingsplan 2022-2025, inclusief de Portefeuillestrategie, het Huurbeleid en het Dienstverleningsbeleid, is te vinden op de website van Woningstichting Heteren.

Treasurystatuut

Het Treasurystatuut vormt voor Woningstichting Heteren het toetsingskader m.b.t. activiteiten / besluiten in het kader van de treasuryfunctie. De treasuryfunctie omvat het geheel van verantwoordelijkheden gericht op:

- geldmiddelenbeheer in enge zin (cash management zijnde: liquiditeitenbeheer, saldobehoor, geldstromenbeheer en bankrekeningbeheer).
- beheer van risico's: rente / beschikbaarheidsrisico / liquiditeitsrisico / tegenpartijen.
- financiering: het aantrekken van vreemd vermogen ten behoeve van de corporatie.
- het beheersen van de financieringslasten binnen eigen vastgestelde risicokaders en extern opgelegde risicokaders.
- beheer van financiële derivaten.
- beheer van beleggingen.
- het onderhouden van goede investor relations met, voor de uitoefening van de treasuryfunctie, relevante stakeholders (o.a. banken, financiers, WSW).

In het jaarverslag wordt op een transparante, complete en inzichtelijke wijze, over het gevoerde beleid verslag gedaan van:

- Het Treasurystatuut: het beleid en de uitvoering ten aanzien van treasury-activiteiten in relatie tot dit statuut. Er zijn geen beleggingen en derivaten. En de verwachting is dat deze niet aangetrokken worden. Er zijn in 2021 drie nieuwe langlopende leningen aangetrokken. Naar aanleiding van het nieuwe strategisch programma van het WSW en daarmee met het gewijzigde Reglement van Deelneming, is een obligolening afgesloten. Ook is een nieuwe lening afgesloten i.v.m. de Vestia leningruil. En tot slot is een nieuwe lening afgesloten, ter gedeeltelijke herfinanciering van een af te lossen lening. Uiteraard zijn er ook reguliere aflossingen op de langlopende leningen geweest.
- De beleggingsportefeuille, leningenportefeuille, derivatenportefeuille. Er zijn geen beleggingen en financiële derivaten.

Leningenportefeuille per 31-12-2021 (x € 1.000):

| Lening nr | Hoofdsom | Schuldrestant | Actuele rente | Te rente-herziening | Einddatum lening | Achtereenvolgende gemeente |
|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------------|------------------|----------------------------|
| 1 | 1.361 | 577 | 4,7700 | | 08-11-2030 | Gemeente Overbetuwe |
| 11 | 581 | 307 | 2,6600 | | 01-07-2034 | Gemeente Overbetuwe |
| 12 | 486 | 239 | 2,8700 | | 01-03-2033 | Gemeente Overbetuwe |
| 18 | 680 | 54 | 5,5100 | | 15-05-2022 | Gemeente Overbetuwe |
| 19 | 1.000 | 1.000 | 4,7900 | | 01-10-2024 | Gemeente Overbetuwe |
| 2 | 2.269 | 1.024 | 5,0500 | | 08-11-2030 | Gemeente Overbetuwe |
| 20 | 1.150 | 1.150 | 3,8600 | | 01-08-2025 | Gemeente Overbetuwe |
| 21 | 500 | 500 | 4,0400 | | 01-11-2035 | Gemeente Overbetuwe |
| 3 | 2.405 | 1.071 | 4,5600 | | 08-11-2030 | Gemeente Overbetuwe |
| 40095 | 750 | 750 | 4,8500 | | 02-05-2023 | Gemeente Overbetuwe |
| 43545 | 3.400 | 3.400 | 0,2100 | | 01-08-2031 | Gemeente Overbetuwe |
| 43873 | 3.500 | 3.500 | 3,1700 | | 02-05-2022 | Gemeente Overbetuwe |
| 44977 | 3.500 | 2.339 | 2,9600 | | 01-03-2033 | Gemeente Overbetuwe |
| 45305 | 2.500 | 1.903 | 3,2200 | | 02-09-2038 | Gemeente Overbetuwe |
| 48794 | 2.500 | 2.267 | 0,7900 | | 12-07-2039 | Gemeente Overbetuwe |
| 60391 | 291 | 291 | 4,8600 | | 21-12-2061 | Gemeente Overbetuwe |
| 60415 | 2.350 | 2.350 | 0,3400 | | 01-12-2031 | Gemeente Overbetuwe |
| Totaal | 29.223 | 22.722 | | | | |

Het complete Treasurystatuut is te vinden op de site van Woningstichting Heteren.

Stukken good governance

In het kader van good governance heeft Woningstichting Heteren de volgende stukken opgesteld:

- Visie toezicht en besturen
- Reglement Raad van Commissarissen
- Profielschets RvC
- Rooster van aftreden RvC
- Bestuursreglement
- Belanghebbendenregister
- Integriteitscode en melden vermoeden misstand
- Mandateringsregeling
- Investeringsstatuut
- Inkoopbeleid

Deze stukken zijn te vinden op de website van Woningstichting Heteren.

Governancecode woningcorporaties 2020

Woningcorporaties staan voor goed, betaalbaar en veilig wonen. Lang niet alle mensen vinden gemakkelijk een huis dat goed bij hen past en dat voor hen betaalbaar is. Daar kunnen allerlei redenen voor zijn. Om ervoor te zorgen dat zij toch goed kunnen wonen, zijn er woningcorporaties in Nederland.

Woningcorporaties zijn maatschappelijke ondernemingen: private ondernemingen die met een maatschappelijke opdracht een volkshuisvestelijke taak uitvoeren. De Governancecode woningcorporaties 2020 geeft richting aan de wijze waarop bestuur en raad van commissarissen (RvC) functioneren en waarbij de principes en bepalingen van de code doorwerken in de gehele corporatie. Daarnaast gaat de Governancecode in op de manier waarop bestuur en raad van commissarissen verantwoording afleggen over hun resultaten. De code kent de volgende vijf principes:

Principe 1 - Leden bestuur / RvC hanteren waarden en normen die passen bij de maatschappelijke opdracht
Voor bestuur en RvC staat het behalen van maatschappelijke resultaten voorop. Dat vraagt om organisaties met een integere en open cultuur waarbinnen ruimte is voor reflectie en tegenspraak. Bestuur is hiervoor eindverantwoordelijk en de RvC ziet hier op toe. Zij vervullen daarbij een voorbeeldfunctie voor zowel hun eigen corporatie als voor de hele sector.

Principe 2 - Bestuur en RvC zijn aanspreekbaar en leggen actief verantwoording af
Het bestuur is aanspreekbaar op en legt verantwoording af over de maatschappelijke en financiële prestaties van de woningcorporatie als geheel, en ook over de gemaakte strategische keuzes. De RvC is aanspreekbaar op en legt verantwoording af over het gehouden toezicht.

Principe 3 - Bestuur en RvC zijn geschikt voor hun taak en daarop aanspreekbaar
Het vervullen van de maatschappelijke opdracht van woningcorporaties vraagt om deskundige bestuurders en toezichthouders, die permanent investeren in hun kennis en kunde. Daarbij een zodanige samenstelling van bestuur en RvC dat de leden elkaar aanvullen en scherp houden.

Principe 4 - Bestuur en RvC gaan in dialoog met belanghebbende partijen
De maatschappelijke doelen van de corporatie worden in samenspraak met primair (vertegenwoordigers van) bewoners, en secundair de gemeenten, vastgesteld en neergelegd in prestatieafspraken. Daarnaast hebben corporaties oog voor andere belanghebbende partijen in de lokale netwerken en staan open voor feedback en discussie over de keuzes die zij maken over de inzet van maatschappelijke middelen.

Principe 5 - Bestuur en RvC beheersen de risico's verbonden aan hun activiteiten
Woningcorporaties hebben te maken met grote (financiële) risico's. Het bestuur is verantwoordelijk voor goede risicobeheersing en de RvC houdt hierop toezicht. Het gaat daarbij niet alleen om de harde beheersmaatregelen maar ook maatregelen die een beroep doen op het risicobesef en de moraal binnen de corporatie.

De Governancecode bevat 5 principes die zijn uitgewerkt in verschillende punten. In onderstaande checklist zijn de uitgangspunten van de Governancecode weergegeven. Daarbij is per onderdeel aangegeven hoe Woningstichting Heteren hier invulling aan heeft gegeven.

| Toetsingspunt Governancecode | Hoe vorm gegeven? |
|---|--|
| De herziene Governancecode woningcorporaties 2020 gaat in op 1 januari 2020 en vervangt de code uit 2015 in zijn geheel. In het jaarverslag over boekjaar 2020 moet worden aangegeven op welke manier door corporaties de nieuwe code is ingevoerd. | In het jaarverslag opnemen dat Woningstichting Heteren geen lid is van Aedes, maar (uiteeraard) wel de principes van de Governancecode onderschrijft. En dan vervolgens een schema (zoals dit schema) in het jaarverslag zetten. Dan is voor derden direct per toetsingspunt te zien hoe Woningstichting Heteren invulling geeft aan dat betreffende punt. |
| 1.1 | |
| Bestuur en RvC hebben een gezamenlijke visie op besturen en toezicht houden. Het realiseren van maatschappelijke waarde op lange termijn staat daarbij voorop. De visie gaat in op de verantwoordelijkheid voor het realiseren van de doelstellingen, de strategie, het beleid, de financiering en de onderlinge wisselwerking in rollen. De RvC beschrijft hierin zijn rollen (werkgever, toezichthouder en klankbord) en taakuitoefening als intern toezichthouder. | De rolverdeling en verantwoordelijkheid van zowel het bestuur als de RvC is vastgelegd in een bestuursreglement en een reglement voor de RvC. Daarnaast is de rolverdeling ook beschreven in de statuten. Daarnaast is het document 'Visie toezicht en besturen' opgesteld en op de website geplaatst. |
| 1.2 | |
| Bestuur en RvC zijn zich bewust van hun voorbeeldfunctie: hun gedrag is van invloed op het functioneren en de reputatie van de organisatie en de hele sector. Bestuur en RvC besteden aandacht aan het intern en extern communiceren van kernwaarden en zorgen voor bekendheid van de Governancecode. Voor een goede borging van de kernwaarden en Governancecode spreekt de RvC jaarlijks met een medewerkersvertegenwoordiging. Het aspect 'voorbeeldfunctie' is een belangrijk onderdeel van het introductieprogramma voor nieuwe bestuurders en commissarissen. | De 'Governancecode Woningcorporaties 2020' is aan de leden van de RvC gezonden, en vervolgens behandeld in de vergadering van de RvC. De governancecode is jaarlijks een vast agendapunt tijdens de laatste vergadering van het jaar van de RvC. Daarnaast zal de code ook jaarlijks tijdens het werkoverleg met het personeel worden besproken / gedeeld. Tijdens de diverse vergaderingen met de RvC sluiten geregeld medewerkers aan indien een bepaald onderwerp daartoe aanleiding geeft. Daarnaast is er jaarlijkse een afsluiting, waarbij personeel en RvC aanwezig zijn en zodoende dus ook contact hebben. |
| 1.3 | |
| De principes en bepalingen van de code werken door in de hele corporatie. Het bestuur is ervoor verantwoordelijk dat ook medewerkers handelen volgens de waarden van de Governancecode woningcorporaties. | Jaarlijks zal de Governancecode en de geactualiseerde invulling daarvan, besproken worden met het personeel. Daarnaast zijn de uitgangspunten van de Governancecode in de diverse beleidsstukken verwerkt. |
| 1.4 | |
| De corporatie onderneemt eerlijk, oprecht en transparant. Zij duldt geen belangenverstrengeling. Het bestuur zorgt voor een interne gedrags- of integriteitscode en een klokkenluidersregeling en publiceert deze op de website van de corporatie. Deze code beschrijft waarden en normen die RvC, bestuur en medewerkers in acht moeten nemen. | Woningstichting Heteren beschikt over een integriteitscode en een klokkenluidersregeling ('Integriteitscode en melden vermoeden misstand Woningstichting Heteren'). Deze staan op de website van Woningstichting Heteren (www.wst-heteren.nl). |

| | |
|---|---|
| <p>2.1</p> <p>De corporatie legt in haar strategische plannen vast wat zij ziet als haar maatschappelijke, operationele en financiële doelen. Het bestuur stelt deze doelen en plannen vast, de RvC keurt deze goed. De vastgestelde doelen zijn de uitkomst van een zorgvuldig en transparant proces waarin de corporatie de mening betreft van belanghebbende partijen. In volgorde van belang: de (toekomstige) bewoners, de gemeente en andere belanghebbende partijen. De corporatie is eindverantwoordelijk voor de afweging van belangen en de keuzes die op basis daarvan gemaakt worden (zie ook principe 4).</p> | <p>De diverse doelen zijn door het bestuur vastgelegd in het Ondernemingsplan 2022-2025. Dit Ondernemingsplan is vastgesteld door de RvC. Bij het maken van het ondernemingsplan zijn naast alle medewerkers en de RvC ook de huurders (Huurdersvereniging DHR), de gemeente Overbetuwe en Stichting Samen Zorgen uitvoerig betrokken.</p> |
| <p>2.2</p> <p>Het bestuur legt de wijze van besluitvorming en verantwoording over belangrijke onderwerpen en de bijbehorende rolverdeling tussen bestuur en RvC, vast in een bestuursreglement, voor zover niet expliciet geregeld in de wet en/of in de statuten.</p> | <p>Dit is opgenomen in het bestuursreglement. Het bestuursreglement is op de website van Woningstichting Heteren (www.wst-heteren.nl) geplaatst.</p> |
| <p>2.3</p> <p>In het jaarverslag rapporteert het bestuur over de gerealiseerde maatschappelijke, operationele en financiële resultaten van de corporatie. Daarbij is ook aandacht voor de doelmatigheid van de corporatie (efficiëntie) en de mate waarin de corporatie in staat is haar maatschappelijke taak op langere termijn te vervullen (continuïteit). Het jaarverslag wordt openbaar gemaakt, bijvoorbeeld op de website van de corporatie.</p> | <p>In het jaarverslag wordt benoemd welke zaken uit het geldende Ondernemingsplan wel en niet gedaan zijn. Daarbij wordt per onderwerp inhoudelijk de stand van zaken beschreven. Tevens wordt in het jaarverslag aangegeven welke zaken uit het Ondernemingsplan het komende jaar opgepakt gaan worden (jaarplan). De continuïteit van de corporatie wordt ook door externe partijen beoordeeld. De bevindingen worden ook in het jaarverslag verwerkt. Uiteraard is het jaarverslag openbaar. Woningstichting Heteren zet het volledige jaarverslag én een samenvatting op haar website (www.wst-heteren.nl). Daarnaast worden er meerjarenprognoses opgesteld om de continuïteit op lange termijn te kunnen monitoren.</p> |
| <p>2.4</p> <p>De corporatie verantwoordt zich actief over en is aanspreekbaar op de naleving van deze code. Bestuur en RvC verantwoorden zich in het jaarverslag over de wijze waarop de principes van de Governancecode in het afgelopen kalenderjaar zijn toegepast. Van een 'pas toe'-bepaling mag niet worden afgeweken. Als van een 'pas toe-of leg uit'-bepaling wordt afgeweken dan onderbouwt de woningcorporatie dit op een inzichtelijke manier en verantwoordt ('leg uit') zich actief waarom afwijking leidt tot een beter resultaat.</p> | <p>In het jaarverslag wordt opgenomen hoe Woningstichting Heteren invulling heeft gegeven aan de Governancecode. Dit jaarverslag wordt op de website van Woningstichting Heteren (www.wst-heteren.nl) geplaatst.</p> |
| <p>2.5</p> <p>De corporatie zorgt voor een adequate, zorgvuldige en respectvolle afhandeling van klachten van belanghebbenden. Als een corporatie een lokale of regionale klachtencommissie heeft, dan is de corporatie ervoor verantwoordelijk dat deze commissie goed functioneert en onafhankelijk is.</p> | <p>Woningstichting Heteren is aangesloten bij de Regionale Klachtencommissie Woningcorporaties Arnhem. Deze commissie zorgt voor een adequate, zorgvuldige en respectvolle afhandeling van klachten.</p> |

| | | |
|------------|---|---|
| 2.6 | Het bestuur brengt ten minste eenmaal per jaar verslag uit aan de RvC over de bij de corporatie ingediende klachten. In dit verslag geeft het bestuur een toelichting op de aard van de klachten, de mate waarin diverse klachten een gemene deler hebben en hoe de klachten zijn opgevolgd. In het jaarverslag wordt hiervan een samenvatting opgenomen. | Het bestuur brengt iedere vergadering van de RvC verslag uit over de ingediende klachten. In het jaarverslag wordt een samenvatting opgenomen. |
| 2.7 | Als belanghebbenden klachten hebben over de manier waarop een woningcorporatie de Governancecode woningcorporaties 2020 heeft nageleefd, kunnen zij een klacht indienen bij de Commissie Governancecode Woningcorporaties, binnen de grenzen van het reglement dat daarvoor van kracht is. | Het bestuur heeft deze mogelijkheid van indienen van een klacht, gecommuniceerd met de Huurdersvereniging DHR, gemeente Overbetuwe en Stichting Samen Zorgen. |
| 3.1 | Het bestuur is geschikt voor zijn taak in relatie tot de opgave van de corporatie, en is deskundig, competent, denkt onafhankelijk en heeft kritisch vermogen. Als het bestuur uit meerdere leden bestaat, worden de taken in het bestuur onderling verdeeld. Deze taakverdeling wordt op de website geplaatst en in het jaarverslag opgenomen. | Het bestuur bestaat uit 1 directeur-bestuurder. Derhalve is er geen taakverdeling binnen het bestuur. De bestuurder is sinds 1 juli 2002 werkzaam bij Woningstichting Heteren (sinds 24 juli 2003 in de functie van directeur-bestuurder), en heeft door de jaren heen een uitgebreide bestuurlijke ervaring opgedaan, beschikt over voldoende deskundigheid (en vergroot deze middels de Permanente Educatie), competenties, onafhankelijk denken en kritisch vermogen. Hierop wordt de directeur-bestuurder ook jaarlijks beoordeeld door de RvC. |
| 3.2 | De RvC is verantwoordelijk voor de werving en selectie van bestuursleden en neemt daarbij de geldende regelgeving in acht. De RvC maakt daartoe een profielschets en betreft daarbij de input van medewerkers, bewonersorganisatie en eventueel andere belanghebbenden. | Het uitvoeren van de acties in dit toetsingskader, zal geschieden op het moment dat dit nodig is. Op dat moment kan een actueel beeld gegeven worden. De RvC evalueert jaarlijks het functioneren van de directeur-bestuurder. |
| 3.3 | Bestuursleden mogen in de drie jaar voorafgaand aan de benoeming tot bestuurder geen lid zijn geweest van de RvC van de woningcorporatie. Uitzondering hierop vormt het tijdelijk voorzien in het bestuur door een lid van de RvC bij belet en ontstentenis van bestuurders als bedoeld in 3.29. | Deze regel is overgenomen door de RvC. Een en ander staat ook beschreven in de statuten (artikel 5, lid 1, letter L) van Woningstichting Heteren. |
| 3.4 | De RvC stelt het beloningsbeleid van het bestuur vast conform de geldende wettelijke kaders. Dit beleid, inclusief de beloning, wordt zowel in het jaarverslag als op de website van de woningcorporatie gepubliceerd. | Jaarlijks wordt in het jaarverslag conform de wettelijke kaders en regelgeving verantwoording afgelegd over het beloningsbeleid en honorering. Het jaarverslag is openbaar en wordt op de website van Woningstichting Heteren (www.wst-heteren.nl) geplaatst. In de jaarrekening wordt jaarlijks in overeenstemming met de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen (WNT) publieke en semipublieke sector de bezoldiging van alle topfunctionarissen openbaar gemaakt. |

| | |
|---|---|
| <p>3.5</p> <p>De woningcorporatie verstrekt bestuursleden onder geen beding persoonlijke leningen, financiële garanties of andere financiële voordelen die niet vallen onder het beloningsbeleid.</p> | <p>Dit wordt gevolgd. Jaarlijks wordt hierover ook verantwoording afgelegd in het jaarverslag, dat vervolgens weer volledig op de website van Woningstichting Heteren (www.wst-heteren.nl) wordt geplaatst.</p> |
| <p>3.6</p> <p>Bestuursleden zijn verantwoordelijk voor het voorkomen van belangenverstremgeling en dienen ook de schijn daarvan te vermijden. Bestuursleden mogen onder geen voorwaarde activiteiten ontplooiën die in concurrentie treden met de woningcorporatie, schenkingen aannemen van de corporatie en haar relaties, of derden op kosten van de woningcorporatie voordelen verschaffen. Deze eisen worden voorzien van normen vastgelegd in de interne gedrags- of integriteitscode.</p> | <p>Dit wordt gevolgd. Regels hieromtrent zijn beschreven in de integriteitscode, die te vinden is op de website van Woningstichting Heteren (www.wst-heteren.nl).</p> |
| <p>3.7</p> <p>Bestuursleden melden een (mogelijk) tegenstrijdig belang direct aan de RvC en de overige leden van het bestuur. Daarbij geeft het bestuurslid inzicht in alle relevante informatie. De RvC doet waar nodig navraag en bepaalt vervolgens – zonder aanwezigheid van het betrokken lid van het bestuur – of sprake is van een tegenstrijdig belang en besluit, indien dat het geval is, hoe dit tegenstrijdig belang wordt beëindigd.</p> | <p>Dit wordt gevolgd. Jaarlijks wordt hierover ook verantwoording afgelegd in het jaarverslag, dat vervolgens weer volledig op de website van Woningstichting Heteren (www.wst-heteren.nl) wordt geplaatst.</p> |
| <p>3.8</p> <p>De hele RvC beoordeelt jaarlijks het functioneren van de bestuurder(s) en rapporteert over het proces in het jaarverslag.</p> | <p>De RvC voert jaarlijks een functioneringsgesprek met de directeur-bestuurder. Vervolgens wordt e.e.a. besproken in de RvC en wordt e.e.a. verantwoord in het jaarverslag. Het jaarverslag is openbaar en wordt op de website van Woningstichting Heteren (www.wst-heteren.nl) geplaatst.</p> |
| <p>3.9</p> <p>Een meerhoofdig bestuur bespreekt onderling ten minste één keer per jaar het gezamenlijk functioneren en dat van individuele leden. Hierbij wordt besproken in hoeverre men een kritische en open geest heeft en hoe in het functioneren durf, onafhankelijk denken, samenwerkingsbereidheid en oog en respect voor elkaars rollen aan bod komt. Het bestuur deelt de uitkomsten van dit gesprek met de RvC.</p> | <p>Het bestuur bestaat uit 1 directeur-bestuurder. Derhalve is dit niet van toepassing.</p> |
| <p>3.10</p> <p>De bestuurder volgt na benoeming een introductieprogramma waarin de relevante aspecten van de functie aan bod komen. Na het introductieprogramma formuleert de bestuurder opleidingsdoelen die bijdragen aan zijn ontwikkeling, mede in relatie tot de opgave van de corporatie.</p> | <p>Op het moment dat dit speelt, zal dit gevolgd worden.</p> |

| | |
|---|---|
| <p>3.11</p> <p>Leden van bestuur blijven hun kennis ontwikkelen via trainingen en cursussen. Daarbij wordt aandacht besteed aan gewenst gedrag. De afgesproken Permanente Educatie-systematiek is hierop van toepassing. In de PE-portal van Aedes en het jaarverslag worden de in het verslagjaar behaalde PE-punten van bestuur vermeld.</p> | <p>De bestuurder volgt jaarlijks trainingen en cursussen t.b.v. kennisontwikkeling. Het behaalde aantal PE-punten zal vermeld worden in het jaarverslag van Woningstichting Heteren, die op de website van Woningstichting Heteren (www.wst-heteren.nl) geplaatst wordt. Aangezien Woningstichting Heteren geen lid is van Aedes, zal geen gebruik worden gemaakt van de PE-portal van Aedes.</p> |
| <p>3.12</p> <p>De RvC is aanspreekbaar op zijn functioneren en stelt een reglement op waarin hij zijn werkwijze vastlegt. Dit reglement wordt op de website van de corporatie gepubliceerd. In dit reglement geeft de RvC aan op welke onderwerpen hij toezicht houdt. Bij deze onderwerpen hanteert de RvC een 'toetsingskader'. Dit kader wordt in samenspraak met het bestuur opgesteld en vastgesteld.</p> | <p>Woningstichting Heteren beschikt over een reglement voor de RvC. Dit reglement staat op de website van Woningstichting Heteren (www.wst-heteren.nl).</p> |
| <p>3.13</p> <p>De RvC en zijn leden zijn geschikt voor hun taak, rekening houdend met de opgaven van de corporatie en algemeen geldende opvattingen over goed toezicht. De RvC is zelf verantwoordelijk voor het goed uitoefenen van zijn taken en verantwoordelijkheden, opereert zowel intern als extern als één team en moet zorgen voor voldoende tegenwicht ('countervailing power') binnen de RvC als ook tussen RvC en bestuur.</p> | <p>De leden van de RvC voldoen aan het gestelde in dit kader. Nieuwe leden van de RvC zullen de externe wettelijke fit & propertest ondergaan. Tevens zijn er profielschetsen voor de RvC leden beschikbaar, deze staan op de website van Woningstichting Heteren (www.wst-heteren.nl). Nieuwe leden van de RvC volgen ook een introductie- en opleidingsprogramma.</p> |
| <p>3.14</p> <p>De RvC maakt jaarlijks een verslag van de werkzaamheden dat in het jaarverslag wordt gepubliceerd. Daarin legt de RvC vast welke bepalingen van de Governancecode niet werden toegepast en met welke motivering hiervan is afgeweken.</p> | <p>De werkzaamheden worden ieder jaar verantwoord in het openbare jaarverslag. Verantwoording over de invulling van de Governancecode zal geschieden middels plaatsing van dit document in het jaarverslag. Het jaarverslag is openbaar en wordt op de website van Woningstichting Heteren (www.wst-heteren.nl) geplaatst.</p> |
| <p>3.15</p> <p>De honorering van commissarissen valt binnen de geldende wettelijke kaders, wordt in het jaarverslag vermeld en op de website van de woningcorporatie gepubliceerd.</p> | <p>Dit wordt gevolgd. Ieder jaar wordt de honorering vermeld in het jaarverslag. Het jaarverslag is openbaar en wordt op de website van Woningstichting Heteren (www.wst-heteren.nl) geplaatst. In de jaarrekening wordt jaarlijks in overeenstemming met de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen (WNT) publieke en semipublieke sector de bezoldiging van alle topfunctionarissen openbaar gemaakt. De RvC sluit aan bij de beroepsregel van de VTW.</p> |
| <p>3.16</p> <p>Een evenwichtig samengestelde RvC betekent verscheidenheid. Om dit te bevorderen stelt de RvC een profielschets op. Daarin worden eisen gesteld aan de competenties en samenstelling van de RvC. Deze eisen moeten ervoor zorgen dat de RvC naast een diverse samenstelling ook de juiste kennis en ervaring in huis heeft.</p> | <p>De RvC beschikt over een profielschets. De profielschets is te vinden op de website van Woningstichting Heteren (www.wst-heteren.nl). De RvC bestaat in 2022 uit 4 personen. 2 Commissarissen Financiën (waarvan 1 tevens voorzitter), 1 Commissaris Volkhuysvesting (tevens vice-voorzitter) en 1 Huurderscommissaris. Hiermee is de samenstelling divers en is de juiste kennis en ervaring in huis.</p> |

| | |
|---|--|
| <p>3.17</p> <p>De gevolgde procedure van werving en selectie van leden van het bestuur en RvC wordt in het jaarverslag verantwoord. Vacatures worden op de website van de corporatie gepubliceerd en openbaar opengesteld via bijvoorbeeld een advertentie. De RvC kiest hierin onafhankelijk. Het bestuur heeft een adviserende rol.</p> | <p>Indien van toepassing vindt verantwoording plaats via het jaarverslag, dat op de website van Woningstichting Heteren (www.wst-heteren.nl) wordt geplaatst. Vacatures worden zowel op de website van Woningstichting Heteren, als in de lokale krant gepubliceerd. Bij de gesprekken met kandidaat-commissarissen voeren de commissarissen het gesprek, maar is de directeur-bestuurder ook (als adviseur) aanwezig.</p> |
| <p>3.18</p> <p>Het bestuur en de RvC zorgen voor de juiste ondersteuning van en samenwerking met de huurders(organisatie) bij hun voordracht van commissarissen als bedoeld in de Woningwet. Voor de commissarissen die op voordracht van de huurdersorganisatie(s) zijn benoemd, gelden dezelfde criteria en vereisten als voor de andere commissarissen.</p> | <p>Dit wordt gevolgd. Een en ander gebeurt in goed overleg met huurdersvereniging DHR. De voorgestelde procedure om te komen tot een Huurderscommissaris per 1-1-2016 is volledig goedgekeurd door huurdersvereniging DHR. De huurdersvereniging DHR is volledig betrokken bij de procedure.</p> |
| <p>3.19</p> <p>De RvC maakt een rooster van aftreden zodat de continuïteit is gewaarborgd. Het rooster wordt gepubliceerd in het jaarverslag en op de website van de corporatie.</p> | <p>De RvC bestaat in 2022 uit 4 personen. Deze 4 Commissarissen treden in verschillende jaren af. Een en ander staat verantwoord in het rooster van aftreden, dat jaarlijks in het jaarverslag wordt geplaatst. Tevens staat het rooster van aftreden op de website van Woningstichting Heteren (www.wst-heteren.nl).</p> |
| <p>3.20</p> <p>Leden van de RvC worden benoemd door de RvC voor een periode van ten hoogste vier jaar en kunnen eenmaal voor een periode van ten hoogste vier jaar worden herbenoemd. In geval van fusie van de corporatie gaat de termijn niet opnieuw in.</p> | <p>Dit wordt gevolgd. Commissarissen worden benoemd voor een periode van ten hoogste 4 jaar en kunnen eenmaal voor een periode van 4 jaar worden herbenoemd. Een en ander staat ook beschreven in de statuten (artikel 11, lid 1) van Woningstichting Heteren, die te vinden zijn op de website (www.wst-heteren.nl).</p> |
| <p>3.21</p> <p>Alle commissarissen volgen na benoeming een introductieprogramma waarin de relevante aspecten van de functie aan bod komen. Na het introductieprogramma worden opleidingsdoelen geformuleerd die bijdragen aan de ontwikkeling van de commissaris, mede in relatie tot de opgave van de corporatie.</p> | <p>Indien dit nodig is (ter beoordeling van de RvC, het kan zijn dat een nieuwe Commissaris reeds veel ervaring heeft), wordt een introductieprogramma / -cursus gevolgd. In het kader van de Permanente Educatie worden er ook cursussen gevolgd.</p> |
| <p>3.22</p> <p>Leden van de RvC blijven hun kennis ontwikkelen via trainingen en cursussen. Daarbij wordt aandacht besteed aan gewenst gedrag. De afgesproken Permanente Educatie-systematiek is hierop van toepassing. In de PE-portal van VTW en het jaarverslag worden de in het verslagjaar behaalde PE-punten van de RvC vermeld.</p> | <p>De leden van de RvC volgen jaarlijks trainingen en cursussen t.b.v. kennisontwikkeling. Het behaalde aantal PE-punten zal vermeld worden in het jaarverslag van Woningstichting Heteren, die op de website van Woningstichting Heteren (www.wst-heteren.nl) geplaatst wordt. Daarnaast zal het aantal behaalde PE-punten vermeld worden in de PE-portal van VTW.</p> |

| | |
|--|---|
| <p>3.23</p> <p>De voorzitter van de RvC zorgt ervoor of ziet er op toe dat:</p> <p>A. de vergaderingen efficiënt, effectief en in een open sfeer plaatsvinden, waarin alle leden gelijkwaardig kunnen participeren en tijdig de informatie ontvangen die nodig is voor de goede uitoefening van hun taak</p> <p>B. de RvC als team goed kan functioneren: alle leden van de RvC zijn hiervoor verantwoordelijk maar de voorzitter draagt hiervoor een specifieke verantwoordelijkheid</p> <p>C. contacten tussen de RvC en bestuur, ondernemingsraad, (vertegenwoordigers van) bewoners en andere belanghouders goed verlopen</p> <p>D. commissarissen een introductie- en opleidingsprogramma volgen</p> <p>E. de leden van het bestuur en RvC ten minste één keer per jaar worden beoordeeld op hun functioneren.</p> | <p>A: De voorzitter bewaakt genoemde criteria. B: De voorzitter bewaakt genoemde criteria. C: Er is geen ondernemingsraad, maar voor de rest wordt hier aan voldaan. De directeur-bestuurder overhandigt ieder verslag van de bestuurlijke overleggen met belanghebbenden, zodat de RvC te allen tijde op de hoogte is. D: Zie 3.21. E: De voorzitter van de RvC voert jaarlijks een functioneringsgesprek met de directeur-bestuurder. Vervolgens wordt e.e.a. besproken in de RvC en wordt e.e.a. verantwoord in het jaarverslag. Het jaarverslag is openbaar en wordt op de website van Woningstichting Heteren (www.wst-heteren.nl) geplaatst.</p> <p>Functioneren RvC: zie 3.24.</p> |
| <p>3.24</p> <p>De RvC bespreekt ten minste één keer per jaar het eigen functioneren (in termen van effectiviteit) en dat van individuele leden van de RvC. Eens per twee jaar doet de RvC dat onder onafhankelijke, externe begeleiding. Waar nodig worden afspraken gemaakt over het functioneren en de ontwikkeling van (leden van) de raad.</p> <p>Hierbij wordt besproken in hoeverre men een kritische en open geest heeft, wat de invloed is van de besluiten van de RvC en hoe in het functioneren durf, onafhankelijk denken, samenwerkingsbereidheid en oog en respect voor elkaars rollen aan bod komt. Ook de onderlinge samenwerking in de RvC en relatie tot het bestuur is onderwerp van de evaluatie.</p> | <p>Jaarlijks vindt de zelfevaluatie binnen de RvC plaats, eens per 2 jaar onder begeleiding van een extern deskundige. Jaarlijks legt de RvC in het jaarverslag verantwoording af over de zelfevaluatie. Het jaarverslag is openbaar en wordt op de website van Woningstichting Heteren (www.wst-heteren.nl) geplaatst.</p> |
| <p>3.25</p> <p>De RvC en de afzonderlijk commissarissen hebben een eigen verantwoordelijkheid (zogenaamde 'informatiehaalplicht') om ervoor te zorgen dat zij beschikken over relevante informatie van bestuur, externe accountant en/of derden (zoals het management, adviseurs, de interne auditor of controller of de externe toezichthouder). Indien nodig kan de RvC informatie inwinnen bij functionarissen en externe adviseurs van de woningcorporatie. Het bestuur wordt daarvan vooraf op de hoogte gesteld en kan daar desgewenst bij helpen. Ook kan de RvC aan bepaalde functionarissen en externe adviseurs vragen bij vergaderingen van de RvC aanwezig te zijn.</p> | <p>Tijdens verschillende vergaderingen van de RvC worden, naast de directeur-bestuurder verschillende medewerkers van Woningstichting Heteren bij de vergadering betrokken. Daarnaast heeft de RvC contacten met de accountant, en bij het opstellen van belangrijke documenten (bijv. Strategisch Voorraad Beleid of Ondernemingsplan) met betreffende adviseurs. Daarnaast heeft de RvC jaarlijks contact met de huurdervereniging DHR en gaat de RvC jaarlijks naar de nieuwjaarsreceptie van de gemeente Overbetuwe, en is dan dus daar zichtbaar.</p> |

| | |
|--|--|
| <p>3.26</p> <p>De woningcorporatie verstrekt commissarissen onder geen beding financiële voordelen die niet vallen onder het beloningsbeleid. Commissarissen mogen voorts onder geen voorwaarde activiteiten ontplooiën die in concurrentie treden met de woningcorporatie of andere werkzaamheden voor de corporatie buiten hun functie als toezichthouder verrichten. Als beginsel geldt dat ook de schijn moet worden vermeden.</p> | <p>Dit wordt gevolgd. Regels hieromtrent zijn beschreven in de integriteitscode, die te vinden is op de website van Woningstichting Heteren (www.wst-heteren.nl).</p> |
| <p>3.27</p> <p>Commissarissen melden een (mogelijk) tegenstrijdig belang direct aan de voorzitter van de RvC en aan de overige leden van de raad. Daarbij geeft de commissaris inzicht in alle relevante informatie en wordt deze vastgelegd. De RvC legt in zijn reglement vast hoe ze handelt in geval van (mogelijk) tegenstrijdige belangen bij leden van de raad van bestuur, leden van de RvC en de externe accountant (zie ook bepaling 3.7).</p> | <p>Dit wordt gevolgd. Een en ander is ook opgenomen in het reglement van de RvC. Dit reglement is te vinden op de website van Woningstichting Heteren (www.wst-heteren.nl).</p> |
| <p>3.28</p> <p>Iedere commissaris moet onafhankelijk en kritisch kunnen bijdragen aan het toezicht van de RvC. De RvC stelt van iedere commissaris vast of hij/zij onafhankelijk toezicht kan houden en meldt dat in het jaarlijks verslag van de RvC. Daarbij neemt de raad de bepalingen als genoemd in de Woningwet in acht.</p> | <p>Een en ander is opgenomen in het reglement van de RvC. Dit reglement is te vinden op de website van Woningstichting Heteren (www.wst-heteren.nl). Relevante nevenfuncties worden in het jaarverslag genoemd. Dit jaarverslag wordt ieder jaar op de website van Woningstichting Heteren (www.wst-heteren.nl) geplaatst.</p> |
| <p>3.29</p> <p>In geval van ontstentenis of belet van het bestuur kan een lid van de RvC bij hoge uitzondering voor maximaal drie maanden de rol van bestuurder op zich nemen. In dat geval treedt het lid tijdelijk terug uit de RvC en neemt dus niet deel aan de besluitvorming van de RvC. Na deze periode van maximaal drie maanden kan deze persoon weer toetreden tot de RvC. Hierbij wordt dit lid niet betrokken bij de besluitvorming over zaken die zich in die betreffende drie maanden hebben voorgedaan.</p> | <p>Dit wordt gevolgd, indien van toepassing.</p> |
| <p>3.30</p> <p>De RvC kan subcommissies instellen ter ondersteuning van het toezicht. Daarbij geldt dat:</p> <p>A. de RvC voor iedere commissie een reglement opstelt waarin rol en verantwoordelijkheden worden omschreven, evenals de samenstelling en werkwijze van de commissies</p> <p>B. in het jaarverslag de samenstelling, het aantal vergaderingen en de belangrijkste onderwerpen die op de agenda stonden worden vermeld</p> <p>C. de RvC van iedere commissie een verslag van de overleggen ontvangt</p> <p>D. de auditcommissie en de remuneratiecommissie niet worden voorgezeten door de voorzitter van de RvC.</p> | <p>Er is binnen de RvC van Woningstichting Heteren geen (sub)commissie.</p> |

| | |
|--|---|
| <p>4.1</p> <p>Het bestuur legt vast wie als belanghebbende partijen worden beschouwd en onderhoudt contact met hen. Het bestuur bekijkt periodiek of ze met alle relevante belanghebbenden in gesprek is.</p> | <p>Op de website van Woningstichting Heteren (www.wst-heteren.nl) staat het belanghebbendenregister van Woningstichting Heteren. Hierin staan alle belanghebbenden vermeld. Regelmatig heeft de bestuurder overleg met deze belanghebbenden. Bestuurlijke verslagen van het overleg met deze belanghebbenden worden door de directeur-bestuurder gedeeld met de RvC.</p> |
| <p>4.2</p> <p>Het bestuur voert overleg met de eigen in haar woningmarktregio werkzame huurdersorganisaties en bewonerscommissies. Het overleg gaat onder meer over betaalbaarheid, de voorgenomen werkzaamheden en welke bijdrage daarmee wordt beoogd aan de uitvoering van het volkshuisvestingsbeleid dat in de desbetreffende regio geldt.</p> | <p>Binnen het huurdersbestand van Woningstichting Heteren is namens de huurders van Woningstichting Heteren de huurdersvereniging DHR actief. Met de huurdersvereniging DHR is zeer regelmatig overleg, over uiteenlopende onderwerpen, maar in ieder geval de bij 4.2. genoemde onderwerpen.</p> |
| <p>4.3</p> <p>Het bestuur scheidt randvoorwaarden om te komen tot sterke en professionele huurdersorganisaties.</p> | <p>Hier wordt aan voldaan. Jaarlijks dient de huurdersvereniging DHR een begroting in. De benodigde liquide middelen worden door Woningstichting Heteren aan de huurdersvereniging DHR overgemaakt. Indien er een bijeenkomst / seminar is, die ook van belang zou kunnen zijn voor de huurdersvereniging DHR, dan gaat de huurdersvereniging DHR, eventueel samen met medewerkers / directie van Woningstichting Heteren, hier naar toe. Mocht gedurende het jaar blijken dat begrote financiën onvoldoende zijn door extra onverwachte uitgaven, dan gaan de huurdersvereniging DHR en de directeur-bestuurder weer aan tafel. Jaarlijks wordt er ook een training door Woningstichting Heteren georganiseerd, waarbij de huurdersvereniging DHR aanwezig is, naast de bestuurder en andere medewerkers van Woningstichting Heteren. Het doel van deze bijeenkomst is kennisactualisatie en -uitbreiding.</p> |
| <p>4.4</p> <p>Het bestuur respecteert de rol van de gemeente en huurdersorganisaties, voert daarmee overleg en maakt prestatieafspraken over de uitvoering van het in de betrokken gemeente geldende volkshuisvestingsbeleid. Ook in de dagelijkse omgang met haar huurders en belanghebbenden handelt de corporatie vanuit haar maatschappelijke opdracht en voert hierin een respectvolle dialoog. De corporatie houdt rekening met de belangen van haar belanghebbenden en in het bijzonder met de wensen en behoeftes van haar huidige en toekomstige huurders en bewoners.</p> | <p>Hier wordt aan voldaan. Onderhandelingen en het uiteindelijk maken van prestatieafspraken gebeurt met respect voor iedere betrokken partij, zowel gemeente als huurdersvereniging DHR. Ook tijdens de dagelijkse werkzaamheden van bestuurder en werknemers van Woningstichting Heteren, staat respect voor anderen én elkaar hoog in het vaandel.</p> |

| | |
|--|---|
| <p>4.5</p> <p>Overige als belanghebbend beschouwde partijen worden actief betrokken bij (de vormgeving van) het beleid van de corporatie en de te behalen maatschappelijke prestaties. Het bestuur maakt zichtbaar met wie en hoe met de belanghebbenden overleg is gevoerd en publiceert hierover op hoofdlijnen in haar jaarverslag en op haar website.</p> | <p>Op de website van Woningstichting Heteren (www.wst-heteren.nl) staat het belanghebbendenregister van Woningstichting Heteren. Hierin staan alle belanghebbenden vermeld. Regelmatig heeft de bestuurder overleg met deze belanghebbenden.</p> <p>De huurdersvereniging DHR, de gemeente Overbetuwe en Stichting Samen Zorgen worden actief betrokken bij bijvoorbeeld het opstellen van het Ondernemingsplan, of de visitatie. Daarnaast wordt jaarlijks in een persoonlijk gesprek het jaarverslag met de huurdersvereniging DHR, de gemeente Overbetuwe en Stichting Samen Zorgen besproken.</p> |
| <p>4.6</p> <p>Het bestuur spreekt minimaal eenmaal per jaar met de RvC over de omgang met, en de participatie en invloed van belanghebbenden. Daarnaast informeert het bestuur de RvC regelmatig over de werking van lokale netwerken waarin de corporatie actief is voor het adequaat toezichthouden op de activiteiten van de corporatie in de lokale netwerken. De RvC laat zich hierover ook actief informeren om adequaat toezicht te kunnen houden.</p> | <p>De belanghebbenden zijn een zeer belangrijk 'onderdeel' van Woningstichting Heteren. Derhalve is besloten om 'Belanghebbenden' een vast agendapunt tijdens iedere vergadering van de RvC te laten zijn.</p> |
| <p>4.7</p> <p>De RvC heeft zicht op de belanghebbenden van de corporatie en onderhoudt hier contact mee. Het doel hiervan is zich te laten informeren. Ook is de RvC door de belanghebbenden aanspreekbaar op zijn gehouden toezicht en hij legt onder andere in het jaarverslag verantwoording af hoe hij dit doet.</p> | <p>De bestuurder informeert de RvC periodiek over de belanghebbenden. Vanuit de RvC heeft de Commissaris die de huurdersvertegenwoordiger is, geregeld contact met de huurdersvereniging DHR. Tevens zal de directeur-bestuurder de verslagen van de bestuurlijke overleggen met de huurdersvereniging DHR, de gemeente en Stichting Samen Zorgen aan de RvC geven.</p> <p>Daarnaast legt de RvC verantwoording af aan o.a. de belanghebbenden, in het jaarverslag. Dit jaarverslag is openbaar en te vinden op de website van Woningstichting Heteren (www.wst-heteren.nl).</p> |
| <p>5.1</p> <p>Het bestuur is zich bewust van de risico's die verband houden met de activiteiten van de woningcorporatie, brengt deze in kaart en hanteert een inzichtelijk beleid voor het beheersen van die risico's. De corporatie verantwoordt zich hierover in het jaarverslag. Daarbij gaat het in ieder geval over het opdrachtgeverschap van de corporatie, het sluiten van contracten, samenwerkingsverbanden en/of grote transacties met derden.</p> | <p>Op basis van de 24 businessrisk en 5 financial risk vragen van het WSW, is er een risico inschatting gemaakt voor Woningstichting Heteren.</p> <p>Daarnaast zijn in de visitatie verbeterpunten beschreven. Daarnaast rapporteert de bestuurder in het jaarverslag en in de tussentijdse rapportages voor de RvC over de strategische, operationele en financiële risico's.</p> |
| <p>5.2</p> <p>Het bestuur stelt een treasurystatuut, een investeringsstatuut, een beleggingsstatuut en een verbindingsstatuut op en bespreekt dit met de RvC. De RvC keurt deze vervolgens goed. Treasury van de corporatie heeft geen winstoogmerk maar staat ten dienste van het risicobeleid. Het statuut beschrijft in ieder geval het renterisico, het beschikbaarheidsrisico en het tegenpartijrisico.</p> | <p>Woningstichting Heteren beschikt over een door de RvC goedgekeurd Treasurystatuut en Investeringsstatuut. Het beleggingsstatuut is onderdeel van de Treasurystatuut. En er zijn geen verbindings, dus ook geen Verbindingsstatuut.</p> |

| | |
|--|--|
| <p>5.3</p> <p>Bestuur en RvC hebben een visie op opdrachtgeverschap en het beleid van aanbestedingen. Hierop volgend stelt het bestuur een aanbestedingsbeleid op. Dit beleid onderschrijft de beginselen van aanbesteden; namelijk gelijke behandeling, objectiviteit, transparantie en proportionaliteit.</p> | <p>Een en ander is opgenomen in het Inkoopbeleid. Dit Inkoopbeleid staat op de website van Woningstichting Heteren (www.wst-heteren.nl).</p> |
| <p>5.4</p> <p>De RvC houdt in het licht van de maatschappelijke doelen van de corporatie specifiek toezicht op alle inspanningen om risico's inzichtelijk te maken en te beheersen. Het bestuur verschaft de RvC alle relevante informatie voor (het toezicht op) de risicobeheersing.</p> | <p>De RvC ontvangt alle bestuurlijke verslagen van de overleggen die de directeur-bestuurder voert met de belanghebbenden, zijnde gemeente Overbetuwe, huurdersvereniging DHR en Stichting Samen Zorgen. Daarnaast zijn de voortgangsdokument van de financial en businessrisks van het WSW en het voortgangsdokument n.a.v. de visitatie, vaste onderwerpen op de agenda van de RvC. Tevens geeft de RvC opdracht aan de accountant om de financiën te controleren. Daarnaast rapporteert de bestuurder in het jaarverslag en in de tussentijdse rapportages voor de RvC over de strategische, operationele en financiële risico's.</p> |
| <p>5.5</p> <p>In geval van een eventuele sanering van een corporatie geldt het volgende. Een corporatie die een saneringsplan indient bij de organisatie die de saneringsfunctie (gemandateerd) vorm geeft, laat zich adviseren door een in te stellen adviescommissie vanuit Aedes. De corporatie verstrekt deze adviescommissie de benodigde informatie zodat deze een verantwoord en gedegen advies over het saneringsplan kan uitbrengen. Dit advies maakt onderdeel uit van de saneringsaanvraag van de betreffende corporatie. De saneringsorganisatie weegt dit advies mee in haar saneringsbesluit.</p> | <p>Woningstichting Heteren is geen lid van Aedes. Bij een eventuele sanering zal Woningstichting Heteren zich uiteraard wel laten adviseren door deskundigen.</p> |
| <p>5.6</p> <p>Naast de harde sturings- en beheersmaatregelen zoals bedoeld in 5.1, besteden bestuur en RvC, ieder vanuit hun eigen rol, aandacht aan soft controls: gedragsbeïnvloeding, ondersteund door voorbeeldgedrag, dat een beroep doet op het persoonlijk handelen van alle betrokkenen, en waarvan invloed uitgaat op waarden en normen (zoals integriteit, loyaliteit, motivatie). Hoewel minder meetbaar kan daarmee een belangrijke bijdrage worden geleverd aan het beheersen van risico's.</p> | <p>Dit wordt gevolgd. Er is geregeld overleg tussen bestuur en de diverse medewerkers. Daarnaast schuift er geregeld een medewerker aan bij de vergadering van de RvC. De RvC bevrageert deze medewerkers op dat moment ook rechtstreeks. Niet alleen op harde aspecten, maar ook op softe aspecten.</p> |
| <p>5.7</p> <p>De RvC benoemt de externe accountant voor een periode van maximaal vier jaar. Verlenging is mogelijk tot een maximale opdrachtduur van tien jaar. Ter vergroting van de transparantie wordt het selectieproces van de accountant toegelicht in het jaarverslag en ook de redenen die aan de wisseling ten grondslag liggen. In geval van fusie van de corporatie gaat de termijn niet opnieuw in.</p> | <p>De gevolgde selectieprocedure, alsmede de redenen van de wisseling, zullen in het jaarverslag worden verantwoord. Dit jaarverslag zal geplaatst worden op de website van Woningstichting Heteren (www.wst-heteren.nl).</p> |

| | |
|--|--|
| 5.8 | |
| De RvC ziet toe op de controlewerkzaamheden van de accountant. Daarbij wordt het geldende accountantsprotocol voor woningcorporaties gehanteerd. | Dit wordt gevolgd. De RvC geeft opdracht aan de accountant. |
| 5.9 | |
| De externe accountant (en voor zover aanwezig de auditcommissie) wordt betrokken bij het opstellen van het werkplan van de interne controle. | De externe accountant voert de interim controle gedurende het jaar uit. Hieruit volgen aandachts- en verbeterpunten t.b.v. o.a. de interne controle. |
| 5.10 | |
| De externe accountant rapporteert aan de RvC en het bestuur over zijn bevindingen. | Dit wordt gevolgd. De RvC geeft hiertoe opdracht aan de accountant. |
| 5.11 | |
| Het bestuur (en de auditcommissie) maakt (maken ieder) ten minste eenmaal in de vier jaar een grondige beoordeling van het functioneren van de externe accountant. De beoordeling wordt besproken in de RvC. De RvC meldt de belangrijkste conclusies in het jaarlijks verslag van de RvC, dat onderdeel uitmaakt van het jaarverslag. | Dit wordt gevolgd. Het bestuur zal deze beoordeling maken en bespreken met de RvC. |

Autoriteit woningcorporaties

In 2021 heeft de Autoriteit woningcorporaties (Aw) de Toezichtbrief 2021 naar aanleiding van het door de Aw uitgevoerde onderzoek op basis van het gemeenschappelijk beoordelingskader Aw-WSW, aan Woningstichting Heteren gezonden.

Gezamenlijk beoordelingskader

Bij het onderzoek op basis van het gezamenlijk beoordelingskader focust de Aw zich op de governance van Woningstichting Heteren. Bij het onderdeel bedrijfsmodel maakt de Aw gebruik van de inzichten van Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). In afstemming met WSW beoordeelt de Aw de financiële continuïteit van Woningstichting Heteren.

Integraal toezicht

De Aw houdt integraal toezicht. Dit betekent dat verschillende risicogebieden in onderlinge samenhang worden onderzocht. Rechtmatigheid en integriteit zijn geen onderdeel van het gemeenschappelijk beoordelingskader Aw-WSW, maar wel onderdeel van het integrale Aw toezicht. Als er bij Woningstichting Heteren sprake is van een risico in het kader van rechtmatigheid of integriteit, komt dit aan de orde in deze toezichtbrief. In verband met de vereisten in de wet toetst de Aw daarnaast jaarlijks gericht op rechtmatigheid. Deze toets richt zich in ieder geval op de onderdelen passend toewijzen, staatssteun, huursom en WNT. Voor deze beoordeling wordt gebruik gemaakt van de gegevens van de verantwoordingsinformatie (dVi). De conclusies van deze rechtmatigheid beoordeling ontvangt Woningstichting Heteren jaarlijks vóór 1 december in een aparte brief.

Risicogerichte aanpak

De risico-inschatting is medebepalend bij de planning en uitvoering van het onderzoek. Daarbij is nadrukkelijk het streven om jaarlijks voor elke corporatie een onderzoek op basis van het gezamenlijk beoordelingskader uit te voeren. Na afronding van het onderzoek ontvangt Woningstichting Heteren een toezichtbrief. Als op basis van het onderzoek wordt ingeschat dat het risico laag is, zal de inhoud van de toezichtbrief beknopt zijn; de brief vermeldt dan dat er geen aanleiding is tot het verrichten van nader onderzoek. Als sprake is van een (mogelijk) verhoogd risico, beperkt de brief zich tot die onderdelen waar een verhoogd risico is ingeschat of is gesignaleerd. Op deze onderdelen benoemt de brief dan vervolgspraken, actiepunten, aandachtspunten en/of interventies.

Conclusie

Het door de Aw uitgevoerde onderzoek geeft geen aanleiding om voor Woningstichting Heteren een nader onderzoek uit te voeren. De risico inschatting voor Woningstichting Heteren is laag op alle onderdelen van het beoordelingskader. Dit betekent dat er geen interventies opgelegd worden en geen (aanvullende) toezichtafspraken gemaakt hoeven te worden.

Daarnaast heeft, zoals hiervoor aangegeven, Woningstichting Heteren in 2021 de 'Beoordeling Rechtmatigheid verslagjaar 2020' ontvangen.

Rechtmatigheid

Op grond van de Woningwet houdt alleen de Autoriteit woningcorporaties (Aw) toezicht op rechtmatigheid. Daarmee valt dit onderdeel buiten het gezamenlijke beoordelingskader van de Aw en Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Elk jaar vóór 1 december ontvangt Woningstichting Heteren van de Aw de beoordeling voor de staatssteunregeling over het voorgaande verslagjaar (volgens artikel 48, zevende lid van de Woningwet).

Voor zover van toepassing zijn de volgende uitkomsten van de beoordeling opgenomen in deze brief:

- passend toewijzen;
- de huursombenadering;
- de Wet Normering Topinkomens (Wnt);
- de toetsing verlicht regime;
- overcompensatie (over verslagjaar 2019 en verslagjaar 2020);
- voorlopige bevinding aflossingsschema interne lening;
- de naleving van specifieke wettelijke bepalingen (hoofdstuk 5.1, dVi 2020).

Conclusie onderzoek

Staatssteun

In het onderzoek naar bovenstaande beoordelingspunten heeft de Aw over verslagjaar 2020 vastgesteld dat Woningstichting Heteren voldoet aan de criteria om in aanmerking te komen voor staatssteun.

Wnt-normen

Ook constateert de Aw op basis van hun informatie dat de Wnt-normen bij Woningstichting Heteren in verslagjaar 2020:

- ofwel niet zijn overschreden, met een goedkeurend oordeel van de externe accountant als gevolg;
- ofwel één of meer keer zijn overschreden, met een goedkeurend oordeel van de externe accountant omdat deze heeft geconstateerd dat het overgangsrecht van toepassing is.

Overcompensatie (over verslagjaar 2019 en verslagjaar 2020)

Er is sprake van overcompensatie als een corporatie onterecht teveel overheidssteun heeft ontvangen voor DAEB-activiteiten. Dat betekent dat er een meer dan redelijke winst is gemaakt op DAEB-activiteiten. Met de nieuwe Woningwet (2015) zijn corporaties verplicht deze overcompensatie terug te betalen. Er is op basis van de toets 2021 vastgesteld dat bij Woningstichting Heteren geen sprake is van overcompensatie.

Overige onderdelen

Ten aanzien van de overige te beoordelen onderdelen heeft de Aw geen onrechtmatigheden geconstateerd.

WSW

Op 1 juli 2021 is het gewijzigde Reglement van Deelneming van het WSW in werking getreden. Dit nieuwe Reglement leidt tot de volgende verplichtingen voor alle deelnemers, dus ook voor Woningstichting Heteren:

- Herijking van de volmacht
De reeds in het verleden afgegeven volmacht, groot € 57 miljoen, voldoet nog. De volmacht dient namelijk minimaal 200% van de leningportefeuille te bedragen.
- Het aangaan van een obligolening
Deze diende uiterlijk 1 oktober 2021 aangegaan te zijn. De hoogte bedraagt 2,6% van het schuldrestant ultimo het laatst verstreken kalenderjaar. Dit betreft een lening, waarbij we geen geld aantrekken, alleen de lening aangaan. Het WSW kan aantrekken als dit nodig is. Echter, zolang er niet aangetrokken wordt, hoeft Woningstichting Heteren ook geen rente te betalen. Het geeft wel extra zekerheid voor het WSW.
- Gebruikmaking van nieuwe leningdocumentatie voor aan te trekken geborgde leningen en ondertekening van een addendum voor bestaande geborgde leningen
Per 1 juli wordt gebruik gemaakt van de nieuwe leningdocumentatie. Voor de bestaande geborgde leningen dient per financier een addendum getekend te worden.

Woningstichting Heteren is in 2021 akkoord gegaan met het nieuwe strategisch programma van het WSW en daarmee met het gewijzigde Reglement van Deelneming. En daarmee dus weer met de verplichtingen zoals hierboven genoemd, zoals bijvoorbeeld het aangaan van een obligolening. Het WSW heeft aangegeven / voorgesteld dat voor Woningstichting Heteren deze obligolening afgesloten wordt bij de NWB Bank. Hiermee is Woningstichting Heteren akkoord gegaan.

Op 13 juli 2021 heeft het WSW Woningstichting Heteren geïnformeerd over het nieuw vastgestelde tarief van de borgstellingsvergoeding die Woningstichting Heteren aan het WSW betaalt. Woningstichting Heteren betaalt deze vergoeding voor onze operationele kosten en voor de opslag voor het kredietrisico bij het aangaan van geborgde financiering. Voor Woningstichting Heteren betekent dit concreet dat op basis van de uitkomsten van de beoordeling van 2020 Woningstichting Heteren is ingedeeld in de categorie midden I (0,0067% per kwartaal van het geborgde schuldrestant). Deze indeling gold voor het gehele jaar 2021.

Medio 2021 heeft het WSW de brief inzake 'Borgbaarheid, borgingsplafond en financiële analyse' aan Woningstichting Heteren gezonden. Het WSW verklaart dat '*Woningstichting Heteren te Heteren conform artikel 8 van het Reglement van Deelneming voldoet aan de eisen die het WSW stelt aan een corporatie als deelnemer.*' Woningstichting Heteren is dus wederom borgbaar. Eind 2021 heeft het WSW een brief inzake 'Aanpassing borgingsplafond' gezonden. Om deelname aan de Vestia-leningruil mogelijk te maken, heeft het WSW het borgingsplafond verhoogd.

Prestatieafspraken

Elk jaar maken de gemeente Overbetuwe, de lokale woningcorporaties (Woonstichting Valburg, Vivare en Woningstichting Heteren) en hun huurdersorganisatie (t Klokhuis, HvOB en Huurdersvereniging DHR) prestatieafspraken met elkaar. In 2021 is ervoor gekozen om de prestatieafspraken niet alleen voor het eerstvolgende jaar te maken, maar ook kaderafspraken te maken voor de periode 2022 t/m 2025.

Waarom kaderafspraken?

In de jaarlijkse prestatieafspraken die de gemeente, de woningcorporaties en hun huurdersorganisatie (hierna: partijen) jaarlijks met elkaar maken wordt voor het komende kalenderjaar vastgelegd welke maatregelen partijen nemen om de gezamenlijke doelstellingen te realiseren. Op zich werkt dit goed, maar het proces kost veel tijd en omdat de horizon één jaar is, blijven de afspraken grotendeels beperkt tot de acties die ook zouden worden ondernomen als er geen prestatieafspraken zouden worden gemaakt en veel afspraken overstijgen de termijn van één jaar. Daarom hebben partijen in april 2021 afgesproken om dit jaar te starten met het maken van meerjarige kaderafspraken die elk jaar worden uitgewerkt in concrete afspraken voor het eerstkomende jaar ('jaarschijven').

Het is een geschikt moment om nu te starten met de kaderafspraken omdat de gemeente in 2021 werkte aan haar Woonagenda 2025. Die nieuwe woonagenda wordt in 2022 vastgesteld. Dit betekent dat de biedingen van de corporaties zijn gebaseerd op de uitgangspuntennotitie voor die nieuwe woonagenda en dat de kaderafspraken zijn gebaseerd op het concept van de nieuwe woonagenda, met dezelfde looptijd.

Dit is de eerste keer dat partijen kaderafspraken maken met elkaar. Partijen willen dat de kaderafspraken ambitieus maar ook realistisch en meetbaar zijn en zich beperken tot de belangrijkste opgaven, zodat ze daaraan prioriteit kunnen geven. Partijen kiezen er daarom voor om op de belangrijkste thema's een concrete doelstelling te formuleren (de 'wat-vraag'). Per doelstelling wordt aangegeven op welke manier de voortgang wordt gemeten/vastgesteld. Die meting/vaststelling vormt het 'dashboard' met de 'meters/indicatoren' die aangeven in hoeverre de doelstellingen worden gehaald. Om die doelstellingen te realiseren worden instrumenten en maatregelen (de 'hoe-vraag') ingezet. Die instrumenten en maatregelen zijn in de jaarafspraken opgenomen.

Elk jaar worden de jaarafspraken geëvalueerd en worden vervolgens nieuwe jaarafspraken gemaakt voor het volgende kalenderjaar. De kaderafspraken blijven in principe tijdens de looptijd van deze afspraken (2022 t/m 2025) ongewijzigd, tenzij er heel goede redenen zijn om ze aan te passen. In 2025 maken partijen afspraken over de actualisatie van de kaderafspraken.

Het werken met een beperkte set kaderafspraken betekent dat veel onderwerpen die ook belangrijk zijn, niet worden genoemd of in elk geval niet worden geformuleerd als doelstelling. Die thema's worden niet vergeten. Partijen leveren ook prestaties op de thema's waarover geen prestatieafspraken worden gemaakt. We benoemen deze prestaties als 'wat we al doen', maar maken hierover geen concrete afspraken.

De prestatieafspraken 2022 zijn begin december 2021 ondertekend door alle partijen. De prestatieafspraken staan op de website van Woningstichting Heteren.

Wet- en regelgeving

In 2012 werden corporaties verrast met de verhuurderheffing en saneringsheffing. De doorrekeningen van opgaven en middelen laten zien dat er voor woningcorporaties al snel weinig geld meer overblijft om nog investeringen te doen. Noodgedwongen trappen corporaties op de rem, nieuwbouwplannen en duurzaamheidsvoornemens worden uitgesteld. Dat doen ze niet als actie of protest, maar op basis van doorrekeningen. Zo ook bij Woningstichting Heteren. Ook in 2021 is er veel geld door de heffingen richting Den Haag verdwenen. Geld dat dus niet meer lokaal geïnvesteerd kan worden. Per project zal dan ook bekeken moeten worden of dit nog uitvoerbaar is, en hoe dit gefinancierd gaat worden.

Om de verhuurders tegemoet te komen voor de effecten van de huurbevrozing, compensatie te bieden voor de aanscherping van renteaftrekbepanking en vanwege de algemene tariefverlaging wordt het tarief van de verhuurderheffing verlaagd. Het nieuwe tarief in 2022 wordt 0,332%. De verhuurderheffing wordt hierdoor in 2022 met € 831 miljoen verlaagd.

In het gepresenteerde regeerakkoord is opgenomen dat het nieuwe kabinet de verhuurderheffing vanaf 2023 afschaft.

Wet normering bezoldiging topfunctionarissen in de publieke en semipublieke sector ("WNT") en de Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen (de "Regeling")

In de regeling wordt de hoogte van het salaris van een corporatiebestuurder niet alleen bepaald door de omvang van de corporatie, maar ook door het inwonersaantal van de gemeente waarin de corporatie actief is. Het aantal verhuureenheden ligt tussen de 751 en 1.500 en het aantal inwoners van de gemeente Overbetuwe ligt tussen de 40.001 en 60.000. Woningstichting Heteren is derhalve ingedeeld in bezoldigingsklasse B. Dit betekent een maximum bezoldiging van € 111.000 per jaar (peil 2021). Met ingang van 2022 is dit € 115.000.

Het bruto jaarsalaris van de directeur-bestuurder was in 2021 € 86.784. Daarnaast ontving de directeur-bestuurder € 6.943 vakantiegeld.

| Jaar | Bruto jaarsalaris incl. vakantiegeld, excl. bijtelling auto |
|------|--|
| 2021 | € 93.727 |
| 2020 | € 95.515 |
| 2019 | € 104.676 |
| 2018 | € 114.048 |
| 2017 | € 116.487 |
| 2016 | € 116.487 |

Vanaf 1-1-2018 is het salaris van de directeur-bestuurder in 3 jaar teruggebracht naar het toen geldende normbedrag conform WNT. Er is rekening gehouden met de veranderde regelgeving. Er is bij de afbouw nu ook rekening gehouden met eerdere vrijwillige verlagingen. Hierdoor is de afbouw niet in 3 gelijke stappen gebeurd.

Het werkgeversdeel van de pensioenbijdrage wordt berekend conform de CAO Woondiensten, net als bij alle werknemers van Woningstichting Heteren.

De directeur-bestuurder ontvangt geen reiskostenvergoeding.

Overige verstrekkingen: De directeur-bestuurder heeft voor de uitvoering van zijn functie de beschikking over een mobiele telefoon, een laptop en een computer. Daarnaast heeft de directeur-bestuurder de beschikking over een auto van Woningstichting Heteren.

De directeur-bestuurder heeft in 2021 een onbelaste onkostenvergoeding ontvangen van € 200 per maand.

De directeur-bestuurder heeft een dienstverband van 36 uur per week en een arbeidscontract voor onbepaalde tijd.

De directeur-bestuurder heeft geen relevante nevenfuncties.

Bovenstaande is ook verwerkt in onderstaande (verplichte) paragraaf.

WNT-verantwoording 2021 Woningstichting Heteren

Bezoldiging topfunctionarissen

1a. Leidinggevende topfunctionarissen met bezoldiging

| <i>bedragen x € 1</i> | De heer R.A. Maatman |
|---|----------------------|
| 1. Functie (functienaam) | Bestuurder |
| 2. In dienst vanaf (datum begin functievervulling) | 24-7-2003 |
| 3. In dienst tot (datum einde functievervulling) | Heden |
| 4. (Fictieve) dienstbetrekking? | Ja |
| 5. Deeltijdfactor (minimaal 0,025 fte) | 100% |
| 6. Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen | 95.551 |
| 7. Voorzieningen ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn | 14.667 |
| 8. Totaal bezoldiging | 110.218 |
| 9. Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum | 111.000 |

Vergelijkende cijfers 2020

| <i>bedragen x € 1</i> | De heer R.A. Maatman |
|---|----------------------|
| 1. (Fictieve) dienstbetrekking? | Ja |
| 2. Deeltijdfactor (minimaal 0,025 fte) | 100% |
| 3. Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen | 97.340 |
| 4. Voorzieningen ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn | 18.641 |
| 5. Totaal bezoldiging | 115.981 |
| 6. Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum | 106.000 |

1b. Leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking kalendermaand 1-12

Deze betreffende categorie is niet van toepassing voor Woningstichting Heteren.

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen met bezoldiging

| bedragen x € 1 | H.J. Schuurman | J.S. Harkema | A.F.J. Roelofs |
|--|----------------|---------------------|----------------|
| 1. Functie (functienaam) | Voorzitter RvC | Vice-voorzitter RvC | Lid RvC |
| 2. In dienst vanaf (datum begin functievervulling) | 1-1-2015 | 15-6-2015 | 1-1-2016 |
| 3. In dienst tot (datum einde functievervulling) | Heden | 31-12-2021 | Heden |
| 4. Totaal bezoldiging in kader van de WNT | 12.950 | 8.650 | 8.650 |
| 5. Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum | 16.650 | 11.100 | 11.100 |

Vergelijkende cijfers 2020

| bedragen x € 1 | H.J. Schuurman | J.S. Harkema | A.F.J. Roelofs |
|---|----------------|--------------|----------------|
| 1. Totaal bezoldiging in kader van de WNT | 12.350 | 8.250 | 8.250 |
| 2. Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum | 15.900 | 10.600 | 10.600 |

Toelichting

De Raad van Commissarissen heeft conform de Regeling Bezoldigingsmaxima Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting Woningstichting Heteren ingedeeld in Klasse B, met een bijbehorend bezoldigingsmaximum voor de Raad van Bestuur van € 111.000. Dit maximum wordt niet overschreden door de Raad van Bestuur. Het bijbehorende bezoldigingsmaximum voor de voorzitter van de Raad van Commissarissen bedraagt € 16.650 en voor de overige leden van de Raad van Commissarissen € 11.100. Deze maxima worden niet overschreden.

2. Uitkeringen wegens beëindiging dienstverband aan topfunctionarissen met of zonder dienstbetrekking
Deze betreffende categorie is niet van toepassing voor Woningstichting Heteren.

3. Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met dienstbetrekking die in 2021 een bezoldiging boven het individuele WNT-maximum hebben ontvangen. Er zijn in 2021 geen ontsluitkeringen betaald aan overige functionarissen die op grond van de WNT dienen te worden vermeld of die in eerdere jaren op grond van de WOPT of de WNT vermeld zijn of hadden moeten worden.

3a. Bezoldiging en/of ontsluitkering niet-topfunctionarissen

Deze betreffende categorie is niet van toepassing voor Woningstichting Heteren.

De Woerden Herveld

Project De Woerden Herveld is in 2005 volledig opgeleverd. Om deze woningen betaalbaar te maken voor starters, is toentertijd besloten lid te worden van de stichting 'Koopgarant'. De woningen kunnen door de koper met een korting worden gekocht. Indien de koper in de toekomst weer verkoopt, moet hij dit doen aan Woningstichting Heteren. Woningstichting Heteren ontvangt dan een percentage van de meer- of minderwaarde. Dit systeem is zeer goed aangeslagen en het grootste deel van de woningen is dan ook onder de 'Koopgarant'-voorwaarden verkocht. In 2021 is geen woning te koop aangeboden aan Woningstichting Heteren. Eind 2021 zijn er nog 11 woningen (8 in project De Woerden Herveld en 3 voormalige huurwoningen) die zijn verkocht onder voorwaarden.

Park Julianaweide Heteren

In het centrum van Heteren is Woningstichting Heteren eigenaar van enkele grote kavels. Op deze inbreidingslocatie is nieuwbouw mogelijk. Begin 2019 heeft de gemeente Overbetuwe aangegeven dat de dit jaar beschikbare programmaruimte ingezet wordt ten behoeve van het met voorrang naar realisatie brengen van onder andere dit project. Samen met de gemeente Overbetuwe zijn de diverse stadia binnen het ontwerp doorlopen. In het kader van burgerparticipatie zijn ook omwonenden, Huurdersvereniging DHR, belangstellenden en andere belanghebbenden vanaf het begin bij het project betrokken. In 2021 is ons initiatief verder gebracht en uiteindelijk door de gemeente Overbetuwe ter inzage gelegd.

Binnen het ontwerp is rekening gehouden met de realisatie van 23 sociale huurwoningen en 31 koopwoningen. Voor wat betreft de koopwoningen en de openbare ruimte is een projectontwikkelaar betrokken bij het plan.

Liefkenshoek Heteren

Stichting Samen Zorgen (SSZ) huurt zorgcentrum Liefkenshoek van Woningstichting Heteren. Dit zorgcentrum bestaat uit 72 eenheden, verdeeld over 24 verpleegkamers en 48 zorgappartementen. Het aandeel van de jaarhuur voor zorgcentrum Liefkenshoek in onze totale jaarhuur, is ongeveer 10%. Het huurcontract met SSZ is aangegaan voor de periode van 30 jaar (ingande 16 oktober 2013) en er is expliciet opgenomen dat tussentijds de huur niet opgezegd kan worden door zowel huurder als verhuurder. Tevens is opgenomen dat verlaging van de huurprijs ten opzichte van de laatst geldende huurprijs uitgesloten is.

Ter versterking van de zekerheden voor Woningstichting Heteren, is door Woningstichting Heteren bedongen dat de huurder, een jaarhuur als borg vooruit moet betalen. Dit bedrag staat bij Woningstichting Heteren op de bankrekening (en wordt jaarlijks - indien van toepassing - door de huurder aangevuld tot de nieuwe jaarhuur) en kan aangesproken worden zodra er een achterstand zou ontstaan in de maandelijkse huurbetalingen. Tot op heden worden alle reguliere maandhuren tijdig en volledig betaald.

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw heeft in 2014 aangegeven dat "Op grond van de informatie die uw corporatie ons verstrekke zijn wij van oordeel dat uw corporatie dusdanig maatregelen heeft getroffen dat ten aanzien van de scheiding van wonen en zorg geen uitzonderlijke risico's worden gelopen."

In 2014 heeft het (toenmalige) Centraal Fonds Volkshuisvesting aangegeven dat het risico voor Woningstichting Heteren gering is.

Korte Molenstraat Driel

In 2021 zijn de 12 sociale betaalbare huurappartementen opgeleverd en aansluitend verhuurd. Er zijn hier 8 starters, 2 herstarters, 1 statushouder en 1 uitstromer uit Beschermd Wonen komen wonen.

Woningsplitsing

In de gemeentelijke woonvisie, 'Woonagenda Overbetuwe 2020', heeft de gemeente Overbetuwe ook de mogelijkheid van woningsplitsing geopperd. Woningstichting Heteren heeft deze uitdaging vervolgens opgepakt en als bod aan de gemeente en Huurdersvereniging DHR gedaan. Binnen de gemeente was er nog geen ervaring met deze splitsing van woningen. Zodoende is 'Woningsplitsing' als pilot opgenomen in de prestatieafspraken.

Uitgangspunt was om 1 bestaande huurwoning te splitsen in 3 kleine zelfstandige wooneenheden. Samen met een architect hebben we een ontwerp gemaakt en daarbij een technische omschrijving van dit ontwerp. Inmiddels gaf de gemeente ook aan dat na een parkeeronderzoek, een aantal extra parkeerplaatsen in de buurt aangelegd moest worden. En tot slot hebben we een kostendeskundige gevraagd naar een gedetailleerde kostenopzet. Hieruit kwam naar voren dat de bouwkosten, tezamen met de ontwikkelkosten, zeer hoog zouden zijn. Dit was nog los van de waarde vrijval van de bestaande hoekwoning, die dus op zou gaan in de 3 te realiseren kleine wooneenheden.

Al deze elementen, mede in relatie tot de grote nieuwbouw- en verduurzamingsopgaven, hebben ons doen besluiten de pilot 'Woningsplitsing' te stoppen. Deze keuze is besproken met de betrokken partijen, waaronder de gemeente Overbetuwe en Huurdersvereniging DHR. Zij konden zich vinden in de gegeven toelichting.

Persoonlijke begeleiding

Iets wat Woningstichting Heteren al vele jaren hoog in het vaandel heeft staan, is de persoonlijke begeleiding van de huidige huurders van de te slopen, renoveren en (groot) onderhouden huurwoningen. Het bericht dat een huurder uit de woning moet, omdat er nieuwbouw voor terug moet komen, komt altijd ongewenst en vindt geen enkele huurder fijn. Een onzekere tijd breekt aan en uiteraard heeft elke huurder zeer veel vragen hoe verder te gaan. Vanaf het begin is één vaste medewerker van Woningstichting Heteren betrokken bij de voorgenomen nieuwbouw. Deze medewerker blijft tot het eind betrokken bij het project, als vast aanspreekpunt voor de huidige huurders. Periodiek worden de huurders volledig op de hoogte gebracht van de voortgang en tijdsplanning.

De huidige huurders ontvangen uiteraard de wettelijke verhuisvergoeding van Woningstichting Heteren. Daarnaast krijgt iedere huurder een 'terugkeergarantie'. Dit betekent dat iedere huurder de eerste keuze heeft om terug te keren naar het nieuw te bouwen complex. Omdat uit ervaring is gebleken dat de huurders vooral opzien tegen het verhuizen, is besloten dat Woningstichting Heteren de kosten betaalt van het verhuizen van alle spullen naar de nieuwe woning. Of later vanuit de tijdelijke woning weer terug naar de nieuwe woning. Denk hierbij aan de kosten van een verhuishwagen en mankracht om de verhuisdozen uit de oude woning naar de nieuwe woning te brengen. Deze extra maatregelen, buiten de wettelijke verplichtingen, worden als zeer prettig ervaren door de huurders. Een en ander staat ook beschreven in het 'Reglement inzake sloop, renovatie en (groot) onderhoud'. Dit reglement is goedgekeurd door de Huurdersvereniging DHR en de gemeente Overbetuwe.

Woonwinkel

In de Woonwinkel kan de huurder kiezen uit de nieuwste kleuren keukens en werkbladen, tegels voor het toilet en tegels op de badkamer. Deze Woonwinkel is ondergebracht in het kantoor van Woningstichting Heteren. De bespaart ruimte, tijd en geld. Indien de huurder een verouderde keuken, badkamer of toilet heeft, kan deze huurder een renovatie aanvragen. Als de huurder hiervoor in aanmerking komt kan men in de Woonwinkel kiezen uit diverse mogelijkheden ter vervanging. Zo kan bij een keuken worden gekozen uit meerdere kleuren werkbladen, kleuren kastjes, breedtes van kastjes, handgrepen, kranen, de kleur van de plint en de grootte van de wandtegels. Tegen betaling van de kosten is uitbreiding van de huidige keuken mogelijk. Bij een badkamer kan gekozen worden uit meerdere kleuren wand- en vloertegels en verschillende betegel opties, ook kan men kiezen uit diverse kranen. Ook bij een toilet kan gekozen worden uit diverse kleuren wand- en vloertegels en toiletten. De huurders reageren zeer positief op de geboden mogelijkheden. In 2021 is, coronaproof, weer diverse malen gebruik gemaakt van de Woonwinkel.

Duurzaamheid

Woningstichting Heteren wil geen ambitie uitspreken die ver in de toekomst ligt, omdat er regelmatig veranderingen optreden. Zo is er per 1 januari 2015 weer een en ander veranderd met betrekking tot de wet- en regelgeving voor de Energie labels. Ook is in 2021 een nieuwe Energieprestatienorm, de NTA 8800, ingegaan.

Woningstichting Heteren wil het Energiebeleidsplan laten aansluiten op haar totale beleid. Daarom kan het niet los gezien worden van onder andere het Meerjarenonderhoudsplan, het Strategisch Voorraadbeleidsplan, het Mutatiebeleid en het Asbestbeleid. Het Energiebeleidsplan is daarom een onderdeel van het Strategisch Voorraad Beleidsplan. En ook weer onderdeel van de portefeuillestrategie in het nieuwe Ondernemingsplan.

Woningstichting Heteren heeft haar ambitie voor 2021 als volgt vormgegeven. Tot en met 2021 krijgen alle huurders die in een woning wonen met een Energie-Index slechter dan 1,80 een voorstel om hun woning energiezuiniger te maken. Keuzevrijheid voor de huurder is een belangrijk uitgangspunt van Woningstichting Heteren. Daarom mogen huurders zelf weten of ze mee doen. Na afloop wordt gekeken welke resultaten behaald zijn. Eind 2021 zijn we gemiddeld op een label C (richting B) uitgekomen.

In het Ondernemingsplan 2022-2025 zijn de duurzaamheidsmaatregelen geactualiseerd.

In 2020 heeft de gemeente Overbetuwe de Transitievisie warmte gepresenteerd. Woningstichting Heteren is betrokken geweest bij de totstandkoming van deze gemeentelijke visie. De Transitievisie warmte is betrokken bij de actualisatie van de Ondernemingsplan 2022-2025.

Wooninfo

De nieuwsbrief 'Wooninfo' voor de huurders van Woningstichting Heteren is in 2021 elk kwartaal verschenen. In de Wooninfo worden allerlei nuttige tips en informatie voor de huurders vermeld. Onderwerpen die in 2021 in de Wooninfo verschenen waren onder andere de ontwikkelingen rondom de nieuwbouw op de Korte Molenstraat Driel en de Julianaweg Heteren, het coronavirus en de maatregelen hieromtrent en er is uitleg gegeven over de eenmalige huurverlaging in 2021. Ook is de nieuwe wijkagent voor Heteren en Driel voorgesteld en de nieuwe contactpersoon voor Buurtbemiddeling. Er zijn tips gegeven voor de woning i.v.m. het jaargetijde op dat moment. En onderhoudsmeldingen gedaan over: de dakgotenreiniging, het schilderwerk en wat de huurder zelf kan doen om de woonomgeving netjes te houden. Ook krijgt Huurdersvereniging DHR elk kwartaal de ruimte om de huurders te informeren over waar ze zich mee bezig houdt.

Beheersing risico's

De beheersing van de financiële risico's maakt onderdeel uit van de reguliere bedrijfsvoering conform BTIV artikel 105 lid 1 sub b.

Gezien het aantal verhuureenheden hoeft Woningstichting Heteren op basis van de Woningwet geen aparte controller functie in te richten. Woningstichting Heteren onderkent het belang van risicomanagement in de beheersing van haar activiteiten. In het vierde kwartaal 2020 heeft de Autoriteit woningcorporaties een verdiepende beoordeling op het onderdeel risicomanagement verricht. Hierbij is de RvC en de directeur-bestuurder aanwezig geweest.

De woningcorporaties Woonstichting Gendt, Woonstichting Valburg, Waardwonen en Woningstichting Heteren zijn vier plattelandscorporaties die actief zijn in de gemeenten Overbetuwe en Lingewaard. Gezamenlijk willen zij een actieve bijdrage leveren aan de maatschappelijke opgave in dit werkgebied. Als onderdeel van deze gezamenlijke aanpak hebben de corporaties in 2021 het initiatief genomen om op het onderwerp risicomanagement intensief de samenwerking te zoeken. Met de omvangrijke opgave op het gebied van ontwikkeling bezit, verduurzaming en maatschappelijke opgaves, is het van belang om voldoende inzicht te hebben in de risico's van de corporatie en de daarbij behorende beheersing op orde te hebben. Op die manier draagt integraal risicomanagement bij aan het realiseren van de (strategische) doelstellingen van de vier corporaties. De vier corporaties hebben de ambitie uitgesproken om het risicomanagement een integraal onderdeel van de bedrijfsvoering te laten zijn, waarbij geleerd kan worden van elkaars kennis en ervaringen op dit onderwerp. Op dit moment is het risicomanagement bij de vier corporaties in meer of mindere mate nog te veel 'versnipperd, projectmatig en impliciet' ingevuld. De wens van de vier corporaties is dat risicomanagement ondersteunend aan de organisatie is, en passend bij de omvang en complexiteit van de corporatie. Om het risicomanagement verder vorm te geven en te borgen, hebben we Accent Advies gevraagd om ons te ondersteunen bij het versterken van ons risicomanagement. Accent Advies ondersteunt ons met het opstellen van een plan van aanpak risicomanagement (Routekaart). De 'Routekaart' brengt in beeld waar de vier corporaties nu staan ten aanzien van risicomanagement (huidige situatie, zowel qua opzet als toepassing in de dagelijkse praktijk) en waar de vier corporaties, gegeven de (strategische) ontwikkelingen en ambities van de organisatie, in de toekomst zou moeten c.q. willen staan (ambitieniveau). Zoals de naam al aangeeft, geeft de 'Routekaart' ook aan welke stappen nodig zijn om dit ambitieniveau te bereiken. Op deze manier geeft de 'Routekaart' de contouren van een risicomanagement aanpak die passend is voor de vier corporaties.

Om de risico's te kunnen beheersen en inzicht te krijgen in de diverse risico's worden alle bekende risico's beschreven. Vanaf het jaar 2022 zal Woningstichting Heteren dit verder uitbreiden waarmee nog verder inzicht in de risico's zal worden verkregen.

Strategische risico's

Wij hebben een meerjarig strategisch vastgoed beleidsplan, dat elk jaar op actualiteitswaarde getoetst wordt. Daarmee zijn we in staat om veranderingen in de markt en regelgeving snel en flexibel te volgen.

Wij zetten de komende jaren in op verduurzaming van het bezit. Tot en met 2021 was er de wens om woningen naar een hoger, minimaal C-label te brengen. Hierbij richten wij ons op de schil van de woning. Keuzevrijheid voor de huurder staat hierbij voorop. Mocht een huurder nu niet mee willen doen om de woning te laten verduurzamen, dan wordt de woning bij mutatie verduurzaamd. Op lange termijn (2050) moet een groot deel van de voorraad energieneutraal gemaakt worden. Wij gaan o.a. met de gemeente Overbetuwe en Huurdersvereniging DHR in overleg hoe deze stap tot 2050 gemaakt kan worden. Wij zien een overheidsbeleid

waarbij met name de sociale huursector aangesproken wordt om (steeds sneller) te verduurzamen of complexen gasloos te maken. De kosten van die investeringen zijn nauwelijks terug te verdienen.

Op de corporaties wordt een steeds groter beroep gedaan voor het huisvesten van speciale doelgroepen; naast het huisvesten van statushouders, zijn wij in 2020 begonnen met de huisvesting van mensen die uitstromen uit instellingen of mensen die vanwege stringenter regelgeving nog niet toe zijn aan een plaats in een instelling (o.a. verwarde personen). Dit zou de verhuurbaarheid van buurten met veel sociale huurwoningen in de nabije toekomst kunnen beïnvloeden.

Operationele risico's

De organisatie gebruikt verschillende besturingssystemen om de voortgang van de werkzaamheden en de kwaliteit en uitvoering te bewaken.

In procedures is vastgelegd hoe de interne controle plaatsvindt. Bij belangrijke processtappen wordt altijd het 4-ogen principe toegepast. Regelmatig wordt er intern controle uitgevoerd op processen. Voortgang en uitgaven worden bewaakt via de reguliere planning en controle cyclus. De weerslag daarvan is te vinden in de tussentijdse rapportage die met de Raad van Commissarissen besproken wordt. De accountant voert jaarlijks een audit controle uit.

Het risicomanagement (aan de hand van de 5 financial risks en 24 businessrisks van het WSW) zorgt ervoor dat we voldoen aan wet- en regelgeving, dat we processen beheersen, dat we adequater kunnen inspelen op externe en interne ontwikkelingen, dat we beter prioriteiten stellen en keuzes maken en dat we faalkosten en imagoschade terugdringen, door stelselmatig risico's in kaart te brengen en passende beheersingsmaatregelen te nemen. Dit bespreken we ook iedere vergadering met de Raad van Commissarissen.

Alle belangrijke processen zijn vastgelegd in procedures. Die worden regelmatig geëvalueerd en zo nodig aangepast. Bevoegdheden zijn vastgelegd in een mandateringsregeling. Belangrijke momenten in processen zijn voorzien van controlemechanismen zoals 4-ogen-controles.

Wij anticiperen op mogelijke uitval van medewerkers door het collegiaal delen van kennis en door het zorgen voor achtervang vanuit collega's. Bij Woningstichting Heteren hebben de meeste medewerkers veel ervaring. Daardoor zijn we in staat processen kwalitatief goed uit te voeren en nieuwe regelgeving adequaat te verwerken.

Financiële risico's

Wij gebruiken scenario's om vooraf een inschatting te maken van effecten van bepaalde (te verwachten) overheidsmaatregelen. Daarop anticiperend voeren we een financieel beleid met voldoende bufferruimte om veranderende of nieuwe overheidsmaatregelen op te vangen, zoals bijvoorbeeld het verder verhogen van de verhuurdersheffing door de mogelijke snelle stijging van de WOZ-waarde van woningen.

De scenario's geven onverminderd een positief beeld op alle ratio's, kengetallen en wat betreft liquiditeit. Wel is de ruimte een belangrijk stuk verkleind door de geplande extra investeringen in verduurzaming.

In 2021 hebben wij een woning verkocht. Op zeer kleine schaal, het zal gaan om gemiddeld 2 woningen per jaar, zetten wij verkoop wel door. Dit ligt ook vast in de prestatieafspraken met de gemeente Overbetuwe.

De risico's vanuit de financiële markten zijn op dit moment voor ons niet groot. Integendeel, de huidige rentestanden bieden ons kansen om de gemiddelde rentevoet over onze leningen aanzienlijk te verlagen. De komende jaren zullen enkele grote leningen afgelost worden, die deels geherfinancierd dienen te worden. In 2021 is een grote lening deels geherfinancierd. De rente van die lening was 3,1%, en zal nu 0,34% worden. Ook in 2022 wordt een grote lening (€ 3,5 miljoen per 2 mei 2022) geherfinancierd. Daarnaast wordt ook een lening aangetrokken voor de financiering van de uit te voeren projecten.

De gemeente Overbetuwe hanteert een generieke achtervang bij het aantrekken van leningen.

Wij nemen de te verwachten (te realiseren) huurstijging voorzichtig in onze begroting en meerjarenprognoses op, zodat de kans op realisatie groot is. Inmiddels is wel bekend gemaakt dat het kabinet besloten heeft dat de huren voor alle sociale huurwoningen in Nederland per 1 juli 2022 met maximaal 2,3% verhoogd mogen worden.

Eénmalige huurverlaging in 2021

In 2021 geldt de Wet eenmalige huurverlaging huurders met een lager inkomen. Deze wet betekent dat huishoudens in een sociale huurwoning recht hebben op een eenmalige huurverlaging, als ze relatief te duur wonen. Het gaat hierbij om huishoudens met een inkomen onder de inkomensgrenzen voor passend toewijzen én een huurprijs boven de voor hen geldende aftoppingsgrens. Zij krijgen eenmalig recht op huurverlaging naar die aftoppingsgrens. Van de huurders van Woningstichting Heteren komen 26 huurders in aanmerking voor huurverlaging, in totaal € 653 per maand. Dit is ingegaan per 1 april 2021.

Huurbevrozing

Bij alle huurders van sociale huurwoningen is in 2021 de huur bevroren en er is financiële compensatie voor woningcorporaties gekomen in de vorm van het verlagen van de verhuurderheffing zoals in onderstaande tabel is weergegeven.

Voor de komende jaren is in het Belastingplan 2022 een verlaging van het tarief van de verhuurderheffing opgenomen. Dit blijkt een opstapje te zijn voor volledige afschaffing. In het Coalitieakkoord is namelijk expliciet opgenomen dat de coalitiepartijen voornemens zijn de verhuurderheffing met ingang van 2023 af te schaffen.

De verschillende verlagingen van het tarief van de verhuurderheffing in 2022 voor de gehele sector:

| | |
|--|----------|
| Initieel tarief 2022 | 0,527% |
| Compensatie huurbevrozing (€ 180 mln.) | - 0,042% |
| Motie-Hermans (€ 500 mln.) | - 0,118% |
| Compensatie ATAD (€ 151 mln.) | - 0,035% |
| Nieuw tarief 2022 | 0,332% |

Uitwerking huurbevrozing

De huren van woningcorporaties zouden gemiddeld met het inflatiepercentage mogen stijgen. Als gevolg van de motie mogen de huren in 2021 echter helemaal niet omhoog; ze worden eenmalig 'bevroren'. De bevrozing geldt voor alle gereguleerde woningen van woningcorporaties, waaronder ook onzelfstandige woningen, woonwagens en woonwagenstandplaatsen. De huurbevrozing was ook van toepassing op gereguleerde woningen bij particuliere verhuurders. De huren mogen nog wel worden verhoogd bij mutatie (harmonisatie) en bij verduurzaming. In het laatste geval is wel instemming van huurders nodig. De huurbevrozing kwam bovenop de Wet eenmalige huurverlaging, die sinds 1 januari 2021 van kracht is.

Woningstichting Heteren had begroot de huren van de huurwoningen per 1 juli 2021 gemiddeld met 1,0% te verhogen. Dit zou een maandelijkse verhoging van ongeveer € 4.500 hebben betekend, die nu dus niet door is gegaan.

Het vorenstaande is gebaseerd op de huidige inzichten. De werkelijke impact en maatregelen op langere termijn (voor Woningstichting Heteren én huurders) zijn nog onzeker en grotendeels afhankelijk van voor Woningstichting Heteren niet beïnvloedbare factoren.

We gaan de komende jaren verder met verduurzamen. De omvang van de investeringen zal altijd binnen onze financiële ruimte blijven.

Bij het uitvoeren van grote projecten bestaat het risico van budgetoverschrijding. Door een goed voorbereide aanbesteding of door goede samenwerking in bouwteamverband proberen wij onduidelijkheden met kans op meerwerk te voorkomen. Overigens wordt het wel of niet uitvoeren van projecten getoetst aan het investeringsstatuut en inkoopbeleid en worden projecten fasegewijs ter goedkeuring aan de Raad van Commissarissen voorgelegd.

We laten grote projecten vooraf door een externe partij / kostendeskundige toetsen op volledigheid en financiële uitgangspunten.

Risico's omtrent het coronavirus

Woningstichting Heteren heeft ook in het boekjaar 2021 te kampen gehad met de gevolgen van de uitbraak van het coronavirus. De financiële gevolgen waren vooral betalingsproblemen bij huurders doordat huurders hun inkomen (deels) verloren. De groep huurders die dit overkwam én hierdoor betalingsproblemen had, was op 2 handen te tellen. Daar waar we zagen dat betalingsproblemen ontstonden, hebben we (net als altijd) direct proberen contact te krijgen met onze huurders. De interne maatregelen bij Woningstichting Heteren hebben hoofdzakelijk uit het monitoren van huurachterstanden bestaan. Op de interne bedrijfsvoering heeft het coronavirus ook impact door het tijdelijk uitvallen van medewerkers. Zoals in de operationele risico's beschreven wordt door het zoveel mogelijk delen van kennis en zorgen voor achtervang zoveel mogelijk de uitval opgevangen.

Er is geen beroep gedaan op de algemene faciliteiten vanuit de Rijksoverheid. Gebleken is dat Woningstichting Heteren voldoende faciliteiten beschikbaar bleef houden om de liquiditeitspositie op peil te houden. De minimale extra kosten en minimaal dalende kasstromen (zie ook hiervoor) zijn in belangrijke mate gecompenseerd.

Financiële verslaglegging

Ons primair administratief systeem Viewpoint is ondergebracht in de cloud. Dat betekent dat onze belangrijkste databestanden niet gevoelig zijn voor uitval (bijv. door brand). Ook onze kantoorautomatiseringsbestanden worden naast intern ook extern bewaard in de cloud. Ook deze zijn dus niet gevoelig voor uitval. De kans op bestandsverlies is dus minimaal.

Elk systeem kan gehackt worden; door onze interne controles is de kans op ontdekken van veranderingen groot en kunnen we snel teruggrijpen op oude bestanden. Betalingen lopen via minimaal 2 personen en via het systeem van onze huisbank, daar kunnen hackers via onze systemen niet bijkomen. Mocht hardware door brand niet meer te gebruiken zijn, kunnen we dus op korte termijn vanuit een andere locatie en nieuwe hardware opstarten en onze belangrijkste systemen en bestanden benaderen. In 2022 wordt verder gekeken naar de verwerking van de inkomende facturen en de afhandeling daarvan binnen de bestaande procuratie.

Juridische/fiscale risico's

Woningstichting Heteren is geen verbindingen of overeenkomsten aangegaan (behoudens reguliere onderhoudscontracten of –opdrachten) waaruit enig risico volgt. Voor fiscale zaken en voor de fiscale jaarrekening laten wij ons begeleiden door fiscale experts, om het risico van onverwachte (na)heffingen te voorkomen. Er lopen op dit moment geen juridische kwesties.

Financiële positie

De financiële positie van Woningstichting Heteren is wat solvabiliteit betreft het afgelopen jaar verbeterd.

Overeenkomstig de motie Beckerman was in 2021 door de overheid besloten dat de huren in de gehele sociale huursector niet zouden worden verhoogd.

Tevens hadden huurders met een hoge huur (> € 633,25) en laag inkomen recht op een eenmalige huurverlaging. Bij Woningstichting Heteren hadden we 105 woningen met een huur die voor deze regeling in aanmerking kwam. Er bleken 26 huurders te zijn waar we, met de aangeleverde gegevens van de belastingdienst, de huur van hebben verlaagd. De overige huurders hebben we aangeschreven om zelf te kijken of ze eventueel voor een huurverlaging in aanmerking komen.

Vennootschapsbelasting

In 2021 bedraagt het fiscale verlies € 81.030 (in 2020 was dat € 1.726.122). De te betalen vennootschapsbelasting 2021 bedraagt € 0. Aangezien er fiscaal een verlies is in 2021, ontstaat er nog een carry back vordering vennootschapsbelasting 2020 van € 20.258.

Voor 2022 en de jaren daarna zal waarschijnlijk ook over het volle bedrag van de fiscale winst vennootschapsbelasting betaald moeten gaan worden, vanwege het feit dat de compensabele verliezen reeds volledig zijn opgesoupeerd in 2018.

Actieve belastinglatentie

In verband met de fiscale verwerking van de volkshuisvestelijke bijdrage op de Vestia-lening moet er een actieve belastinglatentie gevormd worden. De volkshuisvestelijke bijdrage is voor 50% in 2021 aftrekbaar en voor 50% in 2022. Dat betekent dat Woningstichting Heteren eenmalig, op de balans per 31 december 2021, een actieve belastinglatentie heeft, die in 2022 weer verdwijnt.

Relevante wetswijzigingen in de vennootschapsbelasting

Verlagen vpb-tarieven

Het hoge tarief van de vennootschapsbelasting wordt in 2022 verhoogd, waarbij het tarief in de lage belastingschijf is verlaagd en de lengte van die lage belastingschijf is verlengd.

Het hoge tarief wordt vanaf 2022 25,8%.

| Vpb-tarief | | |
|------------|---------------------------|-----------------------------|
| 2019 | 19,0% tot € 200.000 winst | 25,0% vanaf € 200.000 winst |
| 2020 | 16,5% tot € 200.000 winst | 25,0% vanaf € 200.000 winst |
| 2021 | 15,0% tot € 245.000 winst | 25,0% vanaf € 245.000 winst |
| 2022 | 15,0% tot € 395.000 winst | 25,8% vanaf € 395.000 winst |

Beperking renteaftrek boven € 1.000.000

Rente is niet langer aftrekbaar voor over het saldo van verschuldigde en ontvangen (groeps- en derden)rente meer bedraagt dan maximaal 30% van het fiscale brutobedrijfsresultaat (EBITDA: earnings before interest, taxes, depreciation and amortization). Gekozen is voor een drempel van € 1 miljoen rente; het kabinet kiest ervoor om geen gebruik te maken van de in een Europese richtlijn geboden mogelijkheid tot een versoepeling voor situaties waarbij geen misbruik van renteaftrek binnen internationale concerns aan de orde is. Pas bij rentekosten voor zover deze meer dan € 1 miljoen bedragen, is de maatregel van toepassing. De rente die op basis van deze aftrekbeperking niet mag worden afgetrokken, wordt doorgeschoven naar volgende jaren.

Verliesverrekening

De verliezen zijn vanaf 2022 onbeperkt in de tijd verrekenbaar met toekomstige winsten. Een verlies in de vennootschapsbelasting kan worden verrekend met de winst van het voorafgaande jaar (carry back) of onbeperkt daarna (carry forward); tot 2020 was de carry-forward termijn nog zes jaar.

Methodiek verliesverrekening aangepast

Vanaf 2022 zal verliesverrekening, indien de verliezen van voorgaande jaren gezamenlijk een bedrag van 1 miljoen euro te boven gaan, worden beperkt. De verrekening van die verliezen in een bepaald jaar vindt slechts plaats tot een bedrag van 1 miljoen euro vermeerderd met 50% van de belastbare winst. De voorgestelde beperking zal ook van toepassing zijn op de achterwaartse verliesverrekening in de vennootschapsbelasting. Indien een belastingplichtige zowel verrekenbare houdster- of financieringsverliezen van vóór 2019 als andere verliezen heeft, geldt voor elk van deze soort verliezen afzonderlijk dat zij tot een bedrag van 1 miljoen euro volledig in aanmerking worden genomen en boven dit bedrag slechts tot een bedrag van 50% van de belastbare houdster- of financieringswinst.

Ontwikkeling en realiseerbaarheid waarde vastgoed in exploitatie

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde

Het jaar 2021 kenmerkt zich door een wederom sterk aangetrokken woningmarkt ten opzichte van 2020. Zowel in de koop- als huurmarkt blijft een toenemende interesse bestaan. Voor de woningportefeuille van Woningstichting Heteren heeft dit tot een stijging van de marktwaarde gezorgd. De totale omvang van de woningportefeuille is met € 20 miljoen gegroeid naar een waarde van € 139 miljoen. Dit betreft een waardegroei van 16,8%. De positieve waardeontwikkeling is vooral het gevolg van een verder aangetrokken koopmarkt, waarin de toegenomen vraag en krapte resulteren in een leegwaarde groei per m2 van onze vastgoedportefeuille. De lage rentestand is hier mede een bepalende factor in.

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de beleidswaarde

De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt deels beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat welke hiervoor is toegelicht, omdat de beleidswaarde de marktwaarde als vertrekpunt neemt.

De beleidswaarde vormt een onderdeel van het Verticaal toezichtsmodel van de Aw en WSW.

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse oordelen en schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed (terug te vinden in de marktwaarde en beleidswaarde), is geen exacte wetenschap en tevens betreft dit de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening.

De beleidswaarde kent als vertrekpunt de marktwaarde in verhuurde staat waarbij er in het kader van de beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer aansluiting wordt gezocht bij het beleid van de corporatie in plaats van de uitgangspunten in de markt. Met deze toelichting wordt nadere duiding gegeven aan het deel van de waarde van het vastgoed en dus van het corresponderende deel van het vermogen dat als gevolg van het beleid van de woningcorporatie niet of pas op zeer lange termijn kan worden gerealiseerd.

De beleidswaarde is ten opzichte van 2020 gestegen met ongeveer € 4,9 miljoen. Deze stijging wordt voornamelijk verklaard door mutaties in:

| | | |
|------------------------------------|---|----------------|
| Autonome ontwikkeling | + | € 1,6 miljoen |
| Parameter wijzigingen | + | € 11,9 miljoen |
| Investerings | + | € 0,4 miljoen |
| Wijzigingen in bezitsgegevens | - | € 1,6 miljoen |
| Wijzigingen door taxatie | + | € 0,5 miljoen |
| Wijzigingen in beleidswaardenormen | - | € 7,9 miljoen |

Op basis van ervaringen uit dit boekjaar kan de externe toezichthouder besluiten nadere invulling te geven aan het begrip beleidswaarde. Mogelijke onzekerheden in de uitgangspunten die samenhangen met de verdere ontwikkeling van dit waardebegrip kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden.

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

Per 31 december 2021 is in totaal € 87,6 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderings in de overige reserves begrepen (2020: € 69,6 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Woningstichting Heteren. 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 en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. 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 vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerlasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie. Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde (en daarmee van het eigen vermogen) in de toekomst zal worden gerealiseerd. Het bestuur van Woningstichting Heteren 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 het DAEB-bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt bijna € 75 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2021 bestaat uit de volgende onderdelen:

| | x € 1.000 | x € 1.000 |
|---------------------------------|----------------|---------------|
| Marktwaarde verhuurde staat | | 138.673 |
| Beschikbaarheid (doorexplotten) | 14.220 | |
| Betaalbaarheid (huren) | - 56.360 | |
| Kwaliteit (onderhoud) | - 27.002 | |
| Beheer (beheerkosten) | - <u>8.061</u> | |
| Subtotaal | | - 77.203 |
| Beleidswaarde | | 61.470 |

Dit impliceert dat circa 64% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

Bestuur

Per 1 juli 2002 is de heer R.A. Maatman in loondienst bij Woningstichting Heteren. Sinds 24 juli 2003 is de heer R.A. Maatman directeur-bestuurder van Woningstichting Heteren. De organisatie heeft een twee-lagenstructuur. Het besturen van een woningcorporatie in een snel veranderende maatschappij vraagt om actuele kennis en vaardigheden. Om dit leren niet vrijblijvend te laten zijn, zijn bestuurders van woningcorporaties vanaf 1 januari 2015 verplicht tot Permanente Educatie (PE). De directeur-bestuurder is verplicht om per jaar 36 PE-punten te behalen. Eén PE-punt staat voor één studiebelastinguur: 60 minuten 'didactisch contact'. Voorbereiding, zelfstudie, huiswerk, reistijd, pauze, netwerken tellen dus niet mee. Woningcorporaties zijn verplicht elk jaar in hun jaarverslag op te nemen hoeveel PE-punten elke afzonderlijke bestuurder heeft behaald.

De directeur-bestuurder, R.A. Maatman, heeft in 2021 de volgende PE-punten behaald.

| Studie / bijeenkomst | Instantie | Datum | PE-punten |
|--------------------------------------|-----------|-------------------|-----------|
| Waarde(n) van Wonen | NSOB | Diverse data 2021 | 23 |
| Hoe breed moet uw vluchtstrook zijn? | SOM | 14 april 2021 | 3 |
| Financieel beleid woningcorporaties | SOM | 29 september 2021 | 6 |
| Soft controls in de bedrijfsvoering | SOM | 24 november 2021 | 6 |
| | | Totaal | 38 |

De in 2021 behaalde 38 punten zijn conform het minimaal gestelde (36) in de Woningwet.

Toezicht bestuur, Raad van Commissarissen

Op grond van artikel 37, lid 1 van de Woningwet 2015 moet de toegelaten instelling haar jaarrekening door een deskundige laten controleren. Deze controle is uitgevoerd door Verstegen Accountants BV, die ook een goedkeurende controleverklaring heeft afgegeven, welke is toegevoegd aan de jaarrekening. Conform de statuten wordt het toezicht op de directeur-bestuurder uitgeoefend door de Raad van Commissarissen.

De Raad van Commissarissen bestaat per 31 december 2021 uit:

| Naam | Functie | Datum aftreden |
|--------------------------------|----------------------------------|------------------|
| De heer H.J. Schuurman AA | Voorzitter | 31 december 2022 |
| De heer J.S. Harkema | Vice-voorzitter | 31 december 2021 |
| De heer mr. A.F.J. Roelofs ccp | Lid (huurdersvertegenwoordiging) | 31 december 2023 |

In samenspraak met Huurdersvereniging DHR is besloten dat de Raad van Commissarissen uit 3 personen zal bestaan.

Tussen de directeur-bestuurder en de Raad van Commissarissen vond in het verslagjaar zeer regelmatig overleg plaats.

Nevenfuncties Raad van Commissarissen

Naam: H.J. Schuurman AA
 Geslacht: Mannelijk
 Hoofdfunctie: Voorzitter
 Relevante nevenfunctie: Vennoot accountantskantoor Meer! Accountants + adviseurs te Arnhem
 Geboortedatum: 26 augustus 1959
 Datum eerste benoeming: 1 januari 2015
 Datum herbenoeming: 1 januari 2019
 Datum aftreden: 31 december 2022
 Expertise: Financiën, wet- en regelgeving, controle

Naam: J.S. Harkema
 Geslacht: Mannelijk
 Hoofdfunctie: Vice-voorzitter
 Relevante nevenfunctie: Zelfstandig adviseur (op volkshuisvestingsgebied)
 Voorzitter RvC van St. Woningcorporatie Plichtgetrouw Bennekom
 Voorzitter van de cliëntenraad van Tertzio in Elst (onderdeel van Attent Zorg en Behandeling)
 Lid van de centrale cliëntenraad zorginstelling Attent
 Lid provinciale klachtencommissie sociale huursector Friesland
 Voorzitter Centraal Platform Medezeggenschap Zorgorganisatie Beweging 3.0
 Geboortedatum: 24 december 1954
 Datum eerste benoeming: 15 juni 2015
 Datum herbenoeming: 1 januari 2018
 Datum aftreden: 31 december 2021
 Lidmaatschap evt. commissie: N.v.t.
 Expertise: Volkshuisvesting, allround

Naam: mr. A.F.J. Roelofs ccp
 Geslacht: Mannelijk
 Hoofdfunctie: Lid, op voordracht huurders
 Relevante nevenfunctie: Senior FLM specialist CDD bij Rabobank
 Geboortedatum: 22 september 1967
 Datum eerste benoeming: 1 januari 2016
 Datum herbenoeming: 1 januari 2020
 Datum aftreden: 31 december 2023
 Lidmaatschap evt. commissie: N.v.t.
 Expertise: Belangenbehartiging huurders, wet- en regelgeving, beheerste en integere bedrijfsvoering, risicomangement, allround

Eind 2021 is 1 commissaris gestopt met zijn werkzaamheden, omdat hij aan zijn maximale zittingsperiode zit. Derhalve heeft de RvC, na diverse kennismakingsgesprekken met kandidaat-commissarissen, besloten met 2 kandidaten het traject in te gaan om te komen tot een positieve zienswijze vanuit de Autoriteit woningcorporaties. Beide kandidaten passen prima bij Woningstichting Heteren en passen ook prima in de profielschets van de RvC. De komende 2 jaar treden ook H.J. Schuurman en A.F.J. Roelofs terug als Commissaris, aangezien dan hun 2e en dus laatste termijn eindigt. Met het op dit moment toetreden van de 2 kandidaten, is op dit moment, maar zeker ook op termijn, de continuïteit van de RvC beter geborgd. De Autoriteit woningcorporaties heeft voor beide kandidaten een positieve zienswijze afgegeven, zodat per 1 januari 2022 de Raad van Commissarissen er als volgt uit ziet:

| Naam | Functie | Datum aftreden |
|---|----------------------------------|------------------|
| De heer H.J. Schuurman AA | Voorzitter | 31 december 2022 |
| De heer M.H.M. Mulder | Vice-voorzitter | 31 december 2025 |
| De heer mr. A.F.J. Roelofs ccp | Lid (huurdersvertegenwoordiging) | 31 december 2023 |
| Mevrouw ing. M.C.P.H. Derks-Schoofs MBA | Lid | 31 december 2023 |

Uitgangspunten rooster van aftreden

- Woningstichting Heteren streeft, mede gelet op haar omvang, naar een RvC bestaande uit drie leden. In 2022 zal de RvC uit 4 personen bestaan, vanaf 2023 weer uit 3 personen. Dit onder voorbehoud van overeenstemming met de huurdersvereniging op een voordracht van één lid in de RvC. De huurdersvereniging heeft overigens aangegeven akkoord te zijn met de voordracht van 1 lid voor de RvC.
- De commissarissen treden niet op hetzelfde moment af. Dus nooit twee leden op één moment. Dit om ervoor te zorgen dat de tijd wordt genomen om aanwezige kennis en kunde over te dragen en daarmee continuïteit te geven aan het goed functioneren van de RvC. Uitzondering is het jaar 2022, waar 4 personen in de RvC zitten.
- Voor het overige geldt hetgeen bepaald in de wet- en regelgeving, statuten, het reglement RvC en de profielschetsen.

Huurdersvereniging DHR

Met de Huurdersvereniging Driel Heteren Randwijk, DHR, is overleg gevoerd. In verband met Covid-19 zijn deze overleggen anders ingevuld. Maar ondanks dat zijn o.a. de volgende zaken met de huurdersvereniging, of een delegatie ervan, besproken. De gevolgen van de huurverlaging welke in 2021 is doorgevoerd, het jaarverslag Woningstichting Heteren 2020, verschillende beleidsplannen, de woonruimteverdeling, de stand van zaken inzake verkoop huurwoningen, de stand van zaken inzake lopende renovaties 2021, groot onderhoud 2021. Ook is er uitvoerig overleg geweest m.b.t. het ondernemingsplan 2022-2025, en is er aandacht geschonken aan de gevolgen voor DHR met de invoering van de WBTR wet. Tevens is veiligheid een terugkerend onderwerp geworden tijdens de overleggen met DHR.

In 2021 heeft Woningstichting Heteren € 6,63 per woning bijgedragen aan de huurdersvereniging.

Organisatie

De uitvoerende werkzaamheden werden verricht door de organisatie van Woningstichting Heteren vanuit het kantoor aan de O.L. Vrouwestraat 39 te Heteren, alwaar ook het secretariaat van Woningstichting Heteren is gevestigd. De Raad van Commissarissen is sinds 2017 lid van de Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties (VTW). De directeur-bestuurder is lid van de Nederlandse Vereniging Bestuurders Woningcorporaties (NVBW). Per 31 december 2021 heeft Woningstichting Heteren 7 medewerkers (5,61 fte) in loondienst, waaronder 1 directeur-bestuurder (1,0 fte).

Verlag van de Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen (RvC) houdt toezicht op het beleid van het bestuur en op de algemene gang van zaken. In dit hoofdstuk leest u het verslag van de RvC over het afgelopen jaar.

Het jaar 2021 is -wederom- door de Corona problematiek beïnvloed ten aanzien van de wijze van (samen)werken. Dit heeft veel inspanning van de organisatie en haar medewerkers gevraagd. De RvC heeft dan ook bijzondere waardering voor het enthousiasme en de gedrevenheid waarmee de medewerkers en directie zich ook in 2021 weer hebben ingezet voor de organisatie en haar huurders. De lastige omstandigheden veroorzaakt door Corona hebben de dienstverlening niet in gevaar gebracht en er zijn weer mooie stappen gezet in de realisatie van de strategie. Een woord van dank voor alle inspanningen aan directie en medewerkers is daarom hier zeker op zijn plaats.

Werkwijze

De RvC heeft als voornaamste taken het houden van toezicht op de algemene gang van zaken, het fungeren als klankbord en de vervulling van de rol van werkgever van de directeur/bestuurder. De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de RvC zijn in de statuten van Woningstichting Heteren vastgelegd en zijn in detail uitgewerkt in het reglement voor de RvC. Genoemde documenten zijn beschikbaar via de website van de woningstichting.

De RvC hanteert bij haar taakuitoefening de principes van de Governancecode woningcorporaties 2020. Deze code geeft richting aan de wijze waarop bestuur en RvC functioneren en waarbij de principes en bepalingen van de code doorwerken in de gehele organisatie. Daarnaast gaat de Governancecode in op de manier waarop bestuur en RvC verantwoording afleggen over hun resultaten.

De Governancecode kent vijf principes die gelden voor iedereen die werkt bij een woningcorporatie en betrokken is bij het bestuur van en/of het toezicht op een woningcorporatie. Deze principes vullen elkaar aan en moeten in samenhang worden gezien. De volgende principes zijn vastgelegd in de Governancecode:

1) Goed ondernemingsbestuur: bestuur en RvC hanteren waarden en normen die passen bij de maatschappelijke opdracht;

Alle commissarissen zijn lid van de Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties (VTW). Op grond daarvan zijn zij verplicht de Governancecode woningcorporaties te volgen. In 2021 zijn er geen wijzigingen op de Governancecode doorgevoerd. De RvC onderschrijft de code en past alle principes van de Governancecode Woningcorporaties 2020 toe. De directeur-bestuurder vormt het bestuur van Woningstichting Heteren en is belast met de leiding van de werkzaamheden van de woningstichting. In de wet, de statuten en de reglementen staat beschreven wat de taken en bevoegdheden van de directeur-bestuurder zijn. De RvC vormt het toezichthoudend orgaan en is belast met het houden van toezicht op het bestuur en op de algemene gang van zaken. In 2021 was geen sprake van mogelijk tegenstrijdige belangen van commissarissen en de woningstichting.

2) Bestuur en RvC zijn aanspreekbaar en leggen actief verantwoording af;

De begroting 2022 met de meerjarenprognose 2022-2031 zijn op 7-12-2021 vastgesteld en goedgekeurd. Het jaarverslag 2020 met de jaarrekening is vóór 1 juli 2021 vastgesteld, ingediend en gepubliceerd.

3) Bestuur en RvC zijn geschikt voor hun taak;

De directeur-bestuurder wordt heden ten dage benoemd door de RvC voor de periode van vier jaar en kan worden herbenoemd, steeds voor een periode van vier jaar. De directeur-bestuurder van Woningstichting Heteren is destijds binnen de toen geldende regelgeving voor onbepaalde tijd benoemd. De voorzitter van de RvC voerde plannings- en voortgangsgesprekken met de bestuurder in het kader van de HR-cyclus. De voltallige RvC voerde het jaarlijkse functioneringsgesprek met de directeur-bestuurder. In de wet, de statuten en de reglementen staat beschreven wat de taken en bevoegdheden van de RvC zijn.

De RvC benoemt zijn eigen leden, nadat een positieve zienswijze van de Autoriteit woningcorporaties is verkregen. Een commissaris wordt benoemd voor maximaal vier jaar en kan éénmaal worden herbenoemd voor eenzelfde periode. Leden van de raad moeten ten opzichte van elkaar en van het bestuur onafhankelijk en kritisch kunnen opereren. De RvC moet pluriform zijn samengesteld en beschikken over voldoende deskundigheid op bestuurlijk en maatschappelijk terrein. Ten minste één derde van de commissarissen wordt benoemd op voordracht van Huurdersvereniging DHR. De raad wijst uit zijn midden een voorzitter en een vicevoorzitter aan. In 2021 voerde de RvC de zelfevaluatie uit onder leiding van een externe procesbegeleider. Hiervan heeft verslaglegging plaatsgevonden.

4) Bestuur en RvC gaan in dialoog met belanghebbende partijen;

De directeur-bestuurder voert periodiek bestuurlijk overleg met alle belanghebbenden. Daarnaast overleggen diverse functionarissen van de woningstichting functioneel met belanghebbenden. Met de gemeente Overbetuwe en Huurdersvereniging DHR bespreken zij in ieder geval het bod op de woonvisie, het strategisch plan en de financiële vertaling hiervan in de begroting. De huurdersvereniging wordt steeds in de gelegenheid gesteld om haar advies- of instemmingsrecht uit te oefenen. Door Corona maatregelen heeft in 2021 geen informeel overleg plaatsgevonden met het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Overbetuwe. De RvC hecht veel waarde aan dit overleg en is voornemens dit overleg in 2022 weer in te plannen. De commissaris die op voordracht van de huurdersvereniging is benoemd, had in 2021 zonder de directeur-bestuurder of andere functionarissen van de woningstichting overleg met de voorzitter van de huurdersvereniging over de algemene gang van zaken.

5) Bestuur en RvC beheersen de risico's verbonden aan hun activiteiten;

De directeur-bestuurder bespreekt met het managementteam de belangrijkste strategische risico's en rapporteert hierover aan de RvC. Dit jaar is aangevangen met de verbetering van het risicomanagement. In samenwerking met drie andere corporaties is besloten een 'routekaart risicomanagement' te gaan uitwerken. De RvC sprak voorafgaand aan het vaststellen van de jaarstukken 2021 met de controlerend accountant. In 2021 stelde de RvC de opdracht voor de accountant voor de controlewerkzaamheden over het boekjaar 2020 vast.

Governance

In 2021 is tijdens de vergaderingen van de RvC 'good governance' een uitgangspunt en onderwerp van gesprek geweest.

Ondernemingsplan 2018-2021

Voor het verslagjaar is het Ondernemingsplan 2018-2021 nog toepasselijk. Voor de periode 2022-2025 heeft dit jaar herijking plaatsgevonden van het plan, waarbij tevens de portefeuillestrategie, huurbeleid en dienstverleningsbeleid zijn vastgesteld. De RvC is betrokken bij de totstandkoming van dit ondernemingsplan.

Stukken 'good governance'

In het kader van 'good governance' beschikt Woningstichting Heteren over de volgende documenten:

- Visie toezicht en besturen
- Reglement RvC
- Profielschets RvC
- Rooster van aftreden RvC
- Bestuursreglement
- Belanghebbendenregister
- Integriteitscode en melden vermoeden misstand
- Mandateringsregeling
- Investeringsstatuut
- Inkoopbeleid

Deze stukken zijn te vinden op de website van Woningstichting Heteren en worden hierna nader toegelicht.

Visie toezicht en besturen

Corporaties dienen meervoudige belangen in het werkgebied waar zij actief zijn, zo ook Woningstichting Heteren. De bestuurder gaat zorgvuldig om met het maatschappelijk vermogen van de organisatie en draagt daarbij zorg voor de belangen van huurders. Dit geldt eveneens voor de volkshuisvestelijke belangen en daarmee de belangen van de gemeente en andere stakeholders. Daarnaast waarborgt de bestuurder een gezonde financiële positie en een professionele werkorganisatie zodat de continuïteit van de organisatie en haar missie op lange termijn is verzekerd. Het toezicht richt zich vooral op het bewaken van de maatschappelijke doelstellingen en de financiële continuïteit passend binnen de statuten, visie en missie van de corporatie en uitgewerkt in het ondernemingsplan.

De wijze waarop het bestuur en de RvC invulling geeft aan deze meervoudige belangen en hoe dat in de besluitvorming en het toezicht wordt opgepakt, hangt af van de manier waarop de rollen worden geïnterpreteerd door elk lid van de RvC en de bestuurder. In de gezamenlijk ontwikkelde 'Visie op toezicht en besturen' is aldus het navolgende vastgesteld.

De wijze van toezichthouden en besturen

De wijze waarop wij als commissarissen toezichthouden en als bestuurder besturen is een afgeleide van ons primair bestaansrecht; de huurder. Als relatief kleine woningstichting staan wij in nauw contact met onze huurder. Wij kennen de huurder en de huurder kent ons. Als toezichthouders en bestuurder halen wij hier onze motivatie en inspiratie vandaan. In ons gesprek om te komen tot een gedeelde visie, zijn vijf kernwoorden de rode draad geweest. Deze woorden zijn daarmee kenmerkend voor de wijze waarop wij toezichthouden en besturen: passie, transparantie, respect, vertrouwen en betrokkenheid.

Woningstichting Heteren in positie

Woningcorporaties zijn maatschappelijke ondernemingen en staan voor het huisvesten van mensen met bescheiden inkomen en voor kwetsbare groepen. De zorg voor een leefbare omgeving hoort daarbij. Het zijn private ondernemingen die met een maatschappelijke opdracht een volkshuisvestelijke taak uitvoeren. Wij positioneren Woningstichting Heteren in het maatschappelijk middenveld.

De taken en rollen van toezichthouden

Toezichthouden bestaat uit verschillende taken, rollen en verantwoordelijkheden. We hebben als RvC en bestuur overeenkomende beelden van de invulling van het toezichthouden. De drie geijkte rollen; sparringpartner, toezichthouder en werkgever, vullen we aan met een vierde rol. Het zijn van een netwerkpartner.

Reglement RvC

Status en inhoud reglement

1. Dit reglement is opgesteld ter uitwerking van en in aanvulling op de Statuten.
2. Onverminderd het bepaalde in dit reglement zal ieder lid van de RvC voor zijn functioneren als uitgangspunt nemen de geldende Governancecode. In dit reglement zijn de principes uit de Governancecode zoveel mogelijk verwerkt.
3. De RvC en ieder lid van de RvC afzonderlijk is gehouden tot naleving van dit reglement en de Governancecode.
4. Dit reglement is op de website gepubliceerd.
5. Waar dit reglement strijdig is met Nederlands recht of de Statuten, prevaleren deze laatste. Waar dit reglement verenigbaar is met de Statuten, maar strijdig met Nederlands recht, prevaleert dit laatste.
6. Bij dit reglement zijn diverse bijlagen gevoegd, welke daarvan integraal onderdeel uitmaken.

Profielschets RvC

Er zijn vele veranderingen gaande binnen en buiten de corporatiesector. Daarom worden er steeds hogere eisen aan de Raden van Commissarissen gesteld. Een prima instrument om de kwaliteit van het toezicht te waarborgen is een profielschets voor de RvC. De profielschets is geen statisch gegeven. De omgeving en de activiteiten van corporaties veranderen en daarom zal periodiek (jaarlijks bij de zelfevaluatie van de RvC) worden gezien of het profiel nog wel past bij de praktijk.

Reikwijdte

De profielschets is een beschrijving. Het kader wordt gevormd door de statuten en het Reglement Raad van Commissarissen Heteren die zijn geactualiseerd n.a.v. de Woningwet (2015), BTIV (Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015), de Governancecode en de visie van de RvC op toezicht en besturen.

De functies van de RvC

De RvC houdt primair toezicht. Daarnaast heeft zij advies- en/of goedkeuringsbevoegdheden. Dit betekent dat de RvC met name een interne controlefunctie heeft. Binnen de woningcorporatie zijn drie belangen te onderscheiden, te weten: het volkshuisvestelijk belang, het bewonersbelang en het bedrijfsbelang. De afweging tussen deze belangen wordt door de directeur-bestuurder gedaan en wordt bewaakt door de RvC. De RvC heeft als taken het houden van toezicht op de algemene gang van zaken, het fungeren als klankbord en de vervulling van de rol van werkgever van de directeur/bestuurder.

Algemeen kwaliteitsprofiel

Het uitgangspunt voor de bezetting van de RvC is, dat zij uit generalisten bestaat die gezamenlijk een multidisciplinair team vormen. Het team werkt onafhankelijk en integer; het team is divers samengesteld en onderschrijft de Governancecode.

Deskundigheid en disciplines

Statutair dient de RvC zodanig te zijn samengesteld dat de juiste kennis en ervaring in huis is. Commissarissen (en bestuurders) worden vanaf 1 juli 2015 – voorafgaande aan definitieve benoeming door de RvC - getoetst op geschiktheid en betrouwbaarheid bij hun (her)benoeming. De Autoriteit woningcorporaties (AW) voert deze toets namens de minister uit. Er is een geschiktheidsmatrix (Inspectie Leefomgeving en Transport – Ministerie voor Wonen en Rijksdienst) die daarbij ingevuld moet worden.

Kwaliteitsprofielen

Er zijn twee kwaliteitsprofielen beschreven, te weten het 'kwaliteitsprofiel voorzitter en vicevoorzitter' en het 'kwaliteitsprofiel overige leden van de Raad van Commissarissen'.

Competenties

Op basis van de noodzakelijke deskundigheden en profielen zijn de volgende competenties nodig (uit het BTIV 2015).

- Authenticiteit
- Bestuurlijk inzicht
- Helikopterview
- Integriteit en moreel besef
- Maatschappelijke (omgevings-)sensitiviteit en verantwoordelijkheid
- Onafhankelijke oordeelsvorming
- Teamspeler
- Vakinhoudelijke kennis en visie
- Voorzittersvaardigheid
- Zelfreflectie

Vergoedingen

De bezoldiging van een commissaris bij een woningcorporatie wordt gemaximeerd door de Wet Normering Topinkomens (WNT) en de regeling Bezoldiging Topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting (WNT-staffel). De hiervan afgeleide VTW-beroepsregel wordt hierin gevolgd.

De kosten voor de noodzakelijke geachte scholing en deskundigheidsbevordering worden vergoed. Reis- en verblijfskosten worden vergoed op basis van de CAO Woondiensten.

Benoeming

De benoeming vindt plaats conform de Woningwet 2015 namelijk na de toetsing op geschiktheid en betrouwbaarheid door de Minister. Daarom is er in eerste instantie altijd sprake van een voorgenomen besluit tot benoeming door de RvC. De huurdersorganisaties hebben het recht van voordracht voor de (her)benoeming van de huurderszetel. Bij een vacature en benoeming wordt daar rekening mee gehouden.

Herbenoeming

Herbenoeming van commissarissen mag geen automatisme zijn en moet steeds zorgvuldig overwogen worden. Leidraad bij deze overweging is het functioneren van de commissaris in de afgelopen periode en de profielschets van de raad. Bij herbenoeming van het door de huurdersorganisaties voorgedragen lid zal de mening van de huurdersorganisatie meegewogen worden.

Rooster van aftreden RvC

| Naam | Datum aftreden | Datum herbenoeming |
|---|------------------|--------------------|
| H.J. Schuurman AA | 31 december 2022 | 1 januari 2019 |
| J.S. Harkema | 31 december 2021 | 1 januari 2018 |
| Mr. A.F.J. Roelofs ccp (op voordracht huurdersvereniging) | 31 december 2023 | 1 januari 2020 |

Uitgangspunten

- Woningstichting Heteren heeft, mede gelet op haar omvang, een RvC bestaande uit drie leden¹. Dit in overeenstemming met de voordracht van één lid in de RvC door de huurdersvereniging.
- De commissarissen treden niet op hetzelfde moment af. Het doel hiervan is ervoor te zorgen dat de aanwezige kennis en kunde kan worden overgedragen en daarmee de continuïteit gewaarborgd is.
- Voor het overige geldt hetgeen is bepaald in de wet- en regelgeving, statuten, het reglement RvC en de profielschetsen.

Bestuursreglement

Status en inhoud reglement

1. Dit reglement is opgesteld ter uitwerking van en in aanvulling op de Statuten.
2. Onverminderd het bepaalde in dit reglement zal iedere Bestuurder voor zijn functioneren als uitgangspunt nemen de geldende Governancecode. In dit reglement zijn de principes uit de Governancecode zoveel mogelijk verwerkt.
3. Het Bestuur en iedere Bestuurder afzonderlijk is gehouden tot naleving van dit reglement en de Governancecode.
4. Dit reglement wordt op de Website geplaatst.
5. Waar dit reglement strijdig is met Nederlands recht of de Statuten, prevaleren deze laatste. Waar dit reglement verenigbaar is met de Statuten, maar strijdig met Nederlands recht, prevaleert dit laatste.
6. Bij dit reglement behoren diverse beleidsdocumenten, die ten kantore van de Stichting zullen worden gehouden.

Belanghebbendenregister

Als lokaal verankerde partner betrekken we onze belanghouders nadrukkelijk bij het uitvoeren van de (strategische) keuzes die we maken en het beleid dat we opstellen. Tegen de achtergrond van ontwikkelingen als het scheiden van wonen en zorg, maar ook de behoefte op het terrein van wonen en woonomgeving trekken we gezamenlijk op. Daarin zien wij onszelf als specialist op het terrein van sociale verhuur en als lokale netwerkpartner in de kernen Driel, Heteren en Randwijk. We zijn ervan overtuigd dat we in verbinding met elkaar meer kunnen bereiken. Ieder vanuit zijn of haar eigen verantwoordelijkheid.

Vanuit deze hoedanigheid voeren we periodiek overleg met onze belanghouders. Dit jaar heeft een herijking van ons ondernemingsplan plaatsgevonden. Hierbij zijn de belanghouders Stichting Samen Zorgen, gemeente Overbetuwe en Huurdersvereniging DHR betrokken. Door met elkaar in dialoog te gaan, inzicht te geven in

¹ Voor 2022 is besloten twee geschikt bevonden kandidaten aan te stellen. Dit is onder meer ingegeven door het feit dat de tweede zittingstermijn van de voorzitter in 2022 verloopt, bovendien is hierdoor de continuïteit binnen de RvC beter gewaarborgd.

beleid en uitvoering, gezamenlijke doelen te formuleren en kritisch te reflecteren geloven we dat we op de schaal van ons werkgebied tot betere prestaties kunnen komen. We onderschrijven hiermee het belang van maatschappelijke verantwoording, beleidsbeïnvloeding en het zichtbaar en meetbaar maken van bereikte resultaten zoals gesteld in de Governancecode (hoofdstuk V) en de verplichte visitatie. Vanuit onze visie en missie als vertrekpunt richten we ons in dit belanghebbendenregister op die belanghouders die bepalend zijn voor het goed functioneren van Woningstichting Heteren. Dit betekent een limitatieve opsomming, wat overigens niet betekent dat we ons beperken in de relaties die we met samenwerkingspartners aangaan.

Het onderwerp 'Belanghebbenden' maakt standaard onderdeel uit van de agenda van de vergaderingen van de RvC, en wordt iedere vergadering behandeld.

Integriteitscode en melden vermoeden misstand

Woningstichting Heteren geeft vanuit haar maatschappelijke verantwoordelijkheid invulling aan haar missie en kernactiviteiten. Van eenieder werkzaam voor of namens de stichting wordt transparantie en integriteit van handelen verwacht. Daarom beschikt Woningstichting Heteren over een integriteitscode. Tevens is in de integriteitscode opgenomen hoe omgegaan wordt bij en vermoeden van een misstand.

Mandateringsregeling

De Mandateringsregeling houdt in dat aangewezen personen/functionarissen intern de bevoegdheid hebben tot het aangaan van contractuele verplichtingen namens Woningstichting Heteren dan wel een mandaat of budgetbevoegdheid hebben. Met betrekking tot het aangaan van verplichtingen geldt als uitgangspunt dat deze passen binnen de door de directeur-bestuurder vastgestelde en door de RvC goedgekeurde jaarbegroting. Ook wanneer deze passen binnen de goedgekeurde jaarbegroting dienen verplichtingen die gevolgen hebben voor ons beleid eerst door de directeur-bestuurder te worden vastgesteld.

Investeringsstatuut

Sinds 1 juli 2015 is de nieuwe Woningwet van kracht. De nieuwe Woningwet geeft bij de governance aspecten ook extra aandacht aan verbindingen en risico's bij investeringen in met name nieuwbouwprojecten. De nieuwe Woningwet en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV) sluiten hierbij aan bij hetgeen in de Governancecode hieromtrent is vastgelegd. Ten aanzien van verbindingen en investeringen geldt dat iedere corporatie voor deze zaken een toetsingskader dient op te stellen en dit ter goedkeuring aan de RvC voor te leggen.

Het investeringsstatuut brengt in beeld welke toetsingskaders gebruikt worden en hoe zij samenhangen. In het investeringsstatuut is gekozen voor de volgende invalshoeken:

- beleid en strategie
- processen
- strategisch samenwerken en verbindingen
- risicobeheersing
- financiën

Met het investeringsstatuut worden de hoofdlijnen op samenhangende wijze in beeld gebracht, die dienen als leidraad voor het beoordelen en beheersen van zowel projecten als de financiële positie. Het investeringsstatuut biedt het bestuur een handelingskader en reikt de RvC een toetsingskader aan voor de beoordeling van investeringsvoorstellen, die het bestuur aan haar voorlegt.

Het bestuur doet dit op twee manieren:

- in de vorm van een jaarplan en jaarbegroting
- in de vorm van investeringsvoorstellen voor afzonderlijke projecten

De investeringsvoorstellen hebben betrekking op verwerving van vastgoed (aankoop en bouw) en worden op basis van de statuten ter goedkeuring vastgelegd aan de RvC. Vaak zijn dit investeringen met een fors risicoprofiel en een forse financiële impact. Het statuut is primair bedoeld om deze investeringsvoorstellen te toetsen.

Opdrachtgeverschap / inkoopbeleid

Woningstichting Heteren koopt jaarlijks diensten en producten in bij onder andere bouw- en onderhoudsbedrijven, accountant, ICT- en schoonmaakdiensten. De diensten die door deze partijen geleverd worden dragen bij aan de kwaliteit van dienstverlening van Woningstichting Heteren. Dit betekent ook dat wanneer de kwaliteit van geleverde diensten niet optimaal is, het invloed heeft op de prestaties van ons als woningstichting. Dit maakt dat wij professioneel opdrachtgeverschap belangrijk vinden. In het inkoopbeleid hebben wij daarom onze beleidskaders rondom inkoop en aanbesteding beschreven. Dit geeft zowel onze medewerkers, de RvC als externe opdrachtnemers, houvast. Tevens draagt dit zorg voor transparantie richting onze toezichhouders.

Door het professioneel organiseren van ons inkoop- en aanbestedingsproces zorgen we ervoor dat de risico's beter beheersbaar zijn. We zorgen hierdoor ook voor een sobere en doelmatige besteding van maatschappelijk gelden.

Met dit inkoopbeleid streven wij de volgende doelen na:

- het zijn van een professionele, integere en transparante opdrachtgever naar (potentiële) leveranciers
- het maken van een professionaliseringsslag van het inkoopproces en daarmee het opdrachtgeverschap
- het beter beheersbaar en controleerbaar maken van het inkoopproces

Alle stukken zoals hierboven genoemd, zijn op de website van Woningstichting Heteren gepubliceerd.

Toezichtskader

Tijdens iedere vergadering van de RvC brengt de directeur-bestuurder de besluiten die goedkeuring of advies behoeven van de RvC, ter tafel van de Raad. De Raad neemt vervolgens het besluit hiermee in te stemmen of de besluiten van de directeur-bestuurder af te keuren. In 2021 zijn alle (voorstel)besluiten van de directeur-bestuurder overigens unaniem door de RvC goedgekeurd.

Werkwijze

In 2021 is de Raad zes maal in vergadering bijeen gekomen. Daarnaast heeft op 3 mei 2022 de zelfevaluatie 2021 van de RvC plaatsgevonden. Naast de diverse zaken rond de governance en de diverse documenten die aangepast of opgesteld dienden te worden als gevolg van wet- en regelgeving, is er in de vergaderingen onder meer gesproken over het jaarverslag en de jaarrekening 2020, de begroting, tussentijdse cijfers, belangrijke aan- en verkopen, diverse periodieke voortgangsrapportages, nieuwbouw(ontwikkelingen), belanghebbenden en personeelszaken. Tijdens de vergaderingen van de Raad lichten de directeur-bestuurder of een van de medewerkers, dan wel de voorzitter van de Raad de diverse onderwerpen uitgebreid toe. Indien nodig is een externe deskundige bij de vergaderingen aanwezig. De Raad stelt eventuele verdiepende vragen, vervolgens komt de Raad tot besluitvorming, zienswijze of advies. Alle genomen besluiten in 2021 zijn door de volledige Raad gesteund.

Er zijn gedurende het verslagjaar geen wijzigingen geweest in de werkwijze van de Raad.

Rekening houdend met de relatief geringe personele omvang van het werkapparaat van Woningstichting Heteren is de administratieve organisatie en interne controle zo optimaal mogelijk ingericht. Daar waar de scheiding van functies niet optimaal is wordt volgens het vierogen-principe gehandeld. De externe accountant betreft de kwaliteit van de administratieve organisatie en interne controle maatregelen in zijn (tussentijdse) controlewerkzaamheden en rapporteert daarover aan de directeur/bestuurder en de RvC.

Tijdens de samenstelling en controle van het jaarverslag is er regelmatig contact met de accountant. Dit contact is vooral met de Teamleider Financiën en de directeur-bestuurder. Daarnaast is er aan het eind van de controle een overleg tussen de medewerkers van de afdeling Financiën, de directeur-bestuurder, de accountant en de RvC. De accountant voert tevens jaarlijks een interim-controle uit. De werkzaamheden bestaan uit de beoordeling / controle van de werking van de administratieve organisatie en interne beheersing. Daarnaast wordt bij complexere financiële en/of fiscale vraagstukken overleg gevoerd en zo nodig advies gevraagd aan de accountant.

Zelfevaluatie

Op 7 mei 2021 heeft wederom een zelfevaluatie binnen de Raad plaatsgevonden, dit keer onder begeleiding van een externe procesbegeleider. De directeur-bestuurder is niet bij deze evaluatie betrokken. Van de bijeenkomst is een verslag gemaakt. Gesproken is over door de RvC gestelde doelen, de balans in toezicht, de samenstelling van de RvC, de effectiviteit in toetsing, de inbreng van de individuele leden, de externe verantwoording naar stakeholders, de jaaragenda toezicht, kennisontwikkeling, de rol van de bestuurder, de beoordeling van individuele leden van elkaar, de verandering in toezicht, integriteit, continuïteit, nieuwe regelgeving en de visitatie. De evaluatie is positief verlopen en de algehele conclusie is dat op de diverse onderwerpen voldoende invulling is gegeven door de RvC.

Werving en selectie

In 2021 is geen nieuwe commissaris benoemd of herbenoemd. Dit betekent dat per 31 december 2021 de RvC nog steeds uit 3 leden bestaat. In verband met het verloop van de tweede zittingstermijn van de heer Harkema is in 2021 een wervings- en selectietraject opgestart voor zijn vervanging. Dit heeft ertoe geleid dat, na verkregen positieve zienswijzen van de Aw, besloten is per 1 januari 2022 twee geschikt bevonden kandidaten aan te stellen. Dit is onder meer ingegeven door het feit dat komend jaar de tweede zittingstermijn van de voorzitter verloopt, bovendien is hierdoor de continuïteit binnen de RvC beter geborgd. In verband hiermee is het rooster van affreden aangepast.

Permanente Educatie

Toezichthouders van woningcorporaties zijn verplicht tot permanente educatie. Doel is dat zij zich blijven ontwikkelen voor een goede uitvoering van hun taak. Bij permanente educatie gaat het om alle vakkennis, beroepsvaardigheden, houding en gedrag die nodig zijn om de verantwoordelijkheden en taken effectief uit te kunnen voeren. De PE-punten zijn gebaseerd op studiebelastingsuren, zoals vastgesteld door de geaccrediteerde opleidingsaanbieder. De commissaris is verplicht om in 2021 5 PE-punten te behalen. Eén PE-punt staat voor één studiebelastinguur 'didactisch contact.' Voor 2021 leidt dit tot het navolgende overzicht:

| Commissaris en Studie / bijeenkomst | Instantie | Datum | PE |
|--|----------------------|------------|----|
| H.J. Schuurman | | | |
| Soft Controls in de bedrijfsvoering bij woningcorporaties | SOM drs. W. Boonstra | 24-11-2021 | 6 |
| J.S. Harkema | | | |
| Duurzame oplossing Vestia | VTW | 11-02-2021 | 2 |
| Gevolgen van de vergrijzing voor corporaties en het toezicht | VTW | 12-02-2021 | 2 |
| Zeggenschap en participatie bij woonvormen voor ouderen | VTW | 12-03-2021 | 2 |
| Actuele strategische thema's fiscaliteit en toezicht | VTW | 26-03-2021 | 2 |
| De bestuurskamer en nieuwbouwinvesteringen | Aedes/VTW | 02-04-2021 | 1 |
| Informatiebijeenkomst implementatie strategisch programma | WSW/VTW | 20-05-2021 | 1 |
| Fiscale beheersing en horizontaal fiscaal toezicht | VTW | 02-07-2021 | 1 |
| Ledencongres opgaven en middelen | VTW | 08-10-2021 | 2 |
| Inspiratiebijeenkomst commissarissen XXS woningcorporaties | VTW | 09-11-2021 | 2 |
| Themabijeenkomst "Onder commissarissen" | VTW | 23-11-2021 | 2 |
| Veerkrachtwijken en toezicht | VTW | 02-12-2021 | 2 |
| A.F.J. Roelofs | | | |
| Soft Controls in de bedrijfsvoering bij woningcorporaties | SOM drs. W. Boonstra | 24-11-2021 | 6 |

Integriteit

Jaarlijks vindt er overleg plaats met de accountant. Gesproken wordt onder andere over de Governancecode, tussentijdse cijfers, jaarrekening, soft controls, toekomstvisie, ondernemingsplan en nieuwbouwplannen en de daarmee samenhangende (financiële) risico's. Er heeft in 2021 geen transactie plaatsgevonden waarbij tegenstrijdige belangen van leden van het bestuur en/of RvC hebben gespeeld die van materiële betekenis waren voor de corporatie en de leden van het bestuur en/of de RvC.

De Raad verklaart vervolgens van oordeel te zijn dat alle leden van de Raad volledig onafhankelijk opereren binnen de Raad.

Verantwoording RvC

De belangrijkste besluiten die de RvC heeft genomen in 2021 betreffen:

1. Het jaarverslag 2020 is op 15 juni 2021 vastgesteld.
2. De RvC verleende decharge aan de directeur-bestuurder voor het gevoerde beleid in 2020.
3. De RvC ging akkoord met het de opzet van het proces en de gesloten overeenkomsten inzake het project Julianaweg te Heteren.
4. De RvC ging akkoord met het bod op de Woonagenda van de gemeente Overbetuwe en keurt het bod goed.
5. De RvC besloot de VTW-beroepsregel v.w.b. de honorering in 2021 te volgen. Dit betekent dat de voorzitter van de RvC € 12.950 ontvangt en de overige leden € 8.650.
6. De tussentijdse cijfers 2021 zijn door de RvC goedgekeurd.
7. De begroting 2022-2031 is door de RvC goedgekeurd.
8. De te tekenen prestatieafspraken zijn door de RvC goedgekeurd.
9. De RvC ging akkoord met de vaststelling van het Ondernemingsplan 2022-2031 inclusief portefeuille strategie, huurbeleid en dienstverleningsbeleid.
10. De benoeming van twee nieuwe commissarissen per 1-1-2022 met aanpassing rooster van aftreden.
11. Instemming met deelname aan lening ruil met Vestia.
12. De RvC ging akkoord met implementatie strategisch programma WSW inclusief de obligolening.
13. De RvC heeft het verslag functioneringsgesprek 2021 directeur-bestuurder vastgesteld.
14. De RvC ging akkoord met herfinanciering en aflossing van een bestaande lening.
15. De RvC ging akkoord met de opdrachtbevestiging aan de accountant ter controle van de jaarrekening.

Personalia per 31 december 2021

Directeur-bestuurder

| | |
|------------------------------|---------------|
| Naam: | R.A. Maatman |
| Geslacht: | Mannelijk |
| Geboortedatum: | 16 april 1975 |
| Nevenfuncties: | Geen |
| Werkzaam in huidige functie: | 24 juli 2003 |
| Werkzaam bij organisatie: | 1 juli 2002 |

Commissarissen

| | |
|-------------------------|--|
| Naam: | H.J. Schuurman AA |
| Geslacht: | Mannelijk |
| Hoofdfunctie: | Voorzitter |
| Relevante nevenfunctie: | Vennoot accountantskantoor Meer! Accountants + adviseurs te Arnhem |
| Geboortedatum: | 26 augustus 1959 |
| Datum eerste benoeming: | 1 januari 2015 |
| Datum herbenoeming: | 1 januari 2019 |
| Datum aftreden: | 31 december 2022 |
| Expertise: | Financiën, wet- en regelgeving, controle |

| | |
|-------------------------|--|
| Naam: | J.S. Harkema |
| Geslacht: | Mannelijk |
| Hoofdfunctie: | Vice-voorzitter |
| Relevante nevenfunctie: | Zelfstandig adviseur (op volkshuisvestingsgebied) Voorzitter RvC van Stichting Woningcorporatie Plichtgetrouw Bennekom Voorzitter van de cliëntenraad van Tertzio in Elst (onderdeel van Attent Zorg en Behandeling) Lid van de centrale cliëntenraad zorginstelling Attent Lid provinciale klachtencommissie sociale huursector Friesland Voorzitter Centraal Platform Medezeggenschap Zorgorganisatie Beweging 3.0 |

Geboortedatum: 24 december 1954
 Datum eerste benoeming: 15 juni 2015
 Datum herbenoeming: 1 januari 2018
 Datum affreden: 31 december 2021
 Lidmaatschap evt. commissie: N.v.t.
 Expertise: Volkshuisvesting, allround

Naam: mr. A.F.J. Roelofs ccp
 Geslacht: Mannelijk
 Hoofdfunctie: Lid, op voordracht huurders
 Relevante nevenfunctie: Senior FLM specialist CDD bij Rabobank
 Geboortedatum: 22 september 1967
 Datum eerste benoeming: 1 januari 2016
 Datum herbenoeming: 1 januari 2020
 Datum affreden: 31 december 2023
 Lidmaatschap evt. commissie: N.v.t.
 Expertise: Belangenbehartiging huurders, wet- en regelgeving, beheerste en integere bedrijfsvoering, risicomangement, allround

Verantwoording van het beleid rondom Commissarissen honorering

Eventuele kosten die een commissaris maakt in het kader van zijn of haar rol als commissaris, kunnen worden gedeclareerd bij Woningstichting Heteren. Er wordt geen vaste onkostenvergoeding toegekend.

De bezoldiging van de Commissarissen van Woningstichting Heteren is als volgt:

| Bedragen in euro's | 2021 | 2020 | 2019 |
|------------------------|---------------|---------------|---------------|
| H.J. Schuurman AA | 12.950 | 12.350 | 11.850 |
| J.S. Harkema | 8.650 | 8.250 | 7.900 |
| mr. A.F.J. Roelofs ccp | 8.650 | 8.250 | 7.900 |
| Totaal | 30.250 | 28.850 | 27.650 |

In 2021 is de beloning voor de leden van de RvC vastgesteld op € 8.650 bruto per jaar, de beloning van de voorzitter is vastgesteld op € 12.950 bruto per jaar. De vastgestelde vergoedingen zijn gebaseerd op de bezoldigingsklasse B van de WNT-norm. De RvC heeft in 2021 conform het advies van de VTW 80% van de WNT-norm aangehouden.

Verantwoording van het beleid rondom de bestuurdersbeloning

Het beloningspakket van de directeur-bestuurder bestaat uit een totaal vast inkomen. Er is geen variabele bezoldiging.

De Raad is tevreden over de werkzaamheden van de directeur-bestuurder.

Aan de directeur-bestuurder wordt een auto van de werkgever beschikbaar gesteld. Daarnaast ontvangt de directeur-bestuurder maandelijks een vaste onkostenvergoeding.

Er zijn geen bijzondere afspraken gemaakt aangaande pensioen of regelingen voor vervroegd uittreden.

In 2012 is ook de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen in de publieke en semipublieke sector ("WNT") en de Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen (de "Regeling") door de tweede en eerste kamer aangenomen. Het doel van de wet is – kort gezegd – het normeren en maximeren van inkomens van topfunctionarissen in de publieke en semipublieke sector. Een woningcorporatie is een toegelaten instelling in de zin van artikel 70 Woningwet en valt daarmee – volgens de wet – onder het eerste en tevens strengst regime van de WNT. Het eerste regime ziet op topfunctionarissen bij publieke en daaraan nauw verwante instellingen. Voor het eerste regime gold een maximale bezoldigingsnorm per jaar ter hoogte van de 130% van het brutosalaris van een minister, op dit moment zijnde € 228.599,- bruto.

Ook zijn uitkeringen wegens beëindiging van het dienstverband – kort gezegd een ontslagvergoeding – gemaximeerd op één jaarsalaris met een maximum van € 75.000,- bruto. Voorts is sprake van een winstdelings- en bonusverbod.

Het aantal verhuureenheden ligt tussen de 751 en 1.500 en het aantal inwoners van de gemeente Overbetuwe ligt tussen de 40.001 en 60.000. Woningstichting Heteren is derhalve ingedeeld in bezoldigings-klasse B. Dit betekent een maximum bezoldiging van € 111.000 per jaar (peil 2021). Met ingang van 2022 is dit € 115.000.

Op grond van het wetsvoorstel tot wijziging van de WNT worden voor 1 januari 2014 gemaakte bezoldigingsafspraken die de normbedragen uit de voorliggende regeling overschrijden (niet zijnde het maximum van artikel 2.3) met ingang van deze datum voor vier jaar gerespecteerd. Na die vier jaar moet de bezoldiging volgens de WNT voorgeschreven ritme in drie jaar tijd worden teruggebracht naar het alsdan van toepassing zijnde normbedrag. Inmiddels is de WNT2 van kracht, die de maximale beloning van bestuurders van (semi)publieke instellingen terugbrengt van 130 naar 100 procent van het ministersalaris. De WNT is een negatieve aanpassing van het arbeidscontract onbepaalde tijd van de directeur-bestuurder.

Het bruto jaarsalaris van de directeur-bestuurder was in 2021 € 86.784. Dit is minder dan in voorgaande jaren. Daarnaast ontving de directeur-bestuurder € 6.943 vakantiegeld.

Het werkgeversdeel van de pensioenbijdrage wordt berekend conform de CAO Woondiensten, net als bij alle werknemers van Woningstichting Heteren.

De directeur-bestuurder ontvangt geen reiskostenvergoeding.

Overige verstrekkingen: De directeur-bestuurder heeft voor de uitvoering van zijn functie de beschikking over een mobiele telefoon, een laptop en een computer. Daarnaast heeft de directeur-bestuurder de beschikking over een auto van Woningstichting Heteren.

De directeur-bestuurder heeft in 2021 een onbelaste onkostenvergoeding ontvangen van € 200 per maand.

De directeur-bestuurder heeft een dienstverband van 36 uur per week en een arbeidscontract voor onbepaalde tijd.

Werkgeversrol van de RvC

De RvC houdt zoals gezegd toezicht op het bestuurlijk functioneren en fungeert als klankbord voor de directeur-bestuurder. De voorzitter van de RvC heeft periodiek overleg met de directeur-bestuurder over de algemene gang van zaken binnen Woningstichting Heteren. Eind 2018 is het beoordelingskader voor de directeur-bestuurder vastgesteld door de RvC. Over het jaar 2021 heeft de voltallige RvC het functioneren van de directeur-bestuurder samen met hem besproken en hiervan verslag gedaan.

De RvC dankt de directeur-bestuurder voor zijn inzet en hart voor Woningstichting Heteren. De RvC is wederom tevreden over het functioneren van de directeur-bestuurder. De samenwerking met de RvC wordt onverminderd wederzijds als bijzonder prettig ervaren.

Het functioneren van de directeur-bestuurder past volledig binnen het vastgestelde bestuursreglement. Er heeft in 2021 geen mutatie in de directie plaatsgevonden.

Verantwoording aan belanghouders

Belanghebbendenregister

Als lokaal verankerde partner betreft Woningstichting Heteren haar belanghouders nadrukkelijk bij het uitvoeren van de (strategische) keuzes die we maken en het beleid dat we opstellen. Tegen de achtergrond van ontwikkelingen als het scheiden van wonen en zorg, maar ook de behoefte op het terrein van wonen en woonomgeving trekken wij gezamenlijk op met belanghebbenden. Daarin ziet Woningstichting Heteren zichzelf als specialist op het gebied van sociale verhuur en als lokale netwerkpartner in de kernen Driel, Heteren en Randwijk. We zijn ervan overtuigd dat we in verbinding met elkaar meer kunnen bereiken. Ieder vanuit zijn of haar eigen verantwoordelijkheid. Vanuit deze hoedanigheid voert Woningstichting Heteren periodiek overleg met haar belanghouders. Relevante zaken aangaande 'Belanghebbenden' worden steeds besproken tijdens de vergaderingen van de RvC, dit is dan ook een vast agendapunt.

Volkshuisvestingsverslag

In dit Volkshuisvestingsverslag legt Woningstichting Heteren verantwoording af over de volgende prestatievelden:

1. Huisvesten van de primaire doelgroep
2. Kwalitatieve instandhouding van het woningbezit
3. Betrekken van huurders bij beheer en beleid
4. Financiële continuïteit
5. De leefbaarheid van buurten en wijken
6. Wonen en zorg

1. HUISVESTEN VAN DE PRIMAIRE DOELGROEP

Woningbezit

Aan het einde van het boekjaar beschikte Woningstichting Heteren over 920 DAEB vastgoed en 61 niet-DAEB vastgoed. Het DAEB vastgoed in exploitatie bestaat uit 845 woningen, 72 zorgwoningen en 3 standplaatsen voor woonwagens. Het niet-DAEB vastgoed in exploitatie bestaat uit 60 garages en 1 bedrijfspand. In het boekjaar zijn geen woningen vanuit de exploitatie verkocht. Het woningbezit uitgesplitst in DAEB en niet-DAEB van Woningstichting Heteren (per dorp) en naar woningtype is als volgt samengesteld:

DAEB vastgoed in exploitatie

| Woningtype | Heteren | Driel | Randwijk | Herveld | Elst | Zetten | Totaal | In % |
|------------------|------------|------------|------------|-----------|----------|-----------|------------|---------------|
| Eengezinswoning | 279 | 324 | 107 | 13 | 1 | 0 | 724 | 78,7% |
| Meergezinswoning | 50 | 48 | 13 | 0 | 0 | 10 | 121 | 13,2% |
| Zorgwoningen | 72 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 72 | 7,8% |
| Standplaatsen | 3 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 3 | 0,3% |
| Totaal | 404 | 372 | 120 | 13 | 1 | 10 | 920 | 100,0% |

Niet-DAEB vastgoed in exploitatie

| Woningtype | Heteren | Driel | Randwijk | Herveld | Elst | Zetten | Totaal | In % |
|---------------|-----------|-----------|----------|----------|----------|----------|-----------|---------------|
| Garages | 34 | 17 | 9 | 0 | 0 | 0 | 60 | 98,4% |
| Bedrijfspand | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 1,6% |
| Totaal | 34 | 18 | 9 | 0 | 0 | 0 | 61 | 100,0% |

Huurprijzen

Per 1 januari 2021 zijn door de overheid de huurprijsklassen aangepast. Op basis van deze indeling ziet het overzicht van het aantal huurders van woonegelegenheden (exclusief standplaatsen) per huurprijsklasse er per 31 december 2021 als volgt uit:

DAEB vastgoed in exploitatie

| Huurprijsklasse in euro's | Heteren | Driel | Randwijk | Herveld | Elst | Zetten | Totaal | In % |
|---------------------------|------------|------------|------------|-----------|----------|-----------|------------|---------------|
| < € 442,46 | 23 | 20 | 10 | 0 | 0 | 0 | 53 | 5,8% |
| € 442,46-€ 633,25 | 245 | 333 | 95 | 3 | 0 | 9 | 685 | 74,7% |
| € 633,25-€ 678,66 | 50 | 15 | 9 | 2 | 1 | 1 | 78 | 8,5% |
| € 678,66-€ 752,33 | 59 | 4 | 6 | 8 | 0 | 0 | 77 | 8,41% |
| > € 752,33 | 24 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 24 | 2,6% |
| Totaal | 401 | 372 | 120 | 13 | 1 | 10 | 917 | 100,0% |

De betreffende huurprijzen zijn kale huurprijzen. Hiermee wordt bedoeld de huurprijs exclusief de servicekosten voor glasverzekering, rioolontstopping, dakgotenreiniging en overige vergoedingen. In het overzicht zijn ook de 72 eenheden in zorgcentrum Liefkenshoek Heteren meegenomen. Het betreft hier 48 eenheden in de huurprijsklasse € 678,66 - € 752,33 en 24 eenheden in de huurprijsklasse > € 752,33.

Betaalwijze

Onderstaand een overzicht van de betaalwijze per 31 december 2021:

| Betaalwijze | Heteren | Driel | Randwijk | Herveld | Elst | Zetten | Totaal | In % |
|----------------------|------------|------------|------------|-----------|----------|-----------|------------|---------------|
| Automatische incasso | 354 | 321 | 106 | 9 | 1 | 10 | 801 | 87,1% |
| Huurnota | 50 | 51 | 14 | 4 | 0 | 0 | 119 | 12,9% |
| Kas | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0,0% |
| Mutatieleegstand | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0,0% |
| Totaal | 404 | 372 | 120 | 13 | 1 | 10 | 920 | 100,0% |

De 72 zorgwoningen worden door Stichting Samen Zorgen in zijn geheel gehuurd en maandelijks geïncasseerd via automatische incasso.

Service

Voor alle huurders van woongelegenheden is het mogelijk deel te nemen aan een pakket van "woondiensten". Voor geringe bedragen kan men zich verzekeren tegen glasbreuk, schoonmaken van de dakgoten en verstopping van afvoeren en riolen. Schades en verstoppingen kunnen 24 uur per dag worden gemeld en worden zo nodig direct verholpen. Het onderhoud van de centrale verwarming is inbegrepen in de kale huurprijs van de woning. Onderstaand een overzicht van de deelname door huurders aan de diverse "woondiensten" (exclusief zorgcentrum Liefkenshoek Heteren). Aangaande de dakgoten tellen de volgende complexen niet mee: Akeleistraat Heteren, Beatrixstraat Zetten, Cunerahof Driel, Erfstraat Randwijk en Rozenpad Heteren.

| Dienst | Percentage deelnemers | | | | | |
|-----------------------|-----------------------|------|------|------|------|------|
| | 2021 | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 |
| | Absoluut | % | % | % | % | % |
| Glasverzekering | 837 | 99% | 99% | 99% | 99% | 99% |
| Schoonmaken dakgoten | 787 | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% |
| Rioolontstopingsfonds | 847 | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% |

Woningtoewijzing

Vrijkomende huurwoningen worden toegewezen conform de regels van de Huisvestingsverordening Overbetuwe 2020. In deze verordening worden alle woningen tot de huurtoeslaggrens (€ 752,33) verantwoord. Dit houdt in dat de woningen verdeeld worden middels het Entree-aanbodmodel. Als rangordecriteria gelden woonduur voor doorstromers/herstarters en inschrijftijd voor starters.

De garages blijven toegewezen worden op de 'oude' manier. Op balansdatum stonden er 16 zoekenden voor een garage ingeschreven. Indien meerdere personen reageren op de advertentie voor de garage, bepaalt de inschrijftijd wie de garage toegewezen krijgt.

Het woningaanbod

Het aantal huuropzeggingen van het DAEB vastgoed in exploitatie in 2021 bedroeg 34 (2020: 32). De vrijgekomen verhuureenheden werden weer verhuurd of te koop aangeboden, afhankelijk van het label zoals aangegeven in het Strategisch Voorraad Beheer. In het afgelopen boekjaar is geen woning vanuit de exploitatie verkocht. De mutatiegraad is in het afgelopen boekjaar gestegen ten opzichte van het voorgaande jaar en bedraagt 4,1%. De mutatiegraad wordt bepaald door het aantal nieuwe verhuringen van bestaande woongelegenheden uit te drukken in een percentage van het totaal aantal woongelegenheden, exclusief de in het verslagjaar nieuw gebouwde of aangekochte woongelegenheden. De mutatiegraad is berekend op het aantal woningen exclusief Liefkenshoek. De ontwikkeling van de mutatiegraad in het tijdvak 2017 – 2021 is als volgt:

| Jaar | Mutatiegraad |
|------|--------------|
| 2021 | 4,1% |
| 2020 | 3,9% |
| 2019 | 2,9% |
| 2018 | 3,8% |
| 2017 | 6,2% |

Aantal toewijzingen

In onderstaande tabel zijn alle nieuwe toewijzingen (inclusief nieuwbouw Korte Molenstraat) in 2021 opgenomen per huurklasse:

| Huishouden | Leeftijd | Inkomen | Huur | Huur | Huur | Huur | Huur | Totaal |
|---------------|------------------|------------|-----------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------|
| | | | ≤ €442,46 | €442,46-€633,25 | €442,46-€678,66 | €633,25-€752,33 | €678,66-€752,33 | |
| 1 persoon | tot AOW-leeftijd | ≤ € 23.725 | 2 | 10 | | 1 | | 13 |
| | tot AOW-leeftijd | > € 23.725 | 0 | 7 | | 4 | | 11 |
| | va AOW-leeftijd | ≤ € 23.650 | 0 | 3 | | 0 | | 3 |
| | va AOW-leeftijd | > € 23.650 | 0 | 1 | | 0 | | 1 |
| 2 personen | tot AOW-leeftijd | ≤ € 32.200 | 0 | 7 | | 0 | | 7 |
| | tot AOW-leeftijd | > € 32.200 | 0 | 0 | | 0 | | 0 |
| | va AOW-leeftijd | ≤ € 32.075 | 0 | 0 | | 0 | | 0 |
| | va AOW-leeftijd | > € 32.075 | 0 | 0 | | 1 | | 1 |
| > 2 personen | tot AOW-leeftijd | ≤ € 32.200 | 0 | | 10 | | 0 | 10 |
| | tot AOW-leeftijd | > € 32.200 | 0 | | 0 | | 0 | 0 |
| | va AOW-leeftijd | ≤ € 32.075 | 0 | | 0 | | 0 | 0 |
| | va AOW-leeftijd | > € 32.075 | 0 | | 0 | | 0 | 0 |
| Totaal | | | 2 | 28 | 10 | 6 | 0 | 46 |

Vergelijking Vraag - Aanbod

Het aantal woningzoekenden dat in 2021 aan een woning werd geholpen bedroeg 46 (2020: 32). Dit is inclusief de 12 nieuw opgeleverde woningen aan de Korte Molenstraat 12 in Driel. In totaal zijn er 8.999 reacties binnengekomen op woningen van Woningstichting Heteren. In onderstaand overzicht zijn ook de actief woningzoekenden aangegeven, dit zijn woningzoekenden die meerdere malen op aangeboden woningen reageren. Direct toegewezen woningen, woningruil en nieuwbouw (totaal 15 woningen) zijn niet meegenomen in onderstaande tabel. De reacties waren afkomstig uit de volgende gemeenten:

| Gemeente | Reacties | Verhuringen |
|----------------------|--------------|-------------|
| Overbetuwe | 2.707 | 13 |
| Renkum | 0 | 0 |
| Lingewaard | 0 | 0 |
| Arnhem | 3.103 | 7 |
| Nijmegen | 918 | 4 |
| Buiten de stadsregio | 1.144 | 3 |
| Overig | 1.127 | 4 |
| Totaal | 8.999 | 31 |

De reacties naar leeftijd waren als volgt:

| Leeftijd | Reacties | Verhuringen |
|------------------|--------------|-------------|
| T/m 22 jaar | 0 | 0 |
| 23 t/m 27 jaar | 2.497 | 4 |
| 28 t/m 54 jaar | 6.137 | 21 |
| 55 t/m 74 jaar | 240 | 3 |
| 75 jaar en ouder | 125 | 3 |
| Totaal | 8.999 | 31 |

De onderstaande tabel geeft de verhuringen naar klantsoort weer, waarbij valt op te merken dat in het afgelopen boekjaar ruim 70% van de aangeboden woningen toegankelijk waren voor urgenten. Dit zijn het aantal woningen waarop urgenten konden reageren. Woningstichting Heteren heeft in 2021 bijna 13% van haar woningen kunnen verhuren via het lotingmodel. Conform regionale afspraken streven wij er naar om tussen de

13% en 17% middels het lotingmodel te verhuren. Direct toegewezen woningen, woningruil en nieuwbouw (totaal 15 woningen) zijn niet meegenomen in onderstaande tabel.

| Hoofdmodel | Doorstromer | Starter | Herstarter | Soc-medisch urgentie | SV-urgentie | Nultrede |
|------------|-------------|---------|------------|----------------------|-------------|----------|
| Aantal | 11 | 5 | 1 | 14 | 0 | 0 |

Het aantal woningen dat jaarlijks beschikbaar komt in verhouding tot het aantal woningzoekenden blijft laag, zodat de spanning op de woningmarkt onverminderd groot blijft. Evenals in de voorgaande jaren sluit het aanbod van eengezinswoningen niet aan op de vraag.

Aandachtsgroepen

Huisvesting ouderen en gehandicapten

Wij signaleren steeds vaker dat senioren steeds minder geneigd zijn om te verhuizen, als redenen worden vele uiteenlopende motivaties gegeven. Hierdoor richt Woningstichting Heteren zich steeds meer op het geschikt maken van de huidige woning zodat ouderen langer thuis kunnen blijven wonen. Denk hierbij bijvoorbeeld aan een grotere badkamer en een toilet op de verdieping.

Huisvesting van spoedzoekers

In 2021 heeft Woningstichting Heteren, op verzoek van de gemeente Overbetuwe, 2 woningen beschikbaar gesteld voor het huisvesten van statushouders. In deze woningen zijn in totaal 6 statushouders gehuisvest. Woningstichting Heteren streeft er naar om in 2022 maximaal 10% van de vrijkomende woningen beschikbaar te stellen voor de taakstelling. Daarnaast is met de gemeente Overbetuwe afgesproken dat Woningstichting Heteren in 2022 maximaal 2 woningen beschikbaar stelt voor de uitstroom van mensen uit Beschermd Wonen. Zodoende blijft het overgrote deel van de vrijkomende woningen over voor de reguliere woningzoekenden.

2. KWALITATIEVE INSTANDHOUDING VAN HET WONINGBEZIT

Onderhoud

In 2021 werd € 1.990.834 aan onderhoud uitgegeven. De ontwikkeling van de kosten voor onderhoud in de afgelopen 5 jaar zijn weergegeven in onderstaande tabel:

| Jaar | Kosten onderhoud in euro's |
|------|----------------------------|
| 2021 | € 1.990.834 |
| 2020 | € 1.872.083 |
| 2019 | € 1.450.002 |
| 2018 | € 1.454.519 |
| 2017 | € 1.479.393 |

De verdeling over de verschillende soorten onderhoud is als volgt:

| Soort onderhoud: | Bedrag in euro's |
|---|------------------|
| Cyclisch onderhoud; Planmatig onderhoud ten laste van de Winst- en verliesrekening: | 1.494.367 |
| Niet cyclisch onderhoud; Klachten-, mutatie- en contractonderhoud ten laste van de Winst- en verliesrekening: | 496.467 |
| Totaal | 1.990.834 |

Cyclisch onderhoud

Cyclisch onderhoud is het onderhoud dat moet worden uitgevoerd met een regelmaat van 2 jaar of meer. Aanleiding voor het uitvoeren van dit onderhoud wordt gevonden in de meerjarenplanning onderhoud. Voorbeelden zijn het vervangen, renoveren en saneren van asbest van daken, schilderwerk, vervangen van dakgoten en buitendeuren, voegwerkzaamheden enz.

Niet cyclisch onderhoud

Het niet cyclisch onderhoud is het onderhoud dat ieder jaar terugkomt. Hierbij kan een onderscheid gemaakt worden in klachtenonderhoud, mutatieonderhoud en contractonderhoud.

Klachtenonderhoud/contractonderhoud

Het aantal reparatieverzoeken (exclusief zorgcentrum Liefkenshoek Heteren) in de afgelopen 5 jaar blijkt uit onderstaand overzicht:

| Jaar | Aantal reparatieverzoeken | Gemiddeld aantal reparatieverzoeken per woning |
|------|---------------------------|--|
| 2021 | 806 | 0,95 |
| 2020 | 667 | 0,80 |
| 2019 | 746 | 0,89 |
| 2018 | 877 | 1,05 |
| 2017 | 712 | 0,85 |

In bovenvermelde geregistreerde klachten zijn de meldingen voor glasbreuk, cv-storing of rioolverstopping niet meegenomen, omdat het onderhoud hiervan op contractbasis is uitbesteed.

Van de genoemde drie soorten contractonderhoud komt het onderhoud van de centrale verwarming voor rekening van Woningstichting Heteren. De twee andere soorten worden deels verrekend via de servicekosten.

Indien blijkt dat dezelfde klachten meerdere keren terugkomen, wordt bekeken of groot onderhoud deze klachten kan voorkomen, waardoor de structurele klachten verdwijnen.

Mutatieonderhoud

Dit onderhoud wordt uitgevoerd ten tijde van een bewonerswisseling. Van de gelegenheid wordt gebruik gemaakt om noodzakelijk geachte vernieuwingen te doen. Uitgangspunt is dat de huur/kwaliteitsverhouding van alle woningen van Woningstichting Heteren in eenzelfde verhouding staat. Tevens is ernaar gestreefd dat het een systeem wordt dat eenvoudig uit te leggen is richting huurders. Dit betekent dus dat de leeggekomen woning, indien nodig, grondig gerenoveerd wordt, dusdanig dat de huur verantwoord omhoog kan, binnen de sociale huurprijsgrenzen. Het aantal mutaties en de daarmee gepaard gaande kosten in de afgelopen 5 jaar is weergegeven in onderstaand overzicht.

De stijging in 2021 van het bedrag per mutatie wordt veroorzaakt doordat er bij vier woningen sprake was van hoge kosten door renovatie van deze woningen. Zonder deze hoge kosten zou het bedrag per mutatie € 2.691 zijn.

| Jaar | Aantal mutaties | Totaalbedrag in euro's | Bedrag per mutatie in euro's |
|------|-----------------|------------------------|------------------------------|
| 2021 | 31 | € 117.867 | € 3.802 |
| 2020 | 32 | € 50.356 | € 1.574 |
| 2019 | 26 | € 80.546 | € 3.110 |
| 2018 | 32 | € 82.161 | € 2.567 |
| 2017 | 52 | € 134.721 | € 2.591 |

Aantal mutaties per kern:

| Woningtype | Heteren | Driel | Randwijk | Herveld | Elst | Zetten | Totaal |
|------------|---------|-------|----------|---------|------|--------|--------|
| Mutaties | 10 | 15 | 5 | 1 | 0 | 0 | 31 |

Direct toegewezen woningen, woningruil en nieuwbouw (totaal 15 woningen) zijn niet meegenomen in bovenstaande tabel.

Geriefverbeteringen

In 49 woningen zijn, op verzoek van de huurder, 58 geriefverbeteringen uitgevoerd. Hiervoor is in totaal € 79.497 uitgegeven. Het aantal geriefverbeteringen in de afgelopen 5 jaar is onderstaand weergegeven:

| Jaar | Aantal geriefverbeteringen | Totaalbedrag in euro's |
|------|----------------------------|------------------------|
| 2021 | 58 | € 79.497 |
| 2020 | 53 | € 92.509 |
| 2019 | 65 | € 97.893 |
| 2018 | 107 | € 151.291 |
| 2017 | 205 | € 273.556 |

De geriefverbeteringen zijn kostendekkend in de huur doorberekend.

Milieu

Woningstichting Heteren heeft zich in toenemende mate op bescherming van het milieu gericht. Daartoe wordt steeds meer gebruik gemaakt van milieuvriendelijke producten, zoals bijvoorbeeld onderhoudsarme aluminiumkozijnen en mos-sedum daken. Verder worden bij nieuwbouw of renovatie isolatievoorzieningen aangebracht aan dak, vloeren of muren en wordt gebruik gemaakt van dubbel glas. Ook wordt bij het project De Woerden te Herveld gebruik gemaakt van milieuvriendelijke aardwarmte. Deze zogenaamde warmtepompen zijn ook toegepast in project Liefkenshoek Heteren.

In het verleden is het energieprestatie certificaat en de bijbehorende energielabel voor alle huurwoningen bepaald. Het certificaat en label brengen de energieprestatie van een woning in beeld. Hiermee wordt dus direct inzicht verkregen in de 'prestatie' van de woning op het gebied van energieverbruik en eventuele mogelijkheden tot besparing. Bij toekomstig onderhoud/renovatie van de woning kan hiermee rekening gehouden worden. Woningstichting Heteren vindt energieprestatie en het besparen van energie(kosten) belangrijk. Het bewust omgaan met energie heeft een toegevoegde waarde voor Woningstichting Heteren, maar zeker ook voor de huurders. De opzichter van Woningstichting Heteren is opgeleid om advies te geven en te bepalen wat het label is.

In 2015 is het Energiebeleidsplan vastgesteld. Uitgangspunt hierbij is dat bij een renovatie de woning in ieder geval EI 1,80 (label C) moet krijgen, indien technisch mogelijk. Huurders worden niet gedwongen om mee te werken aan een verduurzaming. Als ze niet willen meewerken, wordt de woning alsnog aangepakt bij mutatie. Keuzevrijheid voor de huurder staat centraal. De resultaten worden vooral behaald door toepassen van spouwmuurisolatie, vloerisolatie en het plaatsen van dubbele beglazing.

Daarnaast kunnen huurders zelf een aanvraag doen voor verduurzamingsmaatregelen, bijvoorbeeld het plaatsen van dubbel glas.

3. BETREKKEN VAN HUURDERS BIJ BEHEER EN BELEID

Wooninfo

De nieuwsbrief 'Wooninfo' voor de huurders van Woningstichting Heteren is in 2021 elk kwartaal verschenen. In de Wooninfo worden allerlei nuttige tips en informatie voor de huurders vermeld. Onderwerpen die in 2021 in de Wooninfo verschenen waren onder andere de ontwikkelingen rondom de nieuwbouw op de Korte Molenstraat Driel en de Julianaweg Heteren, het coronavirus en de maatregelen hieromtrent en er is uitleg gegeven over de eenmalige huurverlaging in 2021. Ook is de nieuwe wijkagent voor Heteren en Driel voorgesteld en de nieuwe contactpersoon voor Buurtbemiddeling. Er zijn tips gegeven voor de woning i.v.m. het jaargetijde op dat moment en er zijn onderhoudsmeldingen gedaan over: de dakgotenreiniging, het schilderwerk en wat de huurder zelf kan doen om de woonomgeving netjes te houden. Ook krijgt Huurdersvereniging DHR elk kwartaal de ruimte om de huurders te informeren over waar ze zich mee bezig houdt.

Participatie

Woningstichting Heteren onderkent dat de Huurdersvereniging DHR een goede bron van informatie is om een zo goed mogelijk inzicht te krijgen in de kwaliteit van de dienstverlening en de wensen van de huurders en dat deze een positieve bijdrage kan leveren aan de kwaliteit van de dienstverlening.

Dit is ook het afgelopen jaar weer gebleken. Met de Huurdersvereniging Driel Heteren Randwijk, DHR, is overleg gevoerd. In verband met Covid-19 zijn deze overleggen anders ingevuld. Maar ondanks dat zijn o.a. de volgende zaken met de huurdersvereniging, of een delegatie ervan, besproken. De gevolgen van de huurverlaging welke in 2021 is doorgevoerd, het jaarverslag Woningstichting Heteren 2020, verschillende beleidsplannen, de woonruimteverdeling, de stand van zaken inzake verkoop huurwoningen, de stand van zaken inzake lopende renovaties 2021, groot onderhoud 2021. Ook is er uitvoerig overleg geweest m.b.t. het ondernemingsplan 2022-2025, en is er aandacht geschonken aan de gevolgen voor DHR met de invoering van de WBTR wet. Tevens is veiligheid een terugkerend onderwerp geworden tijdens de overleggen met DHR.

In 2021 heeft Woningstichting Heteren € 6,63 per woning bijgedragen aan de Huurdersvereniging.

Klachtencommissie

Woningstichting Heteren is lid van de Klachtencommissie Woningcorporaties te Arnhem. Indien iemand niet tevreden is over de dienstverlening van Woningstichting Heteren, kan men een klacht bij ons indienen. Woningstichting Heteren zoekt samen met de klager naar een oplossing. Indien men ontevreden is over de oplossing, dan kan men naar de onafhankelijke Klachtencommissie Woningcorporaties gaan.

In 2021 zijn er wederom geen klachten ingediend.

Overleg gemeente / prestatieafspraken

Begin 2017 heeft de gemeenteraad van de gemeente Overbetuwe een nieuwe woonvisie, Woonagenda Overbetuwe 2020 vastgesteld. Een woonvisie, welke koers geeft aan de ontwikkelingen op de woningmarkt in Overbetuwe. En hoe we daar als gemeente en corporaties aan kunnen bijdragen vanuit onze gemeenschappelijke verantwoordelijkheid ten aanzien van een goede volkshuisvesting. Maatschappelijke ontwikkelingen hebben grote invloed op de demografische ontwikkelingen, zoals natuurlijke groei en migratiesaldo, wat van invloed is op de ontgroening en de vergrijzing binnen de gemeente. Daarnaast zorgt de huishoudensverdunding voor een grote toename van het aantal één- en tweepersoonshuishoudens. Deze trend heeft te maken met ontwikkelingen als individualisering en met het ouder worden van de bevolking.

De verwachte demografische ontwikkelingen leveren vervolgens een prognose welke ontwikkelingen in de gemeente te verwachten zijn. Deze ontwikkelingen zijn natuurlijk altijd afhankelijk van externe ontwikkelingen zoals met name economische ontwikkelingen. De gemeente Overbetuwe heeft daarbij gelegen tussen Arnhem en Nijmegen, met haar diverse kernen bijzondere kwaliteiten, kansen en mogelijkheden in huis.

Het is aan de betrokken partijen die een bijdrage kunnen leveren aan een gezonde, goede en evenwichtige woningvoorraad en woningmarkt in Overbetuwe om vanuit deze basis samen te werken om vanuit woonopgaven naar woonoplossingen te komen. Om deze gezamenlijke opgave te concretiseren heeft Woningstichting Heteren medio 2020 een bod gedaan, waarin wij onze bijdrage aangeven ten aanzien van een goede volkshuisvesting in de gemeente Overbetuwe, zodat er voldoende passende huisvesting is voor de doelgroepen van beleid. In een goede harmonie hebben de Huurdersvereniging DHR, de gemeente Overbetuwe en Woningstichting Heteren het bod van Woningstichting Heteren besproken. Vanuit deze gesprekken, de Woonagenda Overbetuwe 2020 en het bod (tevens uitnodiging aan gemeente en huurdersvereniging tot het maken van afspraken) van Woningstichting Heteren (in samenspraak met Huurdersvereniging DHR opgesteld) zijn de prestatieafspraken opgesteld.

Samenwerking en procesafspraken

Huurdersvereniging DHR, de gemeente Overbetuwe en Woningstichting Heteren dragen vanuit hun eigen rol bij aan een goede en respectvolle samenwerking, waarbij rekening wordt gehouden met elkaars belangen en verantwoordelijkheden. De partijen betrekken elkaar actief bij beleidsvorming op het gebied van wonen, onder meer door een adequate overlegstructuur, het delen van onderzoeksgegevens en een actieve bijdrage aan overleggen. Partijen informeren elkaar tijdig over ontwikkelingen en investeringen en benutten elkaars kennis en invloed om plannen verder te brengen. Partijen voeren meerdere keren per jaar bestuurlijk overleg. Daarnaast is er meerdere keren per jaar ambtelijk overleg. In dit overleg vindt afstemming plaats over lopende zaken en projecten en wordt het bestuurlijk overleg voorbereid. Meerdere keren per jaar wordt de voortgang van de prestatieafspraken gemonitord. Een keer per jaar vindt er een overleg plaats tussen de

huurdersverenigingen en de gemeente. Ook voor de gemeente is Huurdersvereniging DHR een belangrijke partner. De prestatieafspraken 2021 zijn begin december 2020 ondertekend door de gemeente Overbetuwe, Huurdersvereniging DHR en Woningstichting Heteren. De prestatieafspraken 2021 staan op de website van Woningstichting Heteren.

4. FINANCIËLE CONTINUÏTEIT

Het financiële beleid is gericht op het waarborgen van de financiële continuïteit en het realiseren van de sociale doelstelling.

Jaarresultaat

Het jaarresultaat na belastingen bedraagt in 2021 € 18.363.455 positief. In 2020 werd een positief resultaat van € 1.477.005 behaald.

De mutatie van het jaarresultaat 2021 t.o.v. 2020 van € 16.886.450 kan met name worden verklaard door:

- een afname van het netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille van € 89.066
- een toename van het netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille van € 43.372;
- een toename van de niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille van € 16.846.403;
- een afname van de overige waardeveranderingen van € 213.276;
- een afname van de rentelasten van € 83.453
- een afname van de vennootschapsbelasting van € 299.542.

Toelichting: In de niet gerealiseerde waardeveranderingen is de waardeverandering van het vastgoed in exploitatie verwerkt. Woningstichting Heteren waardeert het vastgoed (met uitzondering van het complex Liefkenshoek) door middel van het handboek Marktwaardering 2021. Op parameters in deze waarderingmethode heeft Woningstichting Heteren geen invloed en daarmee ook niet op de uitkomsten.

Het resultaat over het boekjaar 2021 is als volgt te herleiden (x € 1.000):

| Omschrijving | Begroot 2021 | Werkelijk 2021 | Werkelijk 2020 |
|---|--------------|----------------|----------------|
| Huren | 6.290 | 6.330 | 6.237 |
| Opbrengsten servicecontracten | 75 | 68 | 66 |
| Lasten servicecontracten | -87 | -91 | -88 |
| Overheidsbijdragen | 0 | 0 | 0 |
| Lasten verhuur en beheeractiviteiten | -895 | -701 | -693 |
| Lasten onderhoudsactiviteiten | -2.237 | -2.295 | -2.132 |
| Overige directe operationele lasten exploitatiebezit | -832 | -930 | -920 |
| Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille | 2.314 | 2.381 | 2.470 |
| Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoed in ontwikkeling | 0 | 0 | 0 |
| Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille | 160 | 43 | 0 |
| Waardeveranderingen vastgoedportefeuille | 1.133 | 17.253 | 193 |
| Netto resultaat overige activiteiten | 13 | 0 | 4 |
| Overige organisatiekosten | -153 | -618 | -130 |
| Leefbaarheid | -9 | -22 | -3 |
| Rentebaten | 0 | 0 | 0 |
| Rentelasten | -762 | -745 | -828 |
| Resultaat voor belasting | 2.696 | 18.292 | 1.706 |
| Belasting | -33 | 71 | -229 |
| Jaarresultaat | 2.663 | 18.363 | 1.477 |

Voor een nadere specificatie van de realisatie van 2020 en 2021 wordt verwezen naar de toelichting op de winst- en verliesrekening.

Meerjarenprognose

De financiële meerjarenraming wordt jaarlijks geactualiseerd. De meest recente aanpassing vond plaats in 2021, gebaseerd op de 8-maandrapportage per 31 augustus 2021 en de kennis van dat moment.

De specificaties zijn gebaseerd op onder andere de navolgende uitgangspunten:

- stijging huur 2022 1,7%;
- stijging huur vanaf 2023: 1,5%;
- huurverhoging vindt plaats per 1 juli van het betreffende jaar, behalve de huurverhoging van Liefkenshoek;
- stijging huur Liefkenshoek vanaf 2022 en 2023: 2,5%;
- stijging huur Liefkenshoek vanaf 2024: 1,5%;
- huurverhoging Liefkenshoek vindt plaats per 1 januari van het betreffende jaar;
- stijging variabele kosten 2022 tot en met 2026: variërend van 1,7% tot 1,9%;
- de kosten van het onderhoud zijn gebaseerd op de begroting aangeleverd door de Technische Dienst;
- activering van de kosten van geriefverbetering en woningverbetering. Op basis van nieuwe wetgeving omtrent onderhoud en verbetering kunnen alleen nog maar kosten worden geactiveerd welke voldoen aan de nieuwe criteria. Woningstichting Heteren heeft hiertoe de notitie Onderhoud en Verbetering opgesteld waarin een standpunt wordt ingenomen over wijze van verwerking.

In 2021 is voor de woningen een gemiddelde jaarlijkse huurverhoging van 0,0% gerealiseerd en voor 2022 is een gemiddelde huurverhoging van 1,7% voorzien, waarbij de DAEB-grens de bovengrens is. Na een afweging van alle voor- en nadelen van de inkomensafhankelijke huurverhoging, is besloten om in 2022 wederom geen gebruik te maken van de ruimere huurverhogingspercentages van de inkomensafhankelijke huurverhoging.

Bedrijfsbegroting (x € 1.000)

| Jaar | 2021 Werk. | 2021 Begr. | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 |
|---|---------------|---------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Opbrengsten | 6.398 | 6.365 | 6.435 | 6.625 | 6.779 | 7.067 | 7.128 |
| Lasten | -4.017 | -4.051 | -4.642 | -3.923 | -4.238 | -4.368 | -4.477 |
| Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille | 2.381 | 2.314 | 1.793 | 2.702 | 2.541 | 2.699 | 2.651 |
| Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille | 43 | 160 | 74 | 157 | 125 | 147 | 51 |
| Waardeveranderingen vastgoedportefeuille | 17.253 | 1.133 | 889 | -620 | -2.393 | 2 | -1.164 |
| Netto resultaat overige activiteiten | 0 | 13 | 13 | 13 | 13 | 13 | 14 |
| Overige organisatiekosten | -618 | -153 | -161 | -151 | -154 | -156 | -159 |
| Leefbaarheid | -22 | -9 | -9 | -9 | -9 | -9 | -9 |
| Rentebaten | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Rentelasten | -745 | -762 | -566 | -502 | -511 | -507 | -498 |
| Resultaat voor Belastingen | 18.292 | 2.696 | 2.033 | 1.590 | -388 | 2.189 | 886 |
| Belasting | 71 | -33 | -59 | -337 | -286 | -336 | -304 |
| Jaarresultaat | 18.363 | 2.663 | 1.974 | 1.253 | -674 | 1.853 | 582 |

In bovenstaande begroting is rekening gehouden met investeringen en/of desinvesteringen op korte termijn, voor zover te voorzien.

Prognose verloop eigen vermogen (x € 1.000)

| Jaar | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 |
|----------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Stand begin boekjaar | 97.726 | 116.089 | 118.063 | 119.316 | 118.642 | 120.495 |
| Jaarresultaat | 18.363 | 1.974 | 1.253 | -674 | 1.853 | 582 |
| Stand einde boekjaar | 116.089 | 118.063 | 119.316 | 118.642 | 120.495 | 121.077 |

Balansprognose (x € 1.000)

| Jaar | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 |
|-------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Materiële vaste activa | 141.234 | 143.411 | 144.398 | 149.852 | 151.156 | 154.502 |
| Financiële vaste activa | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Eigen vermogen | 116.089 | 118.063 | 119.316 | 118.642 | 120.495 | 121.077 |
| Voorzieningen | 91 | 209 | 201 | 201 | 202 | 202 |
| Langlopende schulden | 21.600 | 25.596 | 25.126 | 31.068 | 31.699 | 34.437 |
| Werkkapitaal | -3.454 | 457 | 245 | 59 | 1.240 | 1.214 |

Om bij het aantrekken van leningen toekomstige renterisico's zoveel mogelijk te spreiden, wordt gevarieerd in looptijden, rekening gehouden met de actuele rentestand en de vervalkalender en uiteraard rekening houdend met het Treasurystatuut.

Het jaarresultaat wordt toegevoegd aan de algemene bedrijfsreserve. Deze reserve is bestemd voor bestedingen op het gebied van volkshuisvesting binnen het werkgebied van Woningstichting Heteren.

Jaarlijkse huurverhoging

Overeenkomstig de motie Beckerman was in 2021 door de overheid besloten dat de huren in de gehele sociale huursector niet zouden worden verhoogd.

Tevens hadden huurders met een hoge huur (> € 633,25) en laag inkomen recht op een eenmalige huurverlaging. Bij Woningstichting Heteren hadden we 105 woningen met een huur die voor deze regeling in aanmerking kwam. Er bleken 26 huurders te zijn waar we, met de aangeleverde gegevens van de belastingdienst, de huur van hebben verlaagd. De overige huurders hebben we aangeschreven om zelf te kijken of ze eventueel voor een huurverlaging in aanmerking komen.

Huurderving

Leegstand komt in het bezit van Woningstichting Heteren nauwelijks voor. Over het jaar 2021 bedroeg deze 0,28% (2020: 0,25%). Een vrijkomende woning werd aansluitend verhuurd of op de vrije markt verkocht. Leegstand is niet voor 100% te voorkomen. Door continue aanscherping van de mutatieprocedure en door het inkorten van de periode waarin woningen soms noodzakelijkerwijs leeg moeten blijven voor onderhoudswerkzaamheden, wordt getracht de periode van leegstand steeds verder te beperken.

De ontwikkeling van de huurderving als gevolg van mutatie leegstand in de periode 2017 - 2021 blijkt uit onderstaande tabel:

| Jaar | Huurderving, absoluut in euro's | Huurderving, in % |
|------|---------------------------------|-------------------|
| 2021 | 17.908 | 0,28% |
| 2020 | 15.813 | 0,25% |
| 2019 | 21.252 | 0,34% |
| 2018 | 9.779 | 0,16% |
| 2017 | 16.318 | 0,27% |

Huurachterstand

De huurachterstand van alle zittende en vertrokken huurders bedraagt 1,33% van de bruto jaarhuur (2020: 1,40%). Bij de cijfers dient te worden opgemerkt dat sprake is van een momentopname. De cijfers geven de stand aan op 31 december van het boekjaar. Te allen tijde is er een strakke bewaking van de huurachterstanden. Hierbij staat echter het sociale karakter voorop. Doel is te voorkomen dat huurders in problemen kunnen raken door een olopende achterstand.

De ontwikkeling van de huurachterstand in de afgelopen 5 jaar is weergegeven in onderstaande tabel:

| Jaar | Huurachterstand zittende en vertrokken huurders, absoluut in euro's | in % van de jaarhuur |
|------|---|----------------------|
| 2021 | 84.501 | 1,33% |
| 2020 | 87.325 | 1,40% |
| 2019 | 57.139 | 0,93% |
| 2018 | 66.206 | 1,10% |
| 2017 | 62.222 | 1,03% |

5. DE LEEFBAARHEID VAN BUURTEN EN WIJKEN

Op grond van de prestatieafspraken met gemeenten en bewonersorganisaties mogen woningcorporaties onder voorwaarden bijdragen aan de leefbaarheid. Deze activiteiten moeten onderdeel zijn van de prestatieafspraken tussen gemeenten, huurders en woningcorporaties.

Maximumnorm leefbaarheid

Woningcorporaties kunnen ter verbetering van de leefbaarheid in een wijk een samenwerkingsverband aangaan met andere woningcorporaties en de gemeente. Iedere partij levert een bijdrage die in verhouding staat tot het eigen bezit en de eigen verantwoordelijkheid. Op deze manier kunnen investeringen in leefbaarheid onderdeel zijn van de prestatieafspraken die woningcorporaties maken met gemeenten en huurdersorganisaties. De maximale bijdrage van de woningcorporatie aan leefbaarheid bedraagt € 131,37 per jaar per verhuureenheid in de DAEB-tak. Een hoger bedrag is toegestaan als dit bedrag expliciet is opgenomen in de prestatieafspraken tussen toegelaten instelling, gemeente en huurdersorganisatie. Per 1 januari 2022 komt dit maximum te vervallen in de Woningwet 2022.

Zorgplicht

Een verhuurder heeft de plicht om te voorzien in het ongestoord woongenot van een huurder. In dat licht kan de woningcorporatie betrokken zijn bij de bestrijding van overlast en het bevorderen van de veiligheid. Dat geldt ook voor complexen waarin een deel in eigendom is en een ander deel aan de bewoners is verkocht. De bestrijding van overlast – uit een verkochte of een huurwoning – draagt dan immers bij aan ongestoord woongenot.

Woonmaatschappelijk werk

Woningcorporaties mogen een bijdrage leveren aan woonmaatschappelijk werk. Het gaat dan bijvoorbeeld om betrokkenheid bij de aanpak van multi-probleemsituaties achter de voordeur. Ook mogen woningcorporaties een huismeester in dienst hebben.

Directe nabijheid

Woningcorporaties mogen investeren in de woonomgeving, onder voorwaarde dat deze woonomgeving zich bevindt in directe nabijheid van de woningen die ze bezitten en de investeringen ten goede komen aan de huurders daarvan. Zo mogen ze het eigen groen rondom hun complexen onderhouden. Ook mogen ze initiatieven van bewoners ondersteunen, gerelateerd aan hun bezit. De verantwoordelijkheid voor het onderhoud van de openbare ruimte ligt bij de gemeente. Bijdragen aan een schone en veilige woonomgeving, in en om het eigen bezit, behoort eveneens tot toegestane activiteit van de woningcorporatie. Het is niet de bedoeling dat de toegelaten instelling een eigen veiligheidsteam in de wijk heeft. Optreden bij onveilige situaties in de wijk is een taak van politie en gemeente. Ook sponsoring is niet toegestaan, met uitzondering van de hiervoor genoemde initiatieven van bewoners.

Project Cunera

De Cunera in Driel bestaat uit 18 wooneenheden voor ouderen. Er zijn voorzieningen aangebracht die niet alleen voor de bewoners zelf, maar ook voor de omwonenden van belang zijn, zoals een centrale ontmoetingsruimte, waar activiteiten worden georganiseerd die ook van belang zijn voor de oudere bewoners uit de buurt. Woningstichting Heteren stelt uren en middelen beschikbaar ten behoeve van het project Cunera.

Contact gemeente/politie

Zo nodig is er overleg met de bewoners over sociale problematiek in buurten die leidt tot overlast. Deze gesprekken met de bewoners, de gemeente en zo nodig met de wijkagent, worden als positief ervaren. Samen met de wijkagent zijn er diverse gesprekken geweest n.a.v. burenoverlast en andere klachten. Ook neemt Woningstichting Heteren deel aan het Lokaal Expertiseteam Volwassenen Overbetuwe (LEVO) binnen de gemeente Overbetuwe. Het doel van het LEVO is om op lokaal niveau casuïstiek multidisciplinair te bespreken en vervolgens af te spreken hoe de problemen van de cliënten gezamenlijk kunnen worden aangepakt. Deze afspraken worden vastgelegd in een trajectplan. Uitvoering vanuit het plan wordt vanuit het LEVO gemonitord.

In 2008 hebben de gemeente Overbetuwe en gemeente Lingewaard het project 'Buurtbemiddeling' opgestart. Die aanpak hiervan houdt in, dat getrainde vrijwilligers gaan bemiddelen in conflicten tussen burens of buurtgenoten. Zo kan voorkomen worden dat kleinere conflicten escaleren. De reden voor deze buurtbemiddeling is, dat er steeds meer meldingen van buurtoverlast binnenkomen in Overbetuwe en Lingewaard. De partijen die hieraan meewerken zijn naast de gemeenten onder andere Waardwonen, Woonstichting Valburg, Vivare, de politie en uiteraard Woningstichting Heteren.

Burenruzies beginnen heel vaak met kleine problemen, die gemakkelijk uitgroeien tot grote conflicten. Het woongenot wordt ernstig aangetast en de conflicten kunnen leiden tot strafbaar gedrag en een gang naar de rechter. Buurtbemiddeling richt zich erop problemen tussen burens vroeg aan te pakken. Grote ruzies kunnen dan mogelijk nog in de kiem gesmoord worden.

Een projectleider coördineert het project, bouwt een netwerk van vrijwilligers op, is aanspreekpunt voor de organisaties die meedoen en doet de eerste intake van conflicten. De buurtbemiddelaars lossen niet zelf de problemen op, zij begeleiden de buurtgenoten die problemen hebben om met elkaar de oplossingen te zoeken. Het gaat dan bijvoorbeeld om overlast door geluid, huisdieren, stank, rommel of pesterijen. Buurtbemiddeling is niet geschikt als het gaat om problemen als gevolg van gebruik van alcohol of drugs of van psychiatrische problemen. In 2021 zijn er 11 meldingen binnen gekomen (2020: 20) bij Buurtbemiddeling uit Driel, Heteren en Randwijk.

Woningsplitsing

In de gemeentelijke woonvisie, 'Woonagenda Overbetuwe 2020', heeft de gemeente Overbetuwe ook de mogelijkheid van woningsplitsing geopperd. Woningstichting Heteren heeft deze uitdaging vervolgens opgepakt en als bod aan de gemeente en huurdersorganisatie DHR gedaan. Binnen de gemeente was er nog geen ervaring met deze splitsing van woningen. Zodoende is 'Woningsplitsing' als pilot opgenomen in de prestatieafspraken.

Uitgangspunt was om 1 bestaande huurwoning te splitsen in 3 kleine zelfstandige wooneenheden. Samen met een architect hebben we een ontwerp gemaakt en daarbij een technische omschrijving van dit ontwerp. Inmiddels gaf de gemeente ook aan dat na een parkeeronderzoek, een aantal extra parkeerplaatsen in de buurt aangelegd moest worden. En tot slot hebben we een kostendeskundige gevraagd naar een gedetailleerde kostenopzet. Hieruit kwam naar voren dat de bouwkosten, tezamen met de ontwikkelkosten, zeer hoog zouden zijn. Nog los van de waardeverval van de bestaande hoekwoning, die dus opgaat in de 3 te realiseren kleine wooneenheden.

Deze hoge kosten, mede in relatie tot de grote nieuwbouw- en verduurzamingsopgaven, hebben ons doen besluiten de pilot 'Woningsplitsing' te stoppen. Deze keuze is besproken met de betrokken partijen, waaronder de gemeente Overbetuwe en Huurdersvereniging DHR. Zij konden zich vinden in de gegeven toelichting.

6. WONEN EN ZORG

Liefkenshoek Heteren

Stichting Samen Zorgen (SSZ) huurt zorgcentrum Liefkenshoek van Woningstichting Heteren. Dit zorgcentrum bestaat uit 72 eenheden, verdeeld over 24 verpleegkamers en 48 zorgappartementen. Het aandeel van de jaarhuur voor zorgcentrum Liefkenshoek in onze totale jaarhuur, is ongeveer 10%. Het huurcontract met SSZ, getekend in oktober 2013, is aangegaan voor de periode van 30 jaar en er is expliciet opgenomen dat tussentijds de huur niet opgezegd kan worden door zowel huurder als verhuurder. Tevens is opgenomen dat verlaging van de huurprijs ten opzichte van de laatst geldende huurprijs uitgesloten is.

Ter versterking van de zekerheden voor Woningstichting Heteren, is door Woningstichting Heteren bedongen dat de huurder, te weten Stichting Samen Zorgen, een jaarhuur als borg vooruit moet betalen. Dit bedrag staat bij Woningstichting Heteren op de aparte bankrekening en kan aangesproken worden zodra er een achterstand zou ontstaan in de maandelijkse huurbetalingen. Tot op heden worden alle reguliere maandhuren tijdig en volledig betaald.

Kengetallen

Kwaliteit woningbezit (in euro's)

| Jaar | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 |
|---------------------------------|-------|-------|-------|------|------|
| Niet cyclisch onderhoud per VHE | 541 | 424 | 581 | 743 | 857 |
| Cyclisch onderhoud per VHE | 1.630 | 1.645 | 1.021 | 863 | 771 |

Bij de berekening voor 2021 zijn 917 woningen als basis genomen (2020: 905).

Aantal huurders per huurprijscategorie

| Jaar | 2021 | 2020 | 2019* | 2018** | 2017*** |
|----------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Goedkoop (< €442,46) | 53 | 45 | 47 | 48 | 59 |
| Betaalbaar (€ 442,46 - € 678,66) | 763 | 738 | 728 | 713 | 702 |
| Duur (> € 678,66) | 101 | 122 | 130 | 145 | 148 |
| Totaal | 917 | 905 | 905 | 906 | 909 |

Totalen exclusief standplaatsen, bedrijfspanden en garages.

Het aantal huurders in 2020 is berekend op basis van andere waarden. In dit jaar gold als "goedkoop" een huur van minder dan € 432,51, als "betaalbaar" gold een huur tussen € 432,51 en € 663,40 en als "duur" gold een huur van meer dan € 663,40.

* Het aantal huurders in 2019 is berekend op basis van andere waarden. In dit jaar gold als "goedkoop" een huur van minder dan € 424,44, als "betaalbaar" gold een huur tussen € 424,44 en € 651,03 en als "duur" gold een huur van meer dan € 651,03.

** Het aantal huurders in 2018 is berekend op basis van andere waarden. In dit jaar gold als "goedkoop" een huur van minder dan € 417,34, als "betaalbaar" gold een huur tussen € 417,34 en € 640,14 en als "duur" gold een huur van meer dan € 640,14.

*** Het aantal huurders in 2017 is berekend op basis van andere waarden. In dit jaar gold als "goedkoop" een huur van minder dan € 414,02, als "betaalbaar" gold een huur tussen € 414,02 en € 635,05 en als "duur" gold een huur van meer dan € 635,05.

Bij de berekening voor 2021 zijn 917 woningen als basis genomen.

Financiële ratio's ten behoeve van risicobeoordeling WSW

| Per balansdatum | Norm WSW | 2021 | 2020 |
|-------------------------------|----------|-------|-------|
| Solvabiliteit (beleidswaarde) | >15% | 59,0% | 56,1% |
| Loan to value (beleidswaarde) | <85% | 37,0% | 42,4% |
| Dekkingsratio (marktwaarde) | <70% | 18,6% | 23,5% |
| Interest coverage ratio | >1,80 | 2,45 | 2,29 |
| Onderpandsratio (marktwaarde) | <70% | 18,6% | 20,0% |

Toelichting financiële ratio's

Het WSW past de financiële ratio's toe bij de jaarlijkse integrale risicobeoordeling op basis van verantwoordingsinformatie (dVi) en prognose-informatie (dPi), bij de beoordeling van een individueel borgingsverzoek (zware toets als onderdeel van het borgingsproces) en bij verzoeken tot aanvullend faciliteringsvolume. Zowel de waarderingsgrondslag "marktwaarde in verhuurde staat" als de "beleidswaarde" worden als grondslag gehanteerd bij deze normen. De marktwaarde in verhuurde staat wordt gehanteerd bij de berekening van de dekkingsratio en onderpandsratio. Voor de LTV en Solvabiliteit wordt de beleidswaarde als grondslag gehanteerd. De Solvabiliteit en Loan to value van 2020 wijken af van de jaarrekening 2020 omdat in de jaarrekening 2020 voor de Solvabiliteit en Loan to value de marktwaarde gebruikt is.

| Financiële ratio's | Doel | Belang van de ratio | Meet-periode | WSW norm |
|-------------------------|--|--|--|----------|
| Solvabiliteit | Meet de omvang van het weerstandsvermogen in relatie tot het totale vermogen | Een corporatie moet een periode of situatie van onverwacht "slecht weer", leidend tot onvoorziene verliezen, kunnen doorstaan zonder dat dit leidt tot een situatie dat de corporatie niet aan de verplichtingen vanuit de leningportefeuille kan voldoen. | Balans datum | > 15% |
| Loan to value | Meet in hoeverre de kasstroom genererende capaciteit van de geëxploiteerde vastgoedportefeuille op lange termijn in een gezonde verhouding staat tot de schuldpositie | Bij een bepaald niveau van Kasstroom Genererende Capaciteit (KGC) van de portefeuille hoort een bepaalde maximale schuldpositie. Zolang de KGC van de voorraad voldoende in stand gehouden wordt, kan een corporatie een schuldpositie op lange termijn aanhouden. | Balans datum | < 85% |
| Dekkingsratio | Meet de verhouding tussen de onderpandwaarde van het bij het WSW ingezet onderpand en het schuldrestant van door WSW geborgde leningen (tegen marktwaarde) | Het WSW moet haar positie in geval van een mogelijke deconfiture van de corporatie veilig kunnen stellen. In dergelijke gevallen moet WSW terug kunnen vallen op een bepaalde zekerheid / onderpand. Dit onderpand heeft een bepaalde waarde bij gedwongen verkoop. De dekkingsratio meet de zekerheidswaarde van het onderpand in relatie tot de waarde van de uitstaande schulden tegen marktwaarde. | Balans datum | < 70% |
| Interest coverage ratio | Meet in hoeverre de rente-uitgaven op het VV in staat is te voldoen uit de kasstroom uit operationele activiteiten | Het WSW gaat ervan uit dat een corporatie streeft naar het genereren van een duurzame kasstroom zodanig dat deze de verplichtingen vanuit de leningenportefeuille op korte en lange termijn kunnen dragen. Zolang de kasstroom-genererende capaciteit van de voorraad voldoende in stand gehouden wordt, kan een corporatie een schuldpositie op lange termijn aanhouden. Aflossingen kunnen dan geherfinancierd worden. De operationele kasstroom moet dan duurzaam voldoende zijn om rente-uitgaven te dragen. ICR meet de renteverdien capaciteit van de corporatie. | Over 3 verslagjaren (gem.) en over 5 prognosejaren (gew. gem.) | > 1,40 |
| Onderpandsratio | Meet de verhouding tussen de onderpandwaarde (DAEB en niet-DAEB) van het bij het WSW ingezet onderpand en het schuldrestant van door WSW geborgde leningen (tegen marktwaarde) | Het onderpand betreft al het vastgoed (ongeacht DAEB of niet-DAEB) waarop WSW bij volmacht hypotheek heeft gevestigd. Voorheen viel al het bezit onder de volmacht van het WSW. In het kader van het strategisch programma wordt de zekerhedenstructuur in lijn gebracht met de Woningwet. In het nieuwe stelsel valt het niet-DAEB bezit niet langer automatisch onder de volmacht van het WSW. Niet-DAEB bezit kan zo worden ingezet als onderpand voor ongeborgde financiering van de niet-DAEB tak. Daarom is het belangrijk geworden ook de onderpandsratio voor de WSW geborgde leningen te bewaken. | Balans datum | < 70% |



jaarrekening



woningstichting
heteren



Balans

(voor verwerking resultaatbestemming)

Activa

| Bedragen in euro's | realisatie 2021 | realisatie 2020 |
|---|---------------------------|---------------------------|
| A. Vaste activa | | |
| I Vastgoedbeleggingen | | |
| DAEB vastgoed in exploitatie | 138.147.450 | 118.147.226 |
| Niet-DAEB vastgoed in exploitatie | 525.564 | 471.092 |
| Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden | 2.055.200 | 1.863.200 |
| Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie | <u>285.514</u> | <u>1.563.832</u> |
| | 141.013.728 | 122.045.350 |
| II Materiële vaste Activa | | |
| Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie | 220.024 | 300.903 |
| B. Vlottende Activa | | |
| I Voorraden | | |
| Vastgoed bestemd voor verkoop | 0 | 207.679 |
| II Onderhanden projecten | | |
| Plan Julianaweg Heteren | 0 | 0 |
| III Vorderingen | | |
| Huurdebiteuren | 69.678 | 80.623 |
| Latente belastingvorderingen | 52.904 | 0 |
| Belastingen en premies sociale verzekeringen te vorderen | 482.138 | 0 |
| Overige vorderingen en overlopende activa | <u>68.987</u> | <u>89.019</u> |
| | 673.707 | 169.642 |
| IV Liquide middelen | <u>1.150.706</u> | <u>2.547.663</u> |
| Totaal | <u>143.058.165</u> | <u>125.271.237</u> |

per 31 december

Passiva

| Bedragen in euro's | realisatie 2021 | realisatie 2020 |
|---|---------------------------|---------------------------|
| C. Eigen vermogen | | |
| Herwaarderingsreserves | 86.172.404 | 69.552.678 |
| Wettelijke en statutaire reserves | 154 | 154 |
| Overige reserves | 11.553.157 | 26.695.879 |
| Resultaat Boekjaar | <u>18.363.455</u> | <u>1.477.005</u> |
| | 116.089.170 | 97.725.716 |
| D. Voorzieningen | | |
| Onrendabele investering/herstructurering | 0 | 145.965 |
| Latente belastingverplichtingen | 63.788 | 81.760 |
| Overige voorzieningen | <u>27.804</u> | <u>27.358</u> |
| | 91.592 | 255.083 |
| E. Langlopende schulden | | |
| Schulden/leningen kredietinstellingen | 18.971.156 | 20.080.998 |
| Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden | 1.999.200 | 1.842.100 |
| Overige langlopende schulden | <u>671.548</u> | <u>655.782</u> |
| | 21.641.904 | 22.578.880 |
| F. Kortlopende schulden | | |
| Schulden aan kredietinstellingen | 4.204.145 | 3.680.810 |
| Schulden aan leveranciers | 299.516 | 180.531 |
| Belastingen en premies sociale verzekeringen af te dragen | 10.362 | 155.087 |
| Schulden ter zake van pensioenen | 6.781 | 8.267 |
| Overige kortlopende schulden | <u>714.695</u> | <u>686.863</u> |
| | 5.235.499 | 4.711.558 |
| Totaal | <u>143.058.165</u> | <u>125.271.237</u> |

Winst- & verliesrekening

Bedragen in euro's

realisatie 2021

realisatie 2020

| | | |
|--|-------------------|------------------|
| Huuropbrengsten (9) | 6.330.187 | 6.236.392 |
| Opbrengsten servicecontracten (10) | 68.176 | 66.374 |
| Lasten servicecontracten (11) | -91.429 | -87.864 |
| Lasten verhuur en beheeractiviteiten (12) | -700.834 | -692.669 |
| Lasten onderhoudsactiviteiten (13) | -2.295.270 | -2.131.832 |
| Overige directe operationele lasten exploitatie bezit (14) | <u>-929.900</u> | <u>-920.405</u> |
| Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille | 2.380.930 | 2.469.996 |
| Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille (15) | 251.051 | 0 |
| Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille (16) | <u>-207.679</u> | <u>0</u> |
| Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille | 43.372 | 0 |
| Overige waardeverandering vastgoedportefeuille (17) | -501.454 | -714.730 |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille (18) | 17.719.100 | 879.097 |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VoV (19) | <u>34.900</u> | <u>28.500</u> |
| Waardeveranderingen vastgoedportefeuille | 17.252.546 | 192.867 |
| Opbrengst overige activiteiten (20) | <u>21</u> | <u>4.579</u> |
| Netto resultaat overige activiteiten | 21 | 4.579 |
| Overige organisatiekosten (21) | -617.476 | -130.342 |
| Leefbaarheid (22) | -21.937 | -3.162 |
| Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten (23) | 0 | 62 |
| Rentelasten en soortgelijke kosten (24) | <u>-744.877</u> | <u>-828.329</u> |
| Saldo financiële baten en lasten | <u>-744.877</u> | <u>-828.267</u> |
| Resultaat voor belasting | 18.292.579 | 1.705.671 |
| Belasting (25) | <u>70.876</u> | <u>-228.666</u> |
| Resultaat na belastingen | <u>18.363.455</u> | <u>1.477.005</u> |

| Kasstroombestand | 2021 | | | 2020 | | |
|---|------------------|---------------|------------------|------------------|---------------|------------------|
| | DAEB | Niet-DAEB | Totaal | DAEB | Niet-DAEB | Totaal |
| Operationele activiteiten | | | | | | |
| Ontvangsten | | | | | | |
| Huren | 6.253.222 | 43.992 | 6.297.144 | 6.165.884 | 42.992 | 6.208.876 |
| Vergoedingen | 68.280 | 0 | 68.280 | 66.319 | 0 | 66.319 |
| Overige bedrijfsontvangsten | 241 | 0 | 241 | 4.799 | 0 | 4.799 |
| Renteontvangsten | 10 | 0 | 10 | 131 | 0 | 131 |
| Saldo ingaande kasstromen | 6.321.753 | 43.992 | 6.365.675 | 6.237.133 | 42.992 | 6.280.125 |
| Uitgaven | | | | | | |
| Betalingen aan werknemers | 472.165 | 3.328 | 475.493 | 524.916 | 3.672 | 528.588 |
| Onderhoudsuitgaven | 1.635.944 | 17.857 | 1.653.801 | 2.059.994 | 5.021 | 2.065.015 |
| Overige bedrijfsuitgaven | 902.138 | 6.359 | 908.497 | 673.410 | 4.711 | 678.121 |
| Betaalde interest | 808.011 | 0 | 808.011 | 834.703 | 0 | 834.703 |
| Sector specifieke heffingen | 18.965 | 0 | 18.965 | 6.606 | 0 | 6.606 |
| Verhuurdersheffing | 699.074 | 0 | 699.074 | 690.449 | 0 | 690.449 |
| Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden | 3.787 | 0 | 3.787 | 3.163 | 0 | 3.163 |
| Vennootschapsbelasting | 620.295 | 4.373 | 624.668 | 403.396 | 0 | 403.396 |
| Saldo uitgaande kasstromen | 5.160.379 | 31.917 | 5.192.296 | 5.196.637 | 13.404 | 5.210.041 |
| Kasstroom uit operationele activiteiten | 1.161.374 | 12.005 | 1.173.379 | 1.040.496 | 29.588 | 1.070.084 |
| (Des)investeringsactiviteiten | | | | | | |
| Materiële vaste activa ingaande kasstroom | | | | | | |
| Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden DAEB | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden niet-DAEB | 0 | 251.051 | 251.051 | 0 | 0 | 0 |
| Tussentelling ingaande kasstroom MVA | 0 | 251.051 | 251.051 | 0 | 0 | 0 |

Materiële vaste activa uitgaande kasstroom

| | | | | | | |
|--|-----------|---|-----------|---------|---------|---------|
| Nieuwbouw huur, woon- en niet woonegelegenheden | 1.643.627 | 0 | 1.643.627 | 451.726 | 0 | 451.726 |
| Woningverbetering, woon- en niet woonegelegenheden | 127.051 | 0 | 127.051 | 63.423 | 0 | 63.423 |
| Aankoop woonegelegenheden (VoV) voor doorverkoop niet-DAEB | 0 | 0 | 0 | 0 | 207.679 | 207.679 |
| Investeringen overig | 45.882 | 0 | 45.882 | 6.484 | 0 | 6.484 |
| Tussentelling MVA uitgaande kasstroom | 1.816.560 | 0 | 1.816.560 | 521.633 | 207.679 | 729.312 |

Kasstroom uit (des)investeringen
Ontvangsten overig

| | | | | | | |
|--|------------|---------|------------|----------|----------|----------|
| | -1.816.560 | 251.051 | -1.565.509 | -521.633 | -207.679 | -729.312 |
| | 34.522 | 0 | 34.522 | 17.037 | 0 | 17.037 |

Kasstroom uit desinvesteringen en financiële vaste activa

| | | | | | | |
|--|------------|---------|------------|----------|----------|----------|
| | -1.782.038 | 251.051 | -1.530.987 | -504.596 | -207.679 | -712.275 |
|--|------------|---------|------------|----------|----------|----------|

Financieringsactiviteiten

Inkomend

Nieuwe te borgen leningen

| | | | | | | |
|--|-----------|---|-----------|---|---|---|
| | 2.641.461 | 0 | 2.641.461 | 0 | 0 | 0 |
|--|-----------|---|-----------|---|---|---|

Uitgaand

Aflossing geborgde leningen

| | | | | | | |
|--|-----------|---|-----------|---------|---|---------|
| | 3.680.810 | 0 | 3.680.810 | 871.778 | 0 | 871.778 |
|--|-----------|---|-----------|---------|---|---------|

Kasstroom uit financieringsactiviteiten

| | | | | | | |
|--|------------|---|------------|----------|---|----------|
| | -1.039.349 | 0 | -1.039.349 | -871.778 | 0 | -871.778 |
|--|------------|---|------------|----------|---|----------|

Mutatie liquide middelen

| | | | | | | |
|--|------------|---------|------------|----------|----------|----------|
| | -1.660.013 | 263.056 | -1.396.957 | -335.878 | -178.091 | -513.969 |
|--|------------|---------|------------|----------|----------|----------|

Wijziging kortgeldmutaties

| | | | | | | |
|--|---|---|---|---|---|---|
| | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
|--|---|---|---|---|---|---|

Liquide middelen per 1-1

2.547.663

3.061.632

Liquide middelen per 31-12

1.150.706

2.547.663

Toelichting op het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode. De liquiditeitspositie bestaat uit de liquide middelen alsmede eventuele creditposities bij rekening-courant banken.

Liquide middelen

| | | |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Kas | 2021 | 2020 |
| | 1.198 | 648 |
| Rekening-courant bank | 277.959 | 69.283 |
| Spaarbank/deposito's | 871.548 | 2.477.731 |
| Totaal geldmiddelen | 1.150.706 | 2.547.663 |

Algemene toelichting

Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met artikel 35 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV) 2015, richtlijn 645 van de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving en de regels bij en krachtens de Wet normering topinkomens ('WNT').

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.

In maart 2020 is de impact van COVID-19 op Nederland en de rest van de wereld groot geworden. Wij hebben onze bedrijfsprocessen aangepast en afgestemd op de door het RIVM en de Rijksoverheid afgegeven richtlijnen en maatregelen.

Het COVID-19 virus heeft impact op onze bedrijfsvoering. Het overgrote deel van de medewerkers kan de werkzaamheden vanuit huis voortzetten. Daar waar dit niet mogelijk is zijn passende maatregelen genomen. In principe vinden alle bedrijfsprocessen voortgang. Onderhouds- en investeringsactiviteiten worden daar waar noodzakelijk uitgesteld. Voor zover nu bekend zijn daar geen claims of nadelige financiële gevolgen uit te verwachten.

De impact op onze operationele kasstromen door vertraagde ontvangst van huurstromen is tot nu toe beperkt. Wij schatten op dit moment in dat deze impact dusdanig beperkt zal blijven dat hierdoor geen liquiditeitstekorten ontstaan. Onze huurstromen zijn omvangrijk en goed gespreid.

Hetgeen wij niet in de hand hebben is mogelijke uitval van personeel door ziekte. Tot nu toe is de uitval beperkt en zijn wij in staat gebleven de voorgenomen activiteiten conform plan uit te voeren. De omstandigheden zijn nog steeds omgeven met grote onzekerheden met betrekking tot de uiteindelijke impact van de pandemie op zowel de samenleving als de economie.

Het bovenstaande in ogenschouw nemende zien wij geen reden om te twijfelen aan de continuïteit van de onderneming en hebben wij de jaarrekening opgemaakt op basis van continuïteitsveronderstelling en achten wij de ingenomen schattingen in de jaarrekening nog steeds passend.

Stelselwijzingen:

Geen.

Schattings- of presentatiewijzigingen:

Geen.

Oordelen en schattingen:

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur van Woningstichting Heteren 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 jaarrekeningpost.

Waarderingsgrondslagen

Vastgoed in exploitatie

Binnen het vastgoed in exploitatie worden de volgende typen vastgoed onderscheiden:

- Woongelegenheden (eengezinswoningen, meergezinswoningen, standplaatsen, studenteneenheden en extramurale zorgeenheden);
- Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed;
- Parkeergelegenheden (parkeerplaatsen en garages);
- Intramuraal zorgvastgoed.

Woningstichting Heteren hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor woongelegenheden, bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed en parkeergelegenheden.

Woningstichting Heteren hanteert de full versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor intramuraal zorgvastgoed, omdat de huursom van dit vastgoed meer bedraagt dan 5% van de totale huursom.

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 investeringsubsidies. De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van de bestede externe kosten en de direct hieraan toerekenbare kosten. De in de toekomst te maken kosten voor sloop worden ten laste van het resultaat verantwoord in het jaar dat de exploitatie door sloop wordt beëindigd.

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 2021', 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/DCF).

Woningstichting Heteren hanteert voor het merendeel van haar onroerende zaken in exploitatie de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. In de basisversie wordt de waardering van het vastgoed op portefeulleniveau en de daaraan gerelateerde herwaarderingsreserve modelmatig bepaald. Bij deze waardering is geen taxateur betrokken. Als gevolg hiervan bestaat het risico dat de modelmatig bepaalde actuele waarde van het vastgoed afwijkt van de actuele waarde die met betrokkenheid van een taxateur tot stand zou zijn gekomen.

Na eerste verwerking wordt een waardevermindering of – vermeerdering van de kostprijs als gevolg van de waardering tegen actuele waarde bepaald op complexniveau. De waardevermindering of - vermeerdering wordt in het resultaat verantwoord als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

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 waarderings-complex.

Waarderingsmethode

De marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op een modelmatige, op kasstromen gebaseerde methodiek. De basiskenmerken van de methodiek zijn als volgt:

- De aannames aangaande de geprognoseerde kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen van de toegelaten instelling die rusten op het vastgoed.
- De overige (na de contractperiode in acht te nemen) aannames en uitgangspunten zijn gebaseerd op gegevens van de markt waarop de toegelaten instelling actief is.
- Feiten en omstandigheden die kunnen worden gekwalificeerd als verplichtingen die niet specifiek aan het vastgoed zijn toe te rekenen zijn (zoals bijvoorbeeld afgesloten convenanten met gemeenten over aan te houden volumes in huurprijs categorieën en mogelijk in de toekomst te maken prestatieafspraken) zijn niet opgenomen in de waardering van het vastgoed maar maken onderdeel uit van de niet uit de balans blijvende verplichtingen.
- Het rekenmodel maakt gebruik van een Netto Contante Waardeberekening (NCW), ook wel Discounted Cash-Flow (DCF) genaamd. Dit betekent dat voor een periode van 15 jaar de inkomsten en uitgaven betrouwbaar worden geschat en dat deze aan de hand van een disconteringsvoet "contant" worden gemaakt naar het heden. Daarnaast wordt een eindwaarde bepaald na afloop van de DCF-periode van 15 jaar (de zogenaamde exit yield).
- Toepassing van de basisversie kenmerkt zich door het feit dat een marktwaarde in verhuurde staat op complexniveau wordt bepaald maar waarbij op portefeuille niveau (totaal van alle complexen) de waardering leidt tot een acceptabele uitkomst van de marktwaarde in verhuurde staat voor het geheel van de betreffende complexen en past binnen het getrouwe beeld van het vermogen en resultaat dat de jaarrekening
- Binnen de toepassing van de basisversie is het niet mogelijk om vrijheidsgraden te gebruiken. Dit betekent dat de parameters zoals deze opgenomen zijn in het handboek integraal gevolgd zijn.

Het inschatten van kosten en opbrengsten wordt gedaan aan de hand van twee scenario's; doorexploiteren en uitponden. Bij doorexploiteren is de veronderstelling dat het volledige complex in bezit blijft gedurende de volledige DCF-periode. Het inrekenen van de markthuur geschiedt bij mutatie. Bij uitponden is de veronderstelling dat bij mutatie tot verkoop van individuele woningen wordt overgegaan.

Bij beide scenario's wordt ervan uitgegaan dat het object/complex in zijn geheel aan een derde wordt verkocht. Per complex wordt uiteindelijk het scenario met de hoogste uitkomst gelijkgesteld aan het begrip "marktwaarde verhuurde staat", zijnde de actuele waarde waartegen de waardering van het vastgoed plaats vindt.

Macro economische parameters

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

Macro-economische parameters Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2021

| Parameters woongelegheden | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027+ |
|--|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Prijsinflatie | 1,90% | 1,80% | 1,90% | 1,90% | 1,90% | 2,00% | 2,00% |
| Looninflatie | 2,00% | 2,20% | 2,10% | 2,30% | 2,30% | 2,40% | 2,50% |
| Bouwkostenstijging | 4,20% | 3,20% | 2,10% | 2,30% | 2,30% | 2,40% | 2,50% |
| Leegwaardestijging provincie Gld. | 14,30% | 8,20% | 2,00% | 2,00% | 2,00% | 2,00% | 2,00% |
| Beheerkosten per vhe - EGW* | 467 | 467 | 467 | 467 | 467 | 467 | 467 |
| Beheerkosten per vhe – MGW* | 459 | 459 | 459 | 459 | 459 | 459 | 459 |
| Gemeentelijke OZB Overbetuwe (% van de WOZ) | 0,10% | 0,10% | 0,10% | 0,10% | 0,10% | 0,10% | 0,10% |
| Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ) | 0,07% | 0,07% | 0,07% | 0,07% | 0,07% | 0,07% | 0,07% |
| Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – zelfst. eenheden | | 1,00% | 1,00% | 1,00% | 0,50% | 0,50% | 0,50% |
| Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – onzelfst. eenheden | | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Huurderving (% van de huursom) | | 1,00% | 1,00% | 1,00% | 1,00% | 1,00% | 1,00% |
| Gemiddelde mutatiekans min | | 4,00% | 4,00% | 4,00% | 4,00% | 4,00% | 4,00% |
| Gemiddelde mutatiekans max EGW / MGW / ZorgExtramuraal | | 50,00% | 50,00% | 50,00% | 50,00% | 50,00% | 50,00% |
| Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde) | | 1,20% | 1,20% | 1,20% | 1,20% | 1,20% | 1,20% |
| Splitsingskosten* | 555 | 555 | 555 | 555 | 555 | 555 | 555 |

* prijspeil 31-12-2021

| Verhuurderheffing | % WOZ-waarde |
|-------------------|--------------|
| 2022 | 0,49% |
| 2023 | 0,46% |
| 2024 | 0,46% |
| 2025 | 0,46% |
| 2026 e.v. | 0,46% |

| Overdrachtskosten | 2021 | 2022 |
|--------------------------|------|------|
| Overdrachtsbelasting | 8% | 8% |
| Overige aankoopkosten | 1% | 1% |
| Totale overdrachtskosten | 9% | 9% |

| EGW door- exploiteerscenario M2 GO | Instandhoudingsonderhoud per woongelegheden - bouwjaar | | | | | |
|---------------------------------------|--|-----------|-----------|-----------|-----------|--------|
| | < 1940 | 1940-1959 | 1960-1974 | 1975-1989 | 1990-2004 | >=2005 |
| < 40 | 1.302 | 1.278 | 1.283 | 1.287 | 1.288 | 1.338 |
| >= 40 < 60 | 1.456 | 1.420 | 1.417 | 1.411 | 1.422 | 1.484 |
| >= 60 < 80 | 1.556 | 1.512 | 1.512 | 1.500 | 1.519 | 1.587 |
| >= 80 < 100 | 1.654 | 1.604 | 1.613 | 1.596 | 1.622 | 1.697 |
| >= 100 < 120 | 1.697 | 1.645 | 1.663 | 1.644 | 1.674 | 1.751 |
| >= 120 | 1.739 | 1.685 | 1.713 | 1.692 | 1.725 | 1.806 |

* prijspeil 31-12-2021

| MGW door- exploiteerscenario M2 GO | Instandhoudingsonderhoud per woonegelegenheid - bouwjaar | | | | | |
|---------------------------------------|--|-----------|-----------|-----------|-----------|--------|
| | < 1940 | 1940-1959 | 1960-1974 | 1975-1989 | 1990-2004 | >=2005 |
| < 40 | 1.104 | 1.156 | 1.176 | 1.192 | 1.270 | 1.326 |
| >= 40 < 60 | 1.177 | 1.218 | 1.260 | 1.274 | 1.348 | 1.410 |
| >= 60 < 80 | 1.284 | 1.313 | 1.374 | 1.383 | 1.456 | 1.525 |
| >= 80 < 100 | 1.432 | 1.447 | 1.519 | 1.520 | 1.594 | 1.673 |
| >= 100 < 120 | 1.568 | 1.568 | 1.654 | 1.650 | 1.724 | 1.813 |
| >= 120 | 1.664 | 1.654 | 1.756 | 1.748 | 1.822 | 1.918 |

* prijspeil 31-12-2021

| Student (zelfstandig) door- exploiteerscenario M2 GO | Instandhoudingsonderhoud per woonegelegenheid - bouwjaar | | | | | |
|---|--|-----------|-----------|-----------|-----------|--------|
| | < 1940 | 1940-1959 | 1960-1974 | 1975-1989 | 1990-2004 | >=2005 |
| < 40 | 1.156 | 1.142 | 1.142 | 1.192 | 1.242 | 1.287 |
| >= 40 < 60 | 1.238 | 1.220 | 1.227 | 1.288 | 1.359 | 1.410 |
| >= 60 < 80 | 1.350 | 1.325 | 1.340 | 1.409 | 1.502 | 1.560 |
| >= 80 < 100 | 1.442 | 1.411 | 1.426 | 1.502 | 1.616 | 1.681 |
| >= 100 < 120 | 1.547 | 1.509 | 1.527 | 1.610 | 1.746 | 1.819 |
| >= 120 | 1.644 | 1.601 | 1.622 | 1.712 | 1.868 | 1.948 |

* prijspeil 31-12-2021

| Zorg extramuraal door- exploiteerscenario | Instandhoudingsonderhoud per woonegelegenheid - bouwjaar | | | | | |
|--|--|-----------|-----------|-----------|-----------|--------|
| | < 1940 | 1940-1959 | 1960-1974 | 1975-1989 | 1990-2004 | >=2005 |
| < 40 | 1.052 | 1.121 | 1.129 | 1.226 | 1.421 | 1.478 |
| >= 40 < 60 | 1.142 | 1.198 | 1.213 | 1.306 | 1.496 | 1.562 |
| >= 60 < 80 | 1.256 | 1.297 | 1.318 | 1.407 | 1.594 | 1.669 |
| >= 80 < 100 | 1.372 | 1.399 | 1.416 | 1.500 | 1.686 | 1.770 |
| >= 100 < 120 | 1.493 | 1.504 | 1.522 | 1.600 | 1.784 | 1.878 |
| >= 120 | 1.598 | 1.597 | 1.617 | 1.691 | 1.873 | 1.976 |

* prijspeil 31-12-2021

| EGW uitpondscenario M2 GO | Instandhoudingsonderhoud per woonegelegenheid - bouwjaar | | | | | |
|------------------------------|--|-----------|-----------|-----------|-----------|--------|
| | < 1940 | 1940-1959 | 1960-1974 | 1975-1989 | 1990-2004 | >=2005 |
| < 40 | 826 | 809 | 766 | 770 | 757 | 815 |
| >= 40 < 60 | 912 | 883 | 836 | 818 | 800 | 882 |
| >= 60 < 80 | 970 | 933 | 880 | 850 | 829 | 927 |
| >= 80 < 100 | 1.029 | 985 | 922 | 882 | 858 | 971 |
| >= 100 < 120 | 1.056 | 1.010 | 940 | 896 | 871 | 991 |
| >= 120 | 1.083 | 1.034 | 957 | 910 | 885 | 1.010 |

* prijspeil 31-12-2021

| MGW uitpondscenario M2 GO | Instandhoudingsonderhoud per woonegelegenheid - bouwjaar | | | | | |
|------------------------------|--|-----------|-----------|-----------|-----------|--------|
| | < 1940 | 1940-1959 | 1960-1974 | 1975-1989 | 1990-2004 | >=2005 |
| < 40 | 661 | 712 | 718 | 726 | 788 | 851 |
| >= 40 < 60 | 716 | 757 | 773 | 777 | 831 | 902 |
| >= 60 < 80 | 793 | 821 | 844 | 839 | 885 | 968 |
| >= 80 < 100 | 892 | 905 | 928 | 911 | 948 | 1.047 |
| >= 100 < 120 | 983 | 982 | 1.008 | 979 | 1.007 | 1.123 |
| >= 120 | 1.052 | 1.040 | 1.071 | 1.034 | 1.055 | 1.182 |

* prijspeil 31-12-2021

| Type | Disconteringsvoet – bouwjaar | | | | | | |
|------|------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|--------|
| | < 1920 | 1920-1939 | 1940-1959 | 1960-1974 | 1975-1989 | 1990-2004 | >=2005 |
| MGW* | 5,48% | 5,68% | 5,70% | 5,67% | 5,61% | 5,47% | 5,39% |
| EGW* | 5,37% | 5,57% | 5,59% | 5,56% | 5,50% | 5,36% | 5,28% |

* Correctie Uitpondscenario +0,62% Ultimo 2021

| Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed | BOG | MOG | ZOG |
|---|-------|-------|-------|
| Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo* | 6,00 | 7,30 | 9,30 |
| Mutatieonderhoud per m2 bvo (bij mutatie)* | 10,10 | 12,20 | 12,20 |
| Mutatiekosten % marktjaarhuur (bij mutatie) | 14% | 14% | 14% |
| Beheerkosten % markthuur | 3,00% | 2,00% | 2,50% |
| Gemeentelijke OZB (% van de WOZ) | 0,18% | 0,18% | |
| Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ) | 0,12% | 0,12% | 0,33% |

* prijspeil 31-12-2021

| Type | Disconteringsvoet *) | | | | |
|------|----------------------|-----------|-----------|-----------|--------|
| | < 1960 | 1960-1974 | 1975-1989 | 1990-2004 | >=2005 |
| BOG | 8,65% | 8,41% | 9,24% | 8,55% | 8,40% |
| MOG | 8,72% | 8,48% | 9,31% | 8,62% | 8,47% |
| ZOG | 8,65% | 8,41% | 9,24% | 8,55% | 8,40% |

* ultimo 2021

| Parameters parkeerplaatsen | Parkeerplaatsen | Garagebox |
|--|-----------------|-----------|
| Instandhoudingsonderhoud* | 56 | 187 |
| Beheerkosten* | 29 | 40 |
| Gemeentelijke OZB, belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ) | 0,22% | 0,22% |
| Disconteringsvoet | 6,31% | 6,40% |
| Overdrachtskosten (% MW) | 9,00% | 9,00% |

* prijspeil 31-12-2021

Inschakeling taxateur

Jaarlijks wordt het intramuraal zorgvastgoed getaxeerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT – www.nrvt.nl). Het taxatiedossier is op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties.

Ten aanzien van de gehele portefeuille is ervoor gekozen om van de volgende vrijheidsgraden gebruik te maken.

- Schematische vrijheid: In het huurcontract is opgenomen dat naast de door opdrachtgever opgevoerde jaarlijkse (minimale) contracthuur er middels nacalculatie o.b.v. de daadwerkelijke bezetting, extra huur aan huurder in rekening wordt gebracht. In 2018 was dit € 31.150, in 2019 € 39.803 en in 2020 € 44.318. De naheffing voor 2021 was ten tijde van deze markttechnische update nog niet bekend. Gemiddeld is dit € 38.424 over de afgelopen 3 jaar. Taxateurs hebben derhalve dit gemiddelde (geïndexeerd met prijsinflatie) jaarlijks als extra kasstroom ingerekend.

- Markthuur: De markthuur is mede ingeschat o.b.v. NHC met een afslag van 12,5% t.b.v. mutatie- en leegstandsrisico uitgaande van het daadwerkelijke aantal cliëntenkamers.

- Exit yield: De eindwaarde is een vrijheidsgraad die door de taxateur getoetst moet worden in de full waardering. Om de eindwaarde zelf te bepalen in Aareon dient een Exit yield opgevoerd te worden, waarmee een eindwaarde berekend wordt. De eindwaarde is conform het handboek de marktwaarde van het waarderingscomplex aan het einde van het 15e jaar. Deze waarde is gelijk aan de contante waarde van de verwachte kasstromen die vanaf het 16e exploitatiejaar worden verwacht. Deze eindwaarde wordt vervolgens contant gemaakt met de gehanteerde disconteringsvoet naar de waardepeildatum en is zo onderdeel van de marktwaarde. De Exit yield is het verwachte rendement waartegen het complex aan het einde van de beschouwingsperiode (begin jaar 16 van het DCF-model) wordt verkocht. De Exit yield wordt gehanteerd om de eindwaarde van het object aan het einde van de beschouwingsperiode te bepalen. Er is rekening gehouden met een verouderingsopslag en het feit dat de resterende verhuurperiode aanzienlijk korter is dan in T=0.

- Disconteringsvoet: Ten aanzien van het getaxeerde is de disconteringsvoet ten opzichte van de disconteringsvoetconform de basisversie van het Handboek gewijzigd om een juiste output te krijgen die past bij het marktbeeld met betrekking tot intramuraal zorgvastgoed rekening houdend met de kwaliteit en het risicoprofiel van het getaxeerde. De disconteringsvoet is verlaagd t.o.v. 2020 vanwege het feit dat aanvangsrendementen voor dergelijk kwalitatief goed en lang verhuurd vastgoed verder zijn verlaagd t.o.v. 2019.

Gevoeligheidsanalyse

Om inzicht te geven in de effecten van redelijkerwijs mogelijke wijzigingen in belangrijke parameters op de markt- en beleidswaarde, is de volgende gevoeligheidsanalyse uitgevoerd.

| Parameters | Aanpassing parameter | Effect (x € 1.000) | |
|-------------------|--|--------------------|---------------|
| | | Marktwaarde | Beleidswaarde |
| Huurverhoging | Boven inflatoire huurverhoging niet ingerekend | -3.101 | -1.425 |
| Mutatiegraad | 1% verhogen | 2.711 | -86 |
| Mutatiegraad | 1% verlagen | -1.898 | -97 |
| Disconteringsvoet | 0,5% verhogen | -8.567 | -5.122 |
| Disconteringsvoet | 0,5% verlagen | 18.034 | 5.759 |

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie betreft complexen in aanbouw ten behoeve van toekomstige verhuurexploitatie. De complexen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering. Activering vindt plaats zodra interne formalisering en externe communicatie inzake het project heeft plaatsgevonden. Bouwrente vormt geen onderdeel van de vervaardigingsprijs. Wanneer de marktwaarde van de onroerende zaken in ontwikkeling, bepaald op basis van dezelfde grondslagen als voor de onroerende

zaken in exploitatie (inclusief macro economische parameters), lager is dan de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, vindt afwaardering naar deze lagere waarde plaats. Deze afwaardering wordt in de resultatenrekening verantwoord onder 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'. Indien de waardevermindering hoger is dan de waarde van de onroerende zaken in ontwikkeling, wordt de onroerende zaak op nihil gewaardeerd en wordt een voorziening aan de creditzijde van de balans opgenomen. Ingenomen grondposities worden onder deze post verwerkt tegen verkrijgingsprijs en bijkomende kosten.

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden die zijn gekwalificeerd als een financieringstransactie worden gewaardeerd op basis van actuele waarde. De actuele waarde wordt vastgesteld aan de hand van courante prijzen op een actieve markt voor gelijksoortige onroerende zaken op dezelfde locatie en in dezelfde staat.

Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de actuele waarde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening over de periode waarin de wijziging zich voordoet, onder de categorie 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'. Daarnaast wordt ten laste van de resultaatbestemming een herwaarderingsreserve gevormd. De herwaarderingsreserve betreft het ongerealiseerde positieve verschil tussen de actuele waarde en de historische kostprijs.

Vastgoed bestemd voor verkoop

Vastgoed bestemd voor verkoop betreft de voorraad woningen (opgeleverd en nog niet verkocht). Vastgoed bestemd voor verkoop wordt gewaardeerd tegen vervaardigingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde. Deze lagere netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling van de voorraden. De vervaardigingsprijs omvat de bouwkosten, de directe loonkosten en de overige kosten die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend. De netto-opbrengstwaarde is gebaseerd op een verwachte verkoopprijs, onder aftrek van nog te maken kosten voor voltooiing en verkoop.

Vorderingen

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

Voorzieningen

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

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

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

Voorziening voor latente belastingverplichtingen

Voor in de toekomst te betalen belastingbedragen uit hoofde van verschillen tussen commerciële en fiscale balanswaarderingen wordt een voorziening getroffen ter grootte van de som van deze verschillen vermenigvuldigd met het geldende belastingtarief. Voor Woningstichting Heteren betreft dit de latentie voor fiscaal opwaarderingspotentieel. De voorziening voor latente belastingverplichtingen wordt gewaardeerd tegen nominale waarde. Het vennootschapsbelastingpercentage dat is toegepast voor de berekening van de latentie is 20%.

Pensioenvoorziening

Woningstichting Heteren heeft een pensioenregeling bij het pensioenuitvoerder SPW (bedrijfstakpensioenfonds). De regeling wordt gefinancierd door afdrachten aan pensioenuitvoerders, te weten het bedrijfstakpensioenfonds. De pensioenverplichtingen worden gewaardeerd volgens de 'verplichting aan de pensioenuitvoerder benadering'. In deze benadering wordt de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie als last in de Winst- en verliesrekening verantwoord.

Aan de hand van de uitvoeringsovereenkomst wordt beoordeeld of en zo ja welke verplichtingen naast de betaling van de jaarlijkse aan de pensioenuitvoerder verschuldigde premie op balansdatum bestaan. Deze additionele verplichtingen, waaronder eventuele verplichtingen uit herstelplannen van de pensioenuitvoerder, leiden tot lasten voor Woningstichting Heteren en worden in de balans opgenomen in een voorziening. De waardering van de verplichting is de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om deze per balansdatum af te wikkelen. Indien het effect van de tijdswaarde van geld materieel is, wordt de verplichting gewaardeerd tegen de contante waarde. Discontering vindt plaats op basis van rentetarieven van hoogwaardige ondernemingsobligaties. Toevoegingen aan en vrijval van de verplichtingen komen ten laste respectievelijk ten gunste van de Winst- en verliesrekening.

Een pensioenvordering wordt in de balans opgenomen wanneer Woningstichting Heteren beschikkingsmacht heeft over de pensioenvordering, wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen die de pensioenvordering in zich bergt, zullen toekomen aan Woningstichting Heteren, en wanneer de pensioenvordering betrouwbaar kan worden vastgesteld.

Ultimo 2021 waren er geen pensioenvorderingen en geen verplichtingen naast de betaling van de jaarlijkse aan de pensioenuitvoerder verschuldigde premie.

De dekingsgraad van het betrokken bedrijfstakpensioenfonds bedraagt ultimo 2021 volgens opgave van het fonds 126,0%. Op basis van het uitvoeringsreglement heeft de groep bij een tekort in het fonds geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan door hogere toekomstige premies.

Overige voorzieningen

Tenzij anders vermeld, worden de overige voorzieningen gewaardeerd tegen de nominale/contante waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de betreffende verplichtingen af te wikkelen.

Langlopende schulden

De langlopende leningen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde. Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de schulden worden in de waardering bij eerste verwerking opgenomen. Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag, rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten. Het verschil tussen de bepaalde boekwaarde en de uiteindelijke aflossingswaarde wordt samen met de verschuldigde rentevergoeding zodanig bepaald dat de effectieve rente gedurende de looptijd van de schulden in de Winst- en verliesrekening wordt verwerkt.

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

Woningstichting Heteren heeft in het kader van de verkoop van woningen onder voorwaarden een terugkoopverplichting die afhankelijk is van de waardeontwikkeling van de woningen. De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden, is de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

Grondslagen van resultaatbepaling

Algemeen

Het resultaat wordt bepaald als het verschil tussen de netto-omzet en alle hiermee verbonden kosten en andere aan het verslagjaar toe te rekenen kosten. De kosten en lasten worden bepaald met inachtneming van de hiervoor reeds vermelde waarderingsgrondslagen. Winsten worden verantwoord in het jaar waarin de diensten zijn verricht. Verliezen welke hun oorsprong vinden in het boekjaar worden in aanmerking genomen zodra deze voorzienbaar zijn.

Functionele indeling

De winst-en-verliesrekening wordt gepresenteerd op basis van de functionele indeling. Omdat we de lasten verdelen op basis van een toerekening, geeft de functionele indeling de gebruiker van de jaarrekening een beter inzicht dan de categoriale indeling.

In de functionele winst-en-verliesrekening zijn al onze opbrengsten direct toe te rekenen aan onze activiteiten. Bij de kosten is er een onderscheid tussen direct toerekenbare kosten en indirecte kosten. De direct toerekenbare kosten worden bij het betreffende onderdeel verantwoord. De toerekening van de indirecte kosten aan de onderscheiden onderdelen van de functionele winst-en-verliesrekening gebeurt op basis van verdeelsleutels. Baten en lasten welke direct toerekenbaar zijn aan de activiteiten in het functionele model worden door Woningstichting Heteren aan deze activiteiten toegerekend. Baten en lasten welke niet direct toerekenbaar zijn aan een activiteit, worden verdeeld door middel van een verdeelsleutel.

Woningstichting Heteren maakt bij het uitwerken van de niet direct toerekenbare activiteiten gebruik van een verdeelsleutel op basis van percentage uren besteed aan de activiteit. De verdeling is gebaseerd op het begrote aantal uren per boekjaar in relatie tot het functionele profiel binnen Woningstichting Heteren. Deze is vervolgens toegerekend aan de activiteiten van het functionele model en kan worden teruggevonden in de brugstaat ten behoeve van de jaarrekening.

Voor een aantal kosten worden de kosten niet direct toegerekend of gebruik gemaakt van de bovenstaande methodiek met verdeelsleutels. Dit zijn bijvoorbeeld kosten die deels direct toe te rekenen aan een enkele activiteit of niet over alle activiteiten verdeeld kunnen worden.

De procentuele verdeling op basis van uren 2021 staat in onderstaand overzicht.

| Lasten verhuur en beheer | Onderhouds-activiteiten | Overige directe operationele lasten | Verkopen vastgoed-portefeuille | Overige organisatie-kosten | Leefbaarheid |
|--------------------------|-------------------------|-------------------------------------|--------------------------------|----------------------------|--------------|
| 67,22% | 28,32% | 0% | 0% | 4,46% | 0% |

Huuropbrengsten

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. De opbrengsten uit hoofde van huur worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van opeisbaarheid daar bij tussentijdse beëindiging van het huurcontract geen terugbetalingsverplichting geldt.

Lasten en onderhoud

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

Het klachten- en mutatieonderhoud wordt onderscheiden in kosten van derden en eigen dienst, alsmede de kosten van het materiaalverbruik. In de winst-en-verliesrekening zijn de kosten van de eigen dienst opgenomen bij de kostensoort salarissen en sociale lasten. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten van groot onderhoud omdat ze niet aan de activeringscriteria voldoen.

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

Financiële baten en lasten

Rentebaten en rentelasten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de betreffende activa en passiva. Rentelasten worden geactiveerd voor kwalificerende activa gedurende de periode van vervaardiging van een actief, indien het een aanmerkelijke tijd vergt om het actief bruikbaar of verkoopbaar 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.

Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

Onder deze rubriek worden de volgende verkoopopbrengsten opgenomen

- Gerealiseerde verkopen van vastgoed in exploitatie;
- Verkoopopbrengst bij levering van vastgoed bestemd voor de verkoop.

Opbrengsten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte).

De kosten die toe te rekenen zijn aan de verkoop van de vastgoedportefeuille worden verantwoord onder de toegerekende organisatiekosten.

Vennootschapsbelasting

De belasting wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst-en-verliesrekening, rekening houdend met vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-afrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen (indien van toepassing) en latente belastingsschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief. Sinds 1 januari 2008 vallen de woningcorporaties integraal onder de vigerende belastingwetgeving. Eind 2008 is er overeenstemming bereikt tussen Aedes en de Belastingdienst betreffende de Vaststellingsovereenkomst 2 (VSO 2). De VSO 1 is eenzijdig in 2008 door de Belastingdienst opgezegd. Woningstichting Heteren heeft de VSO 1 en VSO 2 getekend.

Per 1 december 2016 liep de tussen woningcorporaties en de Belastingdienst gesloten vaststellingsovereenkomst (VSO2) af, met dien verstande dat de overeenkomst steeds stilzwijgend met 1 jaar wordt verlengd, indien deze niet vóór 1 december is opgezegd.

Woningstichting Heteren heeft op basis van de uitgangspunten van VSO 1 en VSO 2 de fiscale positie ultimo 2021 en het fiscale resultaat 2021 bepaald. Doordat jurisprudentie inzake de uitwerking van VSO 1 en VSO 2 voor woningcorporaties nog ontbreekt, kan de werkelijk te betalen of te verrekenen belasting afwijken van de in de jaarrekening opgenomen schatting.

Berekening belastbaar bedrag over het jaar in euro's:

| | |
|---|---------------|
| Winst voor belasting volgens de commerciële jaarstukken | € 18.292.579 |
| Af: commerciële waardeverandering marktwaarde DAEB vastgoed | € -17.719.099 |
| Bij: fiscale opwaardering DAEB vastgoed van voor 2008 met 70% stijging WOZ-waarde | € 89.860 |
| Af: fiscale afschrijvingen investeringen in DAEB vastgoed van voor 2008 | € -278.105 |
| Af: fiscale afschrijvingen in DAEB vastgoed van na 2008 | € -142.909 |
| Af: fiscale afschrijving Liefkenshoek en Akeleistraat | € -528.732 |
| Bij: fiscaal maar 50% kosten lening Vestia toegestaan | € 246.747 |
| Bij: fiscaal niet meegenomen dotatie onrendabele top | € -145.965 |
| Bij: fiscaal minder afschrijving bedrijfsgebouwen en -terreinen | € 84.399 |
| Bij: fiscaal niet aftrekbare kosten leefbaarheid | € 21.937 |
| Bij: fiscaal niet aftrekbare saneringssteun (2021 nihil) | € 0 |
| Bij: fiscaal beperkt aftrekbare kosten | € 1.944 |
| Af: (milieu)investeringsaftrek | € -3.686 |
| | <hr/> |
| Fiscaal belastbaar bedrag 2021 | € -81.030 |
| Verschuldigde belasting over grondslag na verliesverrekening | € 0 |
| Carry Back vordering VPB 2020 wegens verliescompensatie 2021 naar 2020 | € 20.258 |

| | |
|--|-------------------|
| Mutatie passieve belastinglatentie wegens opwaarderingspotentieel | |
| Saldo begin boekjaar volgens jaarrekening | € 81.760 |
| Saldo eind boekjaar tegen 20% volgens fiscale positie | € <u>63.788</u> |
| Mutatie passieve latentie wegens opwaarderingspotentieel | € -17.972 |
| | |
| Mutatie actieve belastinglatentie wegens extra kostenpost Vestia lening 2022 | |
| Saldo begin boekjaar volgens jaarrekening | € 0 |
| Saldo eind boekjaar tegen 20% volgens fiscale positie | € <u>52.904</u> |
| Mutatie actieve belastinglatentie wegens extra kostenpost Vestia lening 2022 | € -52.904 |
| | |
| Totale VPB bate 2021 (mutatie latenties plus verschuldigde VPB) | € -70.876 |
| | |
| Verschuldigde VPB 2021 | € 0 |
| Af: reeds betaalde voorlopige aanslagen 2021 | € <u>-482.138</u> |
| | |
| Te betalen op aangifte 2021 (negatief is te ontvangen) | € -482.138 |

Vergelijkende cijfers 2020:

Bij de toelichting op de winst- en verliesrekening worden ook vergelijkende cijfer gepresenteerd over het jaar 2020. Voor de volgende onderdelen wijken deze af:

Sociale lasten:

In de jaarrekening van 2020 was de verzekering ziekengeld voor een bedrag van € 19.363 gepresenteerd als sociale lasten. In 2021 is deze post gepresenteerd onder de overige personeelskosten.

Sectorheffingen:

In de jaarrekening 2020 waren de sectorheffingen voor een bedrag van € 6.606 gepresenteerd onder de Overige directe operationele lasten exploitatie bezit. In 2021 is deze post gepresenteerd onder de Overige organisatiekosten.

Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de directe methode.

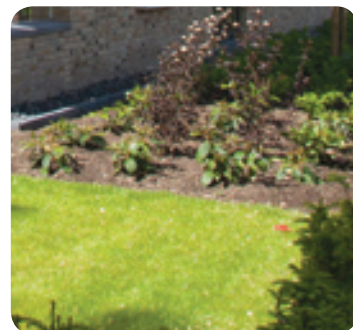
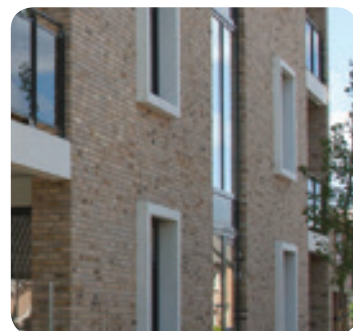
De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen en vlottende effecten. Winstbelastingen, ontvangen interest, betaalde interest en ontvangen dividenden worden opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.



overige toelichting



woningstichting
heteren



Verklaring van het bestuur

Het jaarverslag 2021 geeft een weergave van onze woningstichting en biedt voldoende informatie voor zowel de interne als externe beeld- en besluitvorming.

Het bestuur van Woningstichting Heteren verklaart hierbij dat alle uitgaven in het boekjaar 2021 zijn gedaan in het belang van de volkshuisvesting en dat de baten uitsluitend zijn bestemd voor werkzaamheden op het gebied van de volkshuisvesting en daartoe alleen worden aangewend ter uitvoering van de statutaire doelstellingen.

Voor zover bekend en voor zover kan worden ingeschat, bestaat er geen risico dat de jaarrekening afwijkingen zou kunnen bevatten van materieel belang als gevolg van fraude.

De administratie en het samenstellen van het jaarverslag en de jaarrekening 2021 zijn uitgevoerd door medewerkers van Woningstichting Heteren. De controle van het jaarverslag en de jaarrekening 2021 is verricht door Verstegen accountants en adviseurs B.V., die de controleverklaring heeft afgegeven.

Het jaarverslag over het boekjaar 2021 is in de vergadering van de Raad van Commissarissen vastgesteld en de datum 13 juni 2022 door het bestuur goedgekeurd.

Heteren, 13 juni 2022

Was getekend

R.A. Maatman, directeur-bestuurder
Woningstichting Heteren

Verklaring van de Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen van Woningstichting Heteren heeft ingevolge artikel 25 van de statuten de door het werkkapparaat van Woningstichting Heteren opgemaakte jaarverslaggeving in casu het volkshuisvestingsverslag en de jaarrekening door Verstegen accountants en adviseurs B.V. laten onderzoeken en heeft kennis genomen van de afgegeven goedkeurende controleverklaring.

De jaarverslaggeving over het boekjaar 2021 is door de Raad vastgesteld.

De Raad en zijn individuele leden verklaren integer en onafhankelijk te hebben gehandeld, conform de integriteitscode.

Volgens artikel 29 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting heeft de Raad een meldingsplicht. In 2021 deden zich geen zaken voor die de raad moest melden bij de Autoriteit woningcorporaties.

De Raad spreekt zijn waardering uit over de organisatie en het behaalde resultaat.

De Raad verleent decharge aan de directeur-bestuurder voor het gevoerde beleid in 2021.

Heteren, 13 juni 2022

Namens de Raad van Commissarissen

Was getekend

H.J. Schuurman AA, voorzitter

Was getekend

M.H.M. Mulder, vice-voorzitter

Was getekend

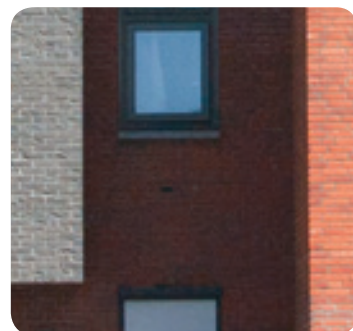
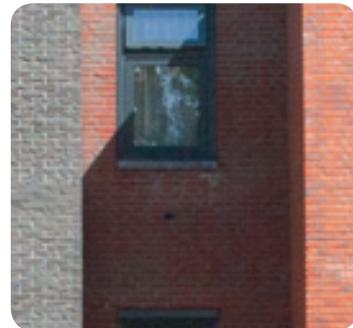
mr. A.F.J. Roelofs ccp

Was getekend

ing. M.C.P.H. Derks-Schoofs MBA



overige gegevens



woningstichting
heteren



RESULTAATBESTEMMING

1. Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2021

De resultaatbestemming is vooruitlopend op goedkeuring door de Raad van Commissarissen al in de jaarrekening verwerkt. Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over boekjaar 2021 ad. € 18.363.455 als volgt te bestemmen:

- Daarvan het niet-gerealiseerde resultaat ad. € 17.754.000 (bestaande uit niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille) ten gunste van de herwaarderingsreserve te brengen. Het niet-gerealiseerde resultaat is onder te verdelen in € 17.719.100 niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed in exploitatie en € 34.900 niet-gerealiseerde waardeveranderingen onroerende zaken verkocht onder voorwaarden.
- Het gerealiseerde resultaat over het boekjaar 2021 ad. € 609.455 aan de overige reserves toe te voegen.

2. Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2021

De jaarrekening 2021 is vastgelegd in de vergadering van de Raad van Commissarissen gehouden op 13 juni 2022. De vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgelegd conform het daartoe gedane voorstel.

Aan de raad van commissarissen van Woningstichting Heteren

controleverklaring van de onafhankelijke accountant

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2021

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2021 van Woningstichting Heteren te Heteren gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Woningstichting Heteren op 31 december 2021 en van het resultaat over 2021 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 balans per 31 december 2021;
- 2 de winst- en verliesrekening over 2021; 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 de Regeling Controleprotocol WNT 2021 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van Woningstichting Heteren zoals vereist in de Wet toezicht accountantsorganisaties, 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.

Benadrukking van de waarderingsgrondslag van (een deel van) het vastgoed in exploitatie

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering van DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening [op pagina 73]. Hierin staat beschreven dat Woningstichting Heteren een deel van haar vastgoed in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 in het huidige en het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Daarnaast is vermeld dat deze actuele waarde de basis is voor het berekenen van de beleidswaarde. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met de Regeling Controleprotocol WNT 2021 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.

B. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Het jaarverslag omvat andere informatie, naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij.

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 voor het bestuursverslag, het volkshuisvestingsverslag en de overige gegevens.

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.

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag, het volkshuisvestelijk verslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 36 en 36a van de Woningwet.

C. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen voor de jaarrekening

Het bestuur 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 het bestuur tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude. Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

De raad van commissarissen is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de toegelaten instelling.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel.

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude ontdekken.



Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, de Regeling Controleprotocol WNT 2021, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

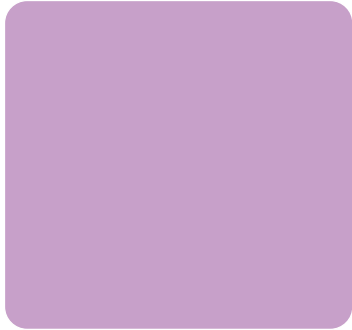
- het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling;
- het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- het vaststellen dat de door het bestuur 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 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.

Dordrecht, 13 juni 2022

Verstegen accountants en adviseurs B.V.,

was getekend,
D. Vermaas RA



Woningstichting Heteren

Bezoekadres: Onze Lieve Vrouwestraat 39
Heteren

Postadres: Postbus 10
6666 ZG Heteren

Telefoon: 026 - 479 04 90

E-mail: info@woningstichtingheteren.nl
Internet: www.woningstichtingheteren.nl

