



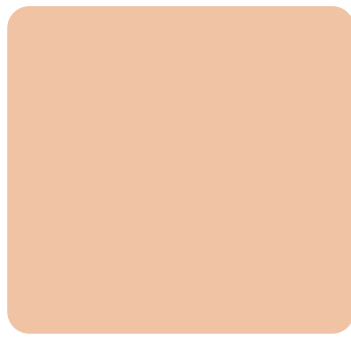
jaarverslag 2022



woningstichting
heteren



inhoudsopgave	1
algemeen	3
Jaarverslag	4
Verslag van de Raad van Commissarissen	43
Volkshuisvestingsverslag	49
Kengetallen	62
jaarrekening	65
Balans	66
Winst- en verliesrekening	68
Kasstroomoverzicht	69
Algemene toelichting	72
overige toelichting	83
Verklaring van het bestuur	84
Verklaring van de Raad van Commissarissen	85
overige gegevens	87
Resultaatbestemming	88
Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	89



algemeen



woningstichting
heteren



Jaarverslag

Algemeen

2022 is voor Woningstichting Heteren het jaar geweest waarin we eindelijk afscheid namen van 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.

Het was ook het jaar waarin we de diverse acties uit ons ondernemingsplan hebben opgepakt en na het vertrek van 1 collega uiteindelijk 3 nieuwe collega's het team van Woningstichting Heteren zijn komen versterken. Deels dus als vervanging van de vertrokken collega, en deels als uitbreiding van het team.

Afgelopen jaar zijn, mede naar aanleiding van het afschaffen van de verhuurderheffing, de verschillende partijen, te weten Aedes, Woonbond, VNG en de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, de landelijke volkshuisvestelijke opgaven tot en met 2030 overeengekomen. Deze zijn vastgelegd in de Nationale Prestatie Afspraken. Afspraken waar corporaties rekening mee moeten houden bij hun werkzaamheden, ambities en taken. Afspraken over nieuwbouw, duurzaamheid, betaalbaarheid en leefbaarheid.

In 2022 is doorgewerkt aan de ontwikkeling van project Park Julianaweide Heteren. Uiteindelijk is het bestemmingsplan vastgesteld en zijn de omgevingsvergunningen aangevraagd. De verwachting is dat er in het tweede kwartaal van 2023 gestart zal worden met de bouw. Daarnaast zijn we betrokken bij de nieuwbouwplannen van gemeente Overbetuwe en een projectontwikkelaar, rondom de locatie Driel Zuid-Oost. En ook zijn we inmiddels gestart met de voorbereidingen voor een nieuwbouwontwikkeling op de locatie Kerkstraat Randwijk.

Uiteraard zijn we ook verder aan de slag gegaan met de werkzaamheden rondom de verduurzaming, waarbij de woningen met een EFG-label prioriteit krijgen. Prioriteit vanuit de Nationale Prestatie Afspraken, maar vooral vanwege de betaalbaarheid als gevolg van de energiecrisis.

Ook hebben we in 2022 een tweetal nieuwe leningen afgesloten ter gedeeltelijke financiering van een af te lossen lening en hebben we een andere lening vroegtijdig afgelost.

Eind 2022 is 1 commissaris gestopt met zijn werkzaamheden, omdat hij aan zijn maximale zittingsperiode zit. In 2022 bestond de RvC uit 4 leden. Nadat de commissaris eind 2022 is gestopt, bestaat de RvC per 1 januari 2023 weer uit 3 leden.

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 gemeenten Lingewaard en Overbetuwe. Op diverse onderwerpen weten we elkaar te vinden voor overleg en kennisdeling.

In 2022 hebben we onder begeleiding van een externe partij stappen gemaakt in de opzet en verdere implementatie van het risicomangement. Hiermee gaan we verder in 2023.

En tenslotte waren we wederom trots 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.

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 2022-2025

Eind 2021 is het Ondernemingsplan 2022-2025 definitief geworden.

We staan voor nieuwe uitdagingen

Woningstichting Heteren is goed op weg, zo blijkt uit de laatste visitatie in 2020. 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 bijeenkomst met belanghebbenden 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 de (inmiddels afgeschafte) verhuurderheffing. Wij benutten deze ruimte door op 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. 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).

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.

Tot slot hebben we als Woningstichting Heteren per 31 december 2022 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 Ondernemingsplan 2022-2025 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 2022 twee nieuwe langlopende leningen aangetrokken, ter gedeeltelijke herfinanciering van een af te lossen lening. Daarnaast is in 2022 een lening vervroegd afgelost. Uiteraard zijn er ook reguliere aflossingen op de langlopende leningen geweest.
- De beleggingsportefeuille, leningenportefeuille, derivatenportefeuille. Er zijn geen beleggingen en financiële derivaten.

Leningenportefeuille per 31-12-2022 (x € 1.000):

Lening nr	Hoofdsom	Schuldrestant	Actuele rente	Te rente-herziening	Einddatum lening	Achtereenvolgende gemeente
1	1.361	525	4,7700		08-11-2030	Gemeente Overbetuwe
11	581	286	2,6600		01-07-2034	Gemeente Overbetuwe
12	486	222	2,8700		01-03-2033	Gemeente Overbetuwe
19	1.000	1.000	4,7900		01-10-2024	Gemeente Overbetuwe
2	2.269	931	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	972	4,5600		08-11-2030	Gemeente Overbetuwe
43545	3.400	3.400	0,2100		01-08-2031	Gemeente Overbetuwe
44977	3.500	2.174	2,9600		01-03-2033	Gemeente Overbetuwe
45305	2.500	1.817	3,2200		02-09-2038	Gemeente Overbetuwe
48794	2.500	2.150	0,7900		12-07-2039	Gemeente Overbetuwe
60391	291	291	4,8600		21-12-2061	Naar rato bezit *
60415	2.350	2.350	0,3400		01-12-2031	Naar rato bezit *
60755	2.000	2.000	1,5250		02-05-2044	Naar rato bezit *
60756	2.250	2.250	1,5200		02-05-2036	Naar rato bezit *
Totaal	28.543	22.018				

* Woningstichting Heteren heeft 100% van haar bezit in de gemeente Overbetuwe.

In bovenstaand overzicht is niet het agio op de Vestia lening opgenomen per 31 december 2022 van € 448.078. 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?
<p>De herziene Governancecode woningcorporaties 2020 is in gegaan op 1 januari 2020 en vervangt de code uit 2015 in zijn geheel. In het jaarverslag moet worden aangegeven op welke manier door corporaties de nieuwe code is ingevoerd.</p>	<p>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.</p>
<p>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.</p>	<p>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.</p>

<p>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.</p>	<p>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 jaarlijks een afsluiting, waarbij personeel en RvC aanwezig zijn en zodoende dus ook contact hebben.</p>
<p>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.</p>	<p>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.</p>
<p>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.</p>	<p>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.woningstichtingheteren.nl).</p>
<p>2.1 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 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.woningstichtingheteren.nl) geplaatst.</p>

<p>2.3 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. Het jaarverslag is openbaar. Woningstichting Heteren zet het volledige jaarverslag én een samenvatting op haar website (www.woningstichtingheteren.nl). Daarnaast worden er meerjarenprognoses opgesteld om de continuïteit op lange termijn te kunnen monitoren.</p>
<p>2.4 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.woningstichtingheteren.nl) geplaatst.</p>
<p>2.5 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>
<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.</p>	<p>Het bestuur brengt iedere vergadering van de RvC verslag uit over de ingediende klachten. In het jaarverslag wordt een samenvatting opgenomen.</p>
<p>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.</p>	<p>Het bestuur heeft deze mogelijkheid van indienen van een klacht, gecommuniceerd met de Huurdersvereniging DHR, gemeente Overbetuwe en Stichting Samen Zorgen.</p>

<p>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.</p>	<p>Het bestuur bestaat uit 1 directeur-bestuurder. Derhalve is er geen taakverdeling binnen het bestuur. De bestuurder is sinds 1 juli 2002 werkzaam bij WSH (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.</p>
<p>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.</p>	<p>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.</p>
<p>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.</p>	<p>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.</p>
<p>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.</p>	<p>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.woningstichtingheteren.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>
<p>3.5 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.woningstichtingheteren.nl) wordt geplaatst.</p>

<p>3.6 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.woningstichtingheteren.nl).</p>
<p>3.7 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.woningstichtingheteren.nl) wordt geplaatst.</p>
<p>3.8 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.woningstichtingheteren.nl) geplaatst.</p>
<p>3.9 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 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 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.woningstichtingheteren.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 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 door de RvC.</p>	<p>Woningstichting Heteren beschikt over een reglement voor de RvC. Dit reglement staat op de website van Woningstichting Heteren (www.woningstichtingheteren.nl).</p>
<p>3.13 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.woningstichtingheteren.nl). Nieuwe leden van de RvC volgen ook een introductie- en opleidingsprogramma.</p>
<p>3.14 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.woningstichtingheteren.nl) geplaatst.</p>
<p>3.15 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.woningstichtingheteren.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 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.woningstichtingheteren.nl). De RvC bestaat in 2023 uit 3 personen. 1 Commissaris Financiën (tevens voorzitter), 1 Commissaris Volkshuisvesting (tevens vice-voorzitter) en 1 Huurderscommissaris. Hiermee is de samenstelling divers en is de juiste kennis (en ervaring) in huis.</p>
<p>3.17 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.woningstichtingheteren.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 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 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 2023 uit 3 personen. Deze 3 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.woningstichtingheteren.nl).</p>
<p>3.20 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.woningstichtingheteren.nl).</p>

<p>3.21 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 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.woningstichtingheteren.nl) geplaatst wordt. Daarnaast zal het aantal behaalde PE-punten vermeld worden in de PE-portal van VTW.</p>
<p>3.23 De voorzitter van de RvC zorgt ervoor of ziet er op toe dat: 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 B. de RvC als team goed kan functioneren: alle leden van de RvC zijn hiervoor verantwoordelijk maar de voorzitter draagt hiervoor een specifieke verantwoordelijkheid C. contacten tussen de RvC en bestuur, ondernemingsraad, (vertegenwoordigers van) bewoners en andere belanghouders goed verlopen D. commissarissen een introductie- en opleidingsprogramma volgen 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.woningstichtingheteren.nl) geplaatst. Functioneren RvC: zie 3.24.</p>
<p>3.24 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. 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.woningstichtingheteren.nl) geplaatst.</p>

<p>3.25 De RvC en de afzonderlijk commissarissen hebben een eigen verantwoordelijkheid (zogenoemde '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 daar zichtbaar.</p>
<p>3.26 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.woningstichtingheteren.nl).</p>
<p>3.27 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.woningstichtingheteren.nl).</p>
<p>3.28 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.woningstichtingheteren.nl). Relevante nevenfuncties worden in het jaarverslag genoemd. Dit jaarverslag wordt ieder jaar op de website van Woningstichting Heteren (www.woningstichtingheteren.nl) geplaatst.</p>

<p>3.29 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 De RvC kan subcommissies instellen ter ondersteuning van het toezicht. Daarbij geldt dat: A. de RvC voor iedere commissie een reglement opstelt waarin rol en verantwoordelijkheden worden omschreven, evenals de samenstelling en werkwijze van de commissies B. in het jaarverslag de samenstelling, het aantal vergaderingen en de belangrijkste onderwerpen die op de agenda stonden worden vermeld C. de RvC van iedere commissie een verslag van de overleggen ontvangt 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 Het bestuur legt vast wie als belanghebbende partijen worden beschouwd en onderhoudt contact met hen. Het bestuur kijkt periodiek of ze met alle relevante belanghebbenden in gesprek is.</p>	<p>Op de website van Woningstichting Heteren (www.woningstichtingheteren.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 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 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 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 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.woningstichtingheteren.nl) staat het belanghebbendenregister van Woningstichting Heteren. Hierin staan alle belanghebbenden vermeld. Regelmatig heeft de bestuurder overleg met deze belanghebbenden. 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 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 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. 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.woningstichtingheteren.nl).</p>
<p>5.1 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. 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 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, waardoor er ook geen Verbindingsstatuut is.</p>
<p>5.3 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.woningstichtingheteren.nl).</p>

<p>5.4 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 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 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 De RvC benoemt de externe accountant voor een periode van maximaal vier jaar. Verlenging is mogelijk tot een maximale opdrachtduur van in totaal 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.woningstichtingheteren.nl).</p>
<p>5.8 De RvC ziet toe op de controlewerkzaamheden van de accountant. Daarbij wordt het geldende accountantsprotocol voor woningcorporaties gehanteerd.</p>	<p>Dit wordt gevolgd. De RvC geeft opdracht aan de accountant.</p>

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 2022 heeft de Autoriteit woningcorporaties (Aw) de brief 'Beoordeling Rechtmatigheid verslagjaar 2021' aan Woningstichting Heteren gezonden. 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 WSH van de Aw de beoordeling voor de staatssteunregeling over het voorgaande verslagjaar (volgens artikel 48, achtste lid van de Woningwet). Voor zover van toepassing staan in deze brief de uitkomsten van de beoordeling van:

- passend toewijzen;
- de huursombenadering;
- de Wet Normering Topinkomens (WNT);
- de toetsing verlicht regime;
- overcompensatie;
- voorlopige bevinding aflossingsschema interne lening;
- de naleving van specifieke wettelijke bepalingen (hoofdstuk 5.1, dVi 2021).

Bij deze beoordeling heeft de Aw onze verantwoordingsinformatie gebruikt over het verslagjaar 2021 – deze is gebaseerd op de jaarrekening over verslagjaar 2021 (dVi 2021) –, het accountantsverslag 2021 en de assurance-rapporten over de cijfermatige verantwoording en de naleving van specifieke wet- en regelgeving.

Conclusie onderzoek

Staatssteun

In het onderzoek naar bovenstaande beoordelingspunten heeft de Aw over verslagjaar 2021 vastgesteld dat WSH 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 WSH in verslagjaar 2021:

- 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

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 2022 vastgesteld dat bij WSH geen sprake is van overcompensatie.

Overige onderdelen

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

WSW

13 juni 2022 heeft het WSW de brief inzake 'Borgbaarheid, borgingsplafond, beoordeling risicoprofiel 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.

Op 28 juni 2022 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 2021 Woningstichting Heteren is ingedeeld in de categorie midden I (0,0068% per kwartaal van het geborgde schuldrestant). Deze indeling gold voor het gehele jaar 2022.

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. In 2022 zijn de afspraken geactualiseerd, mede naar aanleiding van de Nationale Prestatie Afspraken.

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 vanaf 2022 te starten met het maken van meerjarige kaderafspraken die elk jaar worden uitgewerkt in concrete afspraken voor het eerstkomende jaar ('jaarschijven').

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 2023 zijn begin december 2022 ondertekend door alle partijen. De prestatieafspraken staan op de website van Woningstichting Heteren.

Wet- en regelgeving

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 € 115.000 per jaar (peil 2022). Met ingang van 2023 is dit € 119.000.

Het bruto jaarsalaris van de directeur-bestuurder was in 2022 € 90.457. Daarnaast ontving de directeur-bestuurder € 7.253 vakantiegeld.

Jaar	Bruto jaarsalaris incl. vakantiegeld, excl. bijtelling auto
2022	€ 97.710
2021	€ 93.727
2020	€ 95.515
2019	€ 104.676
2018	€ 114.048
2017	€ 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 2022 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 nu volgende (verplichte) paragraaf.

WNT-verantwoording 2022 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	99.534
7. Voorzieningen ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn	15.466
8. Totaal bezoldiging	115.000
9. Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	115.000

Vergelijkende cijfers 2021

<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	95.551
4. Voorzieningen ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn	14.667
5. Totaal bezoldiging	110.218
6. Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	111.000

1b. Leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking kalendermaand 1-12

Deze betreffende categorie is niet van toepassing voor Woningstichting Heteren.

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen met bezoldiging

<i>bedragen x € 1</i>	H.J. Schoorman	M.H.M. Mulder	A.F.J. Roelofs	M.C.P.H. Derks-Schoofs
1. Functie (functienaam)	Voorzitter RvC	Vicevoorzitter RvC	Lid RvC	Lid RvC
2. In dienst vanaf (datum begin functievervulling)	1-1-2015	1-1-2022	1-1-2016	1-1-2022
3. In dienst tot (datum einde functievervulling)	31-12-2022	Heden	Heden	Heden
4. Totaal bezoldiging in kader van de WNT	13.800	9.200	9.200	9.200
5. Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	17.250	11.500	11.500	11.500

Vergelijkende cijfers 2021

<i>bedragen x € 1</i>	H.J. Schuurman	A.F.J. Roelofs
1. Totaal bezoldiging in kader van de WNT	12.950	8.650
2. Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	16.650	11.100

Toelichting

De Raad van Commissarissen heeft conform de Regeling Bezoldigingsmaxima Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting Woningstichting Heteren ingedeeld in Klasse B, met een bijbehorend bezoldigingsmaximum voor het Bestuur van € 115.000. Dit maximum wordt niet overschreden door het Bestuur.

Het bijbehorende bezoldigingsmaximum voor de voorzitter van de Raad van Commissarissen bedraagt € 17.250 en voor de overige leden van de Raad van Commissarissen € 11.500. 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 2022 een bezoldiging boven het individuele WNT-maximum hebben ontvangen. Er zijn in 2022 geen ontslaguitkeringen 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 ontslaguitkering 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 2022 is één woning te koop aangeboden aan Woningstichting Heteren. Eind 2022 zijn er nog 10 woningen (7 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 2022 is ons initiatief verder gebracht en uiteindelijk is het bestemmingsplan vastgesteld.

Project Park Julianaweide Heteren is een nieuwbouwontwikkeling van een complete woonwijk met in totaal 54 woningen, waarvan 23 sociale huurwoningen (19 kleine appartementen en 4 grondgebonden woningen) door Woningstichting Heteren worden afgenomen. Dit project bevindt zich in de Realisatiefase van het Investeringsstatuut en sluit aan bij ons Ondernemingsplan 2022-2025. De grond is volledig in eigendom van Woningstichting Heteren en zal voor het deel waarop koopwoningen en de openbare ruimte gerealiseerd wordt, overgedragen worden aan de projectontwikkelaar. De projectontwikkelaar realiseert de openbare ruimte. De verwachting is dat in het tweede kwartaal van 2023 gestart zal worden met de nieuwbouw en dus de realisatie van de wijk.

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 (ingaaande 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.

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 verhuswagen 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. Dit 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. In 2022 is weer diverse malen gebruik gemaakt van de Woonwinkel.

Duurzaamheid

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.

Een van de grote opgaven voor de komende jaren is de verduurzaming van ons woningbezit. In 2021 hielden we ons hele bezit tegen het licht om te zien op welke wijze we optimaal kunnen aansluiten bij de doelstellingen die landelijk zijn afgesproken. Voor ons betekent dit dat we intensief aan de slag moeten met verduurzaming. De afgelopen jaren zijn we goed bezig geweest met het isoleren van onze woningen. Naast isoleren is er ook aandacht nodig voor energiebesparing, klimaatadaptatie, circulariteit, groene buitenruimte/steenbreek, etc. Wij gaan daarom de komende jaren door met verduurzaming van ons bezit.

We zijn gestart met de voorbereidingen om alle woningen met een D, E, F of G-label te gaan isoleren. In verband met het Flora en Fauna onderzoek zal met de uitvoering van deze werkzaamheden pas in 2024 gestart kunnen worden. Daarnaast bieden we dubbelglas aan voor alle woningen. In de woningen met een D, E, F of G-label wordt in 2023 dubbelglas geplaatst, bij de overige woningen zal dit gebeuren tijdens de schilderbeurt. Tevens heeft Woningstichting Heteren energiedisplay's aangeschaft, die huurders kunnen lenen om meer inzicht te krijgen in hun energieverbruik. Ook sluiten we aan bij een project met energiecoaches in samenwerking met gemeente en andere corporaties, we publiceren bespaartips in de Wooninfo en de Cv-installaties worden waterzijdig ingeregeld. Het komend jaar gaan we zonnepanelen plaatsen op appartementencomplexen. Tevens gaan we in samenwerking met Vivare en Woonstichting Valburg kijken naar de mogelijkheden voor het plaatsen van zonnepanelen op de overige woningen. Vooruitlopend op deze samenwerking beginnen wij vast met het plaatsen van zonnepanelen op de eengezinswoningen in Herveld en Randwijk. Vanaf 2024 starten we met het complexgewijs verbeteren van het energielabel van woningen, waarbij het doel is om de woningen naar gemiddeld energielabel A te verbeteren. Bovenstaande doen we als 'slimme volger' van nieuwe technologieën. Gelet op onze schaal gaat het daarbij om bewezen technieken en verduurzamingsconcepten, waarbij we samenwerken met netwerkpartners om hun kennis optimaal te benutten. Het uitgangspunt is hierbij dat de woonlasten zo minimaal mogelijk stijgen.

Wooninfo

De nieuwsbrief 'Wooninfo' voor de huurders van Woningstichting Heteren is in 2022 elk kwartaal verschenen. In de Wooninfo worden allerlei nuttige tips en informatie voor de huurders vermeld. Onderwerpen die in 2022 in de Wooninfo verschenen, waren onder andere de ontwikkelingen rondom de nieuwbouw van Park Julianaweide Heteren, de WocoAPP, rookmelders en de verhuisvergoeding voor 55+-huurders. Veel aandacht is besteed aan energiearmoede, energiebesparing en de energietoeslag. Ook zijn de nieuwe collega's voorgesteld, zijn er tips gegeven voor de woning in relatie tot het jaargetijde op dat moment en is er aandacht besteed aan: de dakgotenreiniging, het schilderwerk en wat de huurder zelf kan doen om de woonomgeving netjes en veilig te houden. Ook krijgt Huurdersvereniging DHR elk kwartaal de ruimte om de huurders te informeren over waar ze zich mee bezig houdt.

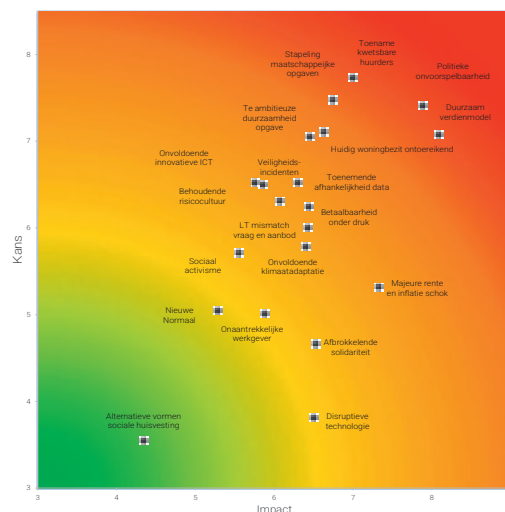
Risicoparagraaf

Bij Woningstichting Heteren geloven wij dat adequaat risicomanagement helpt om doelgericht onze (maatschappelijke) doelstellingen te kunnen realiseren. Onze medewerkers zijn zich daarvan bewust en we werken continue aan ons risicobewustzijn. Op deze wijze kunnen zij bij de uitvoering van hun dagelijks werk, nieuwe risico's tijdig herkennen en beheersbaar maken voordat deze onze doelstellingen bedreigen. Risicomanagement betekent niet dat we geen risico's willen nemen. Sterker nog, het nemen van risico's hoort bij een gezonde organisatie, waarbij de medewerkers fouten mogen maken, zolang wij als organisatie maar leren van deze fouten. De directeur-bestuurder is samen met de teamleiders uiteindelijk verantwoordelijk voor het bepalen van wat maximaal acceptabel is (de zogenoemde risicobereidheid).

Strategische risico's

In 2021 hebben wij, samen met WOONstichting Gendt, Woonstichting Valburg en Waardwonen de strategische risico's in ons werkgebied in kaart gebracht. Hierbij hebben de kans en impact van de risico's op het niet kunnen halen van onze gezamenlijke strategische doelstellingen bepaald. In onze tertiaalrapportages monitoren wij de ontwikkeling van de top-5 strategische risico's. Op deze wijze kunnen wij tijdig maatregelen nemen als de risico's zich in een ongewenste richting bewegen. In 2023 zullen we de strategische risico's herijken als onderdeel van ons integraal risicomanagementproces.

Verderop in dit jaarverslag geven we een nadere toelichting op de beheersing van de drie belangrijkste strategische risico's van Woningstichting Heteren.



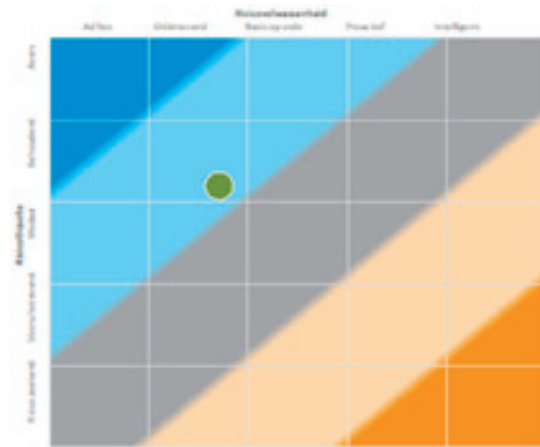
Strategische risicokaart 2021 Woningstichting Heteren

Risicobereidheid

De risicobereidheid definiëren wij als de aard en omvang van de risico's die wij bereid zijn aan te gaan voor het realiseren van onze (maatschappelijke) doelstellingen. Onze algemene risicohouding is defensief. Wij geven er de voorkeur aan om beperkt risico's te lopen, waarbij wij bereid zijn enige onzekerheid te accepteren.

In 2022 hebben we met alle medewerkers de risicobereidheid van Woningstichting Heteren bepaald. Op basis van de uitkomsten hebben we vervolgens risicobereidheidsuitspraken geformuleerd.

Deze uitspraken gebruiken wij in onze besluitvorming om te toetsen of de signaleerde risico passen binnen onze risicobereidheid.



Risicobereidheidsprofiel individuele deelnemers Woningstichting Heteren

De uitkomsten hebben wij besproken met de Raad van Commissarissen, waarbij wij ook hun risicofilosofie hebben vastgesteld.

Frauderisicoanalyse

Op basis van ervaringen uit de sector en de handreiking van de NBA, hebben we een overzicht gemaakt van mogelijke fraudescenario's die kunnen optreden. Vervolgens hebben we voor elk van de scenario's gekeken welke frauderisico's kunnen optreden. De risico's zijn vastgelegd in een frauderisico-raamwerk met 50 frauderisico's. Met behulp van een Failure Mode and Effects Analysis (FMEA) hebben we in verschillende werkgroepen de verschillende frauderisico's beoordeeld op de ernst, frequentie en detecteerbaarheid van het frauderisico. Op basis van de uitkomsten hebben we voor de risico's de risico prioriteitscore (RPS) bepaald, waarbij een hogere score een groter risico is.

Omschrijving	RPS	RPS Score
Woonfraude	85,6	Zeer hoog
Personeel is langdurig in dienst en vervult daarbij vrijwel dezelfde functie.	80,0	Hoog
Aannemers voldoen niet aan wet- en regelgeving	59,8	Hoog / gemiddeld
Opdrachtverstrekking overige diensten op niet-zakelijke gronden	49,8	Gemiddeld
Wijzigen crediteurenstamgegevens	48,5	Gemiddeld / laag
		Laag
		Zeer laag

Top-5 van frauderisico's binnen Woningstichting Heteren

Over het algemeen kan gesteld worden dat de meeste frauderisico's uit het frauderisico-raamwerk bij Woningstichting Heteren beperkt in omvang zijn. De organisatieomvang zorgt ervoor dat medewerkers elkaar goed kennen en lijntjes kort zijn. Dit in combinatie met een behoudende, open en transparante risicocultuur zorgt ervoor dat er veel sociale controle is binnen de organisatie. Dit draagt bij aan het tijdig signaleren van de frauderisico's. Uit de analyse blijkt dat binnen de processen voldoende beheersmaatregelen aanwezig zijn, maar dat deze op onderdelen aangescherpt kunnen worden. Deze aanpassingen, zoals bijvoorbeeld expliciet de frauderisico's opnemen in de procesbeschrijvingen, beleidsregels updaten, etc. Ook de manier waarop de analyse is uitgevoerd met een intensieve betrokkenheid van medewerkers in de processen, draagt bij aan het vergroten van de bewustwording rond frauderisico's.

Ontwikkelingen in het risicomanagement in 2022

In 2022 hebben we verdere uitvoering gegeven aan onze routekaart 'Risicomanagement'. Zo hebben we met alle medewerkers een training risicomanagement georganiseerd, waarbij de medewerkers de nut en noodzaak van adequaat risicomanagement hebben geleerd. Daarnaast hebben wij onze risicobereidheid bepaald en zijn de frauderisico's in kaart gebracht. Door deze activiteiten met alle medewerkers uit te voeren

hebben we het risicobewustzijn in de organisatie verder vergroot. Het onderwerp is daarmee nadrukkelijker op de agenda in onze bedrijfsvoering.

In het kader van de risicocultuur achten wij het van belang dat er binnen de organisatie aandacht is voor integriteit en dat medewerkers de ruimte voelen om integriteitsdilemma's bespreekbaar te maken. Integriteit staat ieder werkoverleg op de agenda. Ook in de RvC vergadering wordt aan dit onderwerp regelmatig aandacht besteed.

Ambities voor risicomanagement in 2023

In 2023 bouwen wij verder voort op de ingeslagen weg om integraal risicomanagement in alle lagen van de organisatie vorm te geven. Zo gaan wij dit jaar onze strategische risico's herijken. Daarnaast beoordelen wij voor een aantal van ons primaire processen of de bestaande beheersmaatregelen effectief zijn en of we de belangrijkste risico's in beeld hebben.

Wij vinden dat de gewenste risicobeheer omgeving alleen gerealiseerd kan worden als er sprake is van een goede balans tussen hard en soft controls. Daarom zullen wij in 2023 als onderdeel van de routekaart onze soft controls in kaart brengen en daar waar nodig aanscherpen. Op die manier zorgen wij ervoor dat binnen Woningstichting Heteren een veilige werkomgeving is, waarbij medewerkers uitgedaagd worden om hun verantwoordelijkheid te nemen en zo onze maatschappelijke doelstellingen te realiseren.

Nadere toelichting op de beheersing van de drie belangrijkste strategische risico's

Risicomanagement is het identificeren en kwantificeren van bedreigingen die het realiseren van onze ondernemingsdoelen in gevaar kunnen brengen. Risicomanagement is een continu proces. Op alle niveaus in onze organisatie worden dagelijks risico afwegingen gemaakt. We hebben een systeem van interne beheersing waardoor we voldoende "in control" zijn. Om de risico's in onze processen zoveel mogelijk te beperken hebben wij onze processen vastgelegd in procesbeschrijvingen. Deze processen worden intern en extern getoetst. In 2022 hebben we verder vormgegeven aan het uitwerken van onze 'Risicomanagement Routekaart' uit 2021. Hier zijn de stappen uitgewerkt om het integraal risicomanagement binnen Woningstichting Heteren vorm te geven en te borgen. In deze paragraaf beschrijven wij de belangrijkste strategische, financiële en operationele risico's zoals wij die zien en de wijze waarop wij deze beheersen.

1. Strategische risico's

De belangrijkste door Woningstichting Heteren onderkende strategische risico's zijn:

Risico	Omschrijving
Duurzaam verdienmodel corporatie	Het risico dat de corporatie op lange termijn geen sluitend verdienmodel heeft.
Politieke onvoorspelbaarheid en instabiliteit	Het risico dat veranderingen in het Europese, landelijke of gemeentelijke politiek speelveld de corporatie 'raken'.
Toenemend aandeel kwetsbare huurders	Het risico van een verdere cumulatie van kwetsbare groepen in de wijken waardoor leefbaarheid onder druk komt te staan.
Niet realiseren van de maatschappelijke opgave	Het risico dat de corporatie niet in staat is de stapeling van maatschappelijke opgaves te realiseren als gevolg van externe afhankelijkheden en onvoldoende interne organisatorische capaciteit.
Toename sociaal activisme	Het risico dat de corporatie met nieuwe of andere vormen van sociaal activisme wordt geconfronteerd.

Het grootste strategische risico van Woningstichting Heteren betreft het duurzaam verdienmodel van onze corporatie. Op verschillende onderdelen komt het verdienmodel op de lange termijn verder onder druk te staan. Enerzijds zien we een forse stijging van inflatie, rente en bouwkosten. Hierdoor nemen de kosten verder toe. Daarnaast zijn een groot deel van de verduurzamingsinvestering onrendabel, waardoor het eigen vermogen van Woningstichting Heteren af zal nemen. Aan de andere kant kunnen we de benodigde huurverhogingen niet doorvoeren omdat dit politiek niet wordt toegestaan, maar ook omdat de huizen dan onbereikbaar worden voor onze huurders. Het gevolg is dat de inkomsten niet mee kunnen stijgen met de stijging van de kosten. Met behulp van scenario analyses beoordelen we de gevolgen van deze ontwikkelingen op onze ambities.

Het risico van de onvoorspelbaarheid van de politiek is niet een risico dat we zelf kunnen beïnvloeden. Op dit moment worden er op verschillende terreinen die ons als corporatie raken, beslissingen genomen die invloed kunnen hebben op onze (toekomstige) bedrijfsvoering. Dit vraagt van ons om de organisatie flexibel in te richten, zodat we tijdig kunnen bijsturen, zonder dat onze maatschappelijke doelstellingen in gevaar komen.

Het risico van een toenemend aantal kwetsbare huurders hebben wij iets breder geformuleerd in een toename van het moeten huisvesten van speciale doelgroepen enerzijds, anderzijds het vergroten van de doelgroep door het mogelijk oprekken van de inkomensgrens om in aanmerking te komen voor sociale huurwoningen. Hierdoor komt de beschikbaarheid van onze woningen voor de reguliere doelgroep onder druk. Daarnaast heeft dit op termijn gevolgen voor de leefbaarheid in de buurten. Samen met de gemeente houden we deze ontwikkeling in de gaten en proberen tijdig bij te sturen in ons toewijzingsbeleid, zodat we er kunnen zijn voor alle huurders uit onze doelgroep.

2. Financiële risico's

De belangrijkste door Woningstichting Heteren onderkende financiële risico's hebben enerzijds betrekking op onze financiële positie en anderzijds op de financiële verslaglegging.

2.1 Algemeen

Woningstichting Heteren heeft een gezonde financiële positie en voldoet ruimschoots aan de financiële ratio's van de Toezichthouder Autoriteit woningcorporaties en het WSW. Op basis van de doorrekeningen in onze meerjarige begroting (dPi) blijven wij ook in de toekomst voldoen aan deze financiële ratio's. Op basis van de maatschappelijke opgaven (duurzaamheid, versnelling) zien we wel dat we een deel van onze financiële ruimte gaan gebruiken om hier invulling aan te geven.

Ten aanzien van de risico's in de financiële verslaglegging werken wij volgens alle gangbare principes in de corporatiesector en de voorgeschreven RJ 645 (richtlijn voor de jaarverslaggeving). Wij volgen de ontwikkelingen, sturen op een goede afstemming tussen partijen (bij bijvoorbeeld marktwaarde bepaling) en onderhouden goede contacten met onze accountant.

We hebben de verschillende onderliggende financiële risico's meer in detail verder uitgewerkt in de volgende paragrafen.

2.2 Risico's ten aanzien van de financiële positie

Risico's financiële instrumenten en renterisico

Woningstichting Heteren gebruikt geen derivaten voor het indekken van renterisico's. Het renterisico wordt beperkt door middel van langjarige gespreide leningen.

Koers- en prijsrisico's

Woningstichting Heteren is alleen werkzaam in Nederland en loopt geen valutarisico's. Woningstichting Heteren heeft geen aandelen en loopt derhalve geen prijsrisico.

Kasstroom en financieringsrisico's

Het waken over de beschikbaarheid van liquiditeit heeft een prominente plaats in de treasury organisatie. We werken met een lange termijn liquiditeitsplanning van tien jaar en een korte termijn liquiditeitsplanning voor minimaal de komende 12 maanden.

Kredietrisico's

In het Treasurystatuut is opgenomen dat onze financieringen, beleggingen en financiële instrumenten aan alle wettelijke tegenpartij-risicovereisten voldoen.

Beheersing schades en aansprakelijkheidstellingen t.g.v. calamiteiten

De financiële risico's ten gevolge van schade aan ons bezit en in geval van aansprakelijkheidstelling hebben wij met verzekeringen afgedekt.

Projectrisico's

Het investeringsstatuut beschrijft het gehele vastgoedsturingsproces en de toetsing, borging en verantwoording binnen Woningstichting Heteren. Besluitvorming van projecten vindt plaats in teamleidersoverleg, waarbij de directeur-bestuurder het besluit neemt. Investeringsbesluiten groter dan € 3 miljoen worden ter goedkeuring voorgelegd aan de Raad van Commissarissen. Jaarlijks worden de normen voor de toetsing vastgesteld bij de begroting.

2.3 Risico's ten aanzien van de financiële verslaglegging

Risico's bij waardering op marktwaarde

Woningstichting Heteren waardeert zijn materiële vaste activa in exploitatie conform de Woningwet op marktwaarde. De marktwaarde is het geschatte bedrag waarvoor het object op de waarde peildatum, na behoorlijke marketing, zou worden overgedragen in een marktconforme transactie tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper, waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang. Aangezien het hierbij gaat om een inschatting van toekomstige marktontwikkelingen, bestaat er een beperkt risico van subjectiviteit. Het door Woningstichting Heteren gehanteerde proces bij het opstellen van de marktwaarde staat echter borg voor de kwaliteit bij waarderingsvraagstukken. Hierbij wordt de uitkomst zoveel mogelijk geobjectiveerd. Het bezit van Woningstichting Heteren wordt getaxeerd door een externe taxateur.

Risico's bij inrichting van de financiële verslaggevingssystemen

Wij hebben geconstateerd dat er een risico bestaat met betrekking tot de financiële verslaglegging. Door de verplichte waardering van het vastgoed tegen marktwaarde zijn wij afhankelijk van externe partijen; de softwareleverancier, taxateur en de afstemming van deze twee partijen met onze accountant. Het handboek marktwaardering wordt jaarlijks geactualiseerd en is pas laat beschikbaar. Wij volgen de ontwikkelingen nauwlettend en sturen op een goede afstemming tussen betrokken partijen.

3 Operationele risico's

De belangrijkste door Woningstichting Heteren onderkende operationele risico's zijn:

Cybersecurity

De coronacrisis heeft het risico op cybercriminaliteit vergroot, omdat in een hoog tempo en in korte tijd vele digitale noviteiten moesten worden ingeregeld om thuiswerken voor medewerkers mogelijk te maken. De kans om geraakt te worden door cybercriminaliteit is hierdoor groter geworden.

Periodiek organiseren wij awareness trainingen die zich richten op bewustwording over dit onderwerp en bijdragen aan gedragsverandering bij medewerkers. Woningstichting Heteren heeft maatregelen getroffen om haar netwerk en gegevens te beveiligen tegen aanvallen van kwaadwillende personen, zowel van buiten als van binnen. De informatievoorziening is van essentieel belang voor de continuïteit van de bedrijfsvoering van Woningstichting Heteren. De afgelopen periode is gebleken dat de getroffen maatregelen adequaat zijn en zijn er geen incidenten geweest die duiden op (mogelijke) cybercriminaliteit. Er zijn het afgelopen jaar ook geen privacy issues of datalekken geweest waarbij er een hoog risico was op een inbreuk van de rechten en vrijheden van betrokkenen. Er zijn in 2022 geen meldingen gedaan aan de Autoriteit Persoonsgegevens.

De ontwikkelingen op gebied van ICT-veiligheid zijn zeer dynamisch. Daarom blijft dit een permanent aandachtspunt in de risicobeheersing.

Beheersing administratieve organisatie

Voor de beheersing van de risico's en sturing van de primaire en secundaire processen beschikt Woningstichting Heteren over een stelsel van administratief organisatorische maatregelen en interne beheersingsmaatregelen. Woningstichting Heteren heeft een functioneel ingerichte organisatiestructuur met zover mogelijk doorgevoerde functiescheiding. Bevoegdheden worden zoveel mogelijk door geautomatiseerde systemen afgedwongen en zijn vastgelegd in een procuratieregeling met toepassing van het vier-ogen-principe. De IT-omgeving is beveiligd en autorisaties worden verleend of ingenomen met behulp van een changeprocedure. Alle functies zijn beschreven. Verder zijn procedures ingesteld voor het declareren van onkosten, screening van personeel en algemene inkoop- en aanbestedingsvoorwaarden.

Ten aanzien van onze systemen kiezen we voor beproefde en bewezen software die goed te koppelen is met andere software. De basisprocessen en de projectadministratie zijn geïntegreerd in ViewPoint. Voor de lening portefeuille, de beleidswaarde en de marktwaarde wordt het pakket Trace en Treasury van Aareon gebruikt. Voor het opstellen van de begroting en meerjarenraming gebruiken we eveneens Trace en Treasury van Aareon.

Interne beheersmaatregelen/frauderisico

Interne beheersingsmaatregelen zijn gericht op het verkrijgen van een redelijke mate van zekerheid omtrent het bereiken van strategische doelstellingen, effectiviteit en efficiëntie van bedrijfsprocessen, betrouwbaarheid van de (financiële) informatieverzorging en naleving van relevante wet- en regelgeving. Aan de hand van de risico-inventarisatie toetsen we binnen een termijn van drie tot vier jaar de beheersingsmaatregelen van de meest risicovolle processen.

Beheersing reputatie

Woningstichting Heteren is open en integer. We zijn transparant. We doen wat we zeggen en zeggen wat we doen. Onze medewerkers zijn betrouwbaar en handelen met zorgvuldigheid en respect voor collega's, klanten en andere partijen. Woningstichting Heteren monitort zijn reputatie in de eerste plaats door alle media in de gaten te houden. Indien nodig wordt gereageerd op uitingen van de professionele pers en van mensen die via Facebook, Twitter, weblog of een ander sociaal medium over Woningstichting Heteren communiceren.

Wet- en regelgeving

Woningstichting Heteren volgt wijzigingen in wet- en regelgeving die van belang zijn nauwlettend. Daarbij zijn teamleiders en medewerkers verantwoordelijk voor hun eigen vakgebied. Er hebben zich in 2022 geen compliance-issues voorgedaan.

Continuïteitsrisico

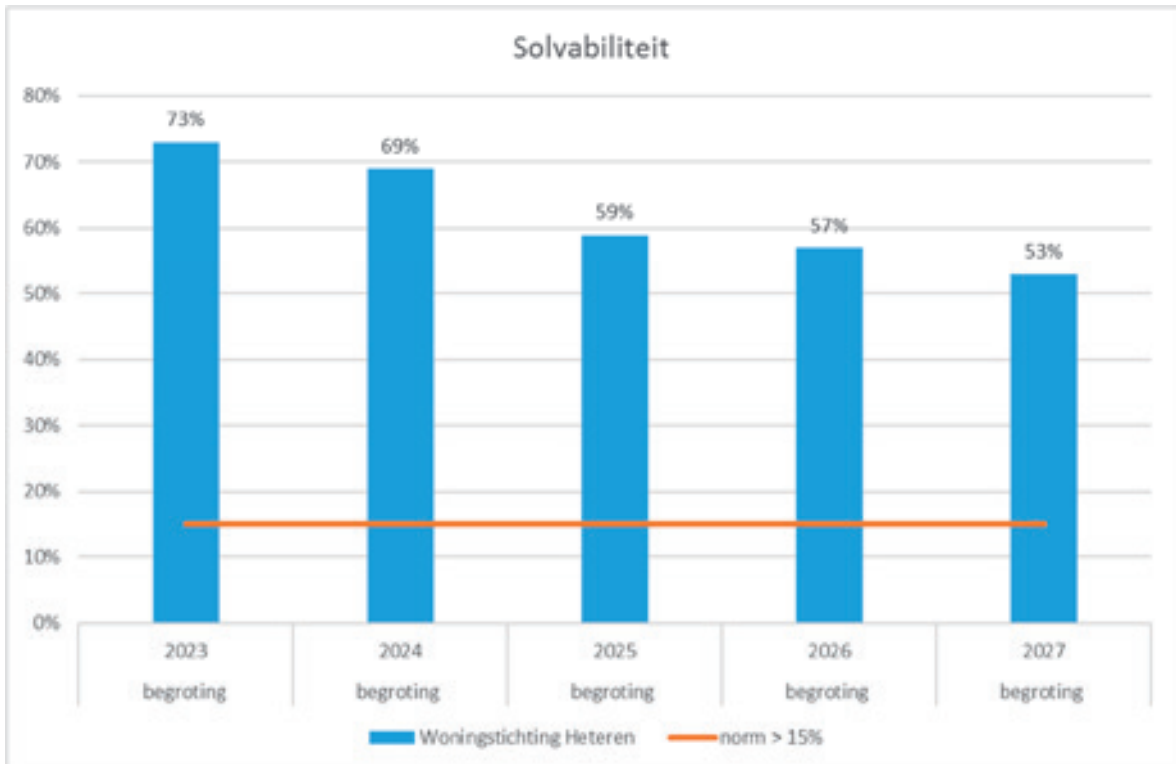
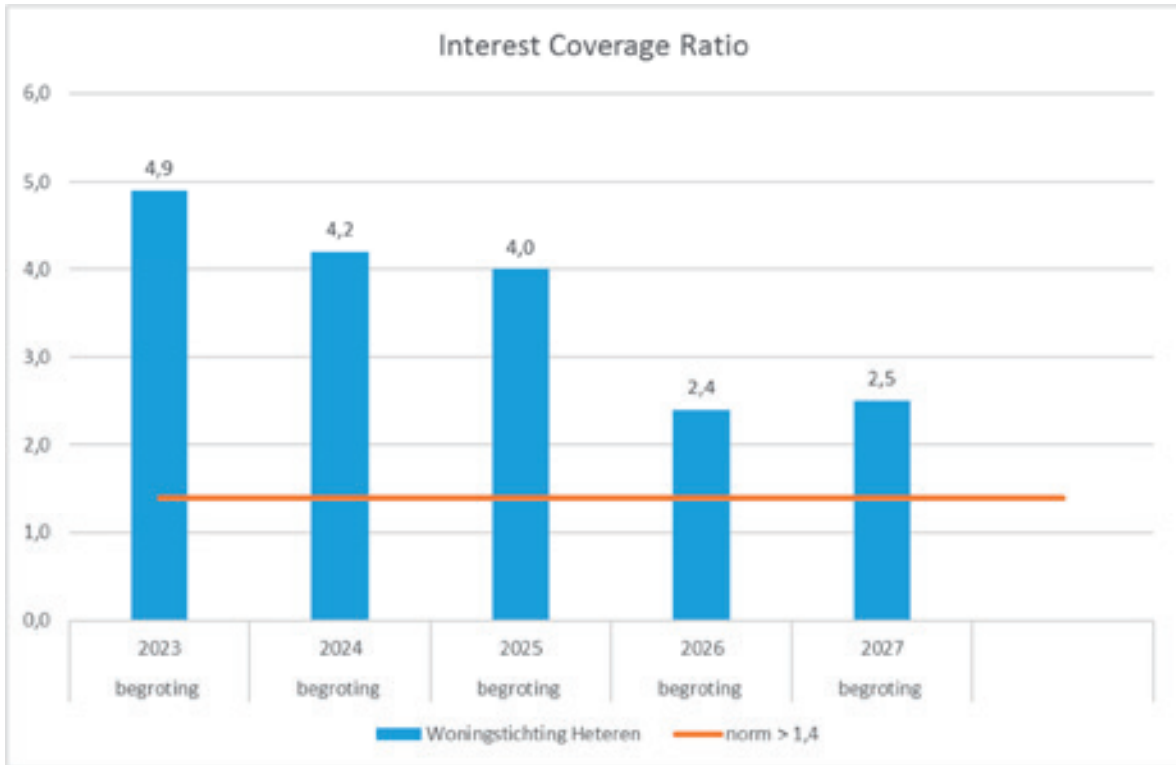
Continuïteitsveronderstelling

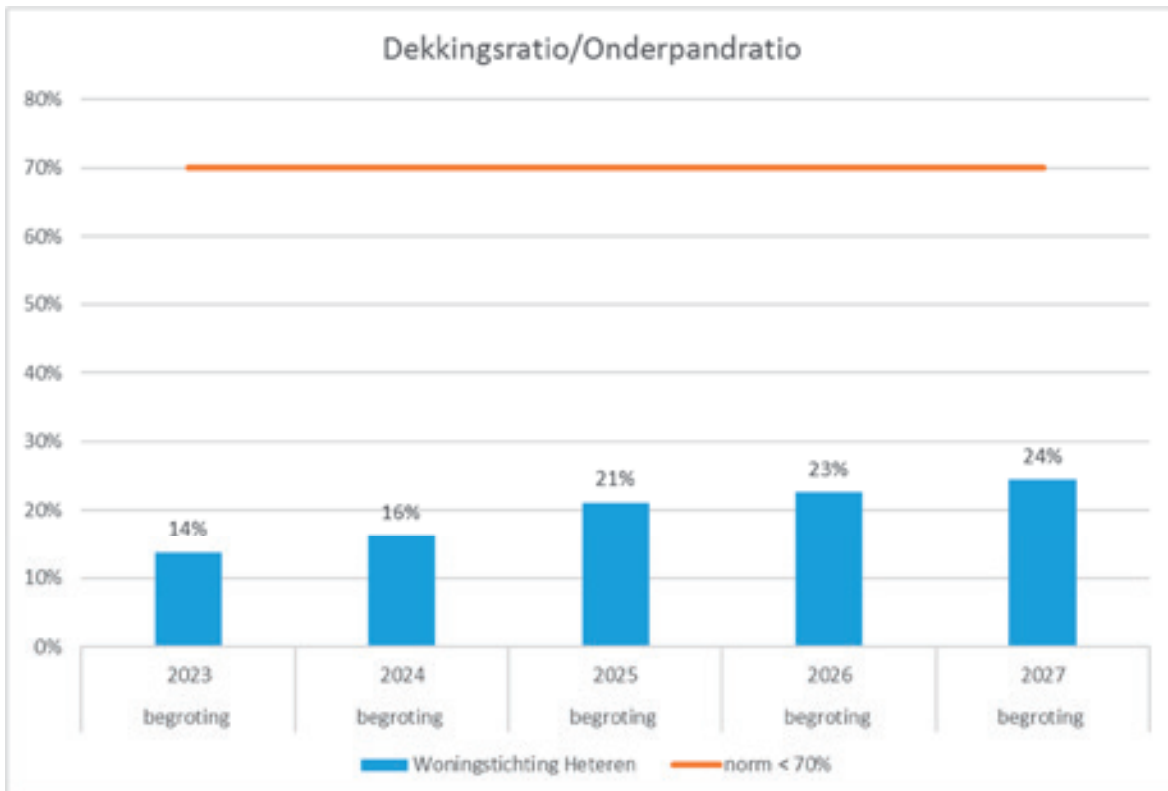
Gezien ons bedrijfsmodel liggen continuïteitsproblemen niet direct voor de hand. De huurstromen zijn omvangrijk en goed gespreid. Het onroerend goed is normaal gesproken courant en waardevast. De financiële ratio's zijn goed en bieden de vereiste veiligheidsbuffers. We achten daarom de continuïteitsveronderstelling voor de jaarrekening passend. Voor de komende jaren mogen we veronderstellen dat we onze activiteiten in de voorzienbare toekomst voort kunnen zetten. Dit blijkt uit de in onze meerjarenbegroting opgenomen kasstromen en financiële ratio's.

Prognose kasstromen (x € 1.000)	2023	2024	2025	2026	2027
Saldo begin boekjaar*	2.428	1.382	1.406	1.433	1.470
Kasstroom uit operationele activiteiten	1.872	1.451	1.480	844	939
Kasstroom uit (des)investeringen	-2.344	-6.637	-11.704	-4.207	-5.019
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-574	5.210	10.251	3.400	4.093
Saldo einde boekjaar	1.382	1.406	1.433	1.470	1.483

* In 2023 is met 2.203 euro (x 1.000) een lager beginsaldo gerealiseerd

Financiële ratio's





Financiële continuïteit

De afgelopen jaren hebben de Aw en het WSW de samenwerking geïntensiveerd om het toezicht op de corporatiesector effectiever en efficiënter te maken. Het gezamenlijke beoordelingskader Aw-WSW is al vanaf 2019 van kracht. Een belangrijk beoordelingsonderwerp is de financiële continuïteit. Het is van belang dat een corporatie op basis van haar financiële positie in staat is om op korte en lange termijn haar bezit in stand te houden en haar maatschappelijke opgave uit te voeren. De beoordeling van de financiële continuïteit is gericht op drie onderdelen:

- Liquiditeit; creëert de corporatie op korte en middellange termijn voldoende kasstromen om aan haar liquiditeitsverplichtingen te voldoen?
- Vermogen; is er, nu en in de toekomst, voldoende vermogen beschikbaar om de huidige verplichtingen en mogelijke toekomstige risico's op te vangen?
- Onderpand; is de waarde van het onderpand voldoende om in een situatie van (dreigende) discontinuïteit aan de financiële verplichtingen te voldoen?

De basisbeoordeling van de financiële continuïteit gebeurt op een aantal financiële ratio's zoals beschreven in onderstaande tabel.

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

Onderpandratio	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 onderpandratio voor de WSW geborgde leningen te bewaken.	Balans datum	< 70%
----------------	--	---	--------------	-------

Vennootschapsbelasting

In 2022 bedraagt de fiscale winst € 799.739 (in 2021 was het fiscale verlies € 81.030). De te betalen vennootschapsbelasting 2022 bedraagt € 163.673.

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 was 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 is verdwenen.

Passieve belastinglatentie

In het verleden is een passieve latentie gevormd. Dit gold alleen voor zover de fiscale boekwaarde van het DAEB vastgoed nog eventueel fiscaal belastbaar opgewarderd diende te worden indien WOZ-waardes stijgen in de komende jaren.

De fiscaal belastbare opwaardering is inmiddels niet meer van toepassing waardoor de passieve latentie vrij is komen te vallen in 2022.

Relevante wetwijzigingen in de vennootschapsbelasting

Wijzigen vpb-tarieven

Het hoge tarief van de vennootschapsbelasting is 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).

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 2022 kenmerkt zich door een wederom sterk aangetrokken woningmarkt ten opzichte van 2021. Zowel in de koop- als huurmarkt blijft een toenemende interesse bestaan. Voor de vastgoedportefeuille van Woningstichting Heteren heeft dit tot een stijging van de marktwaarde gezorgd. De totale omvang van de woningportefeuille is met € 15 miljoen gegroeid naar een waarde van € 154 miljoen. Dit betreft een waardegroei van 10,8%. De positieve waardeontwikkeling is vooral het gevolg van een verder aangetrokken woningmarkt, waarin de toegenomen vraag en krapte resulteren in een leegwaarde groei per m² van onze vastgoedportefeuille met name beïnvloed door de verwachte prijsinflatie.

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 toezicht 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 2021 gestegen met ongeveer € 15,7 miljoen. Deze stijging wordt voornamelijk verklaard door mutaties in:

Autonome ontwikkeling	+/+	€ 1,9 miljoen
Parameter wijzigingen	+/+	€ 8,5 miljoen
Methodische wijzigingen	+/+	€ 10,3 miljoen
Wijzigingen in bezitsgegevens	-/-	€ 0,3 miljoen
Wijzigingen door taxatie	-/-	€ 1,6 miljoen
Wijzigingen in beleidswaarde normen	-/-	€ 3,1 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 2022 is in totaal € 101 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves begrepen (2021: € 86,1 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van 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 bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt ongeveer € 86,5 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde. Ultimo 2022 bestaat uit de volgende onderdelen:

		x € 1.000
Marktwaarde verhuurde staat		153.664
Beschikbaarheid (doorexpluiten)	23.794	
Betaalbaarheid (huren)	- 68.513	
Kwaliteit (onderhoud)	- 24.712	
Beheer (beheerkosten)	<u>- 7.052</u>	
Subtotaal		- 76.483
Beleidswaarde		77.181

Dit impliceert dat circa 58% 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 tweelagenstructuur. 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 2022 de volgende PE-punten behaald.

Studie / bijeenkomst	Instantie	Datum	PE-punten
Actualiteiten Financiering Woningcorporaties	SOM	16 maart 2022	6
MKW Directeurendag	MKW	7 april 2022	4
Kennisbijeenkomst RvC middengebied Arnhem-Nijmegen	Companen	7 juni 2022	1
Actualiteit Huurbeleid Woningcorporaties	SOM	9 september 2022	6
Financieel Beleid Woningcorporaties	SOM	29 september 2022	6
Actualiteit Belastingen bij Woningcorporaties	SOM	1 december 2022	6
Leergang Waarden rond Wonen	Radboud Academy	Diverse data 2022	13
Totaal			42

De in 2022 behaalde 42 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 2022 uit:

Naam	Functie	Datum aftreden
De heer H.J. Schuurman AA	Voorzitter	31 december 2022
De heer drs. M.H.M. Mulder	Vicevoorzitter	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

- Woningstichting Heteren streeft, mede gelet op haar omvang, naar een RvC bestaande uit drie leden. Dit onder voorbehoud van overeenstemming met de huurdersvereniging op een voordracht van één lid in de RvC. De huurdersvereniging heeft aangegeven akkoord te zijn met de voordracht van één lid voor de RvC.
- De commissarissen treden niet op hetzelfde moment af. Dat wil zeggen, dat het einde van de eventuele 2e zittingstermijnen van verschillende Commissarissen nooit gelijktijdig vallen. 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.
- Voor het overige geldt hetgeen bepaald in de wet- en regelgeving, statuten, het reglement RvC en de profielschetsen.

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: drs. M.H.M. Mulder
Geslacht: Mannelijk
Hoofdfunctie: Vicevoorzitter
Relevante nevenfunctie: Lid RvC Woonstede in Ede
 Zelfstandig adviseur duurzaamheid (Green Building Energy Services)
Geboortedatum: 15 maart 1965
Datum eerste benoeming: 1 januari 2022
Datum herbenoeming: N.v.t.
Datum aftreden: 31 december 2025
Lidmaatschap evt. commissie: N.v.t.
Expertise: Volkshuisvesting, Governance, Vastgoed, Duurzaamheid, Financiën en
 Controle, Regionale binding

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, risicomanagement, allround

Naam: ing. M.C.P.H. Derks-Schoofs MBA
Geslacht: Vrouwelijk
Hoofdfunctie: Lid
Relevante nevenfunctie: Manager Vastgoed bij corporatie SSh&
Geboortedatum: 26 augustus 1971
Datum eerste benoeming: 1 januari 2022
Datum herbenoeming: N.v.t.
Datum aftreden: 31 december 2023
Lidmaatschap evt. commissie: N.v.t.
Expertise: Volkshuisvesting, Vastgoed, Duurzaamheid, Leefbaarheid, Zorg, Regionale
 binding, Samenleving

Eind 2022 is de voorzitter van de RvC afgetreden (de heer H.J. Schuurman AA), wegens het bereiken van de maximale zittingsperiode. Per 1 januari 2023 ziet de Raad van Commissarissen er als volgt uit:

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

Uitgangspunten

- Woningstichting Heteren streeft, mede gelet op haar omvang, naar een RvC bestaande uit drie leden. 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 één lid voor de RvC.
- De commissarissen treden niet op hetzelfde moment af. Dat wil zeggen, dat het einde van de eventuele 2e zittingstermijnen van verschillende Commissarissen nooit gelijktijdig vallen. 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.
- 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. De volgende zaken zijn besproken. Het jaarverslag Woningstichting Heteren 2021, verschillende beleidsplannen, de woonruimteverdeling, de stand van zaken inzake verkoop huurwoningen, de stand van zaken inzake lopende renovaties 2022, groot onderhoud 2022. Daarnaast is veelvuldig overleg geweest over de op te stellen Prestatieafspraken en de Nationale Prestatie Afspraken, waar rekening mee gehouden moest worden. Ook zijn de nieuwbouwplannen besproken. Tevens is er uitvoerig overleg geweest met betrekking tot de voortgang van de actiepunten uit het ondernemingsplan 2022-2025. Tevens is veiligheid een terugkerend onderwerp geworden tijdens de overleggen met DHR.

In 2022 heeft Woningstichting Heteren € 11,26 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 2022 heeft Woningstichting Heteren 9 medewerkers (7,28 fte) in loondienst, waaronder 1 directeur-bestuurder (1,0 fte).

Verlag van de Raad van Commissarissen

In het jaar 2022 is de wereld na twee jaar corona beetje bij beetje weer "open" gegaan en hebben de leden van de Raad van Commissarissen (RvC) elkaar, de directeur-bestuurder en ook de medewerkers weer meer live kunnen zien en spreken. Maar met het weer open gaan werden we ook geconfronteerd met de Russische invasie van Oekraïne. Deze oorlog heeft afgelopen jaar grote gevolgen gehad voor de energie- en voedsel-markten, met als gevolg een hoge inflatie en heeft geleid tot nieuwe instroom van vluchtelingen. Dit terwijl de nood op de woningmarkt afgelopen jaren alleen maar groter is geworden. Veel ontwikkelingen, direct merkbaar voor iedereen, zo ook voor Woningstichting Heteren en haar medewerkers en huurders. De organisatie heeft hier flexibel op ingespeeld. Zij is waar mogelijk direct gestart met het aanbrengen van energiebesparende maatregelen en heeft haar plannen bijgesteld waar nodig. Maar bovenal hebben medewerkers contact gezocht met huurders die in de problemen kwamen en samen gezocht naar oplossingen. Dit is één van de sterke punten van een kleine corporatie zoals Woningstichting Heteren: dicht op de huurders. Wij hebben als RvC dan ook veel waardering voor de betrokkenheid en oplossingsgerichtheid van de medewerkers en de bestuurder. Ondanks alle problematiek in de wereld zijn er mooie stappen gezet en kan de organisatie ook de verdere stappen zetten die nodig zijn om de vraagstukken in de sector op te pakken. Een woord van dank voor alle inspanningen is daarom zeker op zijn plaats.

Werkwijze

Toezicht en toetsingskader

Het toezichtkader voor de RvC begint bij de wet- en regelgeving. Het handelen is gebaseerd op bevoegdheden die in de statuten zijn vastgelegd. De manier waarop is beschreven in het reglement van de RvC. Het extern toezichtkader betreft onder andere de Woningwet, voorschriften BtIV, WNT, Huurrecht en het gezamenlijk beoordelingskader van het WSW en de AW. Het interne toezichtkader bestaat behalve de statuten en de reglementen voor RvC en Bestuur onder andere uit het Reglement financieel beleid en beheer, het Treasurystatuut, de Integriteitscode en de Visie op toezicht en besturen. Vanaf 1 januari 2022 is de Woningwet gewijzigd. De wijzigingen zijn bij Woningstichting Heteren doorgevoerd in het Bestuursreglement, het Reglement RvC en het reglement Financieel Beleid en beheer. De wijzigingen zijn vastgesteld en door de RvC goedgekeurd op 12 april 2022. De overige statuten en reglementen waaronder het belanghebbendenregister, de mandateringsregeling, het investeringsstatuut en het inkoopbeleid zijn in 2022 niet gewijzigd. De statuten, reglementen en overige documenten en kaders zijn te vinden op de website van Woningstichting Heteren.

In 2022 bestond de RvC tijdelijk uit vier personen. De RvC dient conform de statuten uit ten minste drie en ten hoogste vijf leden te bestaan, bij voorkeur een oneven aantal. In 2022 is dus tijdelijk afgeweken van de voorkeur voor een oneven aantal. Dit is vooraf medegedeeld aan AW en de huurdersorganisatie. De RvC van Woningstichting Heteren heeft geen commissies.

Visie op toezicht en Governancecode

De Raad laat zich leiden door de Governancecode Woningcorporaties. Deze code geeft richtlijnen voor goed, verantwoord en transparant bestuur en toezicht. Leden van Aedes en de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW) zijn verplicht de Governancecode te volgen. Alle commissarissen zijn lid van VTW. De Governancecode sluit aan bij de wijze waarop Woningstichting Heteren werkt. De RvC onderschrijft de code volledig. Bij eventuele actualiteiten of aanpassingen rondom de Governancecode wordt daar in de vergadering bij stil gestaan.

Om de richtlijn van good governance te doorleven hebben RvC en de bestuurder in de 'Visie op toezicht en besturen', die in 2020 is vastgesteld, aangegeven op welke wijze zij toezichthouden en besturen. De volgende woorden zijn hiervoor kenmerkend:

- passie, net dat beetje extra voor de huurder;
- transparantie, omdat we dat graag willen;
- respect, voor onze huurders en naar elkaar;
- vertrouwen, als basisprincipe;
- betrokkenheid, juist omdat we klein zijn.

De RvC leden hebben overeenkomende beelden over de invulling van het toezichthouden. De RvC ziet toe op de algemene gang van zaken binnen Woningstichting Heteren en het functioneren en beoordelen van de directeur-bestuurder hierbij. Verder is de RvC klankbord/sparringpartner voor de directeur-bestuurder bij het opstellen en uitvoeren van beleid, zowel gevraagd als ongevraagd. Deze drie geijkte rollen; sparringpartner, toezichthouder en werkgever, zijn aangevuld met een vierde rol. Het zijn van een netwerkpartner. Waarbij nadrukkelijk is aangegeven dat de bestuurder de eerst aangewezen persoon is om het netwerk van Woningstichting Heteren vorm te geven en te onderhouden. De leden van de RvC mengen zich namens Woningstichting Heteren in het netwerk wanneer beide partijen van mening zijn dat het van toegevoegde waarde is.

Toezicht

Strategie en maatschappelijke opgaven

Eind 2021 is het Ondernemingsplan 2022-2025 "Samenwerken, ontwikkelen en aanpakken" en de portefeuillestrategie vastgesteld en goedgekeurd. Dit is voor de RvC één van de besturingskaders waarop het toezicht gebaseerd is. Elke vergadering informeert de bestuurder de RvC leden over de voortgang van de activiteiten zoals benoemd in het ondernemingsplan. Dit geldt ook voor de prestatieafspraken die met de gemeente Overbetuwe en de huurdersorganisatie voor 2022 t/m 2025 zijn gemaakt en die jaarlijks worden geëvalueerd en bijgesteld. De Nationale Prestatieafspraken die halverwege 2022 zijn vastgesteld zijn hierop van invloed. Met de bestuurder is daarom afgelopen jaar regelmatig gesproken over de gevolgen van de Nationale Prestatieafspraken en het afschaffen van de verhuurdersheffing op de strategische keuzes van Woningstichting Heteren. Ook is gesproken over de gevolgen van de energiecrisis voor huurders van Woningstichting Heteren en de maatregelen die hierop getroffen worden.

In 2022 zijn geen investeringsbesluiten genomen. Elke vergadering heeft de bestuurder de RvC leden geïnformeerd over de lopende vastgoedprojecten. Met name over het project Park Julianaweide te Heteren heeft de bestuurder regelmatig met de RvC leden geklankbord.

Financiële en operationele prestaties

Op financieel gebied stonden onder meer op de agenda het jaarverslag met de jaarrekening 2021, meerjarenbegroting (MJB) 2023-2032, trimesterrapportages, aanpassing Reglement Financieel beleid en beheer, de managementletter 2022 en de beoordelingsbrieven van AW en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW).

De RvC heeft de MJB 2023-2032 inclusief een aantal scenario's uitgebreid besproken met de bestuurder en de teamleider Financiën. De RvC keurde de MJB 2023-2032 goed in de raadsvergadering van 6 december 2022. In de MJB is rekening gehouden met de verplichtingen uit de Nationale Prestatieafspraken. Op 14 december 2022 hebben de RvC leden de managementletter 2022 ontvangen. Elke vergadering informeert de bestuurder de RvC leden over de voortgang van de acties uit de managementletter. Op 13 juni 2022 is in aanwezigheid van de accountant het jaarverslag en de jaarrekening besproken en vastgesteld.

Toezicht op risicobeheersing

Eén van de belangrijkste thema's van 2022 en 2023 is het beter inrichten van het risicomanagement. Hiervoor is een plan van aanpak opgesteld dat met de RvC leden is gedeeld en besproken. In dit kader hebben de RvC leden samen met de bestuurder op 23 januari 2023 deelgenomen aan een kennissessie "Risicobereidheid voor Woningstichting Heteren". In 2023 krijgt dit een vervolg.

Opdrachtgeverschap accountant

Volgens de Governancecode woningcorporaties 2020 (5.7), mag een accountantskantoor maximaal tien jaar de controlewerkzaamheden uitvoeren bij een corporatie. Verstegen Accountants en adviseurs heeft in 2022 voor het 5e jaar voor Woningstichting Heteren de controle uitgevoerd. 15 september 2022 heeft de RvC opdracht verstrekt voor de controle jaarrekening boekjaar 2022.

Werkgeversrol

De RvC houdt zicht in de rol van werkgever onder andere bezig met het jaarlijks beoordelen van het functioneren van de directeur-bestuurder. Op 5 januari 2023 heeft het jaargesprek over 2022 plaatsgevonden. Hierbij is onder andere gebruik gemaakt van de zelfevaluatie door de directeur-bestuurder. Het gesprek is gevoerd door de heer Schuurman en de heer Mulder. Bij de overige raadsleden werd input gevraagd voor het

gesprek. Tijdens het gesprek zijn onder andere de volgende onderwerpen aan de orde geweest: ondernemingsplan, organisatieontwikkeling, interne en externe belanghebbenden, vastgoedprojecten, risicomangement en de financiële situatie WSH. Van het gesprek is een verslag gemaakt dat gedeeld is met de voltallige RvC. De raad heeft de directeur-bestuurder, de heer Maatman, destijds niet voor bepaalde maar voor onbepaalde tijd benoemd. Omdat deze benoeming dateert van voor 1 juli 2015 is artikel 25 lid 3 van de Woningwet niet van toepassing. Tijdens de vergadering van 27 september 2022 zijn de afspraken die in het verleden over de bezoldiging van de bestuurder zijn gemaakt herbevestigd. De heer Maatman heeft conform zijn arbeidsovereenkomst, die vóór 2011 is gesloten, recht op een salarisverhoging maar ziet hier sinds de WNT van af. De RvC heeft hierop besloten dat de heer Maatman het maximum mag verdienen wat volgens de WNT mogelijk is. Voor 2022 is dit conform de kaders van de WNT, klasse B bij een fulltime dienstverband voor 2022 € 115.000,-. De bezoldiging is getoetst door de accountant.

In 2022 heeft de heer Maatman 42 PE punten behaald.

Studie / bijeenkomst	Instantie	Datum	PE-punten
Actualiteiten financiering Woningcorporaties	SOM	16-03-2022	6
MKW Directeurendag	MKW	07-03-2022	4
Kennisbijeenkomst RvC's gezamenlijke corporaties middengebied Arnhem-Nijmegen	Companen: Adviesgroep voor Beleid, Onderzoek en Planning B.V.	07-06-2022	1
Actualiteit Huurbeleid Woningcorporaties	SOM	09-09-2022	6
Financieel Beleid Woningcorporaties	SOM	29-09-2022	6
Actualiteit Belastingen bij Woningcorporaties	SOM	01-12-2022	6
Leergang Waarden rond Wonen	Radboud Academy	Div. data 2022	13
Totaal			42

De heer Maatman heeft geen relevante nevenfuncties.

Samenstelling en functioneren RvC

De RvC telde in 2022 tijdelijk vier leden.

Naam: H.J. Schuurman AA
 Geslacht: Man
 Hoofdfunctie: Voorzitter
 Relevante nevenfunctie: Venoot accountantskantoor Meer! Accountants + adviseurs te Arnhem
 Geboortedatum: 26 augustus 1959

Naam: mr. A.F.J. Roelofs ccp
 Geslacht: Man
 Hoofdfunctie: Lid, op voordracht huurders
 Relevante nevenfunctie: Senior FLM specialist CDD bij Rabobank
 Geboortedatum: 22 september 1967

Naam: drs. M.H.M. Mulder
 Geslacht: Man
 Hoofdfunctie: Lid, Vicevoorzitter
 Relevante nevenfunctie: Zelfstandig adviseur duurzaamheid (Green Building Energy Services)
 Lid RvC Woonstede Ede
 Geboortedatum: 25 maart 1965

Naam: ing. M.C.P.H. Derks-Schoofs MBA
 Geslacht: Vrouw
 Hoofdfunctie: Lid
 Relevante nevenfunctie: manager Vastgoed bij SSH&
 Geboortedatum: 26 augustus 1971

Kennisgebieden

In 2021 is een profielschets opgesteld, dat in 2022 niet gewijzigd of geëvalueerd is. De profielschets is te vinden op de website van woningstichting Heteren. Het uitgangspunt voor de bezetting van de RvC is, dat zij uit generalisten bestaat die gezamenlijk een multidisciplinair team vormen. Naast het vooral generalist zijn, streeft de raad ernaar dat vijf disciplines/deskundigheden aanwezig zijn en in lijn zijn met de terminologie van de geschiktheidseisen, zoals vermeld in de Woningwet. In onderstaande tabel staat welke commissaris welk kennisgebied vertegenwoordigt.

Deskundigheid	H.J. Schuurman	A.F.J. Roelofs	M.H.M. Mulder	M.C.P.H. Derks-Schoofs
Governance				
Volkshuisvesting				
Vastgoedontwikkeling en beheer				
Duurzaamheid				
Leefbaarheid en zorg				
Financiën en Control				
Juridische zaken				
Risico management				

Benoeming en herbenoeming

De RvC heeft eind 2022 onder grote dankzegging afscheid genomen van de voorzitter van de raad, de heer Schuurman. Vanaf 1 januari 2023 bestaat de RvC weer uit drie personen. De RvC heeft vanaf 1 januari 2023 uit haar midden de heer Mulder benoemd als voorzitter en mevrouw Derks-Schoofs als vice-voorzitter. Onderstaand het rooster van aftreden.

	Benoeming	Herbenoeming	Aftreden
De heer H.J. Schuurman AA	1 januari 2015	1 januari 2019	31 december 2022
De heer Mr. A.F.J. Roelofs ccp (op voordracht van huurdersvereniging)	1 januari 2016	1 januari 2020	31 december 2023
De heer M.H.M. Mulder	1 januari 2022		
Mevr. ing. M.C.P.H. Derks-Schoofs MBA	1 januari 2022		

Integriteit en onafhankelijkheid

De RvC heeft onafhankelijkheid en integriteit hoog in het vaandel staan. Iedere commissaris is onafhankelijk en kan kritisch bijdragen aan het toezicht door de RvC. De in 2019 vastgestelde integriteitscode en regeling omgaan met melden vermoeden misstand Woningstichting Heteren, geldt voor iedereen die optreedt namens Woningstichting Heteren. Niet alleen voor medewerkers en de directeur- bestuurder, maar ook de RvC. De integriteitscode is te vinden op de website van Woningstichting Heteren. In 2022 heeft er geen transactie plaatsgevonden waarbij tegenstrijdige belangen van de bestuurder of RvC hebben gespeeld die van materiële betekenis waren voor Woningstichting Heteren en de bestuurder en/of leden van de RvC. De Raad verklaart vervolgens van oordeel te zijn dat alle leden van de Raad volledig onafhankelijk opereren binnen de Raad.

Meldingsplicht

Volgens artikel 29 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting heeft de raad een brede meldingsplicht. Er deden zich in 2022 geen zaken voor die de RvC moest melden bij de AW.

Informatievoorziening

De voorzitter van de RvC bepaalt de agenda en bereidt samen met de directeur-bestuurder de vergaderingen voor. Externe ontwikkelingen en zaken die de organisatie raken staan standaard op de agenda. Ook wordt de RvC standaard geïnformeerd over de voortgang van de acties van de managementletter, het ondernemingsplan, lopende vastgoedprojecten de huisvesting van statushouders en uitstroom Beschermd Wonen en de relatie met belanghebbenden zoals de gemeente, de Huurdersorganisatie DHR en Stichting Samen zorgen. Indien nodig wordt de RvC via mail of app geïnformeerd over specifieke thema's zoals persberichten.

Zelfevaluatie

Op 7 februari 2023 vond de zelfevaluatie over 2022 plaats. De bijeenkomst is voorbereid door de voorzitter van de RvC en extern begeleid door Marilieke Engbers van Reconsulting. Tijdens de zelfevaluatie hebben commissieleden de prestaties van de organisatie, de bestuurder en de RvC beoordeeld. Benoemde ontwikkelpunten zijn:

- meer tijd reserveren voor strategische vraagstukken;
- informatie op schrift en alleen bespreken als er vragen zijn;
- sturing op agenda en reflectie op besprekpunten;
- twee weken voor vergadering vooroverleg RvC leden over agendapunten;
- meer stil staan bij risico's en het weloverwogen nemen van risico's;
- expliciet stil staan bij soft controls.

Permanente educatie

Ook in 2022 hebben de RvC leden de benodigde 5 studie-uren en daarmee PE-punten behaald. In onderstaand overzicht zijn deze weergegeven.

Commissaris en Studie / bijeenkomst	Instantie	Datum	PE-punten
H.J. Schuurman			
Actualiteiten Belastingen bij Woningcorporaties	SOM	01-12-2022	6
A.F.J. Roelofs			
VTW Jubileumcongres 2022	VTW	07-10-2022	3
VTW ALV en Themabijeenkomst Tijdelijke woningen	VTW	22-11-2022	2
M.H.M. Mulder			
VTW Jubileumtour Regionale bijeenkomsten 2022: De toekomst van het toezicht in de corporatiesector	VTW	08-08-2022	2
VTW ALV en Themabijeenkomst Tijdelijke woningen	VTW	22-11-2022	2
Informatiebijeenkomst WSW zienswijze op Nationale prestatieafspraken	VTW	01-12-2022	1
M.C.P.H. Derks-Schoofs			
Investeringsafwegingen bij corporaties voor RvC-SSH&	Finance Ideas academy	21-01-2022	3
Leergang de nieuwe commissaris Editie 2	VTW Academie	23-03-2022	12
Kennisbijeenkomst RvC's gezamenlijke corporaties middengebied Arnhem-Nijmegen	Companen: Adviesgroep voor Beleid, Onderzoek en Planning B.V.	07-06-2022	1
Training Treasury voor RVC	Thesor	30-09-2022	2
Verbindend leiderschap in de praktijk	Gevoel voor de zaak	24-11-2022	5
Workshop Eenzaam in de bestuurskamer	Gevoel voor de zaak	07-12-2022	5

Bezoldiging

Bezoldiging van commissarissen vindt plaats volgens de beroepsregels Bezoldiging commissarissen. De vastgestelde vergoedingen zijn gebaseerd op de bezoldigingsklasse B van de WNT-norm. De RvC heeft in 2022 conform het advies van de VTW 80% van de WNT-norm aangehouden. In 2022 is de beloning voor de leden van de RvC vastgesteld op € 9.200,- bruto per jaar, de beloning van de voorzitter is vastgesteld op € 13.800,- bruto per jaar.

De kosten voor de noodzakelijke geachte scholing en deskundigheidsbevordering (o.a. verplicht behalen van PE-punten) worden vergoed. Reis- en verblijfskosten worden vergoed op basis van de CAO Woondiensten.

Vergaderingen

Raad van Commissarissen

De RvC vergaderde in 2022 zes keer met de bestuurder. De eerste vergadering van 2022 was vanwege corona nog digitaal. De overige vergaderingen hebben live plaatsgevonden. De belangrijkste besluiten die de RvC in 2022 heeft genomen staan in onderstaande tabel. Tijdens de overige vergaderingen zijn geen besluiten genomen.

Datum RvC vergadering	Onderwerp	Mededeling
12 april 2022	Verkoop Fazantstraat 3 te Driel	Goedkeuring
	Aantrekken 2 nieuwe langlopende leningen	Goedkeuring
	Gewijzigd Reglement RvC	Goedkeuring
	Gewijzigd Bestuursreglement	Goedkeuring
	Gewijzigd reglement Financieel beleid en beheer	Goedkeuring
	Huurverhoging 2022	Goedkeuring
13 juni 2022	Jaarverslag 2021	Vaststelling
	Gevoerde beleid 2021	Decharge
	Verkoopbeleid	Goedkeuring
	Stukken rondom Privacy en AVG	Besproken
27 september 2022	Offerte Verstegen Accountants	Opdracht
	Bezoldiging directeur bestuurder conform besluit 2014	Goedkeuring
	Verkoop Nachtegaalstraat 1,12,19 en 20 bij mutatie	Goedkeuring
6 december 2022	Begroting 2023-2032	Goedkeuring
	Vervroegde aflossing langlopende lening	Goedkeuring
	Prestatieafspraken 2023	Goedkeuring
	Bezoldiging 2023	Vaststelling

Huurdersorganisatie

De nieuwe commissarissen hebben in 2022 kennis gemaakt met de huurdersorganisatie. De commissaris die op voordracht van de huurdersorganisatie in de RvC is vertegenwoordigd overlegt naar behoefte met de (voorzitter) van de huurdersorganisatie. Hierbij zijn onder meer de volgende onderwerpen besproken:

- kennismaking nieuwe commissarissen;
- lopende projecten;
- actuele ontwikkelingen;
- relatie/samenwerking met Woningstichting Heteren.

Medewerkers

Woningstichting Heteren heeft geen ondernemingsraad. In 2022 heeft de RvC de medewerkers enkele keren gesproken tijdens verschillende bijeenkomsten. Medewerkers verzorgen ook regelmatig een mondelinge toelichting in de RvC vergadering bij een onderwerp dat past bij hun functie.

Overige stakeholders

Eind 2022 stond een kennismakingsbijeenkomst met het College van B&W van de gemeente Overbetuwe gepland. Deze is verplaatst naar 31 januari 2023. Verder heeft er op 7 juni 2022 een bijeenkomst plaatsgevonden met de RvC van de corporaties in het middengebied Arnhem-Nijmegen. Tijdens deze bijeenkomst is gesproken over de opgaven in het gebied en de wijze waarop samenwerking mogelijk is.

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 918 DAEB vastgoed en 61 niet-DAEB vastgoed. Het DAEB vastgoed in exploitatie bestaat uit 843 woningen, 72 zorgwoningen en 3 standplaatsen voor woonwagens. Het niet-DAEB vastgoed in exploitatie bestaat uit 60 garages en 1 bedrijfspand. In het boekjaar is 1 woning vanuit de exploitatie verkocht. Daarnaast staat 1 woning ultimo boekjaar te koop, en is dus uit exploitatie gehaald. 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	278	323	107	13	1	0	722	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	403	371	120	13	1	10	918	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 2022 zijn door de overheid die huurprijsklassen aangepast. Op basis van deze indeling ziet het overzicht van het aantal huurders van woonegelegenheden (exclusief standplaatsen) per huurprijsklasse er per 31 december 2022 als volgt uit:

DAEB vastgoed in exploitatie

Huurprijsklasse in euro's	Heteren	Driel	Randwijk	Herveld	Elst	Zetten	Totaal	In %
< € 442,46	20	13	10	0	0	0	43	4,7%
€ 442,46-€ 633,25	222	323	86	0	0	9	640	70,0%
€ 633,25-€ 678,66	69	28	15	5	1	1	119	13,0%
€ 678,66-€ 763,47	65	7	9	8	0	0	89	9,7%
> € 763,47	24	0	0	0	0	0	24	2,6%
Totaal	400	371	120	13	1	10	915	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 - € 763,47 en 24 eenheden in de huurprijsklasse > € 763,47.

Betaalwijze

Onderstaand een overzicht van de betaalwijze per 31 december 2022:

Betaalwijze	Heteren	Driel	Randwijk	Herveld	Elst	Zetten	Totaal	In %
Automatische incasso	356	324	101	9	1	10	801	87,3%
Huurnota	47	47	19	4	0	0	117	12,7%
Kas	0	0	0	0	0	0	0	0,0%
Totaal	403	371	120	13	1	10	918	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).

Dienst	Percentage deelnemers					
	2022	2022	2021	2020	2019	2018
	Absoluut	%	%	%	%	%
Glasverzekering	837	99%	99%	99%	99%	99%
Schoonmaken dakgoten	804	100%	100%	100%	100%	100%
Rioolontstopingsfonds	844	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 (€ 763,47) 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 19 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 huurpzeggingen van het DAEB vastgoed in exploitatie in 2022 bedroeg 48 (2021: 34). 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 er 1 woning vanuit de exploitatie verkocht en 1 woning is uit exploitatie gehaald en verkocht in 2023. De mutatiegraad is in het afgelopen boekjaar gestegen ten opzichte van het voorgaande jaar en bedraagt 5,5%. De mutatiegraad wordt bepaald door het aantal nieuwe verhuringen (2022: 46) 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 per einde jaar in exploitatie. De mutatiegraad is berekend op het aantal woningen exclusief Liefkenshoek. De ontwikkeling van de mutatiegraad in het tijdvak 2018 – 2022 is als volgt:

Jaar	Mutatiegraad
2022	5,5%
2021	4,1%
2020	3,9%
2019	2,9%
2018	3,8%

Aantal toewijzingen

In onderstaande tabel zijn alle nieuwe toewijzingen in 2022 opgenomen per huurklasse:

Huishouden	Leeftijd	Inkomen	Huur	Huur	Huur	Huur	Huur	Totaal
			≤ €442,46	€442,46-€633,25	€442,46-€678,66	€633,25-€763,47	€678,66-€763,47	
1 persoon	tot AOW-leeftijd	≤ € 24.075	1	6		5		12
	tot AOW-leeftijd	> € 24.075	0	6		0		6
	va AOW-leeftijd	≤ € 23.975	0	1		0		1
	va AOW-leeftijd	> € 23.975	0	0		1		1
2 personen	tot AOW-leeftijd	≤ € 32.675	0	4		0		4
	tot AOW-leeftijd	> € 32.675	0	0		4		4
	va AOW-leeftijd	≤ € 32.550	0	3		1		4
	va AOW-leeftijd	> € 32.550	0	0		1		1
> 2 personen	tot AOW-leeftijd	≤ € 32.675	0		12		1	13
	tot AOW-leeftijd	> € 32.675	0		0		0	0
	va AOW-leeftijd	≤ € 32.550	0		0		0	0
	va AOW-leeftijd	> € 32.550	0		0		0	0
Totaal			1	20	12	12	1	46

Vergelijking Vraag - Aanbod

Het aantal woningzoekenden dat in 2022 aan een woning werd geholpen bedroeg 46 (2021: 46). In totaal zijn er 8.140 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, anti-kraak verhuring en opstapregelingen (totaal 15 woningen) zijn niet meegenomen in onderstaande tabel. De reacties waren afkomstig uit de volgende gemeenten:

Gemeente	Reacties	Verhuringen
Overbetuwe	1.932	14
Renkum	326	1
Lingewaard	345	1
Arnhem	2.946	8
Nijmegen	486	2
Buiten de stadsregio	347	2
Overig	1.758	3
Totaal	8.140	31

De reacties naar leeftijd waren als volgt:

Leeftijd	Reacties	Verhuringen
T/m 22 jaar	0	0
23 t/m 27 jaar	1.991	3
28 t/m 54 jaar	5.089	17
55 t/m 74 jaar	723	4
75 jaar en ouder	337	7
Totaal	8.140	31

De onderstaande tabel geeft de verhuringen naar klantsoort weer, waarbij valt op te merken dat in het afgelopen boekjaar ruim 71% van de aangeboden woningen toegankelijk waren voor urgenten. Dit zijn het aantal woningen waarop zij konden reageren. Woningstichting Heteren heeft in 2022 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 anti-kraak verhuring en opstapregelingen (totaal 15 woningen) zijn niet meegenomen in nu volgende tabel.

Hoofdmodel	Doorstromer	Starter	Herstarter	Soc-medisch urgentie	SV-urgentie	Nultrede
Aantal	15	3	2	11	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 2022 heeft Woningstichting Heteren, op verzoek van de gemeente Overbetuwe, 4 woningen beschikbaar gesteld voor het huisvesten van statushouders. In deze woningen zijn in totaal 15 statushouders gehuisvest. Woningstichting Heteren streeft er naar om in 2023 maximaal 10% van de vrijkomende woningen beschikbaar te stellen voor de taakstelling. Daarnaast is met de gemeente Overbetuwe afgesproken dat Woningstichting Heteren in 2023 maximaal 2 woningen beschikbaar stelt voor de uitstroom van mensen uit Beschermd Wonen (de zogenaamde Opstapregeling). Zodoende blijft het overgrote deel van de vrijkomende woningen over voor de reguliere woningzoekenden.

2. KWALITATIEVE INSTANDHOUDING VAN HET WONINGBEZIT

Onderhoud

In 2022 werd € 2.190.873 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
2022	€ 2.190.873
2021	€ 1.990.834
2020	€ 1.872.083
2019	€ 1.450.002
2018	€ 1.454.519

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:	€ 1.673.547
Niet cyclisch onderhoud; Klachten-, mutatie- en contractonderhoud ten laste van de Winst- en verliesrekening:	€ 517.326
Totaal	€ 2.190.873

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
2022	766	0,91
2021	806	0,95
2020	667	0,80
2019	746	0,89
2018	877	1,05

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 huurderswisseling. Onder een mutatie wordt verstaan het moment dat de nieuwe huurder, van een woning die opnieuw verhuurd wordt, betreft (de toewijzing). Hieronder valt dus niet onderhoud dat wordt uitgevoerd aan woningen die muteren als gevolg van aankoop, verkoop, sloop of nieuwbouw.

Na mutatie worden noodzakelijk geachte vernieuwingen aan de woning gedaan. 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.

Verloop aantal woningen leegstaand 2022		
Beginsaldo 1-1		1
Bij	Huuropzeggingen	48
Bij	Aankoop	0
Bij	Nieuwbouw	0
Af	Verkoop	1
Af	Sloop	0
Af	Toewijzingen	46
Eindsaldo 31-12		2

De woning die begin 2022 leeg stond betreft Koningin Julianastraat 2 te Randwijk (weer verhuurd in 2022). De twee woningen die ultimo 2022 leegstaan, betreffen Kerkstraat 28 te Randwijk (weer verhuurd in 2023) en Nachtegaalstraat 1 te Heteren (verkocht in 2023).

Aantal mutaties per kern:

Soort mutatie	Driel	Heteren	Randwijk	Zetten	Herveld	Elst	Totaal
Anti kraak	0	2	0	0	0	0	2
Bijzonderheden (2x verhuurd)	0	0	1	0	0	0	1
Direct toegewezen woningen	0	2	2	0	0	0	4
Opstapregelingen	0	0	2	0	0	0	2
Regulier	19	12	0	0	0	0	31
Statushouders	0	4	0	0	0	0	4
Woningruil	0	0	1	1	0	0	2
Totaal	19	20	6	1	0	0	46

Geriefverbeteringen

In 16 woningen zijn, op verzoek van de huurder, geriefverbeteringen uitgevoerd zoals renovatie van badkamer, keuken of toilet of het aanbrengen van een extra elekdragroep. Hiervoor is in totaal € 16.086 uitgegeven. Het aantal geriefverbeteringen in de afgelopen 5 jaar is onderstaand weergegeven:

Jaar	Aantal geriefverbeteringen	Totaalbedrag in euro's
2022	16	€ 16.086
2021	58	€ 79.497
2020	53	€ 92.509
2019	65	€ 97.893
2018	107	€ 151.291

De geriefverbeteringen zijn kostendekkend in de huur doorberekend.

Rookmelders

Volgens een wijziging in de Bouwregelgeving per 1 januari 2022 is het verplicht alle woningen te voorzien van rookmelders. Hiervoor is een overgangstermijn van 6 maanden, wat betekent dat op 1 juli 2022 in elke woning op iedere woonverdieping een rookmelder geplaatst moet zijn. Woningstichting Heteren heeft inmiddels in bijna alle woningen één of meerdere rookmelders geplaatst. Met nog twee huurders lukt het vooralsnog niet om contact te krijgen maar zal op verschillende manieren dit de aankomende periode worden geprobeerd om alsnog een afspraak in te plannen voor plaatsing.

Milieu

Bij nieuwbouw of renovatie worden isolatievoorzieningen aangebracht aan dak, vloeren of muren en wordt gebruik gemaakt van dubbel glas. Ook is 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 energiekosten 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.

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

In nu volgende tabel wordt de verdeling van de energielabels weergegeven waarbij zichtbaar is dat wij eind 2027, behalve de EFG labels, ook de woningen met een D-label verbeterd willen hebben.

	ultimo 2022	ultimo 2027
Energielabel	Totaal	
A+++	7	113
A++	5	5
A	138	239
B	143	133
C	375	415
D	97	0
E	61	0
F	15	0
G	2	0
Totaal	843	905

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.

Een van de grote opgaven voor de komende jaren is de verduurzaming van ons woningbezit. In 2021 hielden we ons hele bezit tegen het licht om te zien op welke wijze we optimaal kunnen aansluiten bij de doelstellingen die landelijk zijn afgesproken. Voor ons betekent dit dat we intensief aan de slag moeten met verduurzaming. De afgelopen jaren zijn we goed bezig geweest met het isoleren van onze woningen. Naast isoleren is er ook aandacht nodig voor energiebesparing, klimaatadaptatie, circulariteit, groene buitenruimte/steenbreek, etc. Wij gaan daarom de komende jaren door met verduurzaming van ons bezit.

We zijn gestart met de voorbereidingen om alle woningen met een D, E, F of G-label te gaan isoleren. In verband met het Flora en Fauna onderzoek zal met de uitvoering van deze werkzaamheden pas in 2024 gestart kunnen worden. Daarnaast bieden we dubbelglas aan voor alle woningen. In de woningen met een D, E, F of G-label wordt op korte termijn dubbelglas geplaatst, bij de overige woningen zal dit gebeuren tijdens de schilderbeurt.

Tevens heeft Woningstichting Heteren energiedisplay 's aangeschaft, die huurders kunnen lenen om meer inzicht te krijgen in hun energieverbruik. Ook sluiten we aan bij een project met energiecoaches in samenwerking met gemeente en andere corporaties, we publiceren bespaartips in de Wooninfo en de Cv-installaties worden waterzijdig ingeregeld.

Het komend jaar gaan we zonnepanelen plaatsen op appartementencomplexen. Tevens gaan we in samenwerking met Vivare en Woonstichting Valburg kijken naar de mogelijkheden voor het plaatsen van zonnepanelen op de overige woningen. Vooruitlopend op deze samenwerking beginnen wij vast met het plaatsen van zonnepanelen op de eengezinswoningen in Herveld en Randwijk.

Vanaf 2024 starten we met het complexgewijs verbeteren van het energielabel van woningen, waarbij het doel is om de woningen naar gemiddeld energielabel A te verbeteren.

Bovenstaande doen we als 'slimme volger' van nieuwe technologieën. Gelet op onze schaal gaat het daarbij om bewezen technieken en verduurzamingsconcepten, waarbij we samenwerken met netwerkpartners om hun kennis optimaal te benutten. Uitgangspunt is dat de woonlasten zo minimaal mogelijk stijgen.

3. BETREKKEN VAN HUURDERS BIJ BEHEER EN BELEID

Wooninfo

De nieuwsbrief 'Wooninfo' voor de huurders van Woningstichting Heteren is in 2022 elk kwartaal verschenen. In de Wooninfo worden allerlei nuttige tips en informatie voor de huurders vermeld. Onderwerpen die in 2022 in de Wooninfo verschenen waren onder andere de ontwikkelingen rondom de nieuwbouw van Park Julianaweide Heteren, de WocoAPP, rookmelders en de verhuisvergoeding voor 55+-huurders. Veel aandacht is besteed aan energiearmoede, energiebesparing en de energietoeslag. Ook zijn de nieuwe collega's voorgesteld en zijn tips gegeven voor de woning in verband met het jaargetijde op dat moment. Ook zijn onderhoudsmeldingen gedaan over: de dakgotenreiniging, het schilderwerk en wat de huurder zelf kan doen om de woonomgeving netjes en veilig te houden. Daarnaast 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 huurverhoging welke in 2022 is doorgevoerd, het jaarverslag Woningstichting Heteren 2021, verschillende beleidsplannen, de woonruimteverdeling, de stand van zaken inzake verkoop huurwoningen, de stand van zaken inzake lopende renovaties 2022, groot onderhoud 2022. Ook is er uitvoerig overleg geweest m.b.t. het ondernemingsplan 2022-2025. Tevens is veiligheid een terugkerend onderwerp geworden tijdens de overleggen met DHR.

In 2022 heeft Woningstichting Heteren € 11,26 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 2022 zijn er wederom geen klachten ingediend.

Overleg gemeente / prestatieafspraken

In 2022 heeft de gemeenteraad van de gemeente Overbetuwe een nieuwe woonvisie, Woonagenda Overbetuwe 2025 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 huishoudensverdunning 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 2022 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 eerdere uitnodiging aan gemeente en huurdersvereniging tot het maken van afspraken, de Woonagenda Overbetuwe 2025 en het bod 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 2023 zijn op 13 december 2022 ondertekend door de gemeente Overbetuwe, Huurdersvereniging DHR en Woningstichting Heteren. De prestatieafspraken 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 2022 € 16.857.267 positief. In 2021 werd een positief resultaat van € 18.363.455 behaald.

De mutatie van het jaarresultaat 2022 t.o.v. 2021 van € 1.506.188 negatief kan met name worden verklaard door:

- een toename van het netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille van € 250.798;
- een toename van het netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille van € 81.963;
- een afname van de niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille van € 2.594.431;
- een toename van de overige waardeveranderingen van € 357.677;
- een afname van de overige organisatiekosten van € 417.500;
- een afname van de rentelasten van € 189.827;
- een toename van de vennootschapsbelasting van € 223.665.

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 te Heteren) door middel van het handboek Marktwaardering 2022. Op parameters in deze waarderingmethode heeft Woningstichting Heteren geen invloed en daarmee ook niet op de uitkomsten.

Het resultaat over het boekjaar 2022 is als volgt te herleiden (x € 1.000):

Omschrijving	Begroot 2022	Werkelijk 2022	Werkelijk 2021
Huren	6.366	6.420	6.330
Opbrengsten servicecontracten	69	70	68
Lasten servicecontracten	-94	-100	-91
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-730	-810	-701
Lasten onderhoudsactiviteiten	-2.851	-2.486	-2.295
Overige directe operationele lasten exploitatiebezit	-967	-462	-930
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	1.793	2.632	2.381
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	74	125	43
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	889	15.016	17.253
Netto resultaat overige activiteiten	13	0	0
Overige organisatiekosten	-161	-200	-618
Leefbaarheid	-9	-8	-22
Rentebaten	0	0	0
Rentelasten	-566	-555	-745
Resultaat voor belasting	2.033	17.010	18.292
Belasting	-59	-153	71
Jaarresultaat	1.974	16.857	18.363

Voor een nadere specificatie van de realisatie van 2021 en 2022 wordt verwezen naar de toelichting op de winst- en verliesrekening.

Meerjarenprognose

De financiële meerjarenraming wordt jaarlijks geactualiseerd. De meest recente aanpassing vond plaats in 2022, gebaseerd op de 8-maandrapportage per 31 augustus 2022 en de kennis van dat moment.

De specificaties zijn gebaseerd op onder andere de navolgende uitgangspunten:

- maximale huursomstijging 2023:2,3% / 2024:3,4% / 2025:2,4% / 2026:1,7% / 2027:1,3%
- huurverhoging vindt plaats per 1 juli van het betreffende jaar, behalve de huurverhoging van Liefkenshoek Heteren;
- stijging huur Liefkenshoek Heteren in 2023: 2,5%;
- stijging huur Liefkenshoek Heteren vanaf 2024: 1,5%;
- huurverhoging Liefkenshoek Heteren vindt plaats per 1 januari van het betreffende jaar;
- stijging variabele kosten 2023 tot en met 2027: De jaarlijkse stijging is gekoppeld aan de verwachting prijsinflatie conform de "Leidraad economische parameters dPi2022" met daarin de genoemde afwijking van 2023-2025 (5% prijsinflatie toegepast). De variabele lasten zijn ook gebaseerd op ervaringscijfers en gekoppeld aan de loonkostenstijging.
- Loonkostenstijging 2023:3,9% / 2024:2,9% / 2025:2,2% / 2026:1,9% / 2027:2,0%
- 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 2022 is voor de woningen een gemiddelde jaarlijkse huurverhoging van 1,7% gerealiseerd en voor 2023 is een gemiddelde huurverhoging van 2,3% voorzien, waarbij de DAEB-grens de bovengrens is. Na een afweging van alle voor- en nadelen van de inkomensafhankelijke huurverhoging, is besloten om in 2023 wederom geen gebruik te maken van de ruimere huurverhogingspercentages van de inkomensafhankelijke huurverhoging.

Bedrijfsbegroting (x € 1.000)

Jaar	2023	2024	2025	2026	2027
Opbrengsten	6.577	6.825	7.201	7.582	7.694
Lasten	-3.555	-4.243	-4.516	-5.416	-5.537
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	3.022	2.582	2.685	2.166	2.157
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	65	-19	-133	-79	-130
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	1.030	-170	-2.182	-867	-1.522
Netto resultaat overige activiteiten	13	14	14	15	15
Overige organisatiekosten	-186	-187	-202	-205	-208
Leefbaarheid	-34	-36	-37	-38	-30
Rentebaten	0	0	0	0	0
Rentelasten	-470	-487	-544	-608	-646
Resultaat voor belasting	3.440	1.697	-399	384	-364
Belasting	-460	-449	-457	-469	-335
Jaarresultaat	2.980	1.248	-856	-85	-699

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

Jaarlijkse huurverhoging

Woningstichting Heteren heeft bij de bepaling van de jaarlijkse huurverhoging rekening gehouden met hetgeen opgenomen is in de wettelijke regels rondom huurprijsbeleid (MG 2022-01), het vastgestelde Ondernemingsplan 2022-2025 (waarvan het huurbeleid onderdeel is) en de begroting 2022 van Woningstichting Heteren. Hierbij kwam de gemiddelde huurverhoging uit op iets minder dan 1,7%.

Huursomberekening

De huursombenadering is een manier voor corporaties om de huren van individuele woningen met verschillende percentages te verhogen, terwijl de huren gemiddeld niet meer stijgen dan landelijk is afgesproken. De maximale huursomstijging voor woningcorporaties voor het kalenderjaar 2022 is 2,3%. De maximale huursomstijging geldt alleen voor zelfstandige huurwoningen en is exclusief huurharmonisatie en huurstijging vanwege woningverbeteringen. De huursomstijging van Woningstichting Heteren kwam in 2022 uit op gemiddeld : 1,76%.

Huurderving

Leegstand komt in het bezit van Woningstichting Heteren nauwelijks voor. Over het jaar 2022 bedroeg deze 0,26% (2021: 0,28%). 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 2018 - 2022 blijkt uit nu volgende tabel:

Huurderving	absoluut in euro's	in percentages
2022	16.802	0,26%
2021	17.908	0,28%
2020	15.813	0,25%
2019	21.252	0,34%
2018	9.779	0,16%

Huurachterstand

De huurachterstand van alle zittende en vertrokken huurders bedraagt 1,13% van de bruto jaarhuur (2021: 1,33%). 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:

Huurachterstand	absoluut in euro's	in % van jaarhuur
2022	73.570	1,14%
2021	84.501	1,33%
2020	87.325	1,40%
2019	57.139	0,93%
2018	66.206	1,10%

5. DE LEEFBAARHEID VAN BUURTEN EN WIJKEN

Op grond van de prestatieafspraken met gemeenten en bewonersorganisaties mogen woningcorporaties onder voorwaarden bijdragen aan de leefbaarheid.

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. Door het wegvallen van het maximum bedrag op leefbaarheidsuitgaven, is het voor corporaties mogelijk om activiteiten gericht op ontmoeting te ondersteunen en zijn investeringen in maatschappelijk vastgoed weer mogelijk.

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. 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.

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 2022 zijn er 10 meldingen binnen gekomen (2021: 11) bij Buurtbemiddeling uit Driel, Heteren en Randwijk.

6. WONEN EN ZORG

Liefkenshoek Heteren

Stichting Samen Zorgen (SSZ) huurt zorgcentrum Liefkenshoek in Heteren 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.

Langer Thuis

Woningstichting Heteren besteedt aandacht aan het Langer Thuis Wonen van onze huurders. Dit doen we op verschillende manieren. Zo doen we aanpassingen in woningen bij mutatie maar ook op aanvraag en bij renovaties. Daarnaast zetten we in op het toevoegen van toegankelijke nieuwbouw en begeleiden we mensen bij het doorstromen naar voor hun geschikte woningen.

Kengetallen

Kwaliteit woningbezit (in euro's)

Jaar	2022	2021	2020	2019	2018
Niet cyclisch onderhoud per VHE	565	541	424	581	743
Cyclisch onderhoud per VHE	1.829	1.630	1.645	1.021	863

Bij de berekening voor 2022 zijn 915 woningen als basis genomen (2021: 917).

Aantal huurders per huurprijscategorie

Jaar	2022	2021	2020*	2019**	2018***
Goedkoop (< €442,46)	43	53	45	47	48
Betaalbaar (€ 442,46 - € 678,66)	759	763	738	728	713
Duur (> € 678,66)	113	101	122	130	145
Totaal	915	917	905	905	906

Totalen exclusief standplaatsen, bedrijfspand en garages. Bij de berekening voor 2022 zijn 915 woningen als basis genomen.

Financiële ratio's ten behoeve van risicobeoordeling WSW

Per balansdatum	Norm WSW	2022	2021
Solvabiliteit (beleidswaarde)	>15%	68,6%	59,0%
Loan to value (beleidswaarde)	<85%	30,7%	37,0%
Dekkingsratio (marktwaarde)	<70%	15,0%	18,6%
Interest coverage ratio	>1,40	4,48	2,45
Onderpandsratio (marktwaarde)	<70%	15,0%	18,6%

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 (zwarte 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.

Financiële ratio's	Doel	Belang van de ratio	Meetperiode	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
Onderpandratio (marktwaarde)	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 onderpandratio voor de WSW geborgde leningen te bewaken.	Balans datum	< 70%



jaarrekening



woningstichting
heteren



Balans

(voor verwerking resultaatbestemming)

Activa

Bedragen in euro's

realisatie 2022

realisatie 2021

A. Vaste activa

I Vastgoedbeleggingen

DAEB vastgoed in exploitatie	153.130.787	138.147.450
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	533.100	525.564
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	2.144.000	2.055.200
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	<u>190.142</u>	<u>285.514</u>
	155.998.029	141.013.728

II Materiële vaste Activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	176.634	220.024
---	---------	---------

B. Vlottende Activa

I Voorraden

Vastgoed bestemd voor verkoop	331.328	0
-------------------------------	---------	---

II Onderhanden projecten

	0	0
--	---	---

III Vorderingen

Huurdebiteuren	50.252	69.678
Latente belastingvorderingen	0	52.904
Belastingen en premies sociale verzekeringen te vorderen	276	482.138
Overige vorderingen en overlopende activa	<u>85.398</u>	<u>68.987</u>
	135.926	673.707

IV Liquide middelen

	<u>2.203.111</u>	<u>1.150.706</u>
--	------------------	------------------

Totaal

158.845.028

143.058.165

per 31 december

Passiva

Bedragen in euro's	realisatie 2022	realisatie 2021
C. Eigen vermogen		
Herwaarderingsreserves	101.036.933	86.172.404
Wettelijke en statutaire reserves	154	154
Overige reserves	15.052.083	11.553.157
Resultaat Boekjaar	<u>16.857.266</u>	<u>18.363.455</u>
	132.946.436	116.089.170
D. Voorzieningen		
Onrendabele investering/herstructurering	0	0
Latente belastingverplichtingen	0	63.788
Overige voorzieningen	<u>31.659</u>	<u>27.804</u>
	31.659	91.592
E. Langlopende schulden		
Schulden/leningen kredietinstellingen	21.794.908	18.971.156
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	2.049.400	1.999.200
Overige langlopende schulden	<u>691.295</u>	<u>671.548</u>
	24.535.603	21.641.904
F. Kortlopende schulden		
Schulden aan kredietinstellingen	671.485	4.204.145
Schulden aan leveranciers	177.702	299.516
Belastingen en premies sociale verzekeringen af te dragen	120.061	10.362
Schulden ter zake van pensioenen	8.509	6.781
Overige kortlopende schulden	<u>353.573</u>	<u>714.695</u>
	<u>1.331.330</u>	<u>5.235.499</u>
Totaal	<u>158.845.028</u>	<u>143.058.165</u>

Winst- & verliesrekening

Bedragen in euro's

realisatie 2022

realisatie 2021

Huuropbrengsten (9)	6.419.554	6.330.187
Opbrengsten servicecontracten (10)	70.031	68.176
Lasten servicecontracten (11)	-100.284	-91.429
Lasten verhuur en beheeractiviteiten (12)	-810.111	-700.834
Lasten onderhoudsactiviteiten (13)	-2.485.559	-2.295.270
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit (14)	<u>-462.020</u>	<u>-929.900</u>
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	2.631.611	2.380.930
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille (15)	274.354	251.051
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille (16)	<u>-149.019</u>	<u>-207.679</u>
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	125.335	43.372
Overige waardeverandering vastgoedportefeuille (17)	-143.777	-501.454
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille (18)	15.118.869	17.719.100
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VoV (19)	<u>40.700</u>	<u>34.900</u>
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	15.015.792	17.252.546
Opbrengst overige activiteiten (20)	<u>0</u>	<u>21</u>
Netto resultaat overige activiteiten	0	21
Overige organisatiekosten (21)	-199.860	-617.476
Leefbaarheid (22)	-8.016	-21.937
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten (23)	243	0
Rentelasten en soortgelijke kosten (24)	<u>-555.050</u>	<u>-744.877</u>
Saldo financiële baten en lasten	<u>-554.807</u>	<u>-744.877</u>
Resultaat voor belasting	17.010.055	18.292.579
Belasting (25)	<u>-152.789</u>	<u>70.876</u>
Resultaat na belastingen	<u>16.857.266</u>	<u>18.363.455</u>

Kasstroombesluit	2022			2021		
	DAEB	Niet-DAEB	Totaal	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Operationele activiteiten						
Ontvangsten						
Huren	6.411.396	44.911	6.456.307	6.253.222	43.922	6.297.144
Vergoedingen	70.208	0	70.208	68.280	0	68.280
Overige bedrijfsontvangsten	656	0	656	241	0	241
Renteontvangsten	70	0	70	10	0	10
Saldo ingaande kasstromen	6.482.330	44.911	6.527.241	6.321.753	43.922	6.365.675
Uitgaven						
Betalingen aan werknemers	488.405	3.413	491.818	472.165	3.328	475.493
Onderhoudsuitgaven	2.334.024	5.953	2.339.977	1.635.944	17.857	1.653.801
Overige bedrijfsuitgaven	1.074.648	7.509	1.082.157	902.138	6.359	908.497
Betaalde interest	623.496	0	623.496	808.011	0	808.011
Sector specifieke heffingen	15.654	0	15.654	18.965	0	18.965
Verhuurdersheffing	214.293	0	214.293	699.074	0	699.074
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	8.016	0	8.016	3.787	0	3.787
Vennootschapsbelasting	-418.672	-2.926	-421.598	620.295	4.373	624.668
Saldo uitgaande kasstromen	4.339.863	13.949	4.353.813	5.160.379	31.917	5.192.296
Kasstroom uit operationele activiteiten	2.142.466	30.962	2.173.428	1.161.374	12.005	1.173.379
(Des)investeringsactiviteiten						
Materiële vaste activa ingaande kasstroom						
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden DAEB	274.354	0	274.354	0	0	0
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden niet-DAEB	0	0	0	0	251.051	251.051
Tussentelling ingaande kasstroom MVA	274.354	0	274.354	0	251.051	251.051

Materiële vaste activa uitgaande kasstroom

Nieuwbouw huur, woon- en niet woonegelegenheden	290.324	0	290.324	1.643.627	0	1.643.627
Woningverbetering, woon- en niet woonegelegenheden	143.882	0	143.882	127.051	0	127.051
Aankoop woonegelegenheden (VoV) voor doorverkoop niet-DAEB	0	232.350	232.350	0	0	0
Investeringen overig	23.958	0	23.958	45.882	0	45.882
Tussentelling MVA uitgaande kasstroom	458.164	232.350	690.514	1.816.560	0	1.816.560

Kasstroom uit (des)investeringen	-183.810	-232.350	-416.160	-1.816.560	251.051	-1.565.509
Ontvangsten overig	-718	0	-718	34.522	0	34.522

Kasstroom uit desinvesteringen en financiële vaste activa

	-184.528	-232.350	-416.878	-1.782.038	251.051	-1.530.987
--	----------	----------	----------	------------	---------	------------

Financieringsactiviteiten

Inkomend

Nieuwe te borgen leningen	4.250.000	0	4.250.000	2.641.461	0	2.641.461
---------------------------	-----------	---	-----------	-----------	---	-----------

Uitgaand

Aflossing geborgde leningen	4.954.145	0	4.954.145	3.680.810	0	3.680.810
-----------------------------	-----------	---	-----------	-----------	---	-----------

Kasstroom uit financieringsactiviteiten

	-704.145	0	-704.145	-1.039.349	0	-1.039.349
--	----------	---	----------	------------	---	------------

Mutatie liquide middelen

	1.253.793	-201.388	1.052.405	-1.660.013	263.056	-1.396.957
--	-----------	----------	-----------	------------	---------	------------

Wijziging kortgeldmutaties

	0	0	0	0	0	0
--	---	---	---	---	---	---

Liquide middelen per 1-1

			1.150.706			2.547.663
--	--	--	-----------	--	--	-----------

Liquide middelen per 31-12

			2.203.111			1.150.706
--	--	--	-----------	--	--	-----------

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	220	1.198
Rekening-courant bank	162.297	277.959
Spaarbank/deposito's	2.040.594	871.548
Totaal geldmiddelen	2.203.111	1.150.706

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 passiva 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.

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

Vastgoed in exploitatie wordt bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten. Voor zover verkregen subsidies kwalificeren als investeringssubsidie worden deze in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs van de vastgoedbelegging.

De verkrijgingsprijs omvat de koopsom en alle direct toe te rekenen uitgaven. De direct toe te rekenen uitgaven bevatten tevens, bijvoorbeeld, de juridische advieskosten, overdrachtsbelasting en andere transactiekosten.

De vervaardigingsprijs omvat de aanschaffingskosten van gebruikte grond- en hulpstoffen en de overige kosten, die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend.

Voorts kunnen in de vervaardigingskosten worden opgenomen een redelijk deel van de indirecte kosten en de rente op schulden over het tijdvak dat aan de vervaardiging kan worden toegerekend.

Waardering na eerste verwerking (marktwaarde)

De waardering na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie vindt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet plaats tegen actuele waarde waaronder in dit verband dient te worden verstaan de marktwaarde, overeenkomstig het marktwaardebegrip onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat. De waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat vindt plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2022').

De marktwaarde in verhuurde staat is benaderd door de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen te bepalen (discounted cash flow methode/DCF).

Toepassing basisversie als grondslag voor bepaling marktwaarde in verhuurde staat

Zoals hierna verder is uitgewerkt en toegelicht maakt de toegelaten instelling voor de waardering van het bezit (met uitzondering van het complex Zorgcentrum Liefkenshoek te Heteren) gebruik van de basisversie van het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2022'. De basisversie betreft een modelmatige waardering van het vastgoed tegen marktwaarde in verhuurde staat waarbij geen vrijheidsgraden inzake de uitgangspunten en parameters van de waardering mogelijk zijn. Daarnaast leidt de basisversie tot een marktwaarde in verhuurde staat op (vastgoed)portefeuilleniveau en niet tot een marktwaarde in verhuurde staat op waarderingscomplexniveau. Tenslotte kent de waardering volgens de basisversie geen betrokkenheid van een taxateur. Hierdoor kan de marktwaarde in verhuurde staat afwijken van de marktwaarde in verhuurde staat die met betrokkenheid van een taxateur tot stand zou zijn gekomen. De herwaarderingsreserve is, overeenkomstig de verslaggevingsrichtlijnen, bepaald op waarderingscomplexniveau. Aangezien er bij waardering volgens de basisversie sprake is van een waardering op portefeuilleniveau in plaats van op complexniveau, kan er tevens binnen het eigen vermogen sprake zijn van een onnauwkeurigheid in de allocatie tussen de herwaarderingsreserve en de overige reserve.

Deze actuele waarde vormt tevens de basis voor de totstandkoming van de beleidswaarde. Ook deze waarde kan daarom afwijken van de beleidswaarde die gebaseerd is op een marktwaarde in verhuurde staat die met betrokkenheid van een taxateur tot stand zou zijn gekomen.

Jaarlijks vindt in de zomer na afloop van het jaarrekeningtraject een validatie van de basisversie plaats. Daarbij wordt door vergelijking met de full-versie via backtesting achteraf aangegeven of de basisversie een marktwaarde uitkomst heeft gegeven die binnen acceptabele bandbreedte van de full-versie uitkomst ligt. Dit vormt input om de basisversie eventueel aan te passen. De validatie eis daarbij is dat voor ten minste 90% van de portefeuilles het verschil tussen de basiswaardering en full waardering beperkt moet blijven tot maximaal 10%. In de jaren 2017 tot en met 2020 is steeds voldaan aan deze eis. In de validatie van het handboek 2021 bleef slechts 64% van de portefeuilles binnen de gestelde bandbreedte tussen basiswaardering en fullwaardering, waarmee niet voldaan is aan de eis. Er is sprake van een structurele afwijking op de leegwaarden en daarnaast wordt in de full-versie vaak een hogere disconteringsvoet gebruikt.

De vermoedelijke oorzaak van de grote verschillen zijn onvoorziene marktontwikkelingen in het laatste kwartaal van 2021, die plaatsvonden tussen het publicatiemoment van het handboek in oktober en de peildatum van de waardering per jaareinde. Naar aanleiding hiervan is in het op 31 oktober 2022 gepubliceerde handboek 2022 een eerste invulling aan de vrijheidsgraden leegwaardestijging, markthuur en disconteringsvoet is gegeven op basis van de tot dat moment aanwezige kennis. Aanvullend is op 31 januari 2023 een versie gepubliceerd met de definitieve parameters van de voornoemde drie vrijheidsgraden.

De inzichten van de validatie 2022 zijn vanzelfsprekend nog niet bekend met betrekking tot de waardering volgens de basisversie naar de stand van 31 december 2022 en dan ook niet meegenomen bij de totstandkoming van deze jaarrekening.

Uit de validatie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2021 is gebleken dat de marktontwikkelingen in het 4e kwartaal 2021 onvoldoende tot uitdrukking zijn gekomen in de marktwaardewaardering ultimo 2021. In de COROP regio Arnhem/Nijmegen was de waardering hiermee op basis van de rapportage van Fakton d.d. 7 april 2023 inzake DAEB en niet-DAEB vastgoed volgens de basiswaardering circa 6,8% te laag.

Dit effect is onderdeel van de niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille 2022 en bedraagt circa € 8,6 miljoen. De vergelijkende cijfers 2021 zijn hierop niet aangepast. Eind maart is het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2022 herzien naar aanleiding van geconstateerde onvolkomenheden. De benodigde aanpassingen om te komen tot een marktconforme waardering zijn doorgevoerd middels aanpassing van de disconteringsvoet. Hiertoe heeft onderzoek plaatsgevonden waarbij is vastgesteld dat de verwachte uitkomsten van de basisversie in lijn liggen met de ontwikkeling van de leegwaarde van woningen gebaseerd op NVM cijfers in de regio. Als uitgangspunt is hierbij gehanteerd dat deze ontwikkeling van de marktwaarde (exclusief correcties voorgaand jaar) in lijn ligt met de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat.

Complexindeling

Overeenkomstig het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde' vindt waardering op marktwaarde in verhuurde staat plaats op een specifieke complexindeling (het waarderingscomplex). Elk waarderingscomplex bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type eenheid, bouwjaar en locatie. Daarnaast is het gehele waarderingscomplex als eenheid aan een derde partij te verkopen. Alle verhuureenheden van de toegelaten instelling maken deel uit van een waarderingscomplex of vormen een afzonderlijk waarderingscomplex.

Macro economische parameters

Om de te verwachten kasstromen in de DCF-berekening te bepalen, wordt gebruik gemaakt van de macro-economische parameters conform het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2022.

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

Macro-economische parameters Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2022

Parameters woonegelegenheden	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028 e.v.
Prijsinflatie	9,90%	2,60%	2,30%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Looninflatie	2,90%	3,70%	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%
Bouwkostenstijging	7,80%	3,70%	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%
Leegwaardestijging Arnhem-Nijmegen	1,90%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Beheerkosten per vhe – EGW*	481	481	481	481	481	481	481
Beheerkosten per vhe – MGW*	472	472	472	472	472	472	472
Gemeentelijke OZB							
Overbetuwe (% van de WOZ)	0,08%	0,08%	0,08%	0,08%	0,08%	0,08%	0,08%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%
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/Zorg Extramuraal		50,00%	50,00%	50,00%	50,00%	50,00%	50,00%
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)		1,00%	1,20%	1,20%	1,20%	1,20%	1,20%
Splitsingskosten*	571	571	571	571	571	571	571

* Prijspeil 31-12-2022

Overdrachtskosten	2022	2023
Overdrachtsbelasting	8%	10,4%
Overige aankoopkosten	1%	1%
Totale overdrachtskosten	9%	11,4%

EGW doorexploiteerscenario	Instandhoudingsonderhoud per woongelegenhed					
	Bouwjaar					
	<1940	1940-1959	1960-1974	1975-1989	1990-2004	>=2005
M2 GO						
< 40	1.426	1.400	1.405	1.428	1.451	1.538
>= 40 < 60	1.601	1.561	1.557	1.568	1.602	1.703
>= 60 < 80	1.714	1.666	1.665	1.668	1.710	1.820
>= 80 < 100	1.825	1.770	1.778	1.776	1.826	1.944
>= 100 < 120	1.872	1.816	1.834	1.829	1.883	2.005
>= 120	1.920	1.861	1.890	1.883	1.941	2.066

MGW doorexploiteerscenario	Instandhoudingsonderhoud per woongelegenhed					
	Bouwjaar					
	<1940	1940-1959	1960-1974	1975-1989	1990-2004	>=2005
M2 GO						
< 40	1.199	1.256	1.276	1.314	1.410	1.493
>= 40 < 60	1.281	1.328	1.371	1.406	1.501	1.593
>= 60 < 80	1.404	1.437	1.500	1.529	1.625	1.729
>= 80 < 100	1.572	1.589	1.663	1.684	1.784	1.902
>= 100 < 120	1.726	1.728	1.816	1.829	1.933	2.065
>= 120	1.836	1.826	1.932	1.940	2.046	2.189

EGW uitpondscenario	Instandhoudingsonderhoud per woongelegenhed					
	Bouwjaar					
	<1940	1940-1959	1960-1974	1975-1989	1990-2004	>=2005
M2 GO						
< 40	900	881	834	858	856	939
>= 40 < 60	994	962	911	911	903	1014
>= 60 < 80	1.058	1.018	960	947	935	1.035
>= 80 < 100	1.123	1.075	1.006	982	967	1.112
>= 100 < 120	1.153	1.103	1.026	998	982	1.133
>= 120	1.184	1.130	1.045	1.013	997	1.155

MGW uitpondscenario	Instandhoudingsonderhoud per woongelegenhed					
	Bouwjaar					
	<1940	1940-1959	1960-1974	1975-1989	1990-2004	>=2005
M2 GO						
< 40	712	770	774	805	880	963
>= 40 < 60	774	819	834	860	927	1.020
>= 60 < 80	858	890	912	928	986	1.093
>= 80 < 100	968	984	1.006	1.008	1.056	1.182
>= 100 < 120	1.069	1.069	1.094	1.082	1.122	1.266
>= 120	1.145	1.133	1.162	1.143	1.175	1.332

Referentieobject disconteringsvoet	
Kenmerk	Klasse
Bouwjaarklasse	1975 tot 1990
Type verhuureenheid	MGW
COROP plus G4	's-Gravenhage
Waarderingsscenario	Doorexploiteren
Disconteringsvoet ultimo 2021	5,08% (dvRef)
Disconteringsvoet ultimo 2022	5,53% (dv)

Voor de bovengenoemde kenmerken is volgens Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2022 een opslag of afslag gedaan.

Referentieobject disconteringsvoet	
Kenmerk	Klasse
WOZ-waarde 1 januari 2021 klasse	125.000 tot 150.000
Bouwjaarklasse	1975 tot 1990
Type verhuureenheid	MGW
GBO	80 m ²
COROP plus G4	's-Gravenhage
Markthuur per m ² GBO/maand 31-12-2021	€ 10,03

Voor de bovengenoemde kenmerken is volgens Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2022 een opslag of afslag gedaan.

Parameters parkeerplaatsen	Parkeerplaatsen	Garagebox
Instandhoudingsonderhoud*	60	202
Beheerkosten*	30	41
Gemeentelijke OZB, belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,23%	0,23%
Disconteringsvoet	6,34%	6,43%
Overdrachtskosten (%MW)	9,00%	9,00%

* Prijspeil 31-12-2022

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 taxatie 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 op basis van de daadwerkelijke bezetting, extra huur aan huurder in rekening wordt gebracht.

- Markthuur: De markthuur is mede ingeschat op basis van 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 verhoogd t.o.v. 2021 vanwege het feit dat aanvangsrendementen voor dergelijk kwalitatief goed en lang verhuurd vastgoed zijn verhoogd ten opzichte van 2021.

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)	
		Marktwaaarde	Beleidswaarde
Mutatiegraad	1% verhogen	-3.329	-1.232
Mutatiegraad	1% verlagen	-19	-1.219
Disconteringsvoet	0,5% verhogen	16.555	4.827
Disconteringsvoet	0,5% verlagen	-24.472	-8.378

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 marktwaaarde 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 25,8%.

Pensioenvoorziening

De gehanteerde pensioenregeling van Woningstichting Heteren is ondergebracht bij het bedrijfstakpensioenfonds Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW).

De belangrijkste kenmerken van deze pensioenregeling zijn:

- Er is sprake van een middelloonregeling.
- Er is sprake van een ouderdoms- en nabestaandenpensioen.
- De pensioen(richt)leeftijd is 68 jaar.
- De regeling kent zowel een partner- en wezenpensioen, waarbij het partner- en wezenpensioen is verzekerd door middel van een opbouwregeling (uitkeringsovereenkomst). Voor het ouderdomspensioen, partnerpensioen en wezenpensioen stelt het bestuur van het pensioenfonds jaarlijks een premie vast. Deze is momenteel vastgesteld op 27% van de pensioengrondslag gecorrigeerd met de deeltijdfactor.

- Als de middelen van het pensioenfonds het toelaten, zal het bestuur van het pensioenfonds de ingegane pensioenen en de premievrije aanspraken van gewezen deelnemers aanpassen overeenkomstig de consumentenprijsindex voor alle huishoudens. Voor actieve deelnemers geldt dat het bestuur streeft naar verhoging met de loonontwikkeling van de branche Woningcorporaties. De toeslagverlening is voorwaardelijk. Er is geen recht op toeslagverlening en het is voor de langere termijn niet zeker of en in hoeverre toeslagverlening zal plaatsvinden. Het bestuur van het pensioenfonds beslist evenwel jaarlijks in hoeverre pensioenuitkeringen en pensioenaanspraken worden aangepast.

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

1. Deelneming in het bedrijfstakpensioenfonds is verplicht gesteld voor de werknemers en bestuurders van de toegelaten instelling [en haar groepsmaatschappijen].
2. De toegelaten instelling [en haar groepsmaatschappijen] is uitsluitend verplicht tot betaling van de vastgestelde premies. In geen geval bestaat een verplichting tot bijstorting.
3. Er is geen sprake van recht op teruggave/premiekorting.

De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2022 129,0% (ultimo 2021: 126,0%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2022 133,7% (ultimo 2021 118,8%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste 104,2% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom geen sprake van een dekkingstekort. De dekkingsgraad is ook hoger dan de vereiste dekkingsgraad van 127,7%. Er is daarom ook geen sprake van een reservetekort. Het bestuur van het pensioenfonds heeft in 2022 besloten de opgebouwde aanspraken van (gewezen) deelnemers en de ingegane pensioenen per 1 januari 2023 te verhogen met een gedeeltelijke toeslag. Er was ruimte voor een gedeeltelijke toeslag omdat de beleidsdekkingsgraad per eind oktober 2022 hoger was dan 110%. Voor gewezen deelnemers en pensioengerechtigden was de ambitie van het fonds 12,40% (stijging van de prijzen in de periode van juli 2021 tot en met juli 2022) en is een toeslag verleend van 9,84%. Voor actieve deelnemers was de ambitie van het fonds 3,00% (cao-verhogingen in de sector in de periode van 31 juli 2021 tot en met 31 juli 2022) en is een toeslag verleend van 2,38%.

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 2022 staat in nu volgend overzicht.

Lasten verhuur en beheer	Onderhouds-activiteiten	Overige directe operationele lasten	Verkopen vastgoed-portefeuille	Overige organisatie-kosten	Leefbaarheid
69,93%	25,88%	0%	0%	4,19%	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 gebruiksklaar of verkoopklaar te maken. De te activeren rente wordt berekend op basis van de verschuldigde rente over specifiek voor de vervaardiging opgenomen leningen en van de gewogen rentevoet van leningen die niet specifiek aan de vervaardiging van het actief zijn toe te rekenen, in verhouding tot de uitgaven en periode van vervaardiging.

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 belastingschulden 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. Op 10 november 2022 heeft Woningstichting Heteren een brief ontvangen dat de afgesloten VSO's per 1 januari 2023 niet meer verlengd worden. De gevolgen hiervan heeft onze adviseur Flynth in beeld gebracht. Hieruit komt de volgende conclusie: De VSO was vooral van belang voor de beginbalans van Woningstichting Heteren per 1-1-2008.

Tussen 2010 en 2012 zijn afwaarderingen toegepast toen de WOZ waardes fors waren gedaald. De VSO stond afwaarderingen wel toe mits het zou worden gevolgd door opwaarderingen zodra de WOZ weer zou gaan stijgen. Die opwaarderingsronde is vrijwel volledig afgerond omdat voor bijna alle woningen de WOZ per heden al weer hoger ligt dan de WOZ per 1-1-2008.

Woningstichting Heteren heeft op basis van de uitgangspunten van VSO 1 en VSO 2 de fiscale positie ultimo 2022 en het fiscale resultaat 2022 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	€	17.010.055
Af: commerciële waardeverandering marktwaarde DAEB vastgoed	€	-15.118.869
Bij: fiscale opwaardering DAEB vastgoed van voor 2008 met 70% stijging WOZ-waarde	€	5.040
Af: fiscale afschrijvingen investeringen in DAEB vastgoed van voor 2008	€	-283.682
Af: fiscale afschrijvingen in DAEB vastgoed van na 2008	€	-152.389
Af: fiscale afschrijving Liefkenshoek en Akeleistraat	€	-451.500
Bij: fiscaal maar 50% kosten lening Vestia toegestaan	€	-247.785
Bij: fiscaal hogere opbrengst verkochte woningen	€	17.287
Bij: fiscaal minder afschrijving bedrijfsgebouwen en -terreinen	€	14.921
Bij: fiscaal niet aftrekbare kosten leefbaarheid	€	8.016
Bij: fiscaal niet aftrekbare saneringssteun (2022 nihil)	€	0
Bij: fiscaal beperkt aftrekbare kosten	€	1.297
Af: (milieu)investeringsaftrek	€	-2.652
		<hr/>
Fiscaal belastbaar bedrag 2022	€	799.739
Verschuldigde belasting over grondslag na verliesverrekening	€	163.673
Mutatie passieve belastinglatentie wegens opwaarderingspotentieel		
Saldo begin boekjaar volgens jaarrekening	€	63.788
Saldo eind boekjaar tegen 20% volgens fiscale positie	€	0
Mutatie passieve latentie wegens opwaarderingspotentieel	€	-63.788
Mutatie actieve belastinglatentie wegens extra kostenpost Vestia lening 2022		
Saldo begin boekjaar volgens jaarrekening	€	52.904
Saldo eind boekjaar tegen 20% volgens fiscale positie	€	0
Mutatie actieve belastinglatentie wegens extra kostenpost Vestia lening 2022	€	52.904
Totale VPB bate 2022 (mutatie latenties plus verschuldigde VPB)	€	152.789
Verschuldigde VPB 2022	€	163.673
Af: reeds betaalde voorlopige aanslagen 2022	€	-60.540
		<hr/>
Te betalen op aangifte 2022 (negatief is te ontvangen)	€	103.133

Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht

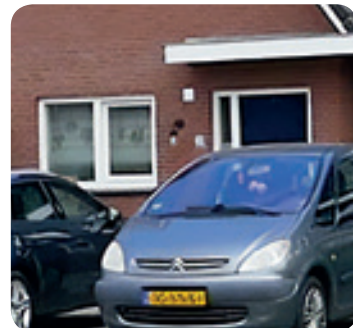
Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen en vlottende effecten.

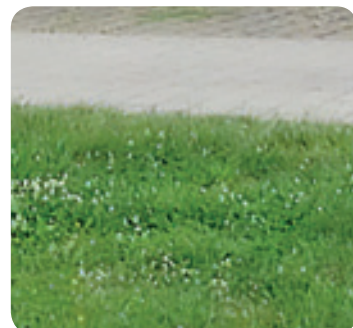
Winstbelastingen, ontvangen interest, betaalde interest en ontvangen dividenden worden opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.



overige toelichting



woningstichting
heteren



Verklaring van het bestuur

Het jaarverslag 2022 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 2022 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 2022 zijn uitgevoerd door medewerkers van Woningstichting Heteren. De controle van het jaarverslag en de jaarrekening 2022 is verricht door Versteegen accountants en adviseurs B.V., die de controleverklaring heeft afgegeven.

Het jaarverslag over het boekjaar 2022 is in de vergadering van de RvC vastgesteld en op de datum 13 juni 2023 door het bestuur goedgekeurd.

Heteren, 13 juni 2023

Was getekend

R.A. Maatman, directeur-bestuurder
Woningstichting Heteren

Verklaring van de RvC

De RvC van Woningstichting Heteren heeft ingevolge artikel 25 van de statuten de door het werkapparaat 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 2022 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 2022 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 2022.

Heteren, 13 juni 2023

Namens de RvC

Was getekend

drs. M.H.M. Mulder, voorzitter

Was getekend

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

Was getekend

mr. A.F.J. Roelofs ccp



overige gegevens



woningstichting
heteren



RESULTAATBESTEMMING

1. Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2022

De resultaatbestemming is vooruitlopend op goedkeuring door de RvC al in de jaarrekening verwerkt. Het bestuur stelt aan de RvC voor het resultaat over boekjaar 2022 ad. € 16.857.266 als volgt te bestemmen:

- Daarvan het niet-gerealiseerde resultaat ad. € 15.159.569 (bestaande uit niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille) ten gunste van de herwaarderingsreserve te brengen. Het niet-gerealiseerde resultaat is onder te verdelen in € 15.118.869 niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed in exploitatie en € 40.700 niet-gerealiseerde waardeveranderingen onroerende zaken verkocht onder voorwaarden.
- Het gerealiseerde resultaat over het boekjaar 2022 ad. € 1.697.697 aan de overige reserves toe te voegen.

2. Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2022

De jaarrekening 2022 is vastgelegd in de vergadering van de RvC gehouden op 13 juni 2023. 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

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2022

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2022 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 2022 en van het resultaat over 2022 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 2022;
- 2 de winst- en verliesrekening over 2022; 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 2022 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.

Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

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

Controleaanpak frauderisico's

Voor de inschatting van frauderisico's die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang is inzicht verkregen in het risicomanagementsysteem van de stichting en de uitkomsten daarvan. Een toelichting op dit risicomanagementsysteem heeft de stichting opgenomen in het bestuursverslag op pagina 28 t/m 33 van het jaarverslag. De door de stichting onderkende frauderisico's zijn vergeleken met de uitkomsten van onze eigen frauderisico-inschattingswerkzaamheden en geëvalueerd.



Het frauderisico dat aandacht vereiste bij de controle is het risico dat de jaarrekening materiele afwijkingen bevat doordat interne beheersingsmaatregelen worden doorbroken door het management van de stichting.

Op dit risico is ingespeeld door het uitvoeren van bevestigende vragenonderzoeken bij personen die betrokken zijn bij het proces van financiële verslaggeving, door schattingen in de jaarrekening te beoordelen op tendenties en door het onderzoeken van journaalboekingen en de interne beheersingsmaatregelen daaromtrent. Ook hebben wij de uitkomst van andere controlewerkzaamheden beoordeeld en overwogen of er bevindingen zijn die aanwijzing geven voor fraude of het niet-naleven van wet- en regelgeving. Onze werkzaamheden hebben niet tot bijzondere uitkomsten geleid.

Op grond van onze beroepsregels gaan wij uit van een verondersteld frauderisico ten aanzien van de opbrengstenverantwoording. Bij Woningstichting Heteren bestaan de opbrengsten met name uit huren en bestaat inherent het risico op het onvolledig verantwoorden van die opbrengsten. Wij hebben dit risico als laag ingeschat en daardoor geen materieel frauderisico onderkend in de opbrengstverantwoording.

Controleaanpak continuïteit

Voor de inschatting van continuïteitsrisico's is inzicht verkregen in het risicomanagementsysteem van de stichting en de uitkomsten daarvan. Een toelichting op dit risicomanagementsysteem heeft de stichting opgenomen in het bestuursverslag op pagina 33 t/m 37 van het jaarverslag. De verantwoordelijkheid van het bestuur voor het hanteren van de continuïteitsveronderstelling voor de jaarrekening is toegelicht in onderstaande paragraaf 'Verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen voor de jaarrekening'.

De uitgangspunten van de door de stichting gehanteerde continuïteitsveronderstelling zijn vergeleken met onze eigen inzichten daarbij. Daartoe is onder meer inzicht verkregen in de bedrijfsactiviteiten en de financiële ontwikkelingen in het volgende verslagjaar en zijn bevestigingen gevraagd bij het management van de stichting.

Op basis van de door ons uitgevoerde werkzaamheden zijn wij van mening dat de jaarrekening terecht op basis van het continuïteitsprincipe is opgesteld. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat de stichting haar continuïteit niet langer kan handhaven.

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 2022 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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.

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 2022, 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 2023

Verstegen accountants en adviseurs B.V.,

was getekend,
D. Vermaas RA



Woningstichting Heteren

Adres: Onze Lieve Vrouwestraat 39
6666 AK Heteren

Telefoon: 026 - 479 04 90

E-mail: info@woningstichtingheteren.nl

Internet: www.woningstichtingheteren.nl

