



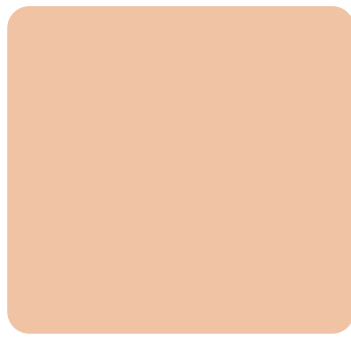
jaarverslag 2023



woningstichting
heteren



inhoudsopgave	1
algemeen	3
Jaarverslag	4
Verslag van de Raad van Commissarissen	29
Volkshuisvestingsverslag	36
Kengetallen	51
jaarrekening	53
Balans	54
Winst- en verliesrekening	56
Kasstroomoverzicht	57
Algemene toelichting	60
overige toelichting	71
Verklaring van het bestuur	72
Verklaring van de Raad van Commissarissen	73
overige gegevens	75
Resultaatbestemming	76
Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	77



algemeen



woningstichting
heteren



Jaarverslag

Algemeen

2023 is voor Woningstichting Heteren het jaar geweest van de start van de bouw van Park Julianaweide Heteren. Na jaren van voorbereiding is begonnen met de bouw van in totaal 54 woningen, waarvan 23 sociale huurwoningen. Tevens hebben we onder begeleiding van een externe partij verdere stappen gemaakt in de opzet en verdere implementatie van het risicomanagement. Dit is een continu proces, en zal dus ook in 2024 op de agenda staan. Daarnaast is een start gemaakt met de visitatie over de jaren 2020-2023, die uiteindelijk in 2024 uitgevoerd zal gaan worden. En in 2023 zijn we lid geworden van Aedes, de vereniging voor woningcorporaties in Nederland.

Het was een jaar waarin we de diverse acties uit ons ondernemingsplan verder hebben opgepakt en na het vertrek van een collega uiteindelijk een nieuwe collega het team van Woningstichting Heteren is komen versterken.

Eind 2023 is 1 commissaris gestopt met zijn werkzaamheden, omdat hij aan zijn maximale zittingsperiode was gekomen. In samenspraak met en op voordracht van de Huurdersvereniging DHR is naar een nieuwe Commissaris gezocht. Deze Commissaris is gevonden en na de positieve zienswijze vanuit de Autoriteit woningcorporaties zal zij per 1 januari 2024 zitting nemen in de RvC. De RvC bestaat dan net als in 2023 uit 3 leden.

Naast de start van nieuwbouwproject Park Julianaweide Heteren, zijn we nog steeds betrokken bij de nieuwbouwplannen van gemeente Overbetuwe en een projectontwikkelaar, rondom de locatie Driel Zuid-Oost. En ook zijn we verder gegaan met de voorbereidingen voor een nieuwbouwontwikkeling op de locatie Kerkstraat Randwijk. En tot slot hebben we oriënterende gesprekken gevoerd over de gemeentelijke locatie in Heteren, waar nu nog een pand staat waar vroeger de basisschool De Klimboom was gevestigd.

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. In 2023 is op aanvraag en bij mutaties het enkel glas kosteloos vervangen voor dubbel glas. Tevens zijn mutatiwoningen naar label C gebracht. Ook woningen met een label D of slechter konden isolerende maatregelen aanvragen. En op onze appartementencomplexen zijn zonnepanelen geplaatst. De verplichte flora en fauna onderzoeken zijn in 2023 uitgevoerd, zodat we in 2024 de verduurzaming van de D-, E-, F- en G-labels kunnen gaan uitvoeren.

Samen met de corporaties WOONstichting Gendt, Woonstichting Valburg, Vivare 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. Om de samenwerking verder kracht bij te zetten, hebben we ons verenigd in het Platform Oostbetuwse Corporaties, kortweg POC.

En tenslotte waren we wederom trots op de lage huren, de lage streefhuur en de wijze waarop onze relatief kleine organisatie ook dit jaar 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. Inmiddels zijn de voorbereidingen gestart voor de visitatie over de periode 2020 tot en met 2023. Deze visitatie zal uiteindelijk in 2024 uitgevoerd worden door Raeflex.

Het volledige visitatierapport 2016-2019 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. In 2025 wordt het nieuwe Ondernemingsplan 2026-2029 opgesteld.

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 vanuit 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 2023 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?

Addendum

Na het tot stand komen van het Ondernemingsplan 2022-2025 in december 2021 zijn in juni 2022 de Nationale Prestatieafspraken voor de volkshuisvesting van kracht gegaan. Uiteraard houdt Woningstichting Heteren rekening met deze afspraken en hebben we een aantal zaken uit ons ondernemingsplan aangepast. Dit hebben we niet in het ondernemingsplan gedaan, maar in een Addendum. Dit Addendum is dus onderdeel van het ondernemingsplan.

Het Ondernemingsplan 2022-2025 en het daarbij behorende Addendum zijn 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. Daarnaast zijn er in 2023 geen nieuwe langlopende leningen aangetrokken. Uiteraard zijn er ook reguliere aflossingen op de langlopende leningen geweest.
- de beleggingsportefeuille, leningenportefeuille, derivatenportefeuille. Er zijn geen beleggingen en financiële derivaten.

Leningenportefeuille per 31-12-2023 (x € 1.000):

Lening nr	Hoofdsom	Schuldrestant	Actuele rente	Te rente-herziening	Einddatum lening	Achtereenvolgende gemeente
1	1.361	469	4,7700		08-11-2030	Gemeente Overbetuwe
11	581	266	2,6600		01-07-2034	Gemeente Overbetuwe
12	486	205	2,8700		01-03-2033	Gemeente Overbetuwe
19	1.000	1.000	4,7900		01-10-2024	Gemeente Overbetuwe
2	2.269	834	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	869	4,5600		08-11-2030	Gemeente Overbetuwe
43545	3.400	3.400	0,2100		01-08-2031	Gemeente Overbetuwe
44977	3.500	2.003	2,9600		01-03-2033	Gemeente Overbetuwe
45305	2.500	1.729	3,2200		02-09-2038	Gemeente Overbetuwe
48794	2.500	2.031	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	21.347				

* 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 2023 van € 433.978. 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 affreden 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 hierop 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 de checklist zijn de uitgangspunten van de Governancecode weergegeven. Daarbij is per onderdeel aangegeven hoe Woningstichting Heteren hier invulling aan heeft gegeven. Deze checklist met invulling door Woningstichting Heteren is te vinden op de website van Woningstichting Heteren.

Autoriteit woningcorporaties

Eind 2023 heeft de Autoriteit woningcorporaties (Aw) de brief 'Beoordeling Rechtmatigheid verslagjaar 2022' 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 Woningstichting Heteren 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;
- de naleving van specifieke wettelijke bepalingen (hoofdstuk 5.1, dVi 2022).

Bij deze beoordeling heeft de Aw onze verantwoordingsinformatie gebruikt over het verslagjaar 2022 – deze is gebaseerd op de jaarrekening over verslagjaar 2022 (dVi 2022) –, het accountantsverslag 2022 en de assurance-rapporten over de cijfermatige verantwoording en de naleving van specifieke wet- en regelgeving alsook de controleverklaring.

Conclusie onderzoek

Staatssteun

In het onderzoek naar bovenstaande beoordelingspunten heeft de Aw over verslagjaar 2022 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 2022 niet zijn overschreden, met een goedkeurend oordeel van de externe accountant als gevolg.

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 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

Op 5 juni 2023 heeft het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (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 11 april 2023 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 2022 Woningstichting Heteren wederom is ingedeeld in de categorie midden I (0,0068% per kwartaal van het geborgde schuldrestant). Deze indeling gold voor het gehele jaar 2023.

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 2023 zijn de afspraken geactualiseerd, mede naar aanleiding van de belemmeringen rondom netcongestie.

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 2024 zijn begin december 2023 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 € 119.000 per jaar (peil 2023). Met ingang van 2024 is dit € 124.000.

Het bruto jaarsalaris van de directeur-bestuurder was in 2023 € 93.840. Daarnaast ontving de directeur-bestuurder € 7.507 vakantiegeld.

Jaar	Bruto jaarsalaris incl. vakantiegeld, excl. bijtelling auto
2023	€ 101.347
2022	€ 97.710
2021	€ 93.727
2020	€ 95.515
2019	€ 104.676
2018	€ 114.048

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 2023 een onbelaste onkostenvergoeding ontvangen van € 200 per maand. De directeur-bestuurder heeft een dienstverband van 36 uur p/wk en een arbeidscontract voor onbepaalde tijd. De directeur-bestuurder heeft geen relevante nevenfuncties.

Bovenstaande is ook verwerkt in nu volgende paragraaf.

WNT-verantwoording 2023 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	103.172
7. Voorzieningen ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn	15.798
8. Totaal bezoldiging	118.970
9. Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	119.000

Vergelijkende cijfers 2022

<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	99.534
4. Voorzieningen ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn	15.466
5. Totaal bezoldiging	115.000
6. Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	115.000

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>	M.H.M. Mulder	M.C.P.H. Derks-Schoofs	A.F.J. Roelofs
1. Functie (functienaam)	Voorzitter RvC	Vicevoorzitter RvC	Lid RvC
2. In dienst vanaf (datum begin functievervulling)	1-1-2022	1-1-2022	1-1-2016
3. In dienst tot (datum einde functievervulling)	Heden	Heden	31-12-2023
4. Totaal bezoldiging in kader van de WNT	14.280	9.520	9.520
5. Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	17.850	11.900	11.900

Vergelijkende cijfers 2022

<i>bedragen x € 1</i>	H.J. Schuurman	M.H.M. Mulder	A.F.J. Roelofs	M.C.P.H. Derks-Schoofs
1. Totaal bezoldiging in kader van de WNT	13.800	9.200	9.200	9.200
2. Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	17.250	11.500	11.500	11.500

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 € 119.000. Dit maximum wordt niet overschreden door het Bestuur.

Het bijbehorende bezoldigingsmaximum voor de voorzitter van de Raad van Commissarissen bedraagt € 17.850 en voor de overige leden van de Raad van Commissarissen € 11.900. 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 2023 een bezoldiging boven het individuele WNT-maximum hebben ontvangen. Er zijn in 2023 geen ontsluitkeringen betaald aan overige functionarissen die op grond van de WNT dienen te worden vermeld of die in eerdere jaren op grond van de WOPT of de WNT vermeld zijn of hadden moeten worden.

3a. Bezoldiging en/of ontsluitkering niet-topfunctionarissen

Deze betreffende categorie is niet van toepassing voor Woningstichting Heteren.

De Woerden Herveld

Project De Woerden Herveld is in 2005 volledig opgeleverd. Om deze woningen betaalbaar te maken voor starters, is toentertijd besloten lid te worden van de stichting 'Koopgarant'. De woningen kunnen door de koper met een korting worden gekocht. Indien de koper in de toekomst weer verkoopt, moet hij dit doen aan Woningstichting Heteren. Woningstichting Heteren ontvangt dan een percentage van de meer- of minderwaarde. Dit systeem is zeer goed aangeslagen en het grootste deel van de woningen is dan ook onder de 'Koopgarant'-voorwaarden verkocht. In 2023 is geen woning te koop aangeboden aan Woningstichting Heteren. Eind 2023 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 2023 is eindelijk gestart met de bouw van ons initiatief.

Project Park Julianaweide Heteren is een nieuwbouwontwikkeling van een groene en rustige woonwijk met ruim voldoende parkeerplaatsen, voldoende leefruimte, ruimte voor ontspanning voor jong en oud en mooie woningen met een ruime tuin. 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. Alle grond was volledig in eigendom van Woningstichting Heteren en is in 2023 voor het deel waarop koopwoningen en de openbare ruimte gerealiseerd wordt, overgedragen aan de



projectontwikkelaar. De projectontwikkelaar realiseert de openbare ruimte. De verwachting is dat in het najaar van 2024 de woningen en openbare ruimte opgeleverd worden.

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 (ingaaude 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 2023 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.

Eén van de grote opgaven is de verduurzaming van ons woningbezit. Hier hebben we nog grote stappen te zetten, en dus betekent dit voor ons wel dat intensivering van aandacht voor verduurzaming nodig is: naast de warme jas (isolatie) waarmee we goed op weg zijn, is er aandacht nodig voor onder andere energiebesparing, klimaatadaptatie, circulariteit en groene buitenruimte/steenbreek.

In ons ondernemingsplan 2018-2021 hebben we in samenspraak met onze belanghebbenden gekozen voor keuzevrijheid voor de huurder: de huurder kon kiezen of de woning wel of niet verduurzaamd moest worden. Het is echter gebleken dat relatief weinig huurders ook daadwerkelijk gebruik hebben gemaakt van de mogelijkheid voor verduurzaming. In het ondernemingsplan 2022-2025 zetten we in op een projectmatige en wijkaanpak. Om zodoende grotere duurzaamheidsstappen te kunnen zetten.

Ook in 2023 is op aanvraag en bij mutaties overigens wel het enkel glas kosteloos vervangen voor dubbel glas. Tevens zijn mutatiewoningen naar label C gebracht. Ook woningen met een label D of slechter konden isolerende maatregelen aanvragen. En op onze appartementencomplexen zijn zonnepanelen geplaatst. Met de Nationale Prestatieafspraken voor de volkshuisvesting in 2022 is de focus op de verduurzaming van de E-, F- en G-labels komen te liggen. Waarbij wij ook de woningen met de D-labels betrekken. Wij gaan daarom door met verduurzaming van ons bezit, waarbij we het duurzame gesprek aangaan met de gemeente, op basis van de gemeentelijke Transitievisie Warmte. De verplichte flora en fauna onderzoeken zijn uitgevoerd, maar namen erg veel tijd en geld in beslag. Maar inmiddels zijn we zover dat we in 2024 de verduurzaming van de D-, E-, F- en G-labels kunnen gaan uitvoeren.

Wooninfo

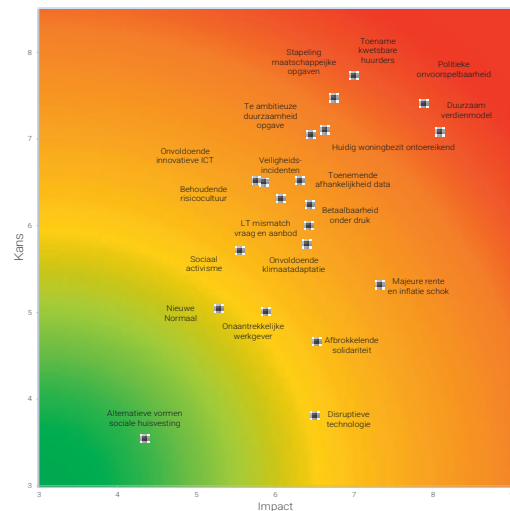
De nieuwsbrief 'Wooninfo' voor de huurders van Woningstichting Heteren is in 2023 elk kwartaal verschenen. In de Wooninfo worden allerlei nuttige tips en informatie voor de huurders vermeld. Onderwerpen die in 2023 in de Wooninfo verschenen, waren onder andere: inboedelverzekering met huurdersbelang, wijziging van de afsluitregeling energie en de ontwikkelingen rondom de nieuwbouw van Park Julianaweide Heteren. Veel aandacht is besteed aan de ondersteuning die door vrijwilligers van de gemeente wordt geboden, aan 55-plussers die vragen hebben over hun toekomstige woonsituatie. Ook is er een nieuwe collega voorgesteld, is er huurverhoging/huurverlaging aangekondigd en is vermeld dat onze postbus is opgeheven. Verder zijn er seizoensgebonden tips gegeven voor de woning en zijn er 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.

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

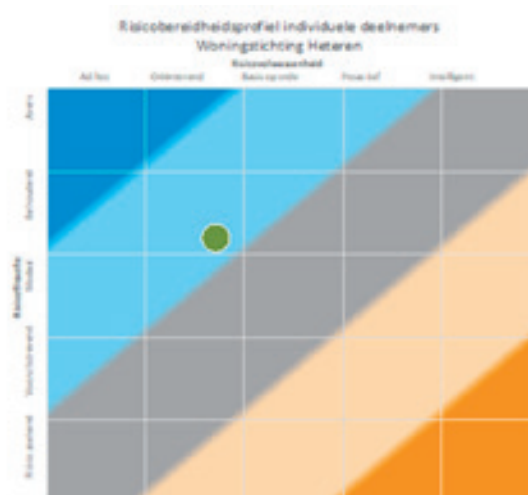
In 2021 hebben wij, samen met WOONstichting Gendt, Woonstichting Valburg en Waardwonen de strategische risico's in ons werkgebied in kaart gebracht. Hierbij hebben de kans en impact van de risico's op het niet kunnen halen van onze gezamenlijke strategische doelstellingen bepaald. In onze tertiaalrapportages 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. Gezien de ontwikkelingen op het gebied van de volkshuisvesting (regiewet, bouwcrisis, NPA, etc.), de macro-economie en de geo-politieke situatie, zullen wij onze strategische risicokaart in 2024 herijken. Verderop in dit jaarverslag geven we een nadere toelichting op de beheersing van de drie belangrijkste strategische risico's van 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.

Bij de bepaling van onze risicobereidheid hebben we gekeken naar onze risicofilosofie en risicovolwassenheid. Op basis van de uitkomsten hebben we vervolgens risicobereidheidsuitspraken geformuleerd. Deze uitspraken gebruiken wij in onze besluitvorming om te toetsen of de gesignaleerde risico passen binnen onze risicobereidheid. Hierbij signaleren wij dat door het toegenomen risicobewustzijn binnen de organisatie en de uitdagingen waar we komende jaren voor staan, onze risicobereidheid ten opzichte van 2022 iets verder is toegenomen.



Frauderisicoanalyse

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

Top-5 van frauderisico's binnen Woningstichting Heteren

RPS Score
Zeer hoog
Hoog
Hoog / gemiddeld
Gemiddeld
Gemiddeld / laag
Laag
Zeer laag

Kleurtabel betekenis RPS Score

Periodiek analyseren wij onze frauderisico's op basis van het frauderisicoraamwerk bij Woningstichting Heteren. Over het algemeen kan gesteld worden dat de meeste frauderisico's beperkt in omvang zijn. De organisatie omvang 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 binnen de organisatie. Dit draagt bij aan het tijdig signaleren van de frauderisico's. Uit onze analyse blijkt dat binnen de processen voldoende beheersmaatregelen aanwezig zijn, maar dat betekent niet deze op onderdelen aangescherpt kunnen worden. In kader van het optimaliseren van de beheersing in onze primaire processen, worden de frauderisico's dan ook standaard meegenomen.

Soft controls

Voor adequaat risicomanagement zijn soft controls van wezenlijk belang. Daarom hebben wij in 2023 een soft-control onderzoek uitgevoerd onder alle medewerkers. Hierbij hebben we gekeken naar de thema's helderheid, voorbeeldgedrag, uitvoerbaarheid, transparantie, bespreekbaarheid, aanspreekbaarheid, handhaving en werkdruk. Het onderzoek gebruiken we als een nul-meting. Op basis van de uitkomsten van het onderzoek hebben we de thema's helderheid en voorbeeldgedrag opgepakt om deze op het geambieerde niveau te krijgen. Daarnaast zijn de genoemde thema's met alle medewerkers individueel besproken. Deze soft controls zullen bij de tussentijdse gesprekken met de individuele medewerkers onderdeel van het gesprek blijven.

Ontwikkelingen in het risicomanagement in 2023

In 2023 hebben we verdere uitvoering gegeven aan onze routekaart 'Risicomanagement'. Zo hebben we de PDCA-cyclus rond het risicomanagement verder verankerd in de organisatie door bijvoorbeeld een overzicht van alle beleidsdocument op strategisch, tactisch en operationeel niveau. Op deze wijze hebben we voldoende zicht wanneer dergelijke documenten geactualiseerd moeten worden. Op het gebied van operationeel risicomanagement, hebben we het verhuurproces en het inkoop- en aanbestedingsproces getoetst of de bestaande 1e lijns beheersmaatregelen nog toereikend zijn. Daar waar nodig zijn deze aangepast, waarbij ook gekeken is om de verantwoordelijkheden op de juiste plek in de organisatie te beleggen. 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 is periodiek onderwerp van gesprek in het werkoverleg met de medewerkers. Ook in de RvC vergadering wordt aan dit onderwerp regelmatig aandacht besteed.

Ambities voor risicomanagement in 2024

In 2024 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. Ook pakken we weer een aantal van ons primaire processen op om te toetsen 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 zijn de soft controls regelmatig onderwerp van gesprek. 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 2023 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 (Loan-to-Value, Solvabiliteit en ICR) 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 treasury statuut 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 gewaardeerd aan de hand van het handboek marktwaardering. Het intramuraal zorgvastgoed en bedrijfsmatig onroerend goed worden full 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. Daarnaast hebben we een pentest laten uitvoeren. De aandachtspunten die hieruit naar voren kwamen, hebben we direct opgepakt. 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 2023 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 Asset & Treasury van Aareon gebruikt. Voor het opstellen van de begroting en meerjarenraming gebruiken we eveneens Asset & 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 2023 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.

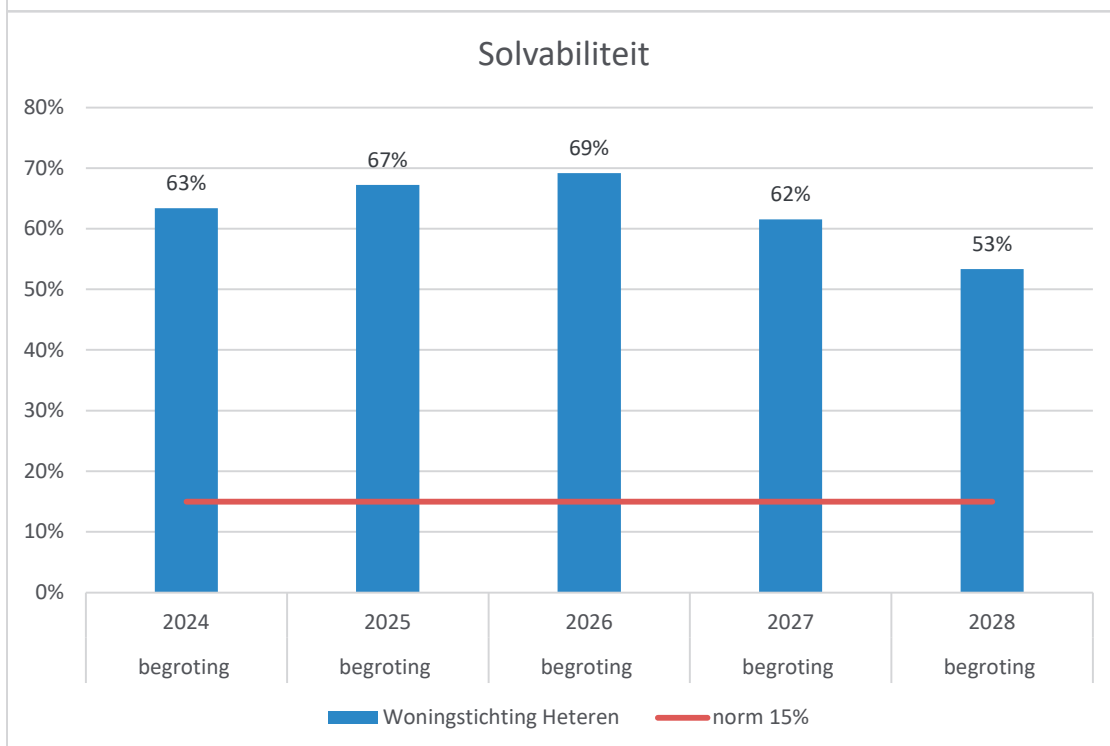
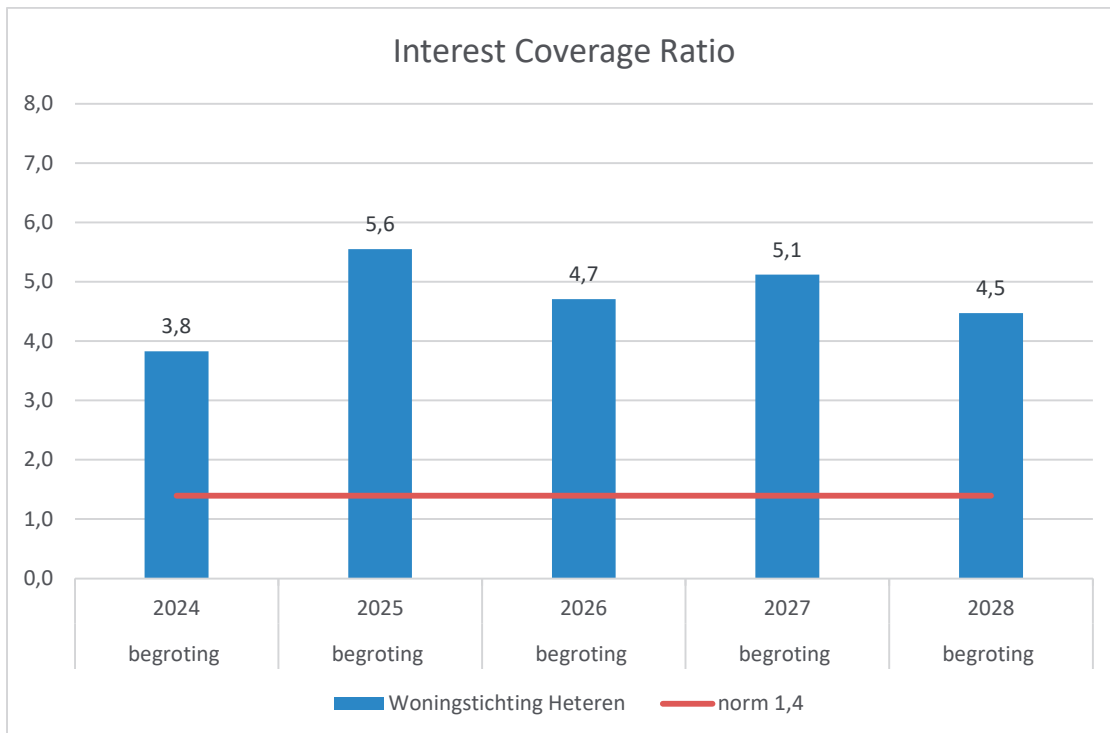
Prognose kasstromen (x € 1.000)	2024	2025	2026	2027	2028
Saldo begin boekjaar*	3.068	1.564	1.734	2.302	1.849
Kasstroom uit operationele activiteiten	1.289	2.049	1.418	1.473	1.830
Kasstroom uit (des)investeringen	-3.322	-12	-109	-8.808	-9.498
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	529	-1.867	-741	6.882	7.744
Saldo einde boekjaar	1.564	1.734	2.302	1.849	1.925

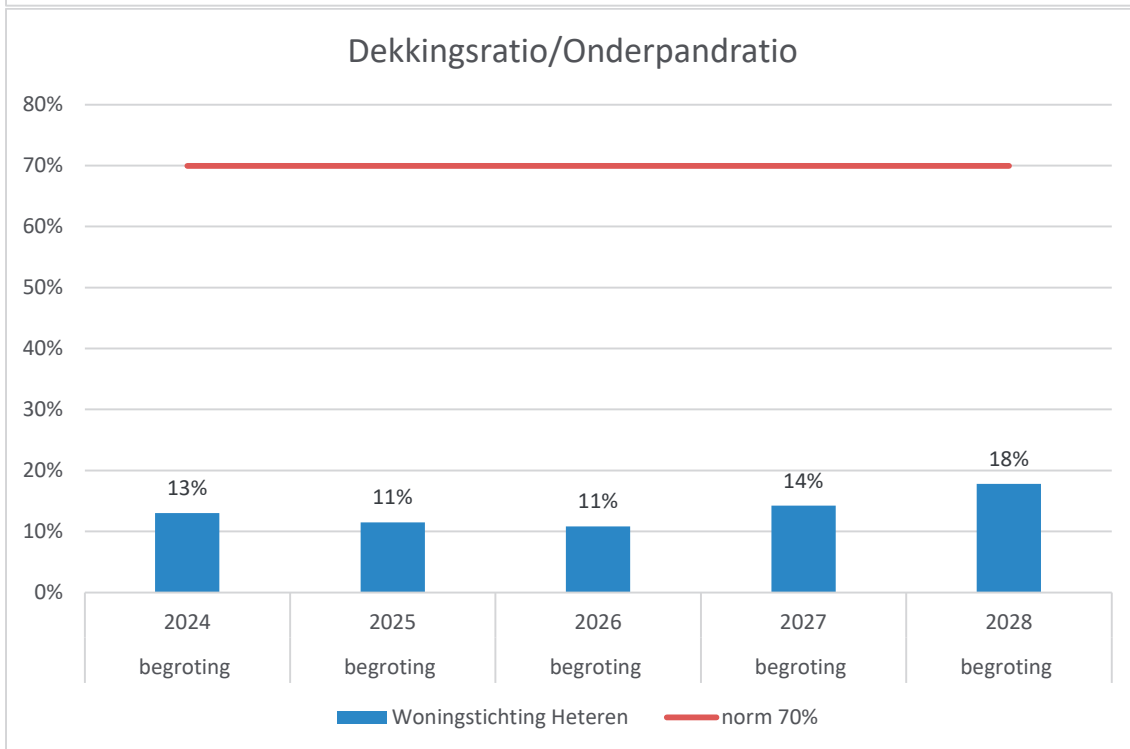
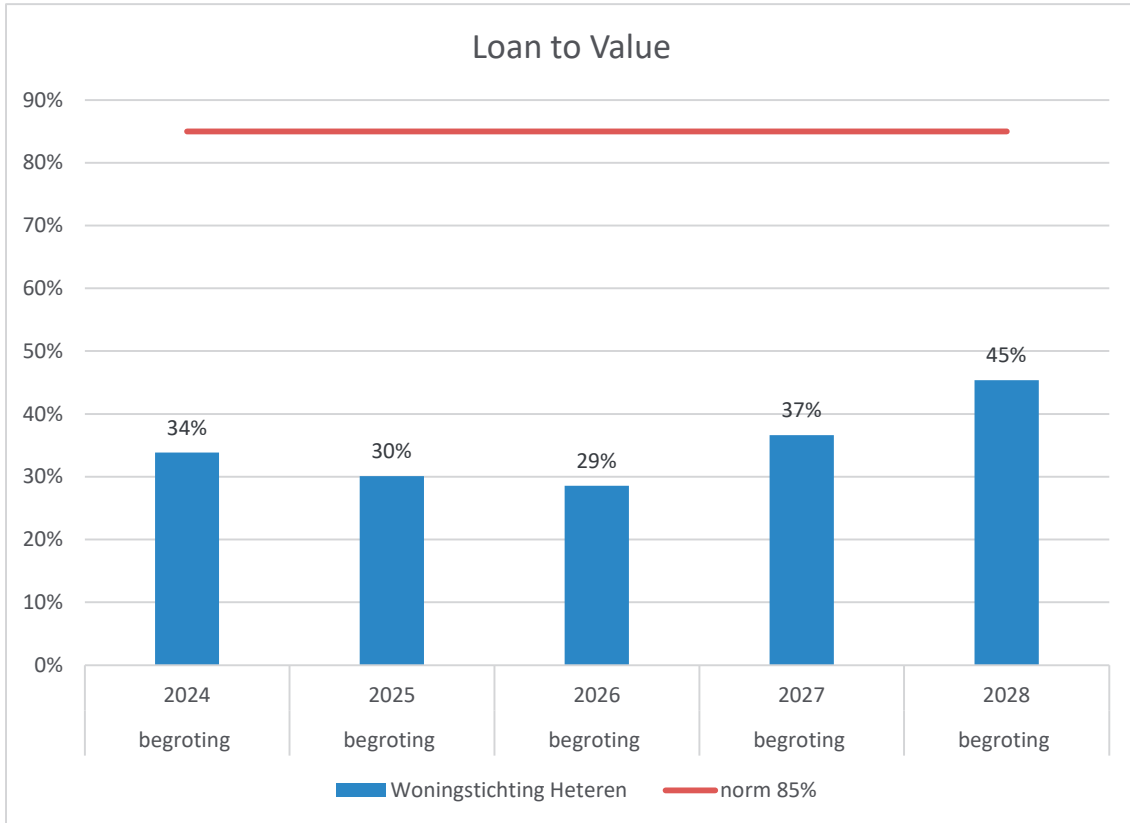
* In 2023 is met 4.048 euro (x 1.000) een lager beginsaldo gerealiseerd

Momenteel wordt een second opinion gedaan op de fiscale positie, waarbij thans de aandacht uitgaat naar de omvang van de fiscale afschrijvingen en afwaarderingen in de jaren 2021 tot en met 2023. Op basis van een huidige inschatting is dat deze second opinion zal leiden tot een aanvullende uitgaande kasstroom voor de vennootschapsbelasting. Rekening houdend met de onzekerheden, is hiervoor een last opgenomen in de winst- en verliesrekening. Wij verwachten dat in 2024 afspraken met de Belastingdienst kunnen worden gemaakt over de verdere afwikkeling.

In de huidige berekeningen is er vanuit gegaan dat er geen gevolgen zijn voor de belastingjaren van 2020 en eerder.

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	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	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 niet geborgde 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 2023 bedraagt het belastbare bedrag € 1.882.926, wat leidt tot een te betalen bedrag van € 461.450. Aangezien reeds een voorlopige aanslag is voldaan in 2023 van € 89.600, bedraagt de schuld voor belastingjaar 2023 per ultimo 2023 € 371.850.

Naar aanleiding van een second opinion op de belastingpositie voor de vennootschapsbelasting, is de gepresenteerde inschatting van het belastbare bedrag voor de belastingjaren 2021 en 2022 gewijzigd. Op basis van de huidige raming bedraagt het belastbare bedrag voor 2022 € 1.359.833 en het belastbare bedrag voor 2021 € 1.129.707. Wij sluiten niet uit dat deze schatting nog zal wijzigen. Op basis van voornoemde belastbare bedragen is in de acute last aan vennootschapsbelasting thans rekening gehouden met een aanvullende last van € 144.505 voor belastingjaar 2022 en € 257.926 voor belastingjaar 2021.

Per saldo is de acute last aan vennootschapsbelasting derhalve € 863.881.

Relevante wetwijzigingen in de vennootschapsbelasting

Wijzigen vpb-tarieven

In 2023 heeft een wijziging plaatsgevonden in de tariefschalen voor de vennootschapsbelasting. Hierna de tariefsopbouw in de jaren 2020 tot en met 2023:

Vpb-tarief			
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
2023	19,0% tot € 200.000 winst		25,8% vanaf € 200.000 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 20% 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 aftrekbepanking 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).

Ontwikkeling en realiseerbaarheid waarde vastgoed in exploitatie

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde

Het jaar 2023 kenmerkt zich door een blijvend aangetrokken woningmarkt ten opzichte van 2022. Zowel in de koop- als huurmarkt blijft een hoge interesse bestaan. Door de gestegen rente betekent dit desondanks voor de vastgoedportefeuille van Woningstichting Heteren een daling van de marktwaarde. De totale omvang van de woningportefeuille is met € 16,5 miljoen gedaald naar een waarde van € 137 miljoen. Dit betreft een waardedaling van 10,8%. De negatieve waardeontwikkeling is vooral het gevolg van een hogere verdisconteringsvoet. De waardebepaling is sterk afhankelijk van de te verwachten kasstromen. Bij een hogere rente daalt de waarde van de kasstromen en daarmee de marktwaarde van de vastgoedportefeuille.

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 2022 gedaald met ongeveer € 2,9 miljoen. Deze daling wordt voornamelijk verklaard door mutaties in:

Verschillen door wijzigingen aan de software	-/-	€ 4,1 miljoen
Autonome ontwikkeling	+/+	€ 1,2 miljoen
Parameter wijzigingen	-/-	€ 5,1 miljoen
Wijzigingen in bezitsgegevens	-/-	€ 2,3 miljoen
Wijzigingen door taxatie	-/-	€ 0,2 miljoen
Wijzigingen in beleidswaarde normen	+/+	€ 7,6 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 2023 is in totaal € 84,5 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderings in de overige reserves begrepen (2022: € 101,0 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Woningstichting Heteren. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuurlen 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 € 62,8 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2023 bestaat uit de volgende onderdelen:

		x € 1.000
Marktwaarde verhuurde staat		137.138
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	21.643	
Betaalbaarheid (huren)	- 52.329	
Kwaliteit (onderhoud)	- 25.045	
Beheer (beheerkosten)	<u>- 7.098</u>	
Subtotaal		- 62.829
Beleidswaarde		74.309

Dit impliceert dat circa 53,5% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

Bestuur

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

De directeur-bestuurder, R.A. Maatman, heeft in 2023 de volgende PE-punten behaald.

Studie / bijeenkomst	Instantie	Datum	PE-punten
Kennissessie risicobereidheid	Accent Advies	23 januari 2023	2
Ondersteuning van huurders met betaalproblemen	SOM	10 maart 2023	6
Actualiteit Financiering Woningcorporaties	SOM	30 maart 2023	6
Nationale prestatieafspraken en de regionale opgave	Woonkr8	20 september 2023	3
Actualiteit Huurbeleid Woningcorporaties	SOM	21 september 2023	6
Financieel Beleid Woningcorporaties	SOM	27 september 2023	6
Webinar Wet kwaliteitsborging voor het bouwen: wat moet je weten en kunnen als opdrachtgever?	Aedes	29 september 2023	2
Actualiteit Control en Interne beheersing bij woningcorporaties	SOM	20 december 2023	6
Totaal			37

De in 2023 behaalde 37 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 2023 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	Vice-voorzitter	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.

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

Nevenfuncties Raad van Commissarissen

Naam: drs. M.H.M. Mulder
 Geslacht: Mannelijk
 Hoofdfunctie: Voorzitter
 Relevante nevenfunctie: Zelfstandig adviseur duurzaamheid (Green Building Energy Services)
 Geboortedatum: 25 maart 1965
 Eerste benoeming / herbenoeming: 1 januari 2022 / n.v.t.
 Aftreden: 31 december 2025
 Lidmaatschap evt. commissie: N.v.t.
 Expertise: Volkshuisvesting, Governance, Vastgoed, Duurzaamheid, Financiën en Controle, Regionale binding

Naam: ing. M.C.P.H. Derks-Schoofs MBA
 Geslacht: Vrouwelijk
 Hoofdfunctie: Vice-voorzitter
 Relevante nevenfunctie: Manager Vastgoed bij corporatie SSh&
 Geboortedatum: 26 augustus 1971
 Eerste benoeming / herbenoeming: 1 januari 2022 / 1 januari 2024
 Aftreden: 31 december 2027
 Lidmaatschap evt. commissie: N.v.t.
 Expertise: Volkshuisvesting, Vastgoed, Duurzaamheid, Leefbaarheid, Zorg, Regionale binding, Samenleving, Governance

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
 Eerste benoeming / herbenoeming: 1 januari 2016 / 1 januari 2020
 Aftreden: 31 december 2023
 Lidmaatschap evt. commissie: N.v.t.
 Expertise: Belangenbehartiging huurders, wet- en regelgeving, beheerste en integrale bedrijfsvoering, risicomangement, allround



Eind 2023 is het lid op voordracht van de huurders in de RvC afgetreden (de heer mr. A.F.J. Roelofs ccp), wegens het bereiken van de maximale zittingsperiode. In overleg met en op voordracht van de Huurdersvereniging DHR is per 1 januari 2024 mevrouw drs. T.M. Schreuder-Tijhuis benoemd als Commissaris. Daarnaast is de vice-voorzitter (mevrouw ing. M.C.P.H. Derks-Schoofs MBA) eind 2023 aftredend en vervolgens per 1 januari 2024 herkozen.

Per 1 januari 2024 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	Vice-voorzitter	31 december 2027
Mevrouw drs. T.M. Schreuder-Tijhuis	Lid (huurdersvertegenwoordiging)	31 december 2027

Huurdersvereniging DHR

Woningstichting Heteren erkent de waarde van de Huurdersvereniging DHR als een belangrijke bron van informatie om een goed inzicht te krijgen in de kwaliteit van de dienstverlening en de behoeften van de huurders. Het afgelopen jaar is opnieuw gebleken dat de Huurdersvereniging Driel Heteren Randwijk (DHR) een positieve bijdrage kan leveren aan de verbetering van de dienstverlening.

Zo zijn onder andere de volgende zaken besproken: de huurverhoging/verlaging van 2023, het jaarverslag van Woningstichting Heteren over 2022, diverse beleidsplannen, voortgang nieuwbouw, woonruimteverdeling, de voortgang van de verkoop van huurwoningen, lopende renovaties in 2023 en groot onderhoud in datzelfde jaar.

Daarnaast heeft uitgebreid overleg plaatsgevonden over de prestatieafspraken voor de periode 2022-2025. Veiligheid is ook een regelmatig terugkerend onderwerp geweest tijdens de overleggen met DHR.

In 2023 heeft Woningstichting Heteren € 9,90 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). Daarnaast is Woningstichting Heteren in 2023 lid geworden van Aedes, vereniging voor woningcorporaties. De directeur-bestuurder is lid van de Nederlandse Vereniging Bestuurders Woningcorporaties (NVBW). Per 31 december 2023 heeft Woningstichting Heteren 9 medewerkers (7,44 fte) in loondienst, waaronder 1 directeur-bestuurder (1,0 fte).

Verlag van de Raad van Commissarissen

Een van de sterke punten van een kleine corporatie, zoals Woningstichting Heteren, is dat ze dicht bij de huurder staat. Wij hebben als RvC dan ook veel waardering voor de betrokkenheid en oplossingsgerichtheid van alle medewerkers en de bestuurder, zoals deze ook weer het afgelopen jaar getoond is. Ondanks alle problematiek in de wereld om ons heen, zijn er mooie stappen gezet die ervoor zorgen dat de organisatie naar de toekomst nog beter in staat is om relevante vraagstukken adequaat aan te pakken. Een woord van dank voor alle inspanningen is daarom zeker op zijn plaats. In dit verslag wordt puntsgewijs ingegaan op respectievelijk: de werkwijze van de Raad en de daarbij geldende kaders, de manier van toezicht houden, de werkgeversrol, de samenstelling en het functioneren, de bezoldiging, de genomen besluiten en de relatie tot relevante stakeholders.

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. Op 1 januari 2022 is de Woningwet gewijzigd. In 2023 zijn de statuten van Woningstichting Heteren hierop aangepast. Hierbij zijn tevens de wijzigingen die voortkomen uit de Wet Bestuur en Toezicht Rechtspersonen (WBTR) meegenomen. De gewijzigde statuten zijn gebaseerd op de door Aedes met Aw afgestemde modelstatuten. De gewijzigde statuten zijn vastgesteld en door de RvC goedgekeurd op 19 september 2023. In 2023 is tevens het Investeringsstatuut aangepast. Dit is tezamen met het aangepaste Beleidskader op 4 april 2023 door de RvC goedgekeurd. In het beleidskader is opgenomen welke strategische, tactische en operationele statuten, reglementen en overige (beleids)documenten op welk moment en met welke frequentie vastgesteld en goedgekeurd moeten worden. Conform het Beleidskader zou in 2023 de Integriteitscode en regeling omgaan met melden vermoeden misstand aangepast worden. Medio februari 2023 is de Wet bescherming klokkenluiders gedeeltelijk in werking getreden. Woningcorporaties met 50 medewerkers of meer zijn wettelijk verplicht om de klokkenluidersregeling uiterlijk 17 december 2023 op de wijziging aan te passen. Aangezien Woningstichting Heteren minder dan 50 medewerkers heeft en de regeling misstand anoniem melden pas in 2024 van kracht wordt, heeft de RvC tijdens de vergadering van 31 oktober 2023 het besluit goedgekeurd om de integriteitscode en regeling omgaan met melden vermoeden misstanden (klokkenluidersregeling) niet in 2023, maar in 2024 aan te passen. Hiermee kunnen alle wijzigingen in één keer vastgesteld en goedgekeurd worden. De statuten, reglementen en overige documenten en kaders zijn te vinden op de website van Woningstichting Heteren.

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 de Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties (VTW). De Governancecode sluit aan bij de wijze waarop Woningstichting Heteren werkt. In 2022 is de Governance Code 2020 herzien. Tijdens de RvC-vergadering van 4 april 2023 heeft de Raad stil gestaan bij de wijzigingen en hebben alle commissarissen aangegeven de herziene versie van de Governancecode te onderschrijven.

In mei 2023 heeft het TV-programma Nieuwsuur een onderzoek bekend gemaakt over vastgoedbezit en verhuur hiervan door commissarissen en bestuurders werkzaam bij corporaties. Tijdens de RvC-vergadering van 13 juni 2023 is het vastgoedbezit van het bestuur en de RvC van Woningstichting Heteren geïnventariseerd. De directeur-bestuurder en twee commissarissen bezitten alleen een eigen woning. Eén commissaris bezit naast de eigen woning twee appartementen. Deze worden verhuurd aan eigen familie. De RvC heeft op basis hiervan geoordeeld dat het vastgoedbezit van het bestuur en de RvC niet in strijd is met de Governancecode. Ook is het vastgoedbezit van bestuur en RvC niet in strijd met de door de VTW en Aedes in september 2023 opgestelde Handreiking opnieuw beoordelen van vastgoedbezit.

Om de richtlijn van good governance te doorleven hebben RvC en de bestuurder in de 'Visie op toezicht en besturen' 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. Namelijk:

1. De RvC ziet toe op de algemene gang van zaken binnen Woningstichting Heteren.
2. De RvC is werkgever en beoordeelt het functioneren de directeur-bestuurder.
3. Verder is de RvC klankbord/sparringpartner voor de directeur-bestuurder bij het opstellen en uitvoeren van beleid, zowel gevraagd als ongevraagd.
4. De RvC is 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.

De wijze waarop Woningstichting Heteren invulling geeft aan de Governancecode wordt regelmatig besproken. Wijzigingen worden vastgelegd. De laatste versie is tijdens de RvC-vergadering van 28 november 2023 goedgekeurd en staat op de website.

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. In 2023 is besproken op welke wijze de bestuurder de RvC-leden informeert over de stand van zaken. Tijdens de vergadering van 19 september 2023 is besloten dit niet meer elke vergadering te doen, maar via de trimesterrapportage. Vanaf T3 van 2023 worden de actiepunten middels een stoplichtmodel getoond.

Een ander belangrijk kader zijn de prestatieafspraken met de gemeente Overbetuwe en de huurdersorganisatie. In 2021 is ervoor gekozen niet alleen voor het eerstvolgende jaar afspraken te maken, maar ook kaderafspraken te maken voor 2022 t/m 2025. In 2023 zijn de prestatieafspraken t.o.v. de kaderafspraken bijgesteld door de problemen rondom de netcongestie en de tijdrovende Flora en Fauna onderzoeken. De RvC heeft het bod voor 2024 in juni 2023 geaccordeerd. De Prestatieafspraken 2024 zijn in december 2023 schriftelijk goedgekeurd.

Tijdens de vergadering van 7 februari 2023 heeft de RvC de herziene investering voor het nieuwbouwproject Park Julianaweide goedgekeurd. Hierna heeft de bestuurder de aanvulling op de eerder goedgekeurde overeenkomst getekend en is het project gestart. De woningen worden in 2024 opgeleverd. Verder zijn in 2023 geen investeringsbesluiten genomen. De RvC-leden worden elke vergadering geïnformeerd over de actuele status van de lopende vastgoedprojecten.

Financiële en operationele prestaties

Op financieel gebied stonden onder meer het jaarverslag met de jaarrekening 2022, de meerjarenbegroting (MJB) 2024-2033, trimesterrapportages, de managementletter 2023 en de beoordelingsbrieven van Aw en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) op de agenda.

Op 13 juni 2023 is in aanwezigheid van de accountant het jaarverslag en de jaarrekening van 2022 besproken en vastgesteld. Met de vaststelling is decharge verleend aan de directeur-bestuurder voor het gevoerde beleid 2022. De accountant heeft een goedkeurende verklaring afgegeven.

In 2023 is voor het eerst gewerkt met een Kaderbrief. Deze heeft als doel om normen en ratio's vast te stellen die richtinggevend zijn voor de MJB. De RvC heeft de Kaderbrief in de vergadering van 13 juni 2023 vastgesteld. In de vergadering van 19 september 2023 zijn alternatieve scenario's t.o.v. de basisbegroting besproken. De uitwerking hiervan is tezamen met de MJB 2024-2033 uitgebreid besproken met de bestuurder en de teamleider Financiën tijdens de vergadering van 28 november 2023. De begroting was vooraf gedeeld. De vragen van de commissarissen zijn door de teamleider verwerkt in een aanvullend memo. De RvC heeft de MJB 2024-2033 met de aanvullingen uit het memo goedgekeurd. In de MJB is rekening gehouden met de verplichtingen uit de Nationale Prestatieafspraken.

In de vergadering van 19 september 2023 is in aanwezigheid van medewerkers uitgebreid stil gestaan bij de inhoud en opzet van de Trimesterrapportage. Opmerkingen en aanbevelingen zijn meegenomen vanaf de T3-rapportage van 2023.

Tijdens de vergadering van 28 november 2023 is de Managementletter 2023 besproken. In 2023 heeft de bestuurder de RvC-leden elke vergadering over de voortgang van de acties uit de managementletter geïnformeerd. Vanaf de T3-rapportage van 2023 worden de acties uit de managementrapportage via de trimesterrapportage gerapporteerd. Tijdens de vergadering van 28 november 2023 is ook de Beoordelingsbrief van Aw besproken.

Toezicht op risicobeheersing

Eén van de belangrijkste thema's van 2022 en 2023 was 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 is verder specifiek aandacht besteed aan ICT-risico's en continuïteit van ICT-systemen, de SLA's die zijn gesloten met leveranciers, waaraan werkzaamheden zijn uitbesteed, frauderisico's en cybercriminaliteit.

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 2023 voor het 6e jaar voor Woningstichting Heteren de controle uitgevoerd.

Op 19 september 2023 heeft de RvC de offerte van de accountant voor de controle van het boekjaar 2023 goedgekeurd.

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 19 december 2023 heeft het jaargesprek over 2023 plaatsgevonden. Hierbij is onder andere gebruik gemaakt van de zelfevaluatie door de directeur-bestuurder. Het gesprek is gevoerd door de voltallige Raad. Tijdens het gesprek zijn onder andere de volgende onderwerpen aan de orde geweest: de ontwikkelingen van de werkorganisatie, de relatie met interne en externe belanghebbenden, de lopende vastgoedprojecten, de activiteiten rondom het risicomanagement, de behaalde resultaten, de financiële situatie Woningstichting Heteren en de plannen voor 2024. Tijdens het gesprek heeft de heer Maatman aangegeven geen nevenfuncties te hebben, naast de eigen woning geen vastgoed te bezitten en dat er ook op andere terreinen geen sprake is van belangenverstrengeling. Van het gesprek is een verslag gemaakt. 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 het gesprek 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 2024 is dit conform de kaders van de WNT, klasse B bij een fulltime dienstverband € 124.000,-. De bezoldiging is getoetst door de accountant.

In 2023 heeft de heer Maatman 37 PE-punten behaald.

Studie / bijeenkomst	Instantie	Datum	PE-punten
Kennissessie risicobereidheid	Accent Advies	23 januari 2023	2
Ondersteuning van huurders met betaalproblemen	SOM	10 maart 2023	6
Actualiteit Financiering Woningcorporaties	SOM	30 maart 2023	6
Nationale prestatieafspraken en de regionale opgave. Wat betekent dat voor jou en de regionale samenwerking in Woonkr8?	Woonkr8	20 september 2023	3
Actualiteiten Huurbeleid Woningcorporaties	SOM	21 september 2023	6
Financieel Beleid Woningcorporaties	SOM	27 september 2023	6
Webinar Wet kwaliteitsborging voor het bouwen: wat moet je weten en kunnen als opdrachtgever?	Aedes	29 september 2023	2
Actualiteit Control en Interne beheersing bij woningcorporaties	SOM	20 december 2023	6
Totaal			37

Samenstelling en functioneren RvC

De RvC telt drie leden.

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

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

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

Kennisgebieden

In 2021 is een profielschets opgesteld, die in 2023 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	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 vanaf 1 januari 2023 uit haar midden de heer Mulder benoemd als voorzitter en mevrouw Derks-Schoofs als vice-voorzitter. Per 31 december 2023 is mevrouw Derks-Schoofs aftredend. Tijdens de vergadering van 13 juni 2023 heeft mevrouw Derks-Schoofs aangegeven zich herkiesbaar te stellen. De overige RvC-leden zijn hiermee akkoord gegaan. Hiertoe is een verzoek ingediend bij Aw. De Aw heeft op 14 september 2023 een positieve zienswijze afgegeven op de herbenoeming van mevrouw Derks-Schoofs. Ook de heer Roelofs is per 31 december 2023 aftredend. Hij is niet herkiesbaar gezien het bereiken van de maximale zittingstermijn. Op 19 december 2023 hebben werkorganisatie en Raad afscheid genomen van de heer Roelofs en hem bedankt voor zijn inzet en kennis op met name het gebied van risicomangement en juridische zaken en zijn grote betrokkenheid bij Woningstichting Heteren en haar huurders. Om per 1 januari 2024 een voltallige RvC te hebben is in de zomer van 2023 een sollicitatieprocedure doorlopen. Omdat de vacature een huurderscommissaris betreft is de huurdersorganisatie nauw betrokken bij het proces. De vacature is in juli gepubliceerd. Medio augustus hebben de leden van de RvC een eerste selectie gemaakt en zijn vijf potentiële kandidaten uitgenodigd. Eind augustus hebben de eerste gesprekken plaatsgevonden. Tijdens de tweede gespreksronde waren ook leden van de huurdersorganisatie aanwezig. Op basis van de gesprekken hebben zowel de leden van de Raad als van de huurdersorganisatie gekozen voor mevrouw Schreuder-Tijhuis. Op 11 december 2023 heeft de Aw een positieve zienswijze gegeven op haar benoeming, zodat mevrouw Schreuder-Tijhuis per 1 januari 2024 benoemd wordt als huurderscommissaris van Woningstichting Heteren. Onderstaand het rooster van aftreden.

	Benoeming	Herbenoeming	Aftreden
De heer M.H.M. Mulder	1 januari 2022		
De heer Mr. A.F.J. Roelofs CCP (voordracht van huurdersvereniging)	1 januari 2016	1 januari 2020	31 december 2023
Mevr. ing. M.C.P.H. Derks-Schoofs MBA	1 januari 2022	1 januari 2024	

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. Zoals eerder aangegeven wordt de integriteitscode in 2024 aangepast. De huidige versie is te vinden op de website van Woningstichting Heteren. In 2023 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. Tevens heeft de Raad geoordeeld dat leden ten aanzien van het eigen vastgoedbezit geen activiteiten hebben ontplooid die in concurrentie treden met de woningcorporatie of op andere wijze (de schijn van) belangenverstremgeling aan de orde is. 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 2023 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 lopende vastgoedprojecten de huisvesting van statushouders en uitstroom Beschermd Wonen en de relatie met belanghebbenden zoals de gemeente, de Huurdersvereniging DHR en Stichting Samen Zorgen. Indien nodig wordt de RvC per omgaande geïnformeerd over specifieke thema's zoals persberichten. Periodiek kiest de RvC thema's die zij met de bestuurder en betrokken medewerkers wil bespreken. In 2023 betrof dit het o.a. het thema risicomangement en duurzaamheid.

Zelfevaluatie

Op 26 februari 2024 vond de zelfevaluatie over 2023 plaats. De bijeenkomst is voorbereid door de voorzitter van de RvC. Tijdens de zelfevaluatie is teruggekeken op de zelfevaluatie van een jaar eerder, teneinde te beoordelen welke ontwikkeling de RvC het afgelopen jaar heeft doorgemaakt en waar zij zelf nog verdere verbeterpunten ziet. Geconcludeerd is dat een beweging zichtbaar is richting agency, zonder afbreuk te doen aan het vertrouwen dat er is in de bestuurder. De RvC heeft afgelopen jaar ook een aantal verbeterpunten ten aanzien van de eigen vergadering doorgevoerd. Punten die op dit vlak in 2024 nog extra aandacht behoeven zijn: de



verslaglegging van de discussiepunten, het invoeren van een vooroverleg en het invoeren van een evaluatie aan het einde van de vergadering. Daarnaast is besloten in 2024 een themabijeenkomst te beleggen over de lange termijnvisie van Woningstichting Heteren als kleine corporatie en een bestuurder met lange functieverblijftijd. Dit mede in relatie tot de Visie op toezicht en bestuur die in 2024 wordt geactualiseerd.

Permanente educatie

Ook in 2023 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
A.F.J. Roelofs			
Risicomangement	Accent advies	23-01-2023	2
Actualiteit huurbeleid woningcorporaties	SOM seminar op maat	21-09-2023	6
M.H.M. Mulder			
Risicomangement	Accent advies	23-01-2023	2
Extra politiek luchwebinar	VTW	29-09-2023	1
Lunchwebinar Flexwonen en Conceptueel bouwen	VTW	03-10-2023	1
Webinar WSW (actuele vragen en ontwikkelingen)	VTW	15-11-2023	1
M.C.P.H. Derks-Schoofs			
Risicomangement	Accent advies	23-01-2023	2
Workshop Werken met aandacht	Gevoel voor de zaak	15-03-2023	5
Intervisie Toezichthouders Wooncorporaties	Gevoel voor de zaak	16-10-2023	3

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 2023 conform het advies van de VTW 80% van de WNT-norm aangehouden. In 2023 is de beloning voor de leden van de RvC vastgesteld op € 9.520,- bruto per jaar, de beloning van de voorzitter is vastgesteld op € 14.280,- 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 2023 zes keer met de bestuurder. De belangrijkste besluiten die de RvC in 2023 heeft genomen staan in onderstaande tabel.

Datum RvC vergadering	Onderwerp	Mededeling
7 februari 2023	Uitvoering nieuwbouw Julianaweide	Goedkeuring
	Eventueel meerwerk Julianaweide	Goedkeuring
	Ondertekening aanvulling overeenkomst Julianaweide	Goedkeuring
4 april 2023	Investeringsstatuut	Goedkeuring
	Beleidskader	Goedkeuring
	Huurverhoging 1 juli 2023	Goedkeuring
	Salaris bestuurder 2023	Goedkeuring
	Herziening Governance code	Onderschrijving
13 juni 2023	Jaarverslag 2022	Goedkeuring
	Gevoerd beleid	Decharge
	Kaderbrief MJB 2024-2038	Vaststelling
	Herkiesbaar stellen mevrouw Derks-Schoofs	Akkoord onder voorwaarde positieve zienswijze Aw
19 september 2023	Offerte Verstegen Accountants	Opdracht
	Concept statuten	Goedkeuring
	Herbenoeming mevrouw Derks-Schoofs per 1-1-2024	Akkoord

	Benoeming mevrouw Schreuder-Tijhuis per 1-1-2024	Akkoord onder voorwaarde positieve zienswijze Aw
	Woonbod 2024	Goedkeuring
31 oktober 2023	Integriteitscode en klokkenluidersregeling wordt in 2024 aangepast zodra modelreglementen volledig zijn bijgewerkt.	Goedkeuring
28 november 2023	Begroting 2024-2023	Goedgekeurd
	Invulling Governancecode	Goedgekeurd
	Prestatieafspraken 2023	Goedkeuring (schriftelijk per mail na vergadering)
	Bezoldiging 2024	Vaststelling

Themabijeenkomsten

Op 23 januari 2023 hebben bestuur en RvC onder leiding van Accent Advies aan de hand van stellingen gesproken over risicomanagement. Hierbij is o.a. gediscussieerd over de risicobereidheid van Woningstichting Heteren. Op 4 april is gesproken over het thema Duurzaamheid en de wijze waarop Woningstichting Heteren hieraan invulling geeft. Ook het opzoeken van de financiële grenzen was hierbij onderwerp van gesprek. Tot slot is tweemaal tijdens de reguliere vergadering stilgestaan bij de opzet van de Trimesterrapportage, waarbij is gesproken over de wijze van verantwoording over de behaalde resultaten en de informatiebehoefte van de RvC.

Huurdersorganisatie

Op 8 november 2023 heeft er een overleg plaatsgevonden met bestuursleden van de huurdersvereniging DHR en de voltallige RvC. Tijdens dit overleg zijn de volgende onderwerpen besproken: het afscheid van de heer Roelofs, de rol van de huurderscommissaris, de problematiek rondom doorstroming, het woningtekort en de nieuwbouwmogelijkheden in het werkgebied, de verduurzaming van het bestaande bezit, de betaalbaarheid, de werkorganisatie van Woningstichting Heteren, de huurdersorganisatie en de problematiek van de bemensing en de overlegvorm met de nieuwe commissaris. Verder zijn de bestuursleden van de huurdersorganisatie betrokken bij de selectieprocedure van de nieuwe huurderscommissaris, hebben zij gesprekken met potentiële kandidaten gevoerd en hebben zij een belangrijke stem gehad in de uiteindelijke keuze.

Medewerkers

Woningstichting Heteren heeft geen ondernemingsraad. In 2023 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. Conform de visie op toezicht en besturen heeft er op 19 december 2023 een overleg plaatsgevonden tussen medewerkers en de voltallige RvC. Hierbij zijn een aantal onderwerpen aan de orde geweest.

Overige stakeholders

Op 31 januari 2023 heeft er een kennismakingsbijeenkomst plaatsgevonden met het College van B&W van de gemeente Overbetuwe. Hierbij hebben een aantal belangrijke thema's waaronder de verduurzaming, het tekort aan woningen en de mogelijke locaties en de betaalbaarheid besproken. Verder heeft er op 6 november 2023 een bijeenkomst plaatsgevonden met de RvC's van de bij Woonkr8 aangesloten corporaties. Tijdens deze bijeenkomst heeft Bram Klouwen een presentatie gegeven over de ontwikkelingen in de volkshuisvesting. Waarna in een aantal groepen enkele casussen besproken zijn.

Visitatie

In 2024 vindt de vierjaarlijkse visitatie plaats door een extern bureau. In 2023 is gestart met de selectie van een bureau. Met twee bureaus is een kennismakingsgesprek geweest op 30 november respectievelijk 7 december 2023. Hierbij was de voorzitter van de RvC vertegenwoordigd namens de RvC.

Start bouw Park Julianaweide Heteren

Op 1 november 2023 is er op locatie een officiële viering gehouden voor de start bouw Park Julianaweide Heteren. Naast de medewerkers van Woningstichting Heteren, medewerkers en wethouders van de gemeente Overbetuwe, de bouwbedrijven, de Dorpsraad en de toekomstige bewoners van de koopwoningen was een delegatie van de RvC aanwezig.

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 917 DAEB vastgoed en 61 niet-DAEB vastgoed. Het DAEB vastgoed in exploitatie bestaat uit 842 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. 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	277	323	107	13	1	0	721	78,6%
Meergezinswoning	50	48	13	0	0	10	121	13,2%
Zorgwoningen	72	0	0	0	0	0	72	7,9%
Standplaatsen	3	0	0	0	0	0	3	0,3%
Totaal	402	371	120	13	1	10	917	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 2023 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 2023 als volgt uit:

DAEB vastgoed in exploitatie

Huurprijsklasse in euro's	Heteren	Driel	Randwijk	Herveld	Elst	Zetten	Totaal	In %
< € 452,20	17	12	11	0	0	0	40	4,4%
€ 452,20-€ 647,19	247	335	93	6	0	10	691	75,6%
€ 647,19-€ 693,60	44	13	10	3	1	0	71	7,8%
€ 693,60-€ 808,06	67	11	6	4	0	0	88	9,6%
> € 808,06	24	0	0	0	0	0	24	2,6%
Totaal	399	371	120	13	1	10	914	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 € 693,60 - € 808,06 en 24 eenheden in de huurprijsklasse > € 808,06.

Betaalwijze

Onderstaand een overzicht van de betaalwijze per 31 december 2023:

Betaalwijze	Heteren	Driel	Randwijk	Herveld	Elst	Zetten	Totaal	In %
Automatische incasso	357	328	100	9	1	10	805	87,8%
Huurnota	45	43	20	4	0	0	112	12,2%
Kas	0	0	0	0	0	0	0	0,0%
Totaal	402	371	120	13	1	10	917	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					
	2023	2023	2022	2021	2020	2019
	Absoluut	%	%	%	%	%
Glasverzekering	835	99%	99%	99%	99%	99%
Schoonmaken dakgoten	802	100%	100%	100%	100%	100%
Rioolontstoppingsfonds	842	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 (€ 808,06) 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 26 zoekenden voor een garage ingeschreven. Indien meerdere personen reageren op de advertentie voor de garage, bepaalt de inschrijftijd wie de garage toegewezen krijgt.

Het woningaanbod

Het aantal huuropzeggingen van het DAEB vastgoed in exploitatie in 2023 bedroeg 34 (2022: 48). 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 in 2022 al uit exploitatie gehaald en verkocht in 2023. De mutatiegraad is in het afgelopen boekjaar gedaald ten opzichte van het voorgaande jaar en bedraagt 4,0%. De mutatiegraad wordt bepaald door het aantal nieuwe verhuringen (2023: 34) 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 Heteren. De ontwikkeling van de mutatiegraad in het tijdvak 2019 – 2023 is als volgt:

Jaar	Mutatiegraad
2023	4,0%
2022	5,5%
2021	4,1%
2020	3,9%
2019	2,9%

Aantal toewijzingen

In onderstaande tabel zijn alle nieuwe toewijzingen in 2023 opgenomen per huurklasse:

Huishouden	Leeftijd	Inkomen	Huur	Huur	Huur	Huur	Totaal
			≤ €452,20	€452,20-€647,19	€452,20-€693,60	€647,19-€808,06	
1 persoon	tot AOW-leeftijd	≤ € 25.475	0	7		0	7
	tot AOW-leeftijd	> € 25.475	0	1		6	7
	va AOW-leeftijd	≤ € 25.075	0	1		0	1
	va AOW-leeftijd	> € 25.075	0	0		0	0
2 personen	tot AOW-leeftijd	≤ € 34.575	0	1		0	1
	tot AOW-leeftijd	> € 34.575	0	0		6	6
	va AOW-leeftijd	≤ € 33.800	0	0		0	0
	va AOW-leeftijd	> € 33.800	0	0		3	3
> 2 personen	tot AOW-leeftijd	≤ € 34.575	0		6		6
	tot AOW-leeftijd	> € 34.575	0		2		3
	va AOW-leeftijd	≤ € 33.800	0		0		0
	va AOW-leeftijd	> € 33.800	0		0		0
Totaal			0	10	8	15	34

Woningstichting Heteren heeft in 2023 voldaan aan passend toewijzen.

Vergelijking Vraag - Aanbod

Het aantal woningzoekenden dat in 2023 aan een woning werd geholpen bedroeg 34 (2022:46). In totaal zijn er 5.845 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 verhuur en opstapregelingen (totaal 7 woningen) zijn niet meegenomen in onderstaande tabel. De reacties waren afkomstig uit de volgende gemeenten:

Gemeente	Reacties	Verhuringen
Overbetuwe	2.794	12
Renkum	203	1
Lingewaard	346	1
Arnhem	1.697	7
Nijmegen	280	2
Buiten de stadsregio	403	3
Overig	122	1
Totaal	5.845	27

De reacties naar leeftijd waren als volgt:

Leeftijd	Reacties	Verhuringen
T/m 22 jaar	0	0
23 t/m 27 jaar	464	1
28 t/m 54 jaar	3.775	14
55 t/m 74 jaar	1.544	10
75 jaar en ouder	62	2
Totaal	5.845	27

De navolgende tabel geeft de verhuringen naar klantsoort weer, waarbij valt op te merken dat in het afgelopen boekjaar ruim 38% van de aangeboden woningen toegankelijk waren voor urgenten. Dit zijn het aantal woningen waarop zij konden reageren. Woningstichting Heteren heeft in 2023 ruim 14% 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 verhuur en opstapregelingen (totaal 7 woningen) zijn niet meegenomen in navolgende tabel.

Hoofdmodel	Doorstromer	Starter	Herstarter	Soc-medisch urgentie	SV-urgentie	Nultrede
Aantal	12	3	4	6	2	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 woningen 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 aan kleine verbeteringen in badkamers en toiletten.

Huisvesting van spoedzoekers

In 2023 heeft Woningstichting Heteren, op verzoek van de gemeente Overbetuwe, 4 woningen beschikbaar gesteld voor het huisvesten van statushouders. In deze woningen zijn in totaal 8 statushouders gehuisvest. Hierbij is rekening gehouden met 18 nareizigers. Daarmee is aan de taakstelling van de gemeente Overbetuwe voldaan. Woningstichting Heteren streeft er naar om ook in 2024 maximaal 10% van de vrijkomende woningen beschikbaar te stellen voor de taakstelling. Daarnaast is met de gemeente Overbetuwe afgesproken dat Woningstichting Heteren in 2024 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 2023 werd € 2.013.559 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
2023	€ 2.013.559
2022	€ 2.190.873
2021	€ 1.990.834
2020	€ 1.872.083
2019	€ 1.450.002

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	€ 725.905
Niet cyclisch onderhoud;	
Klachten-, mutatie- en contractonderhoud ten laste van de Winst- en verliesrekening	€ 1.287.654
Totaal	€ 2.013.559

Wijziging 2023 ten aanzien van cyclisch en niet-cyclisch onderhoud

De categorisering van planmatig onderhoud is deels gewijzigd. Onderhoud naar aanleiding van meldingen van huurders wordt per definitie als klachtenonderhoud verantwoord. Planmatig onderhoud bij mutatie is op dezelfde wijze als mutatieonderhoud verantwoord. De verwerking en verantwoording is op deze wijze gebaseerd op de aanleiding en niet de aard van het uitgevoerde onderhoud. Dit betekent een omslag in de verhouding cyclisch en niet-cyclisch onderhoud vanaf boekjaar 2023.

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 Liefkenschhoek Heteren) in de afgelopen 5 jaar blijkt uit onderstaand overzicht:

Jaar	Aantal reparatieverzoeken	Gemiddeld aantal reparatieverzoeken per woning
2023	1.050	1,25
2022	766	0,91
2021	806	0,95
2020	667	0,80
2019	746	0,89

Door een gewijzigde verwerking per 1 januari 2023 van meldingen en gebruik van fondscodes worden alle meldingen als klacht verwerkt. Deze kwalificatie van meldingen geeft een groter aantal reparatieverzoeken ten opzichte van eerdere jaren.

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 2023	
Beginsaldo 1-1	
	2
Bij	Huuropzeggingen
	36
Bij	Aankoop
	0
Bij	Nieuwbouw
	0
Af	Verkoop
	2
Af	Sloop
	0
Af	Toewijzingen
	34
Eindsaldo 31-12	
	2

De woningen die begin 2023 betrof een woning te Randwijk (weer verhuurd in 2023) en een te verkopen woning Heteren (verkocht in 2023). De twee woningen die ultimo 2023 leeg staan, betreffen een woning te Randwijk en te Heteren (beide verhuurd in 2024).

Aantal mutaties per kern:

Soort mutatie	Driel	Heteren	Randwijk	Zetten	Herveld	Elst	Totaal
Anti kraak	0	0	1	0	0	0	1
Regulier	12	14	3	0	0	0	29
Statushouders	2	2	0	0	0	0	4
Totaal	14	16	4	0	0	0	34

Geriefverbeteringen

In 12 woningen zijn, op verzoek van de huurder, geriefverbeteringen uitgevoerd zoals renovatie van badkamer, keuken of toilet of het aanbrengen van een extra elektragroep. Hiervoor is in totaal € 41.029 uitgegeven. Twee adressen kennen een hoog renovatiebedrag. Dit trekt het gemiddelde fors omhoog. Het aantal geriefverbeteringen in de afgelopen 5 jaar is onderstaand weergegeven:

Jaar	Aantal geriefverbeteringen	Totaalbedrag in euro's
2023	12	€ 41.029
2022	16	€ 16.086
2021	58	€ 79.497
2020	53	€ 92.509
2019	65	€ 97.893

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. Op twee adressen zijn geen rookmelders geplaatst. De betreffende huurders zijn schriftelijk gewezen op de risico's en gewezen op de mogelijkheid dat schade geleden door de woningstichting, door het niet plaatsen van de rookmelders, op deze huurders wordt verhaald.

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 energie(kosten) belangrijk. Het bewust omgaan met energie heeft een toegevoegde waarde voor Woningstichting Heteren, maar zeker ook voor de huurders.

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

In navolgende 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 2023	ultimo 2027
Energielabel	Totaal	
A+++	7	113
A++	5	5
A	139	239
B	146	133
C	380	415
D	94	0
E	57	0
F	12	0
G	2	0
Totaal	842	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 hebben we ons hele bezit tegen het licht gehouden 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 met voorrang 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.

In 2023 hebben we zonnepanelen geplaatst op onze appartementencomplexen. In samenwerking met Vivare en Woonstichting Valburg gaan we 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.

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 2023 elk kwartaal verschenen. In de Wooninfo worden allerlei nuttige tips en informatie voor de huurders vermeld. Onderwerpen die in 2023 in de Wooninfo verschenen, waren onder andere: inboedelverzekering met huurdersbelang, wijziging van de afsluitregeling energie en de ontwikkelingen rondom de nieuwbouw van Park Julianaweide Heteren. Veel aandacht is besteed aan de ondersteuning die door vrijwilligers van de gemeente wordt geboden, aan 55-plussers die vragen hebben over hun toekomstige woonsituatie. Ook is er een nieuwe collega voorgesteld, is er huurverhoging/huurverlaging aangekondigd en is vermeld dat onze postbus is opgeheven. Verder zijn er seizoensgebonden tips gegeven voor de woning en zijn er 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.

Als elk jaar is met Huurdersvereniging Driel Heteren Randwijk, DHR meermaals overleg gevoerd. De huurverhoging welke in 2023 is doorgevoerd, het jaarverslag Woningstichting Heteren 2022, verschillende beleidsplannen, de woonruimteverdeling, de stand van zaken inzake verkoop huurwoningen, de stand van zaken inzake lopende renovaties 2023, groot onderhoud 2023. Het ondernemingsplan 2022-2025 en veiligheid zijn terugkerende onderwerpen tijdens de overleggen met DHR.

In 2023 heeft Woningstichting Heteren € 9,90 per woning bijgedragen aan Huurdersvereniging DHR.

Klachtencommissie

Woningstichting Heteren is lid van de Klachtencommissie Woningcorporaties te Arnhem. Indien iemand niet tevreden is over de dienstverlening van Woningstichting Heteren, kan men hier een klacht 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 2023 zijn er twee klachten ingediend. Eén klacht is door de klachtencommissie ongegrond verklaard, de tweede klacht is ingetrokken.

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 huishoudensverdunding voor een grote toename van het aantal één- en tweepersoonshuishoudens. Deze trend heeft te maken met ontwikkelingen als individualisering en met het ouder worden van de bevolking.

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

Het is aan de betrokken partijen die een bijdrage kunnen leveren aan een gezonde, goede en evenwichtige woningvoorraad en woningmarkt in Overbetuwe om vanuit deze basis samen te werken om vanuit woonopgaven naar woonoplossingen te komen.

Om deze gezamenlijke opgave te concretiseren heeft Woningstichting Heteren medio 2023 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 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 2024 zijn op 12 december 2023 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 2023 € 15.570.779 negatief. In 2022 werd een positief resultaat van € 16.857.266 behaald.

De mutatie van het jaarresultaat 2023 t.o.v. 2022 van € 32.398.790 negatief wordt verklaard door:

- een toename van het netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille van € 357.242;
- een toename van het netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoed in ontwikkeling € 918.147;
- een toename van het netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille van € 222.107;
- een afname van de niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille van € 31.629.005;
- een afname van de overige waardeveranderingen van € 1.634.595;
- een toename van de overige organisatiekosten van € 12.543;
- een toename van de kosten voor leefbaarheid van € 17.025;
- een afname van de financiële baten en lasten van € 78.719;
- een toename van de vennootschapsbelasting van € 711.092.

Toelichting: In de niet-gerealiseerde waardeveranderingen is de waardeverandering van het vastgoed in exploitatie verwerkt. Woningstichting Heteren waardeert het vastgoed (met uitzondering van het intramuraal zorgvastgoed Liefkenshoek te Heteren en het bedrijfsmatig onroerend goed gelegen aan de Nijstad 18A te Driel) door middel van het handboek Marktwaardering 2023. Op parameters in deze waarderingmethode heeft Woningstichting Heteren geen invloed en daarmee ook niet op de uitkomsten.

Het resultaat over het boekjaar 2023 is als volgt te herleiden (x € 1.000):

Omschrijving	Begroot 2023	Werkelijk 2023	Werkelijk 2022
Huren	6.507	6.517	6.420
Opbrengsten servicecontracten	70	71	70
Lasten servicecontracten	-101	-118	-100
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-851	-897	-810
Lasten onderhoudsactiviteiten	-2.349	-2.339	-2.486
Overige directe operationele lasten exploitatiebezit	-254	-246	-462
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	3.022	2.988	2.632
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	65	1.266	125
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	1.030	-18.248	15.016
Netto resultaat overige activiteiten	13	0	0
Overige organisatiekosten	-186	-212	-200
Leefbaarheid	-34	-25	-8
Rentebaten	0	28	0
Rentelasten	-470	-504	-555
Resultaat voor belasting	3.440	-14.707	17.010
Belasting	-460	-864	-153
Jaarresultaat	2.980	-15.571	16.857

Voor een nadere specificatie van de realisatie van 2022 en 2023 wordt verwezen naar de toelichting op de winst- en verliesrekening.

Meerjarenprognose

De financiële meerjarenraming wordt jaarlijks geactualiseerd. De meest recente aanpassing vond plaats in 2023, gebaseerd op de 8-maandrapportage per 31 augustus 2023 en de kennis van dat moment.

De specificaties zijn gebaseerd op onder andere de navolgende uitgangspunten:

- maximale huursomstijging 2024: 5,3% / 2025: 4,3% / 2026: 2,9% / 2027: 2,2% / 2028 e.v.: 1,8%
- huurverhoging vindt plaats per 1 juli van het betreffende jaar, behalve de huurverhoging van Liefkenshoek Heteren;
- stijging huur Liefkenshoek Heteren in 2024 e.v.: 1,5%;
- huurverhoging Liefkenshoek Heteren vindt plaats per 1 januari van het betreffende jaar;
- stijging variabele kosten 2024 tot en met 2028: De jaarlijkse stijging is gekoppeld aan de verwachting prijsinflatie conform de "Leidraad economische parameters dPi2023" met daarin de genoemde afwijking van 2024-2026 (5% prijsinflatie toegepast). De variabele lasten zijn ook gebaseerd op ervaringscijfers en gekoppeld aan de loonkostenstijging. De loonkosten zelf zijn geïndexeerd tegen 10% voor 2024. Voor de overige componenten waar de loonkostenstijging wordt gebruikt zijn conform de Leidraad.
- Loonkostenstijging 2024: 4,8% / 2025: 3,7% / 2026: 2,7% / 2027: 2,5% / 2028 e.v.: 2,3%.
- 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 2023 is voor de woningen een gemiddelde jaarlijkse huurverhoging van 2,6% gerealiseerd en voor 2024 is een gemiddelde huurverhoging van 5,3% voorzien, waarbij de DAEB-grens de bovengrens is. Na een afweging van alle voor- en nadelen van de inkomensafhankelijke huurverhoging, is besloten om in 2024 wederom geen gebruik te maken van de ruimere huurverhogingspercentages van de inkomensafhankelijke huurverhoging.

Onzekerheden – impact van kansen en bedreigingen

Begrotingen lijken doorgaans vaak erg op die van het jaar er voor. Toch wordt de huidige tijd als een periode met relatief veel veranderingen en onzekerheden ervaren. Door uit te gaan van de strategie en ambitie van Woningstichting Heteren ligt veel van de begroting binnen de invloedssfeer.

Deze strategie en ambitie wordt vertaald in een scenario-analyse voor de financieel meest kritische parameters: ICR en investeringscapaciteit (Loan to Value).

Woningstichting Heteren heeft meerdere begrotingsscenario's doorgerekend om te kunnen inschatten in hoeverre op korte en langere termijn kan worden voldaan aan de verwachte uitgaven en investeringen voortvloeiend uit de Nationale Prestatie Afspraken (NPA). Daarbij is van onderstaande scenario's uitgegaan.

Voor alle begrotingen is Woningstichting Heteren uitgegaan van hogere loonkostenstijging dan in de leidraad. Uitgangspunt hierin is 10% stijging in 2024. Gebaseerd op de eisen in de CAO-onderhandelingen.

B2024

Dit is de begroting 2024 welke gepresenteerd is als basisstuk en de basis is voor de dPi. Hierbij wijken we af van de Leidraad economische parameters op de volgende punten: Stijging van de eigen loonkosten voor 2024 is 10%. Voor de jaren 2025-2033 wordt de loonkostenstijgingindex gebruikt uit de leidraad. Voor de huursomstijging 2024 wordt 5,3% gebruikt. Voor 2025 5,1%.

B2024 Leidraad

Begroting op basis van de Leidraad economische parameters.

B2024 Huursom laag

Begroting op basis van de Leidraad economische parameters. De huursomstijging wordt in dit scenario voor 2024 beperkt tot 2,5%.

B2024 Leidraad rente +1%

Begroting volgens Leidraad economische parameters. De 10-jaars geborgde rente wordt met 1% punt verhoogd.

B2024 Bouwkosten hoger

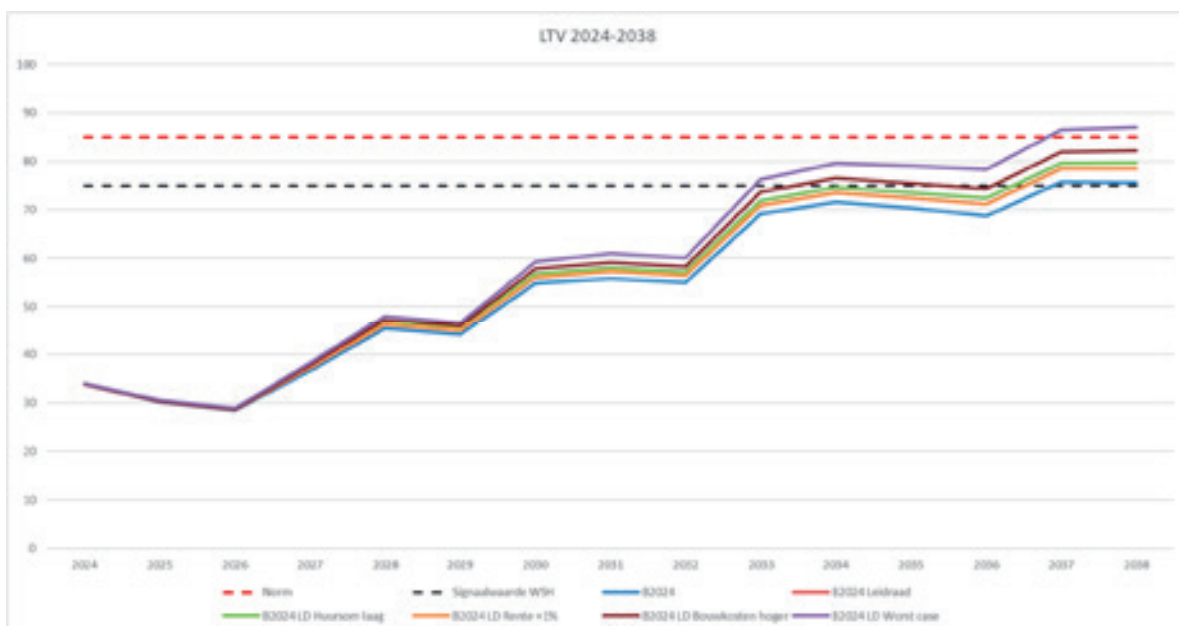
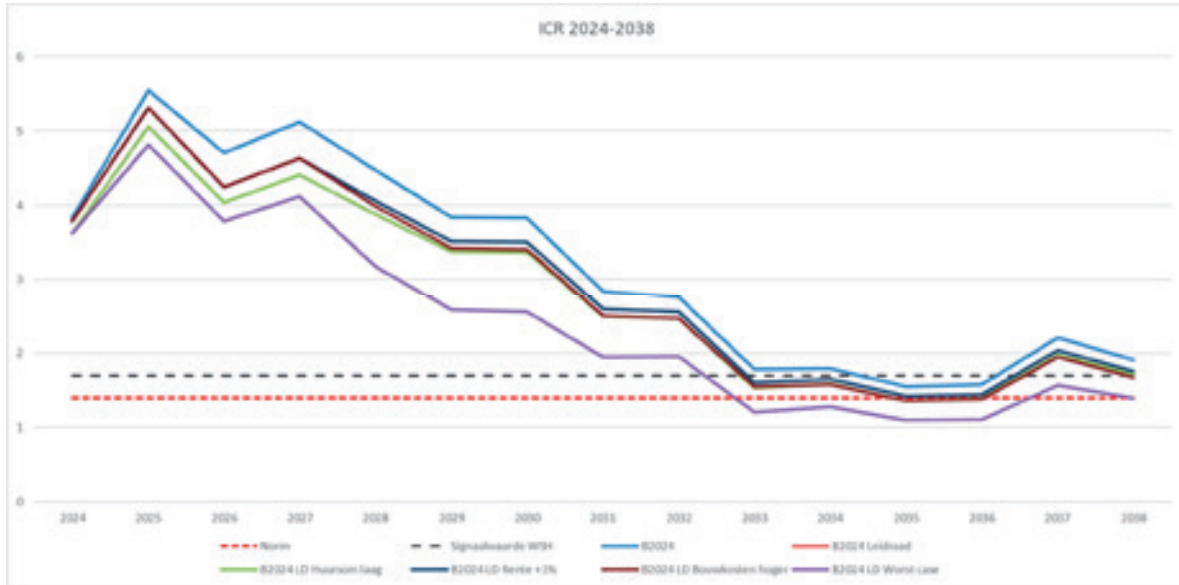
Begroting volgens Leidraad economische parameters. Waarbij van de bouwkostenindex wordt afgeweken en 2% punt hogere waarden worden toegepast voor de jaren 2024, 2025 en 2026.

B2024 Worst Case

Begroting met de lagere huursomstijging, hogere 10-jaar geborgde rente en de hogere bouwkostenindex.

In onderstaande grafieken van de ICR en de Loan to Value is de ontwikkeling te zien van de verschillende scenario's. De resultaten van de diverse scenario's zijn in deze grafieken over een periode van 15 jaar afgezet tegen de norm van het WSW en de Aw. Daarnaast heeft Woningstichting Heteren een eigen signaalwaarde bepaald (de door Woningstichting Heteren gehanteerde kritische grens waarbij nagedacht moet worden over eventuele maatregelen). Deze signaalwaarde dient als extra "remweg" om tijdig te signaleren of een ratio in de buurt van de norm gaat komen. De signaalwaarde voor Woningstichting Heteren is voor de ICR 1,7 en voor de Loan to Value 75%.

Voor de Begroting 2024 (B2024 in de grafiek) komt de ICR in 2035 op een minimum. Dit is onder onze signaalwaarde (1,7) voor de ICR en boven de signaalwaarde voor WSW en Aw (1,4). Doordat veel projecten naar achteren zijn geschoven door de netcongestie ontstaat financiële ruimte om meer uit de operationele kasstroom te financieren. Hierdoor neemt de schuldenlast relatief minder toe.



Bedrijfsbegroting (x € 1.000)

Jaar	2024	2025	2026	2027	2028
Opbrengsten	6.748	7.188	7.468	7.629	8.059
Lasten	-4.434	-3.938	-5.174	-5.305	-5.062
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	2.314	3.250	2.294	2.324	2.997
Netto gerealiseerd resultaat verkoop					
Vastgoedportefeuille	145	257	277	350	245
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	6.599	6.218	4.106	-900	-1.103
Netto resultaat overige activiteiten	64	66	68	69	71
Overige organisatiekosten	-191	-193	-192	-192	-205
Leefbaarheid	-35	-36	-37	-38	-38
Rentebaten	0	0	0	0	0
Rentelasten	-468	-423	-373	-446	-626
Resultaat voor belasting	8.428	9.139	6.144	1.167	1.341
Belasting	-403	-558	-304	-309	-449
Jaarresultaat	8.025	8.581	5.839	858	892

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 2023-01), het vastgestelde Ondernemingsplan 2022-2025 (waarvan het huurbeleid onderdeel is) en de begroting 2023 van Woningstichting Heteren. Hierbij kwam de gemiddelde huurverhoging uit op iets minder dan 2,6%.

Huurverlaging voor huurders met een lager inkomen

In 2023 is de wet 'Huurverlaging 2023 voor huurders met een lager inkomen' ingegaan. Met deze wet heeft de huurder van een sociale huurwoning met een laag inkomen en een hoge huur recht op een huurverlaging. De huurverlaging gold voor huurders met een huurprijs boven de € 575,03 en een laag inkomen. De huurverlaging heeft de uiteindelijke huurverhoging nagenoeg teniet gedaan.

Huursomberekening

De huursomberekening 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 2023 is 2,6%. De maximale huursomstijging geldt alleen voor zelfstandige huurwoningen en is exclusief huurharmonisatie en huurstijging vanwege woningverbeteringen. De huursomstijging van Woningstichting Heteren kwam in 2023 uit op gemiddeld: 2,45%.

Huurderving

Leegstand komt in het bezit van Woningstichting Heteren nauwelijks voor. Over het jaar 2023 bedroeg deze 0,26% (2022: 0,26%). 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 2019 - 2023 blijkt uit nu volgende tabel:

Huurdervg	absoluut in euro's	in percentages
2023	€ 16.665	0,26%
2022	€ 16.802	0,26%
2021	€ 17.908	0,28%
2020	€ 15.813	0,25%
2019	€ 21.252	0,34%

Huurachterstand

De huurachterstand van alle zittende en vertrokken huurders bedraagt 1,11% van de bruto jaarhuur (2022: 1,13%). 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 oplopende achterstand.

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

Huurachterstand zittende en vertrokken huurders	absoluut in euro's	in percentage van de jaarhuur
2023	€ 72.457	1,11%
2022	€ 73.570	1,14%
2021	€ 84.501	1,33%
2020	€ 87.325	1,40%
2019	€ 57.139	0,93%

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 buuroverlast 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 2023 zijn er 13 meldingen binnen gekomen (2022: 10) bij Buurtbemiddeling uit Driel (6), Heteren (5) en Randwijk (2).

6. WONEN EN ZORG

Liefkenschhoek Heteren

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

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

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	2023	2022	2021	2020	2019
Niet cyclisch onderhoud per VHE	1.409	565	541	424	581
Cyclisch onderhoud per VHE	794	1.829	1.630	1.645	1.021

Wijziging 2023 ten aanzien van cyclisch en niet-cyclisch onderhoud

De categorisering van planmatig onderhoud is deels gewijzigd. Onderhoud naar aanleiding van meldingen van huurders wordt per definitie als klachtenonderhoud verantwoord. Planmatig onderhoud bij mutatie is op dezelfde wijze als mutatieonderhoud verantwoord. De verwerking en verantwoording is op deze wijze gebaseerd op de aanleiding en niet de aard van het uitgevoerde onderhoud. Dit betekent een omslag in de verhouding cyclisch en niet-cyclisch onderhoud vanaf boekjaar 2023.

Bij de berekening voor 2023 zijn 914 woningen als basis genomen (2022: 915).

Aantal huurders per huurprijscategorie

Jaar	2023	2022	2021	2020	2019
Goedkoop (< € 452,20)	40	43	53	45	47
Betaalbaar (€ 452,20 - € 693,60)	762	759	763	738	728
Duur (> € 693,60)	112	113	101	122	130
Totaal	914	915	917	905	905

Totalen exclusief standplaatsen, bedrijfspand en garages. Bij de berekening voor 2023 zijn 914 woningen als basis genomen.

Financiële ratio's ten behoeve van risicobeoordeling WSW

Per balansdatum	Norm WSW	2023	2022
Solvabiliteit (beleidswaarde)	>15%	67,0%	68,6%
Loan to value (beleidswaarde)	<85%	28,7%	30,7%
Dekkingsratio (marktwaarde)	<70%	14,9%	15,0%
Interest coverage ratio	>1,40	5,89	4,48
Onderpandsratio (marktwaarde)	<70%	14,9%	15,0%

Toelichting financiële ratio's

Het WSW past de financiële ratio's toe bij de jaarlijkse integrale risicobeoordeling op basis van verantwoordingsinformatie (dVi) en prognose-informatie (dPi), bij de beoordeling van een individueel borgingsverzoek (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 VW 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 onderpandsratio voor de WSW geborgde leningen te bewaken.	Balans datum	< 70%



jaarrekening



woningstichting
heteren



Balans

(voor verwerking resultaatbestemming)

Activa

Bedragen in euro's	realisatie 2023	realisatie 2022
A. Vaste activa		
I Vastgoedbeleggingen		
DAEB vastgoed in exploitatie	136.627.636	153.130.787
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	510.194	533.100
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	2.291.200	2.144.000
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	<u>438.258</u>	<u>190.142</u>
	139.867.288	155.998.029
II Materiële vaste Activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	159.813	176.634
B. Vlottende Activa		
I Voorraden		
Vastgoed bestemd voor verkoop	0	331.328
III Vorderingen		
Huurdebiteuren	50.833	50.252
Belastingen en premies sociale verzekeringen te vorderen	0	276
Overige vorderingen en overlopende activa	<u>122.159</u>	<u>85.398</u>
	172.992	135.926
IV Liquide middelen		
	<u>4.047.566</u>	<u>2.203.111</u>
Totaal	<u><u>144.247.659</u></u>	<u><u>158.845.028</u></u>

per 31 december

Passiva

Bedragen in euro's	realisatie 2023	realisatie 2022
C. Eigen vermogen		
Herwaarderingsreserves	86.944.629	101.036.933
Wettelijke en statutaire reserves	154	154
Overige reserves	46.001.653	15.052.083
Resultaat Boekjaar	<u>-15.570.779</u>	<u>16.857.266</u>
	117.375.657	132.946.436
D. Voorzieningen		
Latente belastingverplichtingen	0	0
Overige voorzieningen	<u>33.022</u>	<u>31.659</u>
	33.022	31.659
E. Langlopende schulden		
Schulden/leningen kredietinstellingen	20.087.178	21.794.908
Verplichtingen uit hoofde van Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	2.171.800	2.049.400
Overige langlopende schulden	<u>709.282</u>	<u>691.295</u>
	22.968.260	24.535.603
F. Kortlopende schulden		
Schulden aan kredietinstellingen	1.693.630	671.485
Schulden aan leveranciers	931.503	177.702
Belastingen en premies sociale verzekeringen af te dragen	801.904	120.061
Schulden ter zake van pensioenen	8.352	8.509
Overige kortlopende schulden	<u>435.331</u>	<u>353.573</u>
	<u>3.870.720</u>	<u>1.331.330</u>
Totaal	<u><u>144.247.659</u></u>	<u><u>158.845.028</u></u>

Winst- & verliesrekening

Bedragen in euro's

realisatie 2023

realisatie 2022

Huuropbrengsten (9)	6.516.722	6.419.554	
Opbrengsten servicecontracten (10)	70.755	70.031	
Lasten servicecontracten (11)	-118.402	-100.284	
Lasten verhuur en beheeractiviteiten (12)	-895.661	-810.111	
Lasten onderhoudsactiviteiten (13)	-2.339.081	-2.485.559	
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit (14)	<u>-245.480</u>	<u>-462.020</u>	
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		2.988.853	2.631.611
Verkoopopbrengst vastgoed in ontwikkeling (15)	1.050.000	0	
Boekwaarde verkoop vastgoed in ontwikkeling (16)	<u>-131.853</u>	<u>0</u>	
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoed in ontwikkeling		918.147	0
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille (17)	780.891	274.354	
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille (18)	<u>-433.449</u>	<u>-149.019</u>	
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		347.442	125.335
Overige waardeverandering vastgoedportefeuille (19)	-1.778.372	-143.777	
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille (20)	-16.494.236	15.118.869	
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VoV (21)	<u>24.800</u>	<u>40.700</u>	
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-18.247.808	15.015.792
Overige organisatiekosten (22)		-212.403	-199.860
Leefbaarheid (23)		-25.041	-8.016
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten (24)	27.669	243	
Rentelasten en soortgelijke kosten (25)	<u>-503.757</u>	<u>-555.050</u>	
Saldo financiële baten en lasten		<u>-476.088</u>	<u>-554.807</u>
Resultaat voor belasting		-14.706.898	17.010.055
Belasting (26)		<u>-863.881</u>	<u>-152.789</u>
Resultaat na belastingen		<u><u>-15.570.779</u></u>	<u><u>16.857.266</u></u>

Kasstroomoverzicht	2023			2022			
	DAEB	Niet-DAEB	Eliminatie	Totaal	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Operationele activiteiten							
Ontvangsten							
Huren	6.421.312	45.750	0	6.467.062	6.411.396	44.911	6.456.307
Vergoedingen	70.517	0	0	70.517	70.208	0	70.208
Overige bedrijfsontvangsten	165	0	0	165	656	0	656
Renteontvangsten	172	1	0	173	70	0	70
Saldo ingaande kasstromen	6.492.166	45.751	0	6.537.917	6.482.330	44.911	6.527.241
Uitgaven							
Betalingen aan werknemers	669.430	4.743	0	674.173	488.405	3.413	491.818
Onderhoudsuitgaven	1.855.510	1.357	0	1.856.867	2.334.024	5.953	2.339.977
Overige bedrijfsuitgaven	901.352	6.386	0	907.738	1.074.648	7.509	1.082.157
Betaalde interest	482.655	0	0	482.655	623.496	0	623.496
Sector specifieke heffingen	40.089	0	0	40.089	15.654	0	15.654
Verhuudersheffing	0	0	0	0	214.293	0	214.293
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	25.041	0	0	25.041	8.016	0	8.016
Vennootschapsbelasting	191.375	1.356	0	192.731	-418.672	-2.926	-421.598
Saldo uitgaande kasstromen	4.165.452	13.842	0	4.179.294	4.339.863	13.949	4.353.813
Kasstroom uit operationele activiteiten	2.326.714	31.909	0	2.358.623	2.142.467	30.962	2.173.428
(Des)investeringsactiviteiten							
Materiële vaste activa ingaande kasstroom							
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woonegelegenheden DAEB	502.500	0	0	502.500	274.354	0	274.354
Verkoopontvangsten grond	1.270.500	1.270.500	-1.270.500	1.270.500	0	0	0
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woonegelegenheden niet-DAEB	0	290.000	0	290.000	0	0	0
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woonegelegenheden niet-DAEB	0	0	0	0	0	0	0
Tussentelling ingaande kasstroom MVA	1.773.000	1.560.500	-1.270.500	2.063.000	274.354	0	274.354

Materiële vaste activa uitgaande kasstroom

Nieuwbouw huur, woon- en niet woonegelegenheden	1.851.772	0	0	1.851.772	290.324	0	290.324
Woningverbetering, woon- en niet woonegelegenheden	9.614	0	0	9.614	143.882	0	143.882
Aankoop	0	1.270.500	-1.270.500	0	0	0	0
Aankoop woonegelegenheden (VOV) voor doorverkoop niet-DAEB	0	0	0	0	0	232.350	232.350
Investerings overig	62.285	0	0	62.285	23.958	0	23.958
Tussentelling uitgaande kasstroom MVA	1.923.671	1.270.500	-1.270.500	1.923.671	458.164	232.350	690.514

Kasstroom uit (des)investerings

Ontvangsten overig	17.987	0	0	17.987	-183.810	-232.350	-416.160
--------------------	--------	---	---	--------	----------	----------	----------

Kasstroom uit desinvesterings en financiële vaste activa

	-132.684	290.000	0	157.316	-184.528	-232.350	-416.878
--	----------	---------	---	---------	----------	----------	----------

Financieringsactiviteiten
Inkomend
Nieuwe te borgen leningen

	0	0	0	0	4.250.000	0	4.250.000
--	---	---	---	---	-----------	---	-----------

Uitgaand
Aflossing geborgde leningen

	671.484	0	0	671.484	4.954.145	0	4.954.145
--	---------	---	---	---------	-----------	---	-----------

Kasstroom uit financieringsactiviteiten

	-671.484	0	0	-671.484	-704.145	0	-704.145
--	----------	---	---	----------	----------	---	----------

Mutatie liquide middelen

	1.522.546	321.909	0	1.844.455	1.253.794	-201.388	1.052.405
--	-----------	---------	---	-----------	-----------	----------	-----------

Wijziging kortgeldmutaties

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

Liquide middelen per 1-1

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

Liquide middelen per 31-12

				4.047.566			2.203.111
--	--	--	--	-----------	--	--	-----------

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	2023	2022
	384	220
Rekening-courant bank	88.615	162.297
Spaarbank/deposito's	3.958.567	2.040.594
Totaal geldmiddelen	4.047.566	2.203.111

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 twifelen 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, maatschappelijk onroerend goed en parkeergelegenheden.

Woningstichting Heteren hanteert de full versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor intramuraal zorgvastgoed en het bedrijfsmatig onroerend goed, omdat de huursom deze soorten vastgoed samen 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 intramuraal zorgvastgoed Liefkenshoek te Heteren en het bedrijfsmatig onroerend goed gelegen aan De Nijstad 18A te Driel) gebruik van de basisversie van het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2023'. 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%.

Het handboek in deze bijlage is de 31 oktober 2023 update van de negende geactualiseerde versie van het handboek met als peildatum 31 december 2023. Bij de actualisatie is ook gebruik gemaakt van het validatieonderzoek dat in 2023 is uitgevoerd. Deze actualisatie van het handboek geeft een basis voor de waardering op marktwaarde van het vastgoed in exploitatie op peildatum 31 december 2023. Voor de jaarrekening is de update handboek marktwaarde gebruikt, welke beschikbaar is gesteld per 29 maart 2024.

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 waarderen marktwaarde 2023.

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

Macro-economische parameters Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2023

Parameters woonegelegenheden	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029 e.v.
Prijsinflatie	3,90%	3,80%	2,40%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Looninflatie	5,80%	5,60%	4,10%	4,10%	4,10%	3,30%	2,50%
Bouwkostenstijging	5,80%	5,60%	4,10%	4,10%	4,10%	3,30%	2,50%
Leegwaardestijging Arnhem-Nijmegen	-2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Beheerkosten per vhe – EGW*	508,90	508,90	508,90	508,90	508,90	508,90	508,90
Beheerkosten per vhe – MGW*	499,38	499,38	499,38	499,38	499,38	499,38	499,38
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%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Splitsingskosten*	604,12	604,12	604,12	604,12	604,12	604,12	604,12

* Prijspeil 31-12-2023

Overdrachtskosten	2023	2024
Overdrachtsbelasting	10,4%	10,4%
Overige aankoopkosten	1%	1%
Totale overdrachtskosten	11,4%	11,4%

EGW doorexploiteerscenario	Instandhoudingsonderhoud per woonegelegenheid					
	Bouwjaar					
	<1940	1940-1959	1960-1974	1975-1989	1990-2004	>=2005
< 40	1.467	1.441	1.444	1.468	1.525	1.634
>= 40 < 60	1.652	1.612	1.608	1.620	1.692	1.812
>= 60 < 80	1.773	1.725	1.724	1.730	1.811	1.939
>= 80 < 100	1.893	1.838	1.846	1.847	1.938	2.073
>= 100 < 120	1.946	1.888	1.907	1.906	2.001	2.139
>= 120	1.998	1.939	1.967	1.965	2.064	2.205

* Prijspeil 31-12-2023 in euro's

MGW doorexploiteerscenario	Instandhoudingsonderhoud per woongelegenhed					
	Bouwjaar					
	<1940	1940-1959	1960-1974	1975-1989	1990-2004	>=2005
< 40	1.254	1.297	1.318	1.357	1.460	1.565
>= 40 < 60	1.344	1.376	1.421	1.457	1.568	1.687
>= 60 < 80	1.475	1.494	1.558	1.589	1.705	1.837
>= 80 < 100	1.652	1.655	1.731	1.754	1.876	2.020
>= 100 < 120	1.813	1.801	1.892	1.909	2.035	2.188
>= 120	1.929	1.905	2.014	2.026	2.154	2.315

* Prijspeil 31-12-2023 in euro's

EGW uitpondscenario	Instandhoudingsonderhoud per woongelegenhed					
	Bouwjaar					
	<1940	1940-1959	1960-1974	1975-1989	1990-2004	>=2005
< 40	891	872	818	842	846	932
>= 40 < 60	984	952	895	896	893	1.007
>= 60 < 80	1.049	1.008	944	931	925	1.056
>= 80 < 100	1.116	1.068	991	967	958	1.106
>= 100 < 120	1.149	1.098	1.011	983	973	1.128
>= 120	1.181	1.127	1.030	1.000	989	1.150

* Prijspeil 31-12-2023 in euro's

MGW uitpondscenario	Instandhoudingsonderhoud per woongelegenhed					
	Bouwjaar					
	<1940	1940-1959	1960-1974	1975-1989	1990-2004	>=2005
< 40	726	768	772	803	867	963
>= 40 < 60	789	820	834	860	918	1.024
>= 60 < 80	876	893	914	930	980	1.100
>= 80 < 100	988	989	1.009	1.010	1.051	1.190
>= 100 < 120	1.090	1.076	1.098	1.087	1.119	1.275
>= 120	1.168	1.141	1.168	1.149	1.173	1.342

* Prijspeil 31-12-2023 in euro's

Referentieobject disconteringsvoet	Klasse
Kenmerk	
Bouwjaarklasse	1976 tot 1993
Type verhuureenheid	MGW
COROP plus G4	's-Gravenhage
Waarderingscenario	Doorexploiteren
Disconteringsvoet ultimo 2022	5,24% (dvRef)
Disconteringsvoet ultimo 2023	5,69% (dv)

Voor de bovengenoemde kenmerken is volgens Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2023 een opslag of afslag gedaan.

Referentieobject markthuur	
Kenmerk	Klasse
WOZ-waarde 1 januari 2021 klasse	170.000 tot 217.500
Bouwjaarklasse	1976 tot 1993
Type verhuureenheid	MGW
GBO	80 m ²
COROP plus G4	's-Gravenhage
Markthuur per m ² GBO/maand 31-12-2022	€ 11,07

Voor de bovengenoemde kenmerken is volgens Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2023 een opslag of afslag gedaan.

Parameters parkeerplaatsen	Parkeerplaatsen	Garagebox
Instandhoudingsonderhoud*	63,48	213,72
Beheerkosten*	31,74	43,38
Gemeentelijke OZB, belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,23%	0,23%
Disconteringsvoet	7,51%	7,16%
Overdrachtskosten (%MW)	11,40%	11,40%

* Prijspeil 31-12-2023

Inschakeling taxateur

Jaarlijks wordt het intramuraal zorgvastgoed getaxeed door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT – www.nrvt.nl). De waardebepaling van het bedrijfsmatig onroerend goed is per 31 december 2023 eveneens door dezelfde taxateur uitgevoerd.

De taxatiedossiers zijn op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties.

Ten aanzien van de taxatie voor het zorgvastgoed 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) contractuur 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 disconteringsvoet conform 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. 2022 met 0,25% punt.

Voor het bedrijfsmatig onroerend goed is van de volgende vrijheidsgraden gebruik gemaakt.

- Markthuurindexatie is op 50% van het NRVT inflatiescenario ingeschat.
- 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 disconteringsvoet conform de basisversie van het Handboek gewijzigd om een juiste output te krijgen die past bij het marktbeeld met betrekking tot bedrijfsmatig onroerend goed rekening houdend met de kwaliteit en het risicoprofiel van het getaxeerde. De disconteringsvoet is verhoogd tot 7,00%.

Gevoeligheidsanalyse

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

Parameters	Aanpassing parameter	Effect (x € 1.000)	
		Marktwaarde	Beleidswaarde
Mutatiegraad	1% verhogen	4.763	372
Mutatiegraad	1% verlagen	-1.326	-120
Disconteringsvoet	0,5% verhogen	-10.818	-7.873
Disconteringsvoet	0,5% verlagen	15.444	5.260

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie betreft complexen in aanbouw ten behoeve van toekomstige verhuurexploitatie. De complexen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering. Activering vindt plaats zodra interne formalisering en externe communicatie inzake het project heeft plaatsgevonden. Bouwrente vormt geen onderdeel van de vervaardigingsprijs. Wanneer de marktwaarde van de onroerende zaken in ontwikkeling, bepaald op basis van dezelfde grondslagen als voor de onroerende zaken in exploitatie (inclusief macro economische parameters), lager is dan de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, vindt afwaardering naar deze lagere waarde plaats. Deze afwaardering wordt in de resultatenrekening verantwoord onder 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'. Indien de waardevermindering hoger is dan de waarde van de onroerende zaken in ontwikkeling, wordt de onroerende zaak op nihil gewaardeerd en wordt een voorziening aan de creditzijde van de balans opgenomen. Ingenomen grondposities worden onder deze post verwerkt tegen verkrijgingsprijs en bijkomende kosten.

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

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

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

Vastgoed bestemd voor verkoop

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

Vorderingen

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

Voorzieningen

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

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

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

Voorziening voor latente belastingverplichtingen

Voor in de toekomst te betalen belastingbedragen uit hoofde van verschillen tussen commerciële en fiscale balanswaarderingen wordt een voorziening getroffen ter grootte van de som van deze verschillen vermenigvuldigd met het geldende belastingtarief. Voor Woningstichting Heteren betreft dit de latentie voor fiscaal opwaarderingspotentieel. De voorziening voor latente belastingverplichtingen wordt gewaardeerd tegen nominale waarde. Het vennootschapsbelastingpercentage dat is toegepast voor de berekening van de latentie is 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 2023 128,8% (ultimo 2022: 129,0%).

De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2023 131,5% (ultimo 2022 133,7%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste 127,1% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom geen sprake van een dekkingstekort.

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 2023 staat in onderstaand overzicht.

Lasten verhuur en beheer	Onderhouds-activiteiten	Overige directe operationele lasten	Verkopen vastgoed-portefeuille	Overige organisatie-kosten	Leefbaarheid
70,95%	25,90%	0%	0%	3,15%	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 belastingsschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

Sinds 1 januari 2008 vallen de woningcorporaties integraal onder de vigerende belastingwetgeving. Eind 2008 is er overeenstemming bereikt tussen Aedes en de Belastingdienst betreffende de Vaststellingsovereenkomst 2 (VSO 2). De VSO 1 is eenzijdig in 2008 door de Belastingdienst opgezegd. Woningstichting Heteren heeft de VSO 1 en VSO 2 getekend. Met ingang van 1 januari 2023 is VSO2 niet meer van toepassing, aangezien de Belastingdienst deze heeft opgezegd.

Berekening belastbaar bedrag over het jaar in euro's:

Commercieel resultaat voor belastingen	€	-14.706.898
Fiscaal geen waardeveranderingen	€	18.247.808
Fiscaal afwijkend boekresultaat verkopen	€	-1.008.444
Fiscaal hogere afschrijvingen	€	-344.442
Fiscaal vorming herinvesteringsreserve	€	-347.441
Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek	€	-4.403
Beperkt aftrekbare kosten	€	5.100
Belastbaar bedrag	€	<u>1.841.280</u>
Verschuldigde belasting	€	461.450
Reeds betaalde voorlopige aanslagen	€	<u>-89.600</u>
Te betalen vennootschapsbelasting	€	<u>371.850</u>

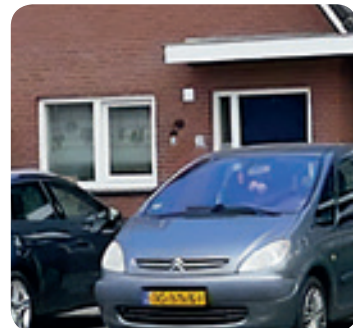
Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de directe methode.

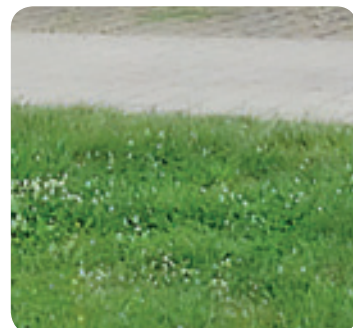
De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen en vlottende effecten. Winstbelastingen, ontvangen interest, betaalde interest en ontvangen dividenden worden opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.



overige toelichting



woningstichting
heteren



Verklaring van het bestuur

Het jaarverslag 2023 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 2023 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 2023 zijn uitgevoerd door medewerkers van Woningstichting Heteren. De controle van het jaarverslag en de jaarrekening 2023 is verricht door Verstegen accountants en adviseurs B.V., die de controleverklaring heeft afgegeven.

Het jaarverslag over het boekjaar 2023 is in de vergadering van de RvC vastgesteld en op de datum 19 juni 2024 door het bestuur goedgekeurd.

Heteren, 19 juni 2024

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

De jaarverslaggeving over het boekjaar 2023 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 2023 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 2023.

Heteren, 19 juni 2024

Namens de RvC

Was getekend

drs. M.H.M. Mulder, voorzitter

Was getekend

ing. M.C.P.H. Derks-Schoofs MBA, vice-voorzitter

Was getekend

drs. T.M. Schreuder-Tijhuis, lid



overige gegevens



woningstichting
heteren



RESULTAATBESTEMMING

1. Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2023

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 2023 ad. € - 15.541.522 als volgt te bestemmen:

- Daarvan het niet-gerealiseerde resultaat ad. € - 16.347.036 (bestaande uit niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille) ten gunste van de herwaarderingsreserve te brengen. Het niet-gerealiseerde resultaat is onder te verdelen in € - 16.494.236 niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed in exploitatie en € 147.200 niet-gerealiseerde waardeveranderingen onroerende zaken verkocht onder voorwaarden.
- Het gerealiseerde resultaat over het boekjaar 2023 ad. € 805.514 aan de overige reserves toe te voegen.

2. Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2023

De jaarrekening 2023 is vastgelegd in de vergadering van de RvC gehouden op 19 juni 2024. De vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgelegd conform het daartoe gedane voorstel.

Aan de raad van commissarissen van Woningstichting Heteren

info@verstegenaccountants.nl
www.verstegenaccountants.nl

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2023

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2023 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 2023 en van het resultaat over 2023 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2023;
2. de winst- en verliesrekening over 2023; en
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en het Controleprotocol WNT 2023 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. De door de stichting onderkende frauderisico's zijn vergeleken met de uitkomsten van onze eigen frauderisico-inschatting-werkzaamheden en geëvalueerd.



Een frauderisico dat aandacht vereiste bij de controle is het risico dat de jaarrekening materiële 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. 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 uit huuropbrengsten, opbrengsten servicecontracten en opbrengsten verkopen. Inherent bestaat het risico op het onvolledig verantwoorden van de 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. 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 61. 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.

Zonder afbreuk te doen aan ons oordeel, vestigen wij de aandacht op de toelichting op de beleidswaarde zoals vermeld op pagina 75 van de jaarrekening. Daarin is vermeld dat voor de bepaling van de beleidswaarde de disconteringsvoet uit het Handboek modelmatig waarderen 2023 is gehanteerd en dat de representativiteit van deze disconteringsvoet voor de bepaling van de beleidswaarde niet noodzakelijkerwijs is gewaarborgd. Tevens is daarbij verwezen naar de in de jaarrekening opgenomen sensitiviteitsanalyse, teneinde het potentiële effect hiervan op de beleidswaarde ultimo 2023 te duiden.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2023 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.



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, het Controleprotocol WNT 2023, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

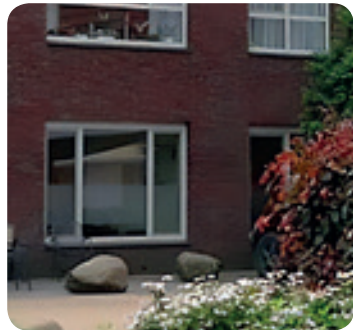
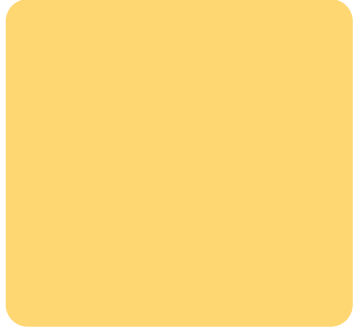
- het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling;
- het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door 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 gereede 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, 19 juni 2024

Verstegen accountants en adviseurs B.V.,

was getekend,
A. (Arthur) van der Have MSc 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

