



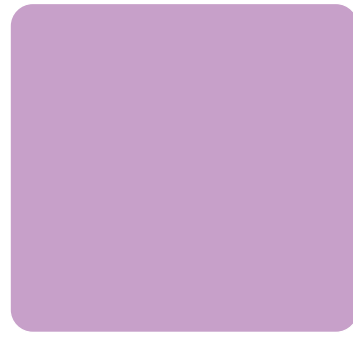
jaarverslag 2024



woningstichting
heteren



inhoudsopgave	1
algemeen	3
Jaarverslag	4
Verslag van de Raad van Commissarissen	29
Volkshuisvestingsverslag	37
Kengetallen	52
jaarrekening	55
Balans	56
Winst- en verliesrekening	58
Kasstroomoverzicht	60
Algemene toelichting	63
overige toelichting	73
Verklaring van het bestuur	74
Verklaring van de Raad van Commissarissen	75
overige gegevens	77
Resultaatbestemming	78
Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	79



algemeen



woningstichting
heteren



Jaarverslag

Voorwoord

Onder het kopje "Voorjaarsnota: besluit tot huurbevrozing" van het bestuursverslag op blz. 28 en onder de gebeurtenissen na balansdatum in de jaarrekening hebben wij de effecten van de (voorgenomen) huurbevrozing uiteengezet. Na afronding van het jaarverslag en de accountantscontrole heeft de minister op 3 juni 2025 besloten om het wetsvoorstel voor de huurbevrozing in te trekken. De teksten in het jaarverslag zijn gehandhaafd.

Algemeen

Het jaar 2024 stond in het teken van de realisatie, oplevering en verhuur van de 4 eengezinswoning en de 19 appartementen in Park Julianaweide Heteren. Deze 23 sociale huurwoningen zijn onderdeel van in totaal 54 woningen in de nieuwbouwwijk. De overige woningen zijn gerealiseerd en verkocht door de projectontwikkelaar.

Voor nieuwbouwiniatief Kerkstraat Randwijk is in 2024 de intentieovereenkomst gesloten met de gemeente Overbetuwe. Tevens hebben er in totaal 4 participatiebijekomsten plaatsgevonden. Gedurende de diverse bijeenkomsten zijn diverse op- en aanmerkingen vanuit omwonenden en andere belanghebbenden meegenomen in het uiteindelijke ontwerp. We verwachten binnenkort de plannen voor 16 sociale rug-aan-rug-huurwoningen en 2 sociale huurstandplaatsen ter inzage te kunnen leggen.

Ook zijn we nog steeds betrokken bij de nieuwbouwplannen van gemeente Overbetuwe en een projectontwikkelaar, rondom de locatie Driel Zuid-Oost. Daarnaast hebben we verdere oriënterende gesprekken gevoerd over de gemeentelijke locatie in Heteren, waar nu nog een pand staat waar vroeger de basisschool De Klimboom was gevestigd. En tot slot zijn er enkele overleggen geweest over de locatie Heteren-Zuid, waar op langere termijn mogelijk een grote nieuwbouwontwikkeling zal plaatsvinden.

In 2024 heeft de verplichte maatschappelijke visitatie over de periode 2020-2023 plaatsgevonden. Deze visitatie is uitgevoerd door Raeflex. Wij zijn trots op het eindoordeel van de visitatiecommissie:

- Maatschappelijke waarde: naar behoren (goed v.w.b. 'dichtbij huurder', voor verbetering vatbaar v.w.b. 'duurzaamheid')
- Maatschappelijke verankering: uitstekend, voorbeeld voor de sector
- Besturing: governance van hoge kwaliteit, oordeel: goed, zorgvuldig
- Maatschappelijke capaciteit: goed, afgestemd op opgave

Met de aandachtspunten in het visitatierapport gaan we de komende periode aan de slag. Deze zullen ook meegenomen worden in het nieuw op te stellen Ondernemingsplan, waar we in 2025 mee aan de slag gaan.

Afgelopen jaar is 1 collega vertrokken bij Woningstichting Heteren en hebben we 2 nieuwe collega's verwelkomd binnen ons team.

We hebben in 2024 wederom op regelmatige basis overleg met onze Huurdersvereniging DHR. Samen met de Huurdersvereniging en de gemeente Overbetuwe zijn eind 2024 de prestatieafspraken 2025 getekend. Alle gesprekken met DHR verlopen altijd in een goede sfeer.

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 2024 is op aanvraag en bij mutaties het enkel glas kosteloos vervangen voor dubbel glas. De verplichte flora en fauna onderzoeken zijn en worden uitgevoerd, zodat we naar verwachting eind 2025 de verduurzaming van de D-, E-, F- en G-labels kunnen gaan uitvoeren.

Risicomanagement blijft een continu proces, waarbij wij ondersteund worden door een externe gespecialiseerde partij.

Samen met de corporaties WOONstichting Gendt (inmiddels samengegaan met Waardwonen), 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, zijn we 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 2020-2023

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.

Deze visitatie is conform Methodiek 7, zoals opgesteld door Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland. Hierin staan vier visitatievelden centraal 'Maatschappelijke Waarde', 'Maatschappelijke Verankering', 'Besturing' en 'Maatschappelijke capaciteit'. Aan de hand van deze methodiek heeft een onafhankelijke commissie de maatschappelijke activiteiten van Woningstichting Heteren onderzocht. Daarvoor heeft de commissie documenten bestudeerd en gesprekken gevoerd met tal van belanghebbenden binnen en buiten de corporatie. Verder heeft een netwerkdialog plaatsgevonden rond het thema nieuwbouw. Op basis daarvan heeft de commissie het visitatierapport opgesteld. De visitatie over de periode 2020 tot en met 2023 is uitgevoerd door Raeflex, de bevindingen zijn op de vorige pagina weergegeven.

Voor de komende periode ziet de visitatiecommissie de volgende aandachtspunten die bij kunnen dragen aan de verdere ontwikkeling van Woningstichting Heteren.

- Maak heldere keuzes in je strategische focus en houd die regelmatig tegen het licht.
- Zoek nieuwe vormen rond participatie samen met de DHR.
- Pak verduurzaming meer complexgewijs en versneld aan.
- Oriënteer je bijtijds op de effecten die de komende vergrijzing met zich meebrengen voor de nu voor een belangrijk deel eenzijdig opgebouwde woningvoorraad en vitaliteit van de kernen.
- Deel dilemma's rond de strategische afwegingen met interne en externe belanghebbenden om samen verder te komen.
- Versterk verder de samenwerking met collega-corporaties, enerzijds gericht op het opvangen van de kwetsbaarheid van ieders organisatie, anderzijds gericht op de realisatie van nieuwbouw en versnelling van verduurzaming.

Deze aandachtspunten zal Woningstichting Heteren meenemen in het nieuw op te stellen Ondernemingsplan, welke opgesteld zal worden in 2025 en zal gelden vanaf 2026.

Het volledige visitatierapport 2020-2023 en de Bestuurlijke reactie zijn te vinden op de website van Woningstichting Heteren.

Ondernemingsplan 2022-2025

Eind 2021 is het Ondernemingsplan 2022-2025 definitief geworden.

We staan voor nieuwe uitdagingen

Woningstichting Heteren is goed op weg, zo blijkt uit de laatste visitatie in 2020. Belanghebbenden, huurders en medewerkers zien een corporatie die goed in staat is om voor Driel, Heteren en Randwijk goede en betaalbare huisvesting te realiseren. Dit doet zij op een manier die aansluit bij de samenleving in deze dorpen.

In het vorige ondernemingsplan “Sociaal: betaalbaar en betrokken investeren” is 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.

Samenhang met ander beleid

Keuzes die we maken voor Woningstichting Heteren hebben betekenis voor verschillende delen van onze organisatie. De koers heeft een vertaling gekregen naar onze portefeuillestrategie en complexbeheer. Daarnaast hebben we ons huurbeleid en onze dienstverlening meegenomen in het ondernemingsplan.

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.

In 2025 wordt het nieuwe Ondernemingsplan opgesteld, dat vanaf 2026 zal gelden.

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 is in 2024 één nieuwe langlopende lening 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 31-12-2024 (x € 1.000):

Lening nr	Hoofdsom	Schuldrestant	Actuele rente	Te rente-herziening	Einddatum lening	Achterevang gemeente
1	1.361	411	4,7700		08-11-2030	Gemeente Overbetuwe
11	581	245	2,6600		01-07-2034	Gemeente Overbetuwe
12	486	187	2,8700		01-03-2033	Gemeente Overbetuwe
2	2.269	732	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	761	4,5600		08-11-2030	Gemeente Overbetuwe
43545	3.400	3.400	0,2100		01-08-2031	Gemeente Overbetuwe
44977	3.500	1.828	2,9600		01-03-2033	Gemeente Overbetuwe
45305	2.500	1.637	3,2200		02-09-2038	Gemeente Overbetuwe
48794	2.500	1.911	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 *
40313	1.220	1.220	3,1400		22-05-2034	Gemeente Overbetuwe
Totaal	28.763	20.873				

* 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 2024 van € 424.456. 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 2024 heeft de Autoriteit woningcorporaties (Aw) de brief 'Beoordeling Rechtmatigheid verslagjaar 2023' 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 het 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 2023).

Bij deze beoordeling heeft de Aw de verantwoordingsinformatie van Woningstichting Heteren gebruikt over het verslagjaar 2023 – deze is gebaseerd op de jaarrekening over verslagjaar 2023 (dVi 2023) –, het accountantsverslag 2023, de assurance-rapporten (over de cijfermatige verantwoording en de naleving van specifieke wet- en regelgeving) en de controleverklaring.

Conclusie onderzoek

Staatssteun

In het onderzoek naar bovenstaande beoordelingspunten heeft de Aw over verslagjaar 2023 vastgesteld dat Woningstichting Heteren voldoet aan de criteria om in aanmerking te komen voor staatssteun.

WNT-normen

Ook constateert de Aw op basis van hun informatie dat de WNT-normen bij Woningstichting Heteren in verslagjaar 2023 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. De nieuwe overcompensatieregeling maakt deel uit van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, gepubliceerd in het Staatsblad op 2 juni 2021. Er is op basis van de toets vastgesteld dat bij Woningstichting Heteren geen sprake is van overcompensatie.

Overige onderdelen

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

WSW

Op 27 juli 2024 heeft het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) de brief inzake 'Borgbaarheid, borgingsplafond en financiële analyse' aan Woningstichting Heteren gezonden. Het WSW verklaart dat 'Woningstichting Heteren te Heteren conform artikel 8 van het Reglement van Deelneming voldoet aan de eisen die het WSW stelt aan een corporatie als deelnemer.' Woningstichting Heteren is dus wederom borgbaar.

Op 30 september 2024 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 de dienstverlening van het WSW.

Naar aanleiding van de evaluatie van de premiedifferentiatie in de borgstellingsvergoeding is besloten om voortaan één tarief borgstellingsvergoeding voor alle deelnemers te hanteren. Voor Woningstichting Heteren betekent dit concreet dat het WSW 0,0216% per jaar heft van het geborgde schuldrestant. Deze indeling gold voor het gehele jaar 2024.

Prestatieafspraken

Elk jaar maken de gemeente Overbetuwe, de lokale woningcorporaties (Woonstichting Valburg, Vivare en Woningstichting Heteren) en hun huurdersorganisatie ('t Klokhuis, HvOB en Huurdersvereniging DHR) prestatieafspraken met elkaar. In 2021 is ervoor gekozen om de prestatieafspraken niet alleen voor het eerstvolgende jaar te maken, maar ook kaderafspraken te maken voor de periode 2022 t/m 2025.

Waarom kaderafspraken?

In de jaarlijkse prestatieafspraken die de gemeente, de woningcorporaties en hun huurdersorganisatie (hierna: partijen) jaarlijks met elkaar maken wordt voor het komende kalenderjaar vastgelegd welke maatregelen partijen nemen om de gezamenlijke doelstellingen te realiseren. Op zich werkt dit goed, maar het proces kost veel tijd en omdat de horizon één jaar is, blijven de afspraken grotendeels beperkt tot de acties die ook zouden worden ondernomen als er geen prestatieafspraken zouden worden gemaakt en veel afspraken overstijgen de termijn van één jaar. Daarom hebben partijen in april 2021 afgesproken om 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 2025 zijn 12 december 2024 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 € 124.000 per jaar (peil 2024). Met ingang van 2025 is dit € 131.000.

Het bruto jaarsalaris van de directeur-bestuurder was in 2024 € 96.575. Daarnaast ontving de directeur-bestuurder € 7.833 vakantiegeld.

Jaar	Bruto jaarsalaris incl. vakantiegeld, excl. bijtelling auto
2024	€ 104.408
2023	€ 101.347
2022	€ 97.710
2021	€ 93.727
2020	€ 95.515

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 2024 een onbelaste onkostenvergoeding ontvangen van € 206 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.

Geadviseerde bezoldigingsmaxima RvC volgens VTW

Het geadviseerde bezoldigingsmaximum voor een RvC-lid bedraagt 8% van het toepasselijke maximum voor topfunctionarissen (in dienstbetrekking bij een fulltime dienstverband). Voor een RvC-voorzitter is dat 12%.

Geadviseerd wordt de totale honorering van een RvC niet meer te laten zijn dan 52%.

De RvC van Woningstichting Heteren volgt dit advies van het VTW.

Bovenstaande is ook verwerkt in nu volgende paragraaf.

WNT-verantwoording 2024 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)	01-01-2024
3. In dienst tot en met (datum einde functievervulling)	31-12-2024
4. (Fictieve) dienstbetrekking?	Ja
5. Deeltijdfactor (minimaal 0,025 fte)	100%
6. Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	107.578
7. Voorzieningen ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn	16.419
8. Totaal bezoldiging	123.997
9. Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	124.000

Vergelijkende cijfers 2023

<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	103.172
4. Voorzieningen ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn	15.798
5. Totaal bezoldiging	118.970
6. Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	119.000

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	T.M. Schreuder-Tijhuis
1. Functie (functienaam)	Voorzitter RvC	Vicevoorzitter RvC	Lid RvC
2. In dienst vanaf (datum begin functievervulling)	1-1-2024	1-1-2024	1-1-2024
3. In dienst tot en met (datum einde functievervulling)	31-12-2024	31-12-2024	31-12-2024
4. Totaal bezoldiging in kader van de WNT	14.880	9.920	9.920
5. Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	18.600	12.400	12.400

Vergelijkende cijfers 2023

<i>bedragen x € 1</i>	M.H.M. Mulder	M.C.P.H. Derks-Schoofs	A.F.J. Roelofs
1. In dienst vanaf (datum begin functievervulling)	1-1-2023	1-1-2023	1-1-2023
2. In dienst tot en met (datum einde functievervulling)	31-12-2023	31-12-2023	31-12-2023
3. Totaal bezoldiging in kader van de WNT	14.280	9.520	9.520
4. Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	17.850	11.900	11.900

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 € 124.000. Dit maximum wordt niet overschreden door het Bestuur. Het bijbehorende bezoldigingsmaximum voor de voorzitter van de Raad van Commissarissen bedraagt € 18.600 en voor de overige leden van de Raad van Commissarissen € 12.400. Deze maxima worden niet overschreden.

Per 31-12-2023 is de heer A.F.J. Roelofs afgetreden als lid van de RvC, met ingang van 01-01-2024 is mevrouw T.M. Schreuder-Tijhuis als lid toegetreden tot de RvC.

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 2024 een bezoldiging boven het individuele WNT-maximum hebben ontvangen. Er zijn in 2024 geen ontslaguitkeringen betaald aan overige functionarissen die op grond van de WNT dienen te worden vermeld of die in eerdere jaren op grond van de WOPT of de WNT vermeld zijn of hadden moeten worden.

3a. *Bezoldiging en/of ontslaguitkering niet-topfunctionarissen*

Deze betreffende categorie is niet van toepassing voor Woningstichting Heteren.

De Woerden Herveld

Project De Woerden Herveld is in 2005 volledig opgeleverd. Om deze woningen betaalbaar te maken voor starters, is toentertijd besloten lid te worden van de stichting 'Koopgarant'. De woningen kunnen door de koper met een korting worden gekocht. Indien de koper in de toekomst weer verkoopt, moet hij dit doen aan Woningstichting Heteren. Woningstichting Heteren ontvangt dan een percentage van de meer- of minderwaarde. Dit systeem is zeer goed aangeslagen en het grootste deel van de woningen is dan ook onder de 'Koopgarant'-voorwaarden verkocht. In 2024 is één woning te koop aangeboden aan Woningstichting Heteren en vervolgens ook teruggekocht. Eind 2024 is deze woning nog niet verkocht.

Eind 2024 zijn er nog 9 woningen (6 in project De Woerden Herveld en 3 voormalige huurwoningen) die zijn verkocht onder voorwaarden.

Park Julianaweide Heteren

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 appartementen en 4 grondgebonden woningen). Eind 2024 is dit project opgeleverd en zijn de in totaal 23 sociale huurwoningen verhuurd.

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 11,5%. Het huurcontract met SSZ is aangegaan voor de periode van 30 jaar (ingående 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 in 2024 geactualiseerd en goedgekeurd door de Huurdersvereniging DHR en de gemeente Overbetuwe.

Woonwinkel

In 2024 hebben we de Woonwinkel in ons kantoorpand niet meer gebruikt. Het renovatieproces is in dit jaar anders ingericht, waardoor huurders niet langer naar ons kantoor hoeven te komen. In plaats daarvan bezoekt de aannemer de huurders thuis met verschillende monsters. Tijdens dit bezoek kan de aannemer direct een opname doen van de betreffende ruimte.

Deze werkwijze bespaart veel tijd en vermindert de kans op fouten, omdat de aannemer de ruimte zelf opneemt zonder dat wij als tussenpartij hoeven te fungeren. Zodra de spreekkamer op kantoor gerenoveerd wordt, zal de Woonwinkel definitief verdwijnen. Wel zal er dan een 'monsterkast' bij ons op kantoor komen, zodat huurders indien gewenst nog een en ander kunnen bekijken na het bezoek van de aannemer.

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 steeds 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. Een ander gevolg van deze keuzevrijheid is dat er veel differentiatie op het gebied van verduurzaming is ontstaan ons bezit.

In het ondernemingsplan 2022-2025 was het plan om in te zetten op een projectmatige en wijkaanpak. Echter is gebleken dat wijkaanpak niet past met de omvang van onze organisatie. Daarnaast is 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. Een koerswijziging in onze planvorming was hiermee noodzakelijk.

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. Mede door de verplichte flora en fauna onderzoeken is er vertraging in de uitvoering opgelopen. Maar inmiddels zijn we zover dat we naar verwachting eind 2025 kunnen starten met de verduurzaming van de woningen met een D-, E-, F- en G-label. Om hier uitvoering aan te geven is een intensievere samenwerking gezocht met een vaste onderhoudspartner welke is bekrachtigd in een raamovereenkomst.

Ook zijn we vanaf 2023 gestart met het projectmatig vervangen de nog aanwezige enkele beglazing in ons bezit. Deze werkzaamheden worden uitgevoerd in combinatie met het planmatige schilderwerk met als resultaat dat eind 2028 het nog aanwezige enkel glas in ons bezit is vervangen.

Wooninfo

De nieuwsbrief 'Wooninfo' voor de huurders van Woningstichting Heteren is in 2024 elk kwartaal verschenen. In de Wooninfo worden allerlei nuttige tips en informatie voor de huurders vermeld. Onderwerpen die in 2024 in de Wooninfo verschenen, waren onder andere: nieuwe huurvoorwaarden, de regentonactie in samenwerking met gemeente Overbetuwe en de ontwikkelingen rondom de nieuwbouw van Park Julianaweide te Heteren. Veel aandacht is besteed aan de ondersteuning die door vrijwilligers van de gemeente wordt geboden, zoals de woonadviseurs en energiefixers. Ook zijn er een nieuwe collega's voorgesteld, is vermeld dat er een klanttevredenheidsonderzoek is gestart en werd iedere editie aangekondigd wanneer Woningstichting Heteren bij huurders in de wijk aanwezig zou zijn. Verder zijn er seizoensgebonden tips gegeven 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 continu 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).

Inrichting risicomanagement

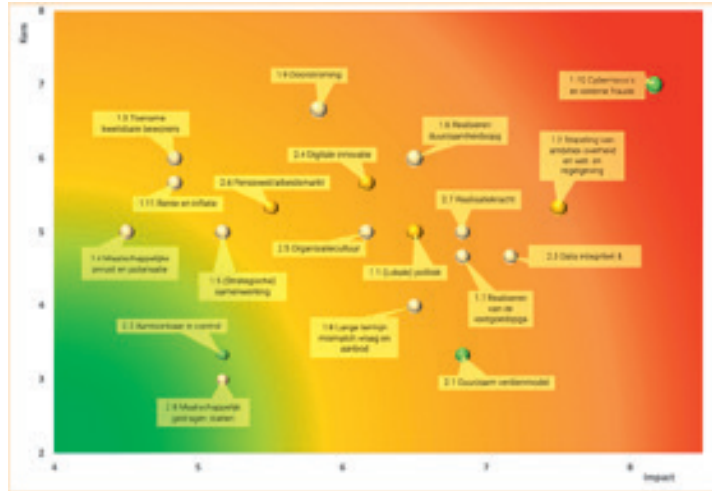
Er zijn vele methoden en instrumenten om risicomanagement concreet handen en voeten te geven. Het succes van integraal risicomanagement hangt in belangrijke mate af van de mate waarin risicomanagement echt onderdeel uitmaakt van de bedrijfsvoering en bedrijfscultuur. We zijn een kleine corporatie en houden dat ook in gedachten bij de keuzes in het ontwikkelen van onze risicobeheersingsinstrumenten.

Bij de inrichting van het integraal risicomanagement maken we gebruik van de principes van het 3 Lines model. Hierbij ligt de verantwoordelijkheid van het risicomanagement bij de 1e lijn. Gezien de beperkte omvang van onze organisatie kunnen we niet altijd strikte scheiding aanbrengen tussen de 3 lijnen. Dit ondervangen we door bijvoorbeeld het vier-ogen principe toe te passen over de functies heen. Echter het kan betekenen dat medewerkers zowel 1^e als 2^e lijns werkzaamheden uitvoeren. Door adequate vastlegging bewaken we dit risico. Daarnaast laten we ons op onderdelen van het risicomanagement ondersteunen door een externe partij.

Strategische risico's

In 2024 hebben wij onze strategische risico's herijkt. Hierbij hebben de kans, impact en mate van beheersing van de risico's op het halen van onze strategische doelstellingen bepaald. Daarnaast hebben we voor de belangrijkste risico's de verbinding gemaakt met onze strategische doelen en KPI's. Op deze wijze kunnen wij tijdig maatregelen nemen als de risico's zich in een ongewenste richting bewegen.

Op de volgende bladzijden geven we een nadere toelichting op de beheersing van de drie belangrijkste strategische risico's van Woningstichting Heteren.



Figuur 1 Strategische risicokaart 2024 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.

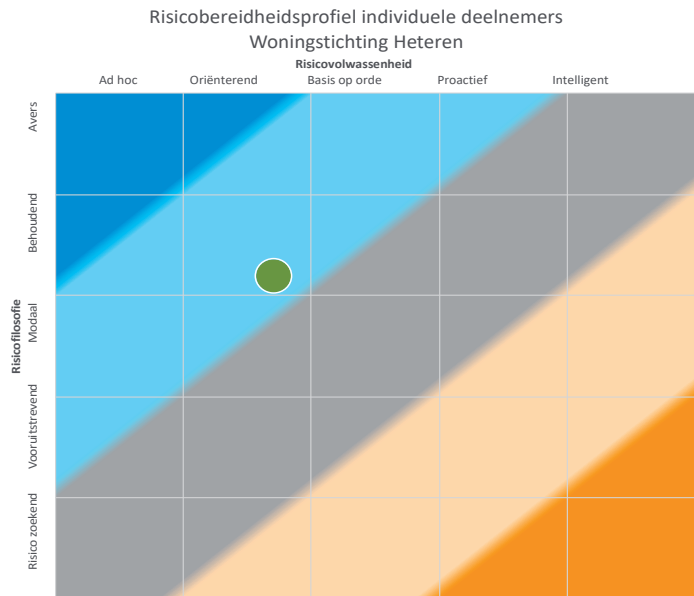
Voor onze top-5 strategische risico's hebben wij in 2024 onze risicobereidheid met betrekking tot het betreffende risico geformuleerd.

Op basis hiervan hebben wij onze risicostrategie bepaald en daar waar nodig extra beheersmaatregelen geformuleerd.

Frauderisicoanalyse

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

Figuur 2 Top-5 van frauderisico's binnen Woningstichting Heteren



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 is gebruikt als een nul-meting. Tijdens de halfjaar- en jaargesprekken met de medewerkers zijn de genoemde thema's onderwerp van gesprek.

Ambities voor risicomanagement in 2025

Ook in 2025 gaan we verder op de ingeslagen weg met betrekking tot ons integraal risicomanagement. Met een verdere toename van onze ambities en druk van buitenaf om een essentiële rol te spelen bij het oplossen van de wooncrisis, wordt het risicomanagement steeds belangrijker. Hierbij is het risicomanagement voor ons niet een doel om dingen niet te doen, maar juist een instrument om bewust en adequaat risico's aan te gaan. Daarom zal het risicomanagement een belangrijk rol spelen bij het nieuwe ondernemingsplan dat we in 2025 gaan opstellen. Daarnaast gaan we weer een aantal beleidsdocumenten herijken, waaronder het inkoop- en aanbestedingsbeleid. Ook zullen we een of twee themabijeenkomsten organiseren om het risicobewustzijn in de organisatie verder te versterken.

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.

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
Stapeling van ambities (lokale) politiek en wet- en regelgeving	Het risico dat Woningstichting Heteren geen voortgang kan maken in haar doelstellingen door continue stapeling van wet- en regelgeving en politieke (populistische) wensen.
Cyberrisico's en externe fraude	Het risico dat Woningstichting Heteren wordt geconfronteerd met externe aanvallen op haar systemen en data.
Realiseren duurzaamheidsopgave	Het risico dat Woningstichting Heteren de duurzaamheidsopgave niet, niet volledig of niet tijdig kan realiseren.
Doorstroming	Het risico dat het functioneren van de woningmarkt (onvoldoende doorstroming) de uitvoering van het portefeuillebeleid belemmert.
Personeel en arbeidsmarkt	Het risico dat Woningstichting Heteren onvoldoende gekwalificeerd personeel kan opleiden, aantrekken of behouden.

Toelichting op de top-3 strategische risico's

1.1 Stapeling van ambities (lokale) politiek en wet- en regelgeving

Risicobereidheid uitspraken mbt het risico

Woningstichting Heteren accepteert dat het risico er is, maar we zorgen er pro-actief voor om op de hoogte te blijven van veranderingen en zorgen dat we voldoende flexibiliteit hebben om onze ambities te kunnen bijschuren. Daar waar nodig gaan we het gesprek met de lokale overheid aan om onze ambities te kunnen realiseren.

Risicostrategie

Woningstichting Heteren accepteert het risico en constateert dat het een hoog risico kan zijn met veel impact, maar we doen afdoende aan beheersing en hebben een gezonde financiële positie.

Beheersmaatregel

Hoewel we geen directe invloed hebben op de politieke keuzes, beheersen we het risico door actief publicaties van verschillende instanties rond dit onderwerp te volgen. Daarnaast maken we lokaal meerjarige prestatieafspraken en bouwen en onderhouden we een goede relatie met het ambtelijk apparaat. Verder gebruiken we scenario analyses bij het vaststellen van onze begroting.

1.2 Cyberrisico's en externe fraude

Risicobereidheid uitspraken m.b.t. het risico

De risicobereidheid van Woningstichting Heteren is laag, waarbij wij zoveel mogelijk willen voorkomen om slachtoffer van cybercrime te worden. Hierbij zorgen we ervoor dat we een eenvoudig en overzichtelijk ICT-landschap gebruiken, waarbij de beheersing is uitbesteed aan gerenommeerde bedrijven.

Risicostrategie

Door het ICT-landschap klein te houden en uit te besteden hebben we het risico zoveel mogelijk gereduceerd. Ook zorgen we actief dat onze medewerkers voldoende op de hoogte zijn van dit risico door training en bewustwording.

Beheersmaatregel

We trainen ons personeel en maken ze bewust van het risico. Daarnaast voeren we veiligheidschecks uit en hebben diverse maatregelen (systeem) om het risico zoveel mogelijk te voorkomen. Daarnaast werken we met gerenommeerde partijen.

1.3 Realiseren duurzaamheidsopgave

Risicobereidheid uitspraken m.b.t. het risico

Woningstichting Heteren voldoet altijd tijdig aan de wettelijke eisen met betrekking tot het verduurzamen van het bezit. We lopen niet voorop bij de verduurzaming en zetten in eerste instantie alleen no-regret maatregelen in.

Risicostrategie

We willen het risico verder verminderen door betere planning. Daarnaast vormt verduurzamen een rode draad met betrekking tot het onderhoud van ons bezit zodat daaraan plannen 'opgehangen' kunnen worden.

Beheersmaatregel

We beheersen het risico door onze werkzaamheden goed te plannen en de samenwerking te zoeken met onze vaste partners.

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 24 maanden. Wij monitoren bij het afsluiten van een nieuwe lening in welk jaar deze afloopt, en of er dan in enig jaar niet teveel leningen tegelijk aflopen en geherfinancierd moeten worden. We streven ernaar om in enig jaar niet meer dan 15% van de leningen te moeten herfinancieren.

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 verslaggeving

Risico's bij waardering op marktwaarde

Woningstichting Heteren waardeert zijn materiële vaste activa in exploitatie conform de Woningwet op basis van het handboek marktwaardering. Hiermee is het risico op de waardering van het vastgoed beperkt. 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.

Risico's bij inrichting van de financiële verslaggevingssystemen

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

3. Operationele risico's

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

Cybersecurity

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

Periodiek organiseren wij awareness trainingen die zich richten op bewustwording over dit onderwerp en bijdragen aan gedragsverandering bij medewerkers. Woningstichting Heteren heeft maatregelen getroffen om haar netwerk en gegevens te beveiligen tegen aanvallen van kwaadwillende personen, zowel van buiten als van binnen. De informatievoorziening is van essentieel belang voor de continuïteit van de bedrijfsvoering van Woningstichting Heteren. De afgelopen periode is gebleken dat de getroffen maatregelen adequaat zijn en zijn er geen incidenten geweest die duiden op (mogelijke) cybercriminaliteit. Er zijn het afgelopen jaar ook geen privacy issues of datalekken geweest waarbij er een hoog risico was op een inbreuk van de rechten en vrijheden van betrokkenen. Er zijn in 2024 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 mandateringsregeling 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 leningenportefeuille, de beleidswaarde en de marktwaarde wordt het pakket Trace & Treasury van Aareon gebruikt. Voor het opstellen van de begroting en meerjarenraming gebruiken we eveneens Trace & 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 2024 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)	2025	2026	2027	2028	2029
Saldo begin boekjaar*	923	1.103	1.210	1.309	1.419
Kasstroom uit operationele activiteiten	1.218	2.001	2.211	1.791	2.110
Kasstroom uit (des)investeringen	-348	-4.696	-1.695	-5.783	-12.464
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-690	2.802	-417	4.102	10.452
Saldo einde boekjaar	1.103	1.210	1.309	1.419	1.517

* In 2025 is met 1.615 euro (x 1.000) een hoger beginsaldo gerealiseerd

In 2024 is een second opinion door BDO gedaan op de fiscale positie, waarbij de aandacht uitging naar de omvang van de fiscale afschrijvingen en afwaarderingen in de jaren 2021 tot en met 2023. Naar aanleiding hiervan zijn gesprekken gevoerd met de Belastingdienst, met betrekking tot de afdracht van vennootschapsbelasting door Woningstichting Heteren in de jaren 2021 en 2022. Hierna is een akkoord bereikt met de Belastingdienst.

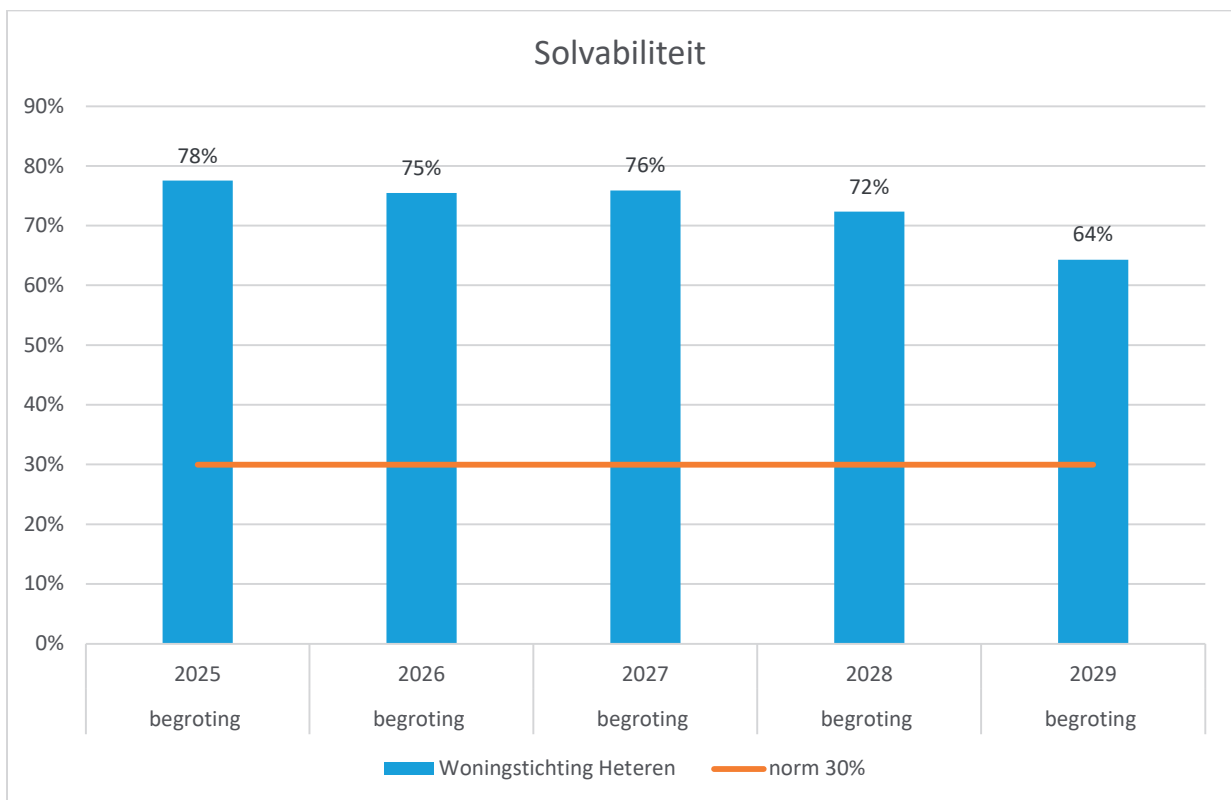
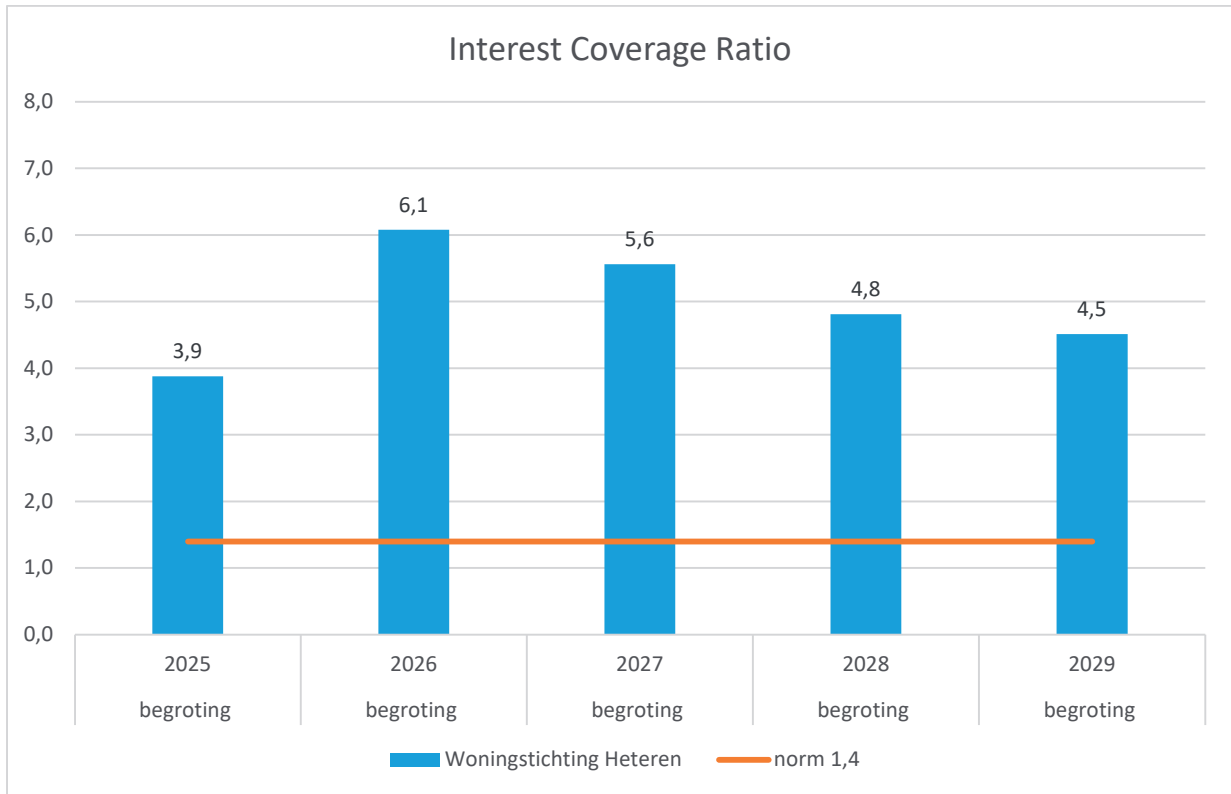
De afspraken met de Belastingdienst zijn gebaseerd op volledige openheid en transparantie richting de Belastingdienst, en een faire houding van de Belastingdienst naar Woningstichting Heteren. Vanuit deze insteek zijn de gesprekken gevoerd, en zijn de bevindingen besproken. Dit leidt dan tot het volgende:

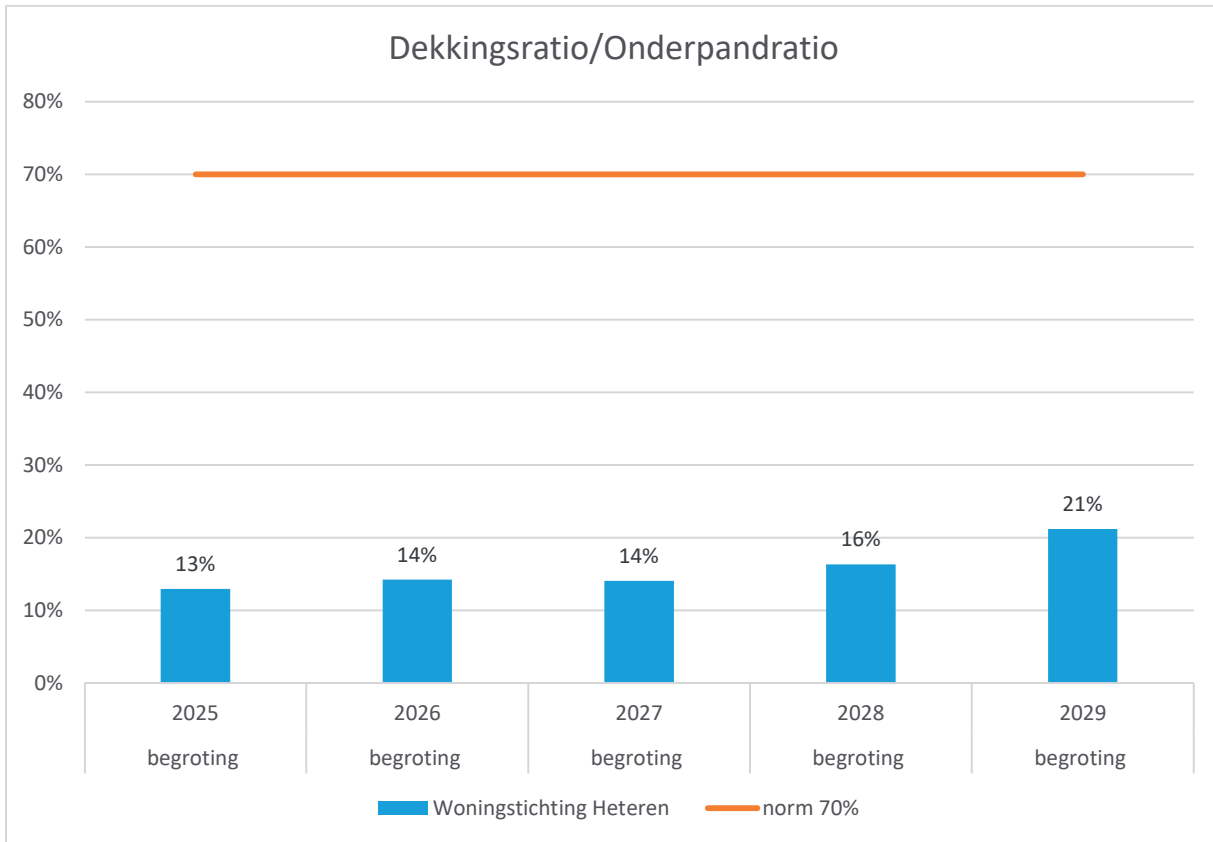
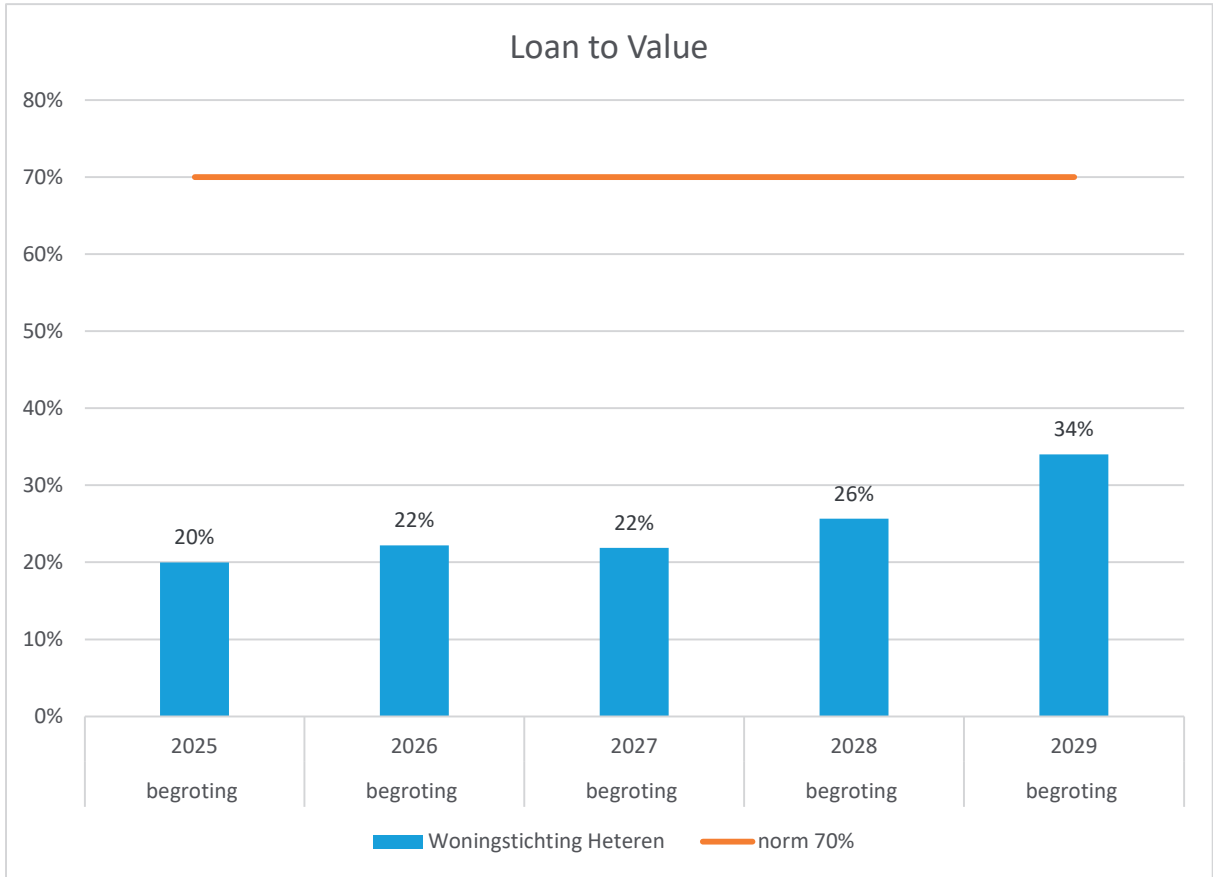
- Woningstichting Heteren accepteert correcties op de afschrijvingen in 2021 en 2022 conform een herrekening die BDO samen met Woningstichting Heteren heeft vormgegeven.
- De Belastingdienst zal niet op grond van de foutenleer en/of navordering terugkomen op de belastingjaren 2020 en eerder.
- Woningstichting Heteren accepteert correcties van de onrendabele top die in 2021 en 2022 ten onrechte in aftrek zijn gebracht.
- De Belastingdienst accepteert het alsnog in aftrek brengen van de heffingsvermindering verhuurderheffing in 2022.
- De Belastingdienst zal geen belastingrente (8% tot 10%) in rekening brengen voor de correcties als gevolg van de foutieve afschrijvingen.
- De Belastingdienst accepteert voor complex Liefkenshoek de afschrijvingen tot en met 2023.

Bovenal is met de Belastingdienst afgesproken om de lijntjes tot en met belastingjaar 2024 kort te houden. Dit betekent concreet dat wij na indiening van de aangifte over 2023 en 2024 de betrokken inspecteur een toelichting geven op deze ingediende aangiften.

In het jaar 2024 zijn de aangiften VPB 2021, 2022 en 2023 in zijn geheel afgewikkeld.

Financiële ratio's





Financiële continuïteit

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

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

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

Financiële ratio's	Doel	Belang van de ratio	Meet-periode	WSW norm
Solvabiliteit	Meet de omvang van het weerstandsvermogen in relatie tot het totale vermogen	Een corporatie moet een periode of situatie van onverwacht "slecht weer", leidend tot onvoorziene verliezen, kunnen doorstaan zonder dat dit leidt tot een situatie dat de corporatie niet aan de verplichtingen vanuit de leningportefeuille kan voldoen.	Balans datum	> 30%
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	< 70%
Dekkings-ratio	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 verslag-jaren (gem.) en over 5 prognose-jaren (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 2024 bedraagt het belastbare bedrag € 1.803.023, wat leidt tot een te betalen bedrag van € 451.580. Aangezien reeds een voorlopige aanslag is voldaan in 2024 van € 141.589, bedraagt de schuld voor belastingjaar 2024 per ultimo 2024 € 309.991.

De aangiften van voorgaande jaren zijn afgewikkeld. Per saldo is de acute last aan vennootschapsbelasting derhalve € 309.991.

Vpb-tarieven

De VPB tariefsopbouw in de jaren 2021 tot en met 2024 is als volgt:

Vpb-tarief		
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
2024	19,0% tot € 200.000 winst	25,8% vanaf € 200.000 winst

Afwikkeling voorgaande jaren

Woningstichting Heteren heeft in 2024 gewerkt aan het verbeteren van haar fiscale administratie. Dit heeft geresulteerd in gesprekken met de Belastingdienst, afwikkeling van oude belastingjaren en afspraken richting de toekomst. In deze jaarrekening zijn voornoemde afspraken het uitgangspunt geweest voor het bepalen van de last aan vennootschapsbelasting.

Ontwikkeling en realiseerbaarheid waarde vastgoed in exploitatie

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde

Het jaar 2024 kenmerkt zich door een aangetrokken woningmarkt ten opzichte van 2023. Zowel in de koop- als huurmarkt blijft een hoge interesse bestaan. De gestegen WOZ waarde en de oplevering van een nieuwbouwproject leidt tot een flinke herwaardering van de vastgoedportefeuille van Woningstichting Heteren en een stijging van de marktwaarde. De totale omvang van de woningportefeuille is met € 20,2 miljoen gestegen naar een waarde van € 157,3 miljoen. Dit betreft een waardestijging van 14,7%.

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 2023 gestegen met ongeveer € 24,6 miljoen. Deze stijging wordt voornamelijk verklaard door mutaties in:

Autonome ontwikkeling	+ / +	€ 1,6 miljoen
Parameter wijzigingen	- / -	€ 2,1 miljoen
Methodische wijzigingen	+ / +	€ 28,8 miljoen
Wijzigingen in bezitsgegevens	- / -	€ 0,4 miljoen
Wijzigingen door taxatie	+ / +	€ 0,2 miljoen
Wijzigingen in beleidswaarde normen	- / -	€ 5,4 miljoen
Investerings	+ / +	€ 1,9 miljoen

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

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

Per 31 december 2024 is in totaal € 104,4 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves begrepen (2023: € 86,9 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 € 58,4 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2024 bestaat uit de volgende onderdelen:

		x € 1.000
Marktwaarde verhuurde staat		
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	- 13.065	157.316
Betaalbaarheid (huren)	- 35.619	
Kwaliteit (onderhoud)	+ 30.130	
Disconteringsvoet	- 34.846	
Beheer (beheerkosten)	- 5.028	
Subtotaal		- 58.428
Beleidswaarde		98.888

Dit impliceert dat circa 42,7% 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 (of 108 over de laatste 3 jaar). 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 2024 de volgende PE-punten behaald.

Studie / bijeenkomst	Instantie	Datum	PE-punten
Actualiteit Financiering Woningcorporaties	SOM	4 april 2024	6
Actualiteit Huurbeleid Woningcorporaties	SOM	20 september 2024	6
Masterclass Financiën	Finance Ideas	23 september 2024	3
Financieel beleid Woningcorporaties	SOM	9 oktober 2024	6
Themasessie	Companen	3 december 2024	3
Actualiteit Control en Interne beheersing bij Woningcorporaties	SOM	18 december 2024	6
Totaal			30

In 2022 heeft de bestuurder 42 PE-punten behaald. In 2023 waren dit 37 PE-punten. Met 2024 erbij heeft de bestuurder de afgelopen 3 jaar in totaal 109 PE-punten behaald. Dit is 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 2024 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. Schreuder-Tijhuis	Lid (huurdersvertegenwoordiging)	31 december 2027

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, stedelijke ontwikkeling en ruimtelijke ordening
 Financiën, control & risicomanagement
 Digitalisering, data & innovatie
 Vastgoed(beheer), projectontwikkeling en duurzaamheid

Naam: ing. M.C.P.H. Derks-Schoofs MBA
 Geslacht: Vrouwelijk
 Hoofdfunctie: Vice-voorzitter
 Relevante nevenfunctie: Manager Vastgoed bij SSH& tot 1/10/2024
 Directeur Vastgoed bij Vast & Goed vanaf 1/10/2024

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, stedelijke ontwikkeling en ruimtelijke ordening
 HRM & organisatie(ontwikkeling), processen
 Juridisch / bestuurlijk en Governance
 Vastgoed(beheer), projectontwikkeling en duurzaamheid
 Wonen, zorg en welzijn

Naam: drs. T. Schreuder-Tijhuis
 Geslacht: Vrouwelijk
 Hoofdfunctie: Lid, op voordracht huurders
 Relevante nevenfunctie: Hoofd Support Rabobank
 Lid adviesraad Platform coöperatief duurzaam
 Lid RvT De Kooi beheer BV Bommel
 Lid RvT de Griff zonnepark BV Nijmegen

Geboortedatum: 24 januari 1978
 Eerste benoeming / herbenoeming: 1 januari 2024 / n.v.t.
 Aftreden: 31 december 2027
 Lidmaatschap evt. commissie: N.v.t.
 Expertise: Financiën, control & risicomanagement
 HRM & organisatie(ontwikkeling), processen
 Juridisch / bestuurlijk en Governance
 Politiek en maatschappelijk ondernemerschap

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 2024, het jaarverslag van Woningstichting Heteren over 2023, diverse beleidsplannen, voortgang nieuwbouw, woonruimteverdeling, de voortgang van de verkoop van huurwoningen, lopende renovaties in 2024 en groot onderhoud in datzelfde jaar. Daarnaast is de Huurdersvereniging DHR nauw betrokken bij de in 2024 uitgevoerde verplichte maatschappelijke visitatie 2020-2023.

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

In 2024 heeft Woningstichting Heteren € 10,93 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 in 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 2024 heeft Woningstichting Heteren 10 medewerkers (8,11 fte) in loondienst, waaronder 1 directeur-bestuurder (1,0 fte).

Voorjaarsnota: besluit tot huurbevrozing

In april 2025 is in de Voorjaarsnota aangekondigd dat per 1 juli 2025 en per 1 juli 2026 een bevrozing van de huren in de gereguleerde huursector zal gelden. Het betreft een politieke afspraak die op het moment van opmaken van deze jaarrekening nog niet is vastgelegd in wet- en regelgeving.

De marktwaarde in verhuurde staat en beleidswaarde van het vastgoed is bepaald op basis van onder meer de veronderstelling van jaarlijkse huurverhogingen. Indien de aangekondigde huurbevrozing daadwerkelijk in werking treedt, zal dit een neerwaarts effect hebben op de markt- en beleidswaarde van het vastgoed.

Daarnaast heeft de maatregel ook impact op financiële kengetallen in de toekomst, waaronder de Interest Coverage Ratio (ICR). De ICR is een belangrijke ratio voor de borging door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en wordt mede bepaald op basis van de operationele kasstroom. Omdat de huurinkomsten door de bevrozing achterblijven bij eerdere aannames, zal de ontwikkeling van de operationele kasstroom achterblijven en daarmee de ICR (eerder dan tot eind vorig jaar beoogd) onder druk komen te staan.

Naar aanleiding van het aangekondigde besluit is door Woningstichting Heteren een scenarioanalyse uitgevoerd waarin de effecten van het uitblijven van huurverhogingen in 2025 en 2026 zijn doorgerekend. Uitgaande van het feit dat het huurbevrozingsscenario zich volledig voordoet, is de (potentiële) impact als volgt:

- De beleidswaarde per 31 december 2024 zou afnemen met 8% (€ 7,9 miljoen). En daarmee de LTV zou dalen tot 22,9% (bij een grenswaarde van 70%).
- De ICR in 2025 en 2026 met circa 0,5 tot 1,4 punten zal dalen ten opzichte van het basisscenario met reguliere huurindexaties tot het niveau van 3,4 tot 4,7 (bij een grenswaarde van 1,4).
- De kasstroomontwikkeling vertraagt, wat gevolgen kan hebben voor geplande investeringen en schuldopbouw op middellange termijn. Wij onderzoeken op dit moment welke ingrepen in het geplande onderhoud, de verduurzaming en (nieuwbouw)investeringen de minste impact hebben op onze volkshuisvestelijke taak maar welke wel voldoende ingrijpen om de (financiële) continuïteit van Woningstichting Heteren te bewaken.

Verlag van de Raad van Commissarissen

De RvC kijkt met tevredenheid terug op 2024. Het jaar waarin Woningstichting Heteren gevisiteerd is. De visitatiecommissie heeft Woningstichting Heteren een mooie beoordeling gegeven. Met name op het vlak van maatschappelijke verankering is de commissie van mening dat Woningstichting Heteren uitstekend presteert. Dicht bij de huurder staan is de grote kracht van Woningstichting Heteren. Wij hebben hier als RvC grote waardering voor. Op het vlak van duurzaamheid kan Woningstichting Heteren volgens de visitatiecommissie nog wat winnen. Dit zien wij als RvC ook en wij zetten dit punt daarom stevig op de agenda. Tegelijkertijd zien we dat de totale opgave voor corporaties groot en complex is. Met name voor een kleine corporatie. Als RvC zijn we ons hiervan bewust. We hebben daarom, vooruitlopend op het in 2025 op te stellen ondernemingsplan, tijdens een themabijeenkomst met de bestuurder gesproken over de uitdagingen en risico's van een kleine corporatie. Een belangrijke conclusie is dat voor de opgave van Woningstichting Heteren samenwerking nodig is. Naar oordeel van de visitatiecommissie heeft Woningstichting Heteren een volwassen samenwerking met belanghebbenden en is deze afgelopen jaren gegroeid. Dit is, naar mening van de RvC, een goede basis voor de toekomst. Wij zijn trots op de mooie beoordeling van de visitatiecommissie en een woord van dank aan de medewerkers en bestuurder voor alle inspanningen is daarom zeker op zijn plaats.

In dit verslag wordt puntsgewijs ingegaan op respectievelijk: de geldende kaders waarbinnen de RvC opereert, de verschillende rollen van de RvC, de samenstelling en het functioneren, de bezoldiging en de genomen besluiten.

Besturen en toezichhouden

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. De documenten zijn te vinden op de website van Woningstichting Heteren en zijn opgenomen in het "Overzicht beleidsdocumenten". Dit overzicht wordt jaarlijks besproken. Hiermee houdt de RvC zicht op de actualiteit van het toetsingskader en worden de herzieningsperiodes bewaakt. In 2024 zijn een aantal documenten naar aanleiding van wetsaanpassingen of nieuwe inzichten aangepast. Het betreft:

- de statuten. Op basis van de wijziging van de woningwet zijn in 2023 de statuten aangepast en zijn de wijzigingen door de RvC goedgekeurd. Op 19 maart 2024 zijn de statuten door de notaris aangepast.
- het belanghebbenden register;
- de Integriteitscode en de regeling omgaan met melden vermoeden misstand;
- de mandateringsregeling.
- Reglement inzake sloop, renovatie en groot onderhoud

Visie op toezicht en Governancecode

De RvC 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 van Woningstichting Heteren zijn lid van de VTW. De Governancecode sluit aan bij de wijze waarop Woningstichting Heteren werkt. In 2022 is de Governancecode herzien. In 2023 hebben alle commissarissen de herziene Governancecode onderschreven. Per abuis is hierbij het gewijzigde artikel 2.2 niet meegenomen. Dit artikel is tijdens de vergadering van 27 februari 2024 alsnog door de leden van de RvC onderschreven. De wijze waarop Woningstichting Heteren de Governancecode naleeft wordt tijdens de vergaderingen regelmatig besproken en vastgelegd. De laatste versie van de Governancecode inclusief de verantwoording is tijdens de RvC vergadering van 3 december 2024 goedgekeurd en staat op de website van Woningstichting Heteren.

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 toezichhouden 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.

In 2024 stond de evaluatie van de "Visie op toezicht en besturen" op de planning. De RvC heeft ervoor gekozen om de visie tijdens de zelfevaluatie te beoordelen, evalueren en herijken. Hierbij is onder andere gediscussieerd over de rolopvatting van de RvC, de gewenste stijl, de teamsamenwerking en samenwerking met de Bestuurder. Op basis hiervan wordt in overleg met de Bestuurder de "Visie op toezicht en besturen" op enkele punten aangescherpt en aangepast. Het aangepaste document wordt in 2025 vastgesteld.

Meldingen

Voor de RvC geldt op basis van de Woningwet een brede meldingsplicht. Bij onder andere financiële problemen of het ontbreken van financiële middelen, twijfel over de integriteit of rechtmatigheidskwesties dient de RvC dit onverwijld te melden aan de Autoriteit woningcorporaties. In 2024 heeft zich een dergelijke situatie niet voorgedaan. Wel heeft de RvC de Bestuurder gevraagd of de bevindingen die begin 2024 door de nieuwe fiscaal adviseur BDO over de VPB aangifte van 2021 en 2022 zijn geconstateerd gemeld zouden moeten worden. Dit bleek na navraag niet nodig. De continuïteit van Woningstichting Heteren of de integriteit stond niet ter discussie. De bevindingen zijn met de Belastingdienst besproken en in goed overleg hersteld.

Toezichthoudende rol

Toezicht op strategie

Een van de besturingskaders waarop het toezicht van de RvC is gebaseerd, is het Ondernemingsplan 2022-2025 "Samenwerken, ontwikkelen en aanpakken" en de portefeuillestrategie. Of de strategische doelen nog actueel zijn en passen bij de maatschappelijke ontwikkelingen wordt door de RvC in de jaarbegroting en meerjarenraming getoetst. Besluitvorming over (vastgoed)plannen voortkomend uit het ondernemingsplan en/of de portefeuillestrategie vindt plaats conform het investeringsstatuut. In 2024 zijn in dit kader door de Bestuurder geen besluiten genomen, waarvoor goedkeuring van de RvC benodigd is. In 2024 is met de Bestuurder veelvuldig gesproken over de wijze waarop de RvC haar toezichthoudende rol op een goede manier kan uitoefenen in relatie tot de MJB en de wijze van rapporteren. Hierop zijn afspraken gemaakt over het nieuw op te stellen ondernemingsplan en de wijze van rapporteren.

De Bestuurder bespreekt jaarlijks met de RvC wie belanghebbende partijen zijn op welke wijze contact onderhouden wordt. Dit is vastgelegd in het belanghebbendenregister. Tijdens de vergadering van 27 februari 2024 is het belanghebbendenregister besproken. Hierbij hebben Bestuurder en RvC stil gestaan bij het doel van de samenwerking, de omgang met de belanghebbenden en de frequentie van de overleggen. Aan de hand hiervan is het belanghebbendenregister aangepast en is de aangepaste versie op de website van Woningstichting Heteren geplaatst.

Toezicht op financiële en operationele prestaties

Op financieel gebied stonden onder meer het jaarverslag met de jaarrekening 2023, de meerjarenbegroting (MJB) 2025-2034 en trimesterrapportages op de agenda. Op 11 juni 2024 is in aanwezigheid van de accountant het jaarverslag en de jaarrekening van 2023 besproken. Hierbij is nadrukkelijk stil gestaan bij de bevindingen van de fiscaal adviseur aangaande de boekjaren 2021 en 2022 en de mogelijke consequenties hiervan voor de jaarrekening van 2023. Ook de rol en taak van de accountant hierin is besproken. Na overleg met de belastingdienst op 18 juni 2024, over de vaststelling van het gecorrigeerde belastbaar bedrag van 2021 en 2022, heeft de accountant op 19 juni 2024 de goedkeurende verklaring afgegeven. De RvC heeft hierop het jaarverslag en de jaarrekening 2023 ongewijzigd vastgesteld. Met de vaststelling is decharge verleend aan de directeur-bestuurder voor het gevoerde beleid 2023.

De RvC heeft de Kaderbrief in de vergadering van 11 juni 2024 vastgesteld. In de kaderbrief staan de normen en ratio's die richtinggevend zijn voor de MJB. Tijdens de vergadering van 24 september 2024 zijn op basis van de Leidraad van de Autoriteit woningcorporaties met betrekking tot de MJB en dPi2024 de alternatieve scenario's t.o.v. de basisbegroting besproken. De MJB is voor de RvC een middel om te toetsen of de plannen passen bij de maatschappelijke ontwikkelingen, de opgaven en de strategische keuzen.

De MJB 2025-2034 met de verschillende scenario's is uitgebreid besproken met de bestuurder en de Financieel controller tijdens de vergadering van 3 december 2024. Hierbij is door de RvC aangegeven dat goed gekeken moet worden naar de verdeling van middelen over de tijd. De opgave is groot en we moeten voorkomen dat alles te ver vooruit geschoven wordt. Om de toezichthoudende rol beter uit te kunnen oefenen is gevraagd of de MJB in het vervolg aangevuld kan worden met een jaarplan, voortkomende uit het nieuw op te stellen ondernemingsplan, waarin plannen concreet (SMART) zijn beschreven. Voor de MJB 2025-2034 is een overzicht van de duurzaamheidsopgaven gevraagd waarop de RvC afzonderlijk aanvullend goedkeuring heeft gegeven.

De managementletter 2024 is in 2025 tijdens de vergadering van 18 februari 2025 besproken. De RvC is verder in 2024 schriftelijk geïnformeerd over de beoordelingsbrieven van de Aw en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Beide gaven geen aanleiding voor nader overleg. In 2025 wordt vanuit Aw een afspraak met de voltallige RvC gepland.

Toezicht op volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties

Een ander belangrijk kader voor de RvC 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. Op basis van deze kaderafspraken zijn in 2024 prestatieafspraken gemaakt voor 2025. De RvC heeft het bod voor 2025 tijdens de vergadering van 11 juni 2024 geaccordeerd.

Tijdens elke vergadering van de RvC rapporteert de Bestuurder eventuele klachten. In 2024 is 1 klacht bij de Regionale klachtencommissie ingediend. Deze klacht is echter niet ontvankelijk verklaard door de Klachtencommissie. Wel heeft de RvC een brief ontvangen van de SP over de toestand van een aantal woningen. De Bestuurder had de RvC al eerder geïnformeerd over de bevindingen van de SP en de te nemen maatregelen door Woningstichting Heteren. De RvC heeft de SP schriftelijk laten weten op de hoogte te zijn van de onderhoudstoestand, de te nemen acties en de zaak nauwlettend te volgen. De RvC is tevreden over de wijze waarop de Bestuurder en de medewerkers de klacht hebben opgepakt.

In 2024 heeft Woningstichting Heteren haar maatschappelijke prestaties laten onderzoeken door het visitatiebureau Raeflex. Op 22 februari 2024 heeft hiervoor een kick off plaatsgevonden waarbij met de voltallige raad de reflectie van de RvC is besproken. De voorzitter van de RvC was ook aanwezig tijdens de visitatiedag op 14 maart. De visitatiecommissie is van mening dat Woningstichting Heteren behoorlijke waarde weet te leveren op alle beoordeelde opgaven. De maatschappelijke waarde dicht bij de huurder wordt als goed beoordeeld. Aandachtspunt is de aanpak van de verduurzamingsopgave, hierin ziet de commissie ruimte voor verbetering. De RvC is zeer tevreden met de beoordeling en herkent zowel de positieve punten als de verbeterpunten. Tijdens het eindgesprek op 24 mei 2024 heeft de RvC dit ook uitgesproken. De voorzitter van de RvC heeft tezamen met de Bestuurder na het eindgesprek het certificaat in ontvangst genomen.

Toezicht op risicobeheersing

In 2024 is speciale aandacht geschonken aan ICT risico's. Hiervoor zijn een aantal acties uitgevoerd waaronder een beveiligingsonderzoek door ethische hackers. Hieruit zijn een aantal risico's naar voren gekomen die vervolgens zijn opgepakt. Daarnaast is vooruitlopend op het nieuw op te stellen ondernemingsplan in 2025 door de RvC en Bestuurder een bijeenkomst georganiseerd onder leiding van de Companen met als thema "Uitdagingen voor kleine corporaties". Met de Bestuurder is gesproken over de uitdagingen en risico's van een kleine corporatie en een lang zittende bestuurder.

Opdrachtgeverschap accountant

Volgens de Governancecode woningcorporaties mag een accountantskantoor maximaal tien jaar de controlewerkzaamheden uitvoeren bij een corporatie. Verstegen Accountants en adviseurs heeft in 2024 voor het 7e jaar voor Woningstichting Heteren de controle uitgevoerd. Op 24 september 2024 heeft de RvC de offerte van de accountant voor de controle van het boekjaar 2024 goedgekeurd. Hierbij is de opmerking geplaatst dat eventueel meerwerk vooraf gemeld moet worden. In 2024 is de accountant intern geëvalueerd. Hiervoor zijn de kosten van verschillende corporaties vergeleken en hebben zowel de betrokken medewerkers en de Bestuurder als de RvC leden een beoordelingsformulier ingevuld. Het resultaat van de evaluatie is tijdens de RvC vergadering van 3 december 2024 besproken. Het resultaat was overwegend positief. Met name wat betreft de kwaliteit van het controleteam, de kennis en het nakomen van afspraken. Over de kosten zijn kritische opmerkingen gemaakt. Met name over het meerwerk en de budgetbewaking. De evaluatie geeft geen aanleiding om vervroegd voor 2028 (jaarverslag 2027) op zoek te gaan naar een andere accountant.

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 2024 heeft het jaargesprek over 2024 plaatsgevonden. Hierbij is onder andere gebruik gemaakt van de zelfevaluatie door de directeur-bestuurder. Daarnaast heeft de RvC de Bestuurder vooraf gevraagd om naar aanleiding van de bijeenkomst "Uitdagingen voor kleine corporaties", waarbij ook de risico's voor lang zittende bestuurders zijn besproken, na te denken over de eigen risico's. Deze zijn tijdens het gesprek uitgebreid besproken, waarbij ook de beheersmaatregelen die de Bestuurder kan inzetten zijn besproken. Daarnaast is de Bestuurder gevraagd hoe het werk uitdagend blijft, wat de RvC als werkgever hieraan kan bijdragen en op welke terreinen ontwikkeling gewenst en of mogelijk is. Vooruitlopen op het nieuwe ondernemingsplan heeft de RvC de bestuurder ook gevraagd zijn visie voor Woningstichting Heteren kort en krachtig op papier te zetten. Deze wordt in 2025 besproken. Ten aanzien van de nevenfuncties heeft de Bestuurder tijdens het jaargesprek aangegeven deze niet te hebben. Ook heeft hij naast de eigen woning geen vastgoed in bezit en is 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 2024 heeft de heer Maatman 30 PE -punten behaald. Zie onderstaand overzicht. Een bestuurder is verplicht om jaarlijks 36 PE-punten te behalen of 108 PE-punten over een periode van de laatste 3 kalenderjaren. De heer Maatman heeft in 2022 42 PE-punten behaald en in 2023 37. In totaal heeft hij in de afgelopen 3 kalenderjaren 109 PE -punten behaald en voldoet hiermee aan de verplichting.

Studie / bijeenkomst	Instantie	Datum	PE-punten
Actualiteit financiering woningcorporaties	SOM	4 april 2024	6
Actualiteit huurbeleid woningcorporaties	SOM	20 september 2024	6
Masterclass financiën	Finance Ideas	23 september 2024	3
Financieel beleid woningcorporaties	SOM	9 oktober 2024	6
Sessie uitdagingen voor kleine corporaties	Companen	3 december 2024	3
Actualiteit Control en interne beheersing	SOM	18 december 2024	6
Totaal			30

Klankbordfunctie

De RvC hecht veel waarde aan de klankbordfunctie. Deze functie is expliciet in het toezichtkader benoemd en beschreven. Om hieraan invulling te geven wordt elke vergadering ruimte geboden aan agendapunten ter advisering, meningsvorming of klankborden. Hierbij worden regelmatig medewerkers uitgenodigd. Agendapunten worden door de RvC of de Bestuurder aangedragen. In 2024 zijn onder andere de volgende onderwerpen besproken:

- opzet en invulling trimesterrapportage;
- nut en noodzaak eigen financiële ratio's (remweg);
- wijze van rapportage vastgoedprojecten;
- analyse en bevindingen passend toewijzen;
- wel of niet overnemen verhuureenheden Mooiland;
- scenario's begroting;
- proces actualiseren visie op toezicht en besturen;
- evaluatie accountant.

Samenstelling en functioneren RvC

De RvC telt drie leden.

Naam: drs. M.H.M. Mulder
 Geslacht: Man
 Hoofdfunctie: Voorzitter
 Relevante (neven)functie: Zelfstandig adviseur duurzaamheid (Green Building Energy Services)
 Geboortedatum: 25 maart 1965

Naam: ing. M.C.P.H. Derks-Schoofs MBA
 Geslacht: Vrouw
 Hoofdfunctie: Vice voorzitter
 Relevante (neven)functie: Manager Vastgoed bij SSH& tot 1/10/2024
 Directeur Vastgoed bij Vast & Goed vanaf 1/10/2024
 Geboortedatum: 26 augustus 1971

Naam: drs. T. Schreuder-Tijhuis
 Geslacht: Vrouw
 Hoofdfunctie: Lid, op voordracht huurders
 Relevante (neven)functie: Hoofd Support Rabobank
 Lid adviesraad Platform coöperatief duurzaam
 Lid RvT De Kooi beheer BV Bemmelen
 Lid RvT de Griff zonnepark BV Nijmegen
 Geboortedatum: 24 januari 1978

Kennisgebieden

De profielschets van de RvC is in 2024 geëvalueerd en vervolgens aangepast. De aangepaste profielschets is compacter en meer to the point beschreven. Inhoudelijk zijn er nauwelijks wijzigingen doorgevoerd. De profielschets is te vinden op de website van Woningstichting Heteren. Het doel van de RvC is om een bijdrage te leveren aan de maatschappelijke taak en opdracht van Woningstichting Heteren door in teamverband als toezichthouder, klankbord en werkgever voor het bestuur te fungeren. Het uitgangspunt voor de bezetting van de RvC is, dat zij uit generalisten bestaat die gezamenlijk over voldoende vakinhoudelijke kennis beschikken. In onderstaande tabel staat welke commissaris welke deskundigheid vertegenwoordigt.

Deskundigheid	Dhr. M.H.M. Mulder	Mevr. M.C.P.H. Derks-Schoofs	Mevr. T. Schreuder-Tijhuis
Volkshuisvesting, stedelijke ontwikkeling en ruimtelijke ordening			
Financiën, control & risicomanagement			
HRM & organisatie(ontwikkeling), processen			
Digitalisering, data & innovatie			
Juridisch/bestuurlijk en Governance			
Vastgoed(beheer), projectontwikkeling en duurzaamheid			
Politiek en maatschappelijk ondernemerschap			
Wonen, zorg en welzijn			

Benoeming en herbenoeming

Op 1 januari 2024 is mevrouw Schreuder-Tijhuis, na een positieve zienswijze van de Aw, op voordracht van de huurdersorganisatie benoemd als huurderscommissaris van Woningstichting Heteren. Verder hebben er in 2024 geen (her) benoemingen plaatsgevonden. Het rooster van affreden:

	Aangetreden	Herbenoembaar	Aftredend
De heer M.H.M. Mulder	1 januari 2022	1 januari 2026	31 december 2029
Mevr. M.C.P.H. Derks-Schoofs	1 januari 2022	1 januari 2024	31 december 2027
Mevr. T. Schreuder-Tijhuis	1 januari 2024	1 januari 2028	31 december 2031

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 2024 vastgestelde Integriteitscode en Regeling voor het melden van vermoedens van misstanden, geldt voor iedereen die optreedt namens Woningstichting Heteren. Niet alleen voor medewerkers en de directeur- bestuurder, maar ook de RvC. In 2024 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. Ten aanzien van het eigen vastgoedbezit heeft de heer Mulder gemeld dat hij één van de twee appartementen, die hij naast de eigen woning in bezit heeft, heeft verkocht. De appartementen worden gebruikt door zijn kinderen. Een ervan is inmiddels afgestudeerd en heeft het appartement niet meer nodig. De Raad heeft mede naar aanleiding hiervan 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) belangenverstrengeling aan de orde is. De Raad verklaart vervolgens van oordeel te zijn dat alle leden van de Raad volledig onafhankelijk opereren binnen de Raad.

Informatievoorziening

Naast de goed te keuren besluiten en de onderwerpen waarover de Bestuurder of de RvC wil klankborden staan standaard een aantal onderwerpen op de agenda waarover de RvC door de Bestuurder geïnformeerd wordt. Het betreft:

- voortgang vastgoedprojecten;
- ICT risico's
- organisatie;
- belanghebbenden
- externe ontwikkelingen.

Indien nodig wordt de RvC omgaande geïnformeerd over specifieke thema's zoals persberichten.

Zelfevaluatie

Op 28 maart 2025 vond de zelfevaluatie over 2024 plaats. De bijeenkomst is samen met een extern adviseur voorbereid door de voorzitter van de RvC. Voorafgaand aan de bijeenkomst zijn de voorzitter van de RvC en de Bestuurder afzonderlijk geïnterviewd. Besproken thema's tijdens de zelfevaluatie:

- voortgang aandachtspunten zelfevaluatie 2023;
- rolopvatting RvC en gewenste stijl;
- visie op gewenste informatieverstrekking;
- visie op scholing;
- wijze van verantwoorden;
- teamsamenstelling;
- herijken toezichtvisie;
- samenwerking Bestuurder.

Op basis van de zelfevaluatie wordt medio 2025 de "Visie op toezicht en besturen" vastgesteld.

Permanente educatie

Ook in 2024 hebben de RvC leden de benodigde 5 studie-uren en daarmee PE-punten behaald. In volgend overzicht zijn deze weergegeven.

Commissaris en Studie / bijeenkomst	Instantie	Datum	PE-punten
De heer M.H.M. Mulder			
Lunchwebinar Fiscaliteit	VTW	9 februari 2024	1
Masterclass Financiën	Finance Ideas	23 september 2024	3
VTW Webinar WSW	VTW	6 november 2024	1
Sessie uitdagingen voor kleine corporaties	Companen	3 december 2024	3
Mevr. M.C.P.H. Derks-Schoofs			
Intervisie Toezichhouders Wooncorporaties	Gevoel voor de zaak	15 januari 2024	3
		5 april 2024	3
		2 juli 2024	3
		23 oktober 2024	3
Financiële sturing met driecompartimentenmodel	Finance Ideas	4 april 2024	3
Masterclass Financiën	Finance Ideas	23 september 2024	3
Sessie uitdagingen voor kleine corporaties	Companen	3 december 2024	3
Mevr. T. Schreuder-Tijhuis			
Leergang de nieuwe commissaris	VTW Academie	24 april 2024	12
		15 mei 2024	
Masterclass Financiën	Finance Ideas	23 september 2024	3
Sessie uitdagingen voor kleine corporaties	Companen	3 december 2024	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 2024 conform het advies van de VTW de beloning voor de leden van de RvC vastgesteld op € 9.920,- bruto per jaar, de beloning van de voorzitter is vastgesteld op € 14.880,- 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 2024 zes keer met de bestuurder. Naar aanleiding van de zelfevaluatie 2023 wordt sinds begin 2024 de agenda door de RvC vastgesteld. De Bestuurder stelt hiervoor een concept agenda op en de RvC voegt eventueel onderwerpen toe en maakt de agenda definitief. Ook worden de vergaderingen vanaf de zomer van 2024 door een externe notulist genoteerd. De belangrijkste besluiten die de RvC in 2024 heeft goedgekeurd, staan in onderstaande tabel. De RvC heeft geen aparte commissies.

Datum van vergadering	Onderwerp	Mededeling
27 februari 2024	Belanghebbendenregister	Goedkeuring
	Aanvulling Governancecode (artikel 2.2.)	Onderschrijving
	Tonen interesse koop 2 complexen Mooiland	Goedkeuring
	Verslag jaargespreek Bestuurder	Vaststelling
	Maandsalaris Bestuurder 2024	Goedkeuring
23 april 2024	Huurverhoging 2024	Goedkeuring
	Profielschets RvC	Vastgesteld
	Verslag zelfevaluatie RvC	Vaststelling
	Aantrekken langlopende lening bij NWB	Goedkeuring
11 juni 2024	Jaarverslag 2023	Vaststelling
	Bod prestatieafspraken 2025	Goedkeuring
	Kaderbrief meerjarenbegroting 2025-2039	Vaststelling
24 september 2024	Offerte accountant controle jaarwerk 2024	Goedkeuring
5 november 2024	Integriteitscode en Regeling voor het melden van vermoedens van misstanden	Goedkeuring
	Reglement inzake sloop, renovatie en (groot) onderhoud	Goedkeuring
3 december 2024	Begroting 2025-2034	Goedkeuring
	Actualisatie en verantwoording Governancecode	Goedkeuring
	Actualisatie mandateringsregeling	Goedkeuring

Themabijeenkomsten

Op 23 september 2024 hebben bestuur en RvC onder leiding van Finance Ideas een interne masterclass Financiën gevolgd. Hierbij is door Finance Ideas onder andere een toelichting gegeven op het beoordelingskader van Aw en WSW rondom de financiële continuïteit, de beleidswaarde 2.0. en de financiële effecten van beleidsmatige keuzes en risico's. Vervolgens is gediscussieerd over de nut en noodzaak van de eigen normen (remweg) en de rol van de RvC hierin.

Op 3 december 2024 is onder begeleiding van Companen gesproken over de uitdagingen en risico's van kleine corporaties in een veeleisende omgeving en de risico's van een lang zittende bestuurder. Aandachtspunten hieruit zijn meegenomen in het jaargesprek met de Bestuurder en worden in 2025 meegenomen in het nieuw op te stellen ondernemingsplan.

Huurdersorganisatie

Op 13 november 2024 heeft overleg plaatsgevonden met bestuursleden van de huurdersvereniging DHR en de huurderscommissaris van de RvC. Tijdens dit overleg zijn de volgende onderwerpen besproken:

- brief van de SP;
- continuïteit van de bezetting van de huurdersvereniging;
- de belastbaarheid van de leden.

Verder zijn de bestuursleden van de huurdersorganisatie uitgebreid betrokken bij de visitatie.

Medewerkers

Woningstichting Heteren heeft geen ondernemingsraad. In 2024 heeft de RvC de medewerkers enkele keren gesproken tijdens verschillende bijeenkomsten. Conform de visie op toezicht en besturen heeft er op 19 december 2024 een overleg plaatsgevonden tussen medewerkers en de RvC. Hierbij zijn een aantal onderwerpen aan de orde geweest. Van belang zijnde aandachtspunten worden anoniem met de Bestuurder besproken. Van het overleg wordt in verband met het informele en vertrouwelijke karakter geen verslag gemaakt.

Oplevering project Julianaweide

Op 5 november 2024 heeft de RvC het opgeleverde nieuwbouwproject Park Julianaweide bezocht. De woningen zijn bekeken en de leden van de RvC constateren dat het traject weliswaar met hindernissen is verlopen, maar dat het resultaat er mag zijn. De woningen zijn een goede toevoeging op een mooie locatie.

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 938 DAEB vastgoed en 61 niet-DAEB vastgoed. Het DAEB vastgoed in exploitatie bestaat uit 863 woningen, 72 zorgwoningen en 3 standplaatsen voor woonwagens. In 2024 is 1 woning uit exploitatie gehaald en deze zal in 2025 verkocht worden. Het niet-DAEB vastgoed in exploitatie bestaat uit 60 garages en 1 bedrijfspand. In het boekjaar is 1 woning vanuit de exploitatie verkocht. Door het opgeleverde nieuwbouwproject Park Julianaweide in Heteren zijn er 23 woningen bijgekomen. 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	281	321	107	13	1	0	723	77,1%
Meergezinswoning	69	48	13	0	0	10	140	14,9%
Zorgwoningen	72	0	0	0	0	0	72	7,7%
Standplaatsen	3	0	0	0	0	0	3	0,3%
Totaal	425	369	120	13	1	10	938	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 2024 zijn door de overheid de huurprijsklassen aangepast. Op basis van deze indeling ziet het overzicht van het aantal huurders van woongelegenheden (exclusief standplaatsen) per huurprijsklasse er per 31 december 2024 als volgt uit:

DAEB vastgoed in exploitatie

Huurprijsklasse in euro's	Heteren	Driel	Randwijk	Herveld	Elst	Zetten	Totaal	In %
< € 454,47	12	7	5	0	0	0	24	2,7%
€ 454,47-€ 650,43	230	307	94	6	0	8	645	68,9%
€ 650,43-€ 697,07	63	30	8	1	0	2	104	11,1%
€ 697,07-€ 879,66	93	25	13	6	1	0	138	14,7%
> € 879,66	24	0	0	0	0	0	24	2,6%
Totaal	422	369	120	13	1	10	935	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 € 697,07 - € 879,46 en 24 eenheden in de huurprijsklasse > € 879,66.

Betaalwijze

Onderstaand een overzicht van de betaalwijze per 31 december 2024:

Betaalwijze	Heteren	Driel	Randwijk	Herveld	Elst	Zetten	Totaal	In %
Automatische incasso	418	345	111	10	1	10	895	89,6%
Huurnota	41	42	18	3	0	0	104	10,4%
Kas	0	0	0	0	0	0	0	0,0%
Totaal	459	387	129	13	1	10	999	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					
	2024	2024	2023	2022	2021	2020
	Absoluut	%	%	%	%	%
Glasverzekering	850	99%	99%	99%	99%	99%
Schoonmaken dakgoten	803	100%	100%	100%	100%	100%
Rioolontstoppingsfonds	856	100%	100%	100%	100%	100%

Woningtoewijzing

Vrijkomende huurwoningen worden toegewezen conform de regels van de Huisvestingsverordening Overbetuwe 2024. In deze verordening worden alle woningen tot de huurtoeslaggrens (€ 879,66) 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 47 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 2024 bedroeg 43 (2023: 34).

De vrijgekomen verhuureenheden werden weer verhuurd of te koop aangeboden, afhankelijk van het label zoals aangegeven in het Strategisch Voorraad Beheer. In het afgelopen boekjaar is er 1 woning vanuit de exploitatie verkocht en 1 woning is in 2024 al uit exploitatie gehaald en wordt verkocht in 2025. De mutatiegraad is in het afgelopen boekjaar gestegen ten opzichte van het voorgaande jaar en bedraagt 4,8%. De mutatiegraad wordt bepaald door het aantal nieuwe verhuringen (2024: 40) 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 2020 – 2024 is als volgt:

Jaar	Mutatiegraad
2024	4,8%
2023	4,0%
2022	5,5%
2021	4,1%
2020	3,9%

Aantal toewijzingen

In onderstaande tabel zijn alle nieuwe toewijzingen in 2024 opgenomen per huurklasse:

Huishouden	Leeftijd	Inkomen	Huur ≤ €454,47	Huur €454,47- €650,43	Huur €454,47- €697,07	Huur €650,43- €879,66	Huur €697,07- €879,66	Totaal
1 persoon	tot AOW-leeftijd	≤ € 27.725	1	11		0		12
	tot AOW-leeftijd	> € 27.725	0	11		8		19
	va AOW-leeftijd	≤ € 27.225	0	2		0		2
	va AOW-leeftijd	> € 27.225	0	2		0		2
2 personen	tot AOW-leeftijd	≤ € 37.625	0	3		0		3
	tot AOW-leeftijd	> € 37.625	0	0		8		8
	va AOW-leeftijd	≤ € 36.675	0	1		1		2
	va AOW-leeftijd	> € 36.675	0	0		0		0
> 2 personen	tot AOW-leeftijd	≤ € 37.625	0		4		1	5
	tot AOW-leeftijd	> € 37.625	0		1		9	10
	va AOW-leeftijd	≤ € 36.675	0		0		0	0
	va AOW-leeftijd	> € 36.675	0		0		0	0
Totaal			1	30	5	17	10	63

Woningstichting Heteren heeft in 2024 voldaan aan passend toewijzen.

Vergelijking Vraag - Aanbod

Het aantal woningzoekenden dat in 2024 aan een woning werd geholpen bedroeg 63 (2023: 34), dit is inclusief 23 nieuw opgeleverde woningen. In totaal zijn er 8.582 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. De reacties waren afkomstig uit de volgende gemeenten:

Gemeente	Reacties	Verhuringen
Overbetuwe	1.048	29
Renkum	559	4
Lingewaard	252	0
Arnhem	2.573	16
Nijmegen	949	4
Buiten de stadsregio	2.641	6
Overig	560	4
Totaal	8.582	63

De reacties naar leeftijd waren als volgt:

Leeftijd	Reacties	Verhuringen
T/m 22 jaar	542	1
23 t/m 27 jaar	1.834	15
28 t/m 54 jaar	5.396	35
55 t/m 74 jaar	764	8
75 jaar en ouder	46	4
Totaal	8.582	63

De navolgende tabel geeft de verhuringen naar klantsoort weer, waarbij valt op te merken dat in het afgelopen boekjaar 3 woningen toegewezen zijn aan urgent woningzoekenden. Woningstichting Heteren heeft in 2024 bijna 13% van haar woningen kunnen verhuren via het lotingmodel. Conform regionale afspraken streven wij er naar om tussen de 15% en 30% middels het lotingmodel te verhuren.

Hoofdmodel	Doorstromer	Starter	Herstarter	Soc-medisch urgentie	SV-urgentie	Nultrede
Aantal	38	14	8	2	1	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.

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 2024 heeft Woningstichting Heteren, op verzoek van de gemeente Overbetuwe, 6 woningen beschikbaar gesteld voor het huisvesten van statushouders. In deze woningen zijn in totaal 19 statushouders gehuisvest. Hierbij is rekening gehouden met 1 nareiziger. Daarmee is aan de taakstelling van de gemeente Overbetuwe voldaan. Woningstichting Heteren streeft er naar om ook in 2025 maximaal 10% van de vrijkomende woningen beschikbaar te stellen voor de taakstelling. Daarnaast is met de gemeente Overbetuwe afgesproken dat Woningstichting Heteren in 2025 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 2024 werd € 2.469.322 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
2024	€ 2.469.322
2023	€ 2.013.559
2022	€ 2.190.873
2021	€ 1.990.834
2020	€ 1.872.083

De verdeling over de verschillende soorten onderhoud is als volgt:

Soort onderhoud:	Bedrag in euro's
Cyclisch onderhoud;	
Planmatig onderhoud ten laste van de Winst- en verliesrekening	€ 1.382.965
Niet cyclisch onderhoud;	
Klachten-, mutatie- en contractonderhoud ten laste van de Winst- en verliesrekening	€ 1.086.357
Totaal	€ 2.469.322

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

Jaar	Aantal reparatieverzoeken	Gemiddeld aantal reparatieverzoeken per woning
2024	1.170	1,36
2023	1.050	1,25
2022	766	0,91
2021	806	,95
2020	667	0,80

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 2024		
Beginsaldo 1-1		2
Bij	Huuropzeggingen	43
Bij	Aankoop	0
Bij	Nieuwbouw	23
Af	Verkoop	1
Af	Sloop	0
Af	Toewijzingen	63
Eindsaldo 31-12		4

De woningen die begin 2024 leeg stonden, zijn een woning in Randwijk en in Heteren (beide verhuurd in 2024). De vier woningen die ultimo 2024 leeg staan, betreffen een woning in Randwijk en 3 woningen in Driel (2 woningen in Driel en de woning in Randwijk zijn in 2025 weer verhuurd, de derde woning in Driel is uit exploitatie gehaald en is inmiddels in 2025 verkocht).

Aantal mutaties per kern:

Soort mutatie	Driel	Heteren	Randwijk	Zetten	Herveld	Elst	Totaal
Anti kraak	0	0	0	0	0	0	0
Regulier	17	30	6	0	0	0	53
Statushouders	3	3	0	0	0	0	6
Uitstroom Beschermd Wonen	0	2	0	0	0	0	2
Woningruil	2	0	0	0	0	0	2
Totaal	22	35	6	0	0	0	63

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 elekdragroep. Hiervoor is in totaal € 16.354 uitgegeven. Het aantal gerief-verbeteringen in de afgelopen 5 jaar is onderstaand weergegeven:

Jaar	Aantal geriefverbeteringen	Totaalbedrag in euro's
2024	12	€ 16.354
2023	12	€ 41.029
2022	16	€ 16.086
2021	58	€ 79.497
2020	53	€ 92.509

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 één adres is geen rookmelder geplaatst. De betreffende huurder is 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 huurder 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 2028, behalve de EFG-labels, ook de woningen met een D-label verbeterd willen hebben.

	ultimo 2024	ultimo 2028
Energielabel	Totaal	
A++++	4	4
A+++	26	91
A++	5	5
A	139	139
B	146	196
C	378	428
D	94	63
E	57	0
F	12	0
G	2	0
Totaal	863	926

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 steeds 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. Een ander gevolg van deze keuzevrijheid is dat er veel differentiatie op het gebied van verduurzaming is ontstaan ons bezit.

In het ondernemingsplan 2022-2025 was het plan om in te zetten op een projectmatige en wijkaanpak. Echter is gebleken dat wijkaanpak niet past met de omvang van onze organisatie. Daarnaast is 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. Een koerswijziging in onze planvorming was hiermee noodzakelijk.

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. Mede door de verplichte flora en fauna onderzoeken is er vertraging in de uitvoering opgelopen. Maar inmiddels zijn we zover dat we naar verwachting eind 2025 kunnen starten met de verduurzaming van de woningen met een D-, E-, F- en G-label. Om hier uitvoering aan te geven is een intensievere samenwerking gezocht met een vaste onderhoudspartner welke is bekrachtigd in een raamovereenkomst.

Ook zijn we vanaf 2023 gestart met het projectmatig vervangen de nog aanwezige enkele beglazing in ons bezit. Deze werkzaamheden worden uitgevoerd in combinatie met het planmatige schilderwerk met als resultaat dat eind 2028 het nog aanwezige enkel glas in ons bezit is vervangen.

3. BETREKKEN VAN HUURDERS BIJ BEHEER EN BELEID

Wooninfo

De nieuwsbrief 'Wooninfo' voor de huurders van Woningstichting Heteren is in 2024 elk kwartaal verschenen. In de Wooninfo worden allerlei nuttige tips en informatie voor de huurders vermeld. Onderwerpen die in 2024 in de Wooninfo verschenen, waren onder andere: nieuwe huurvoorwaarden, de regentonactie in samenwerking met gemeente Overbetuwe en de ontwikkelingen rondom de nieuwbouw van Park Julianaweide te Heteren. Veel aandacht is besteed aan de ondersteuning die door vrijwilligers van de gemeente wordt geboden, zoals de woonadviseurs en energiefixers. Ook zijn er een nieuwe collega's voorgesteld, is vermeld dat er een klanttevredenheidsonderzoek is gestart en werd iedere editie aangekondigd wanneer Woningstichting Heteren bij huurders in de wijk aanwezig zou zijn. Verder zijn er seizoensgebonden tips gegeven 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 2024 is doorgevoerd, het jaarverslag Woningstichting Heteren 2023, verschillende beleidsplannen, de woonruimteverdeling, de stand van zaken inzake verkoop huurwoningen, de stand van zaken inzake lopende renovaties 2024, groot onderhoud 2024. Het ondernemingsplan 2022-2025 en veiligheid zijn terugkerende onderwerpen tijdens de overleggen met DHR.

In 2024 heeft Woningstichting Heteren € 10,93 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 2024 is er één klacht ingediend. Deze is door de klachtencommissie ongegrond verklaard.

Huurcommissie

De Huurcommissie is een onafhankelijke partij die hulp biedt aan huurders wanneer zij het bijvoorbeeld niet eens zijn met de huurprijs. De Huurcommissie beoordeelt het geschil en doet vervolgens een uitspraak waar zowel huurder als verhuurder zich aan moet houden.

In 2024 zijn er 9 huurders geweest die bezwaar hebben gemaakt tegen de huurverhoging. Hiervan zijn er 7 op verzoek van de huurder doorgezet naar de Huurcommissie. Door de huurcommissie zijn 5 huurders gedeeltelijk in het gelijk gesteld en bij 2 huurders is het bezwaar ongegrond verklaard.

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 2024 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 2025 zijn op 12 december 2024 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 2024 € 19.497.834 positief. In 2023 werd een negatief resultaat van € 15.570.779 behaald.

De mutatie van het jaarresultaat 2024 t.o.v. 2023 van € 35.068.613 positief wordt verklaard door:

- een afname van het netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille van € 391.566;
- een afname van het netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoed in ontwikkeling € 918.147;
- een toename van het netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille van € 80.372;
- een toename van de niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille van € 32.908.010;
- een toename van de overige waardeveranderingen van € 2.818.157;
- een toename van de overige organisatiekosten van € 15.429;
- een afname van de kosten voor leefbaarheid van € 17.227;
- een afname van de financiële baten en lasten van € 74.891;
- een afname van de vennootschapsbelasting van € 495.098.

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 2024. Op parameters in deze waarderingmethode heeft Woningstichting Heteren geen invloed en daarmee ook niet op de uitkomsten.

Het resultaat over het boekjaar 2024 is als volgt te herleiden (x € 1.000):

Omschrijving	Begroot 2024	Werkelijk 2024	Werkelijk 2023
Huren	6.678	6.748	6.517
Opbrengsten servicecontracten	70	72	71
Lasten servicecontracten	-116	-114	-118
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-867	-1.007	-897
Lasten onderhoudsactiviteiten	-3.226	-2.837	-2.339
Overige directe operationele lasten exploitatiebezit	-226	-265	-246
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	2.313	2.597	2.988
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	145	428	1.266
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	6.599	17.479	-18.248
Netto resultaat overige activiteiten	64	0	0
Overige organisatiekosten	-191	-228	-212
Leefbaarheid	-35	-8	-25
Rentebaten	0	34	28
Rentelasten	-468	-435	-504
Resultaat voor belasting	8.428	19.867	-14.707
Belasting	-403	-369	-864
Jaarresultaat	8.025	19.498	-15.571

Voor een nadere specificatie van de realisatie van 2023 en 2024 wordt verwezen naar de toelichting op de winst- en verliesrekening.

Meerjarenprognose

De financiële meerjarenraming wordt jaarlijks geactualiseerd. De meest recente aanpassing vond plaats in 2024, gebaseerd op de 8-maandrapportage per 31 augustus 2024 en de kennis van dat moment.

De specificaties zijn gebaseerd op onder andere de navolgende uitgangspunten:

- Maximale huursomstijging 2025: 6,0% / 2026: 3,04% / 2027: 2,55% / 2028: 2,52% / 2029: 2,47% / 2023 e.v.: 2,19%;
- 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 2025 tot en met 2029: De jaarlijkse stijging is gekoppeld aan de verwachting prijsinflatie conform de "Leidraad economische parameters dPi2024".
- Loonkostenstijging 2025: 3,83% / 2026: 3,13% / 2027: 3,02% / 2028: 3,03% / 2029: 3,02% / 2030 e.v.: 2,69%.
- De kosten van het onderhoud zijn gebaseerd op de begroting aangeleverd door de afdeling vastgoed;
- 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 2024 is voor de woningen een gemiddelde jaarlijkse huurverhoging van 5,3% gerealiseerd en voor 2025 is een gemiddelde huurverhoging van 4,5% voorzien, waarbij de DAEB-grens de bovengrens is.

Na een afweging van alle voor- en nadelen van de inkomensafhankelijke huurverhoging, is besloten om in 2025 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.

B2025 basisscenario

Dit is de begroting 2025 welke gepresenteerd is als basisstuk en de basis is voor de dPi. Deze begroting is cf. de leidraad.

B2025 Huursom laag

Begroting op basis van de Leidraad economische parameters. De huursomstijging wordt in dit scenario voor 2025 beperkt tot 4%.

B2025 Leidraad bouwkostenstijging +2% in 2025, 2026 en 2027

Begroting volgens Leidraad economische parameters. De bouwkostenstijging wordt met 2% punt verhoogd.

B2025 Leidraad rente +1%

Begroting volgens Leidraad economische parameters. De rentepercentageverwachting wordt met 1% punt verhoogd.

B2025 Worst Case

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

B2025 Huursomstijging cf. leidraad met hogere geborgde rente en bouwkostenindex

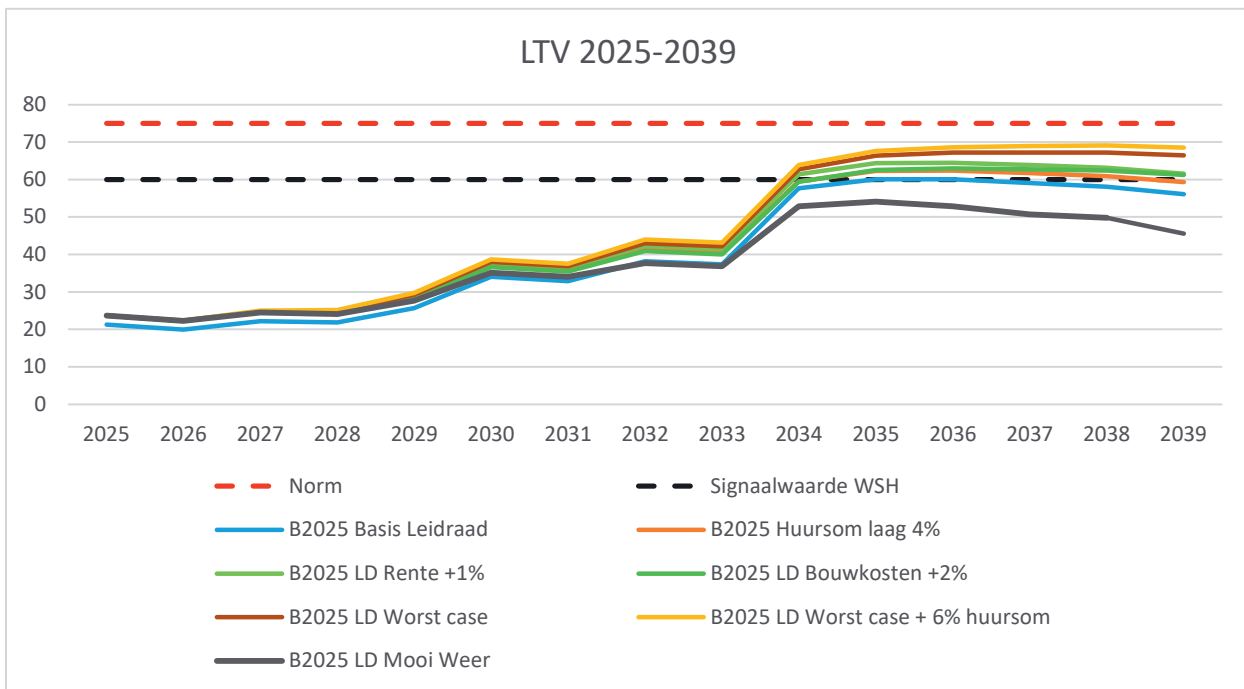
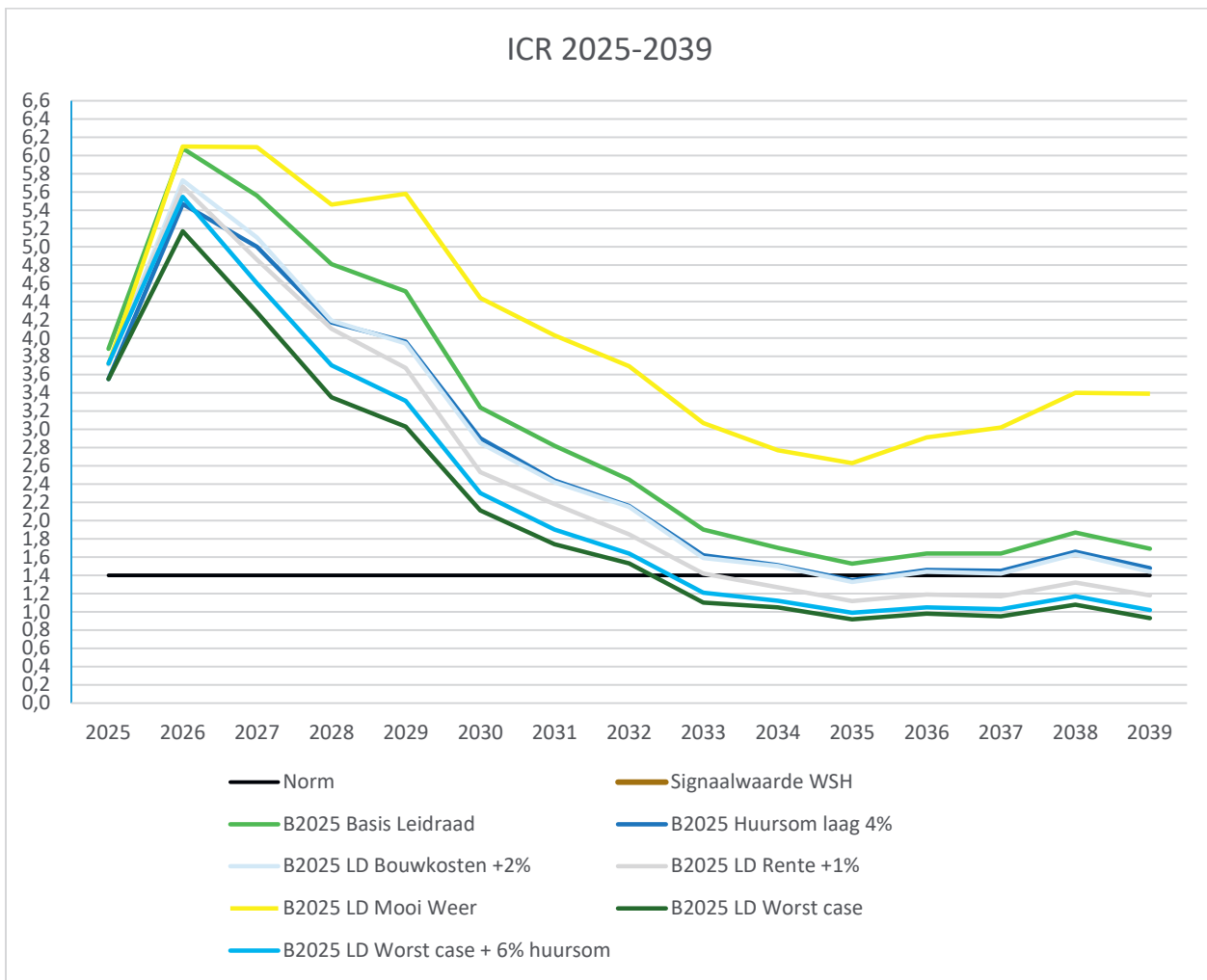
Begroting met de huursomstijging cf. leidraad, een hogere 10-jaar geborgde rente en een hogere bouwkostenindex.

B2025 Mooi weer

Begroting met de huursomstijging cf. leidraad, een 1% lagere 10-jaar geborgde rente en een 1% lagere 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 60%.

Voor de Begroting 2025 (B2025 Basis Leidraad in de grafiek) komt de ICR in 2035 op een minimum van 1,53. Dit is onder onze signaalwaarde (1,7) voor de ICR en boven de signaalwaarde voor WSW en Aw (1,4). De LTV komt in 2034 op een laagste punt van 64,09% uit.



Bedrijfsbegroting (x € 1.000)

Jaar	2025	2026	2027	2028	2029
Opbrengsten	7.346	7.693	8.069	8.307	8.669
Lasten	-4.216	-4.491	-4.445	-5.271	-5.084
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	3.130	3.202	3.624	3.036	3.585
Netto gerealiseerd resultaat verkoop					
Vastgoedportefeuille	87	214	199	200	170
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	8.306	-550	-2.824	-3.723	-1.718
Netto resultaat overige activiteiten					
Overige organisatiekosten	-203	-203	-214	-218	-231
Leefbaarheid	-30	-31	-32	-33	-34
Rentebaten	0	0	0	0	0
Rentelasten	-418	-446	-484	-543	-781
Resultaat voor belasting	10.871	2.186	269	-1.281	992
Belasting	-575	-596	-700	-540	-622
Jaarresultaat	10.296	1.590	-431	-1.821	370

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 2024-01, Huurprijsbeleid voor de periode 1 januari 2024 tot en met 30 juni 2025), het vastgestelde Ondernemingsplan 2022-2025 (waarvan het huurbeleid onderdeel is) en de begroting 2024 van Woningstichting Heteren. Hierbij kwam de gemiddelde huurverhoging uit op 5,3%.

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 in 2024 voor huurders met een huurprijs boven de € 577,91 en een laag inkomen.

Huursomberekening

De huursombenadering is een manier voor corporaties om de huren van individuele woningen met verschillende percentages te verhogen, terwijl de huren gemiddeld niet meer stijgen dan landelijk is afgesproken. De maximale huursomstijging voor woningcorporaties voor het kalenderjaar 2024 is 5,8%. De maximale huursomstijging geldt alleen voor zelfstandige huurwoningen en is exclusief huurharmonisatie en huurstijging vanwege woningverbeteringen. De huursomstijging van Woningstichting Heteren kwam in 2024 uit op gemiddeld: 5,6%.

Huurderving

Leegstand komt in het bezit van Woningstichting Heteren nauwelijks voor. Over het jaar 2024 bedroeg deze 0,42% (2023: 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 2020 - 2024 blijkt uit nu volgende tabel:

Huurderving	absoluut in euro's	in percentages
2024	€ 28.697	0,42%
2023	€ 16.665	0,26%
2022	€ 16.802	0,26%
2021	€ 17.908	0,28%
2020	€ 15.813	0,25%

De stijging van de huurderiving komt door de oplevering van 23 nieuwe woningen welke niet allemaal direct na oplevering in de verhuur zijn gegaan. De tijd tussen oplevering en ingaan huurcontract heeft geleid tot een huurderiving voor deze 23 woningen van circa € 11.000. Dit verklaart voor het grootste deel de stijging t.o.v. 2023.

Huurachterstand

De huurachterstand van alle zittende en vertrokken huurders bedraagt in 2024 0,89% van de bruto jaarhuur (2023: 1,11%). 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
2024	€ 59.852	0,89%
2023	€ 72.457	1,11%
2022	€ 73.570	1,14%
2021	€ 84.501	1,33%
2020	€ 87.325	1,40%

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 2024 zijn er 14 meldingen binnen gekomen (2023: 13) bij Buurtbemiddeling uit Driel (8), Heteren (6) en Randwijk (0).

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 11,5%. 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	2024	2023	2022	2021	2020
Niet cyclisch onderhoud per VHE	1.511	1.409	565	541	424
Cyclisch onderhoud per VHE	1.237	794	1.829	1.630	1.645

Wijziging 2023 ten aanzien van cyclisch en niet-cyclisch onderhoud

De categorisering van planmatig onderhoud is in 2023 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 2024 zijn 935 woningen als basis genomen (2023: 914).

Aantal huurders per huurprijscategorie

Jaar	2024	2023	2022	2021	2020
Goedkoop (< € 454,47)	24	40	43	53	45
Betaalbaar (€ 454,47 - € 697,07)	749	762	759	763	738
Duur (> € 697,07)	162	112	113	101	122
Totaal	935	914	915	917	905

Totalen exclusief standplaatsen, bedrijfspand en garages. Bij de berekening voor 2024 zijn 935 woningen als basis genomen.

Financiële ratio's ten behoeve van risicobeoordeling WSW

Per balansdatum	Norm WSW	2024	2023
Solvabiliteit (beleidswaarde)	>30%	75,6%	67,0%
Loan to value (beleidswaarde)	<70%	21,1%	28,7%
Dekkingsratio (marktwaarde)	<70%	13,1%	14,9%
Interest coverage ratio	>1,40	3,60	5,89
Onderpandsratio (marktwaarde)	<70%	13,1%	14,9%

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	> 30%
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	< 70%
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 W 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



Jaarrekening

Balans per 31 december

(voor verwerking resultaatbestemming)

Activa

Bedragen in euro's

realisatie 2024

realisatie 2023

A. Vaste activa

I Vastgoedbeleggingen

DAEB vastgoed in exploitatie	156.779.783	136.627.636
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	537.023	510.194
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	2.144.000	2.291.200
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	<u>106.501</u>	<u>438.258</u>
	159.567.307	139.867.288

II Materiële vaste Activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	164.272	159.813
---	---------	---------

III Financiële vaste Activa

B. Vlottende Activa

I Voorraden

Vastgoed bestemd voor verkoop	631.406	0
-------------------------------	---------	---

III Vorderingen

Huurdebiteuren	20.352	50.833
Belastingen en premies sociale verzekeringen te vorderen	0	0
Overige vorderingen en overlopende activa	<u>138.232</u>	<u>122.159</u>
	158.584	172.992

Liquide middelen	<u>1.614.799</u>	<u>4.047.566</u>
------------------	------------------	------------------

Totaal	<u>162.136.368</u>	<u>144.247.659</u>
---------------	---------------------------	---------------------------

Passiva

Bedragen in euro's	realisatie 2024	realisatie 2023
C. Eigen vermogen		
Herwaarderingsreserves	100.834.083	86.944.629
Wettelijke en statutaire reserves	154	154
Overige reserves	16.541.421	46.001.653
Resultaat Boekjaar	<u>19.497.834</u>	<u>-15.570.779</u>
	136.873.492	117.375.657
D. Voorzieningen		
Overige voorzieningen	<u>32.242</u>	<u>33.022</u>
	32.242	33.022
E. Langlopende schulden		
Schulden/leningen kredietinstellingen	19.431.013	20.087.178
Verplichtingen uit hoofde van Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	2.019.900	2.171.800
Overige langlopende schulden	<u>729.121</u>	<u>709.282</u>
	22.180.034	22.968.260
F. Kortlopende schulden		
Schulden aan kredietinstellingen	1.866.643	1.693.630
Schulden aan leveranciers	437.377	931.503
Belastingen en premies sociale verzekeringen af te dragen	344.608	801.904
Schulden ter zake van pensioenen	8.576	8.352
Overige kortlopende schulden	<u>393.396</u>	<u>435.331</u>
	<u>3.050.600</u>	<u>3.870.720</u>
Totaal	<u><u>162.136.368</u></u>	<u><u>144.247.659</u></u>

Winst- & verliesrekening

Bedragen in euro's

realisatie 2024

realisatie 2023

Huuropbrengsten (9)	6.748.480	6.516.722
Opbrengsten servicecontracten (10)	71.491	70.755
Lasten servicecontracten (11)	-113.633	-118.402
Lasten verhuur en beheeractiviteiten (12)	-1.006.744	-895.661
Lasten onderhoudsactiviteiten (13)	-2.837.513	-2.339.081
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit (14)	<u>-264.793</u>	<u>-245.480</u>
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	2.597.288	2.988.854
Verkoopopbrengst vastgoed in ontwikkeling (15)	0	1.050.000
Boekwaarde verkoop vastgoed in ontwikkeling (16)	<u>0</u>	<u>-131.853</u>
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoed in ontwikkeling	0	918.147
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille (17)	821.318	780.891
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille (18)	<u>-393.504</u>	<u>-433.449</u>
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	427.814	347.442
Overige waardeverandering vastgoedportefeuille (19)	1.051.885	-1.778.372
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille (20)	16.413.773	-16.494.237
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VoV (21)	<u>12.700</u>	<u>24.800</u>
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	17.478.358	-18.247.809
Opbrengst overige activiteiten	<u>0</u>	<u>0</u>
Netto resultaat overige activiteiten	0	0
Overige organisatiekosten (22)	-227.832	-212.403
Leefbaarheid (23)	-7.813	-25.041

Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten (24)	34.299	27.669
Rentelasten en soortgelijke kosten (25)	<u>-435.497</u>	<u>-503.757</u>
Saldo financiële baten en lasten	-401.198	-476.088
Resultaat voor belasting	19.866.617	-14.706.898
Belasting (26)	<u>-368.783</u>	<u>-863.881</u>
Resultaat na belastingen	<u><u>19.497.834</u></u>	<u><u>-15.570.779</u></u>

Kasstroomoverzicht

	2024			2023				
	DAEB	Niet-DAEB	Eliminatie	Totaal	DAEB	Niet-DAEB	Eliminatie	Totaal
Operationele activiteiten								
Ontvangsten								
Huren	6.697.905	47.262	0	6.745.167	6.421.312	45.750	0	6.467.062
Vergoedingen	75.433	0	0	75.433	70.517	0	0	70.517
Overige bedrijfsontvangsten	11.999	0	0	11.999	165	0	0	165
Renteontvangsten	27.679	1	0	27.680	172	1	0	173
Saldo ingaande kasstromen	6.813.016	47.263	0	6.860.279	6.492.166	45.751	0	6.537.917
Uitgaven								
Betalingen aan werknemers	657.698	4.735	0	662.433	669.430	4.743	0	674.173
Onderhoudsuitgaven	2.418.479	27	0	2.418.506	1.855.510	1.357	0	1.856.867
Overige bedrijfsuitgaven	1.171.195	6.376	0	1.177.571	901.352	6.386	0	907.738
Betaalde interest	479.743	0	0	479.743	482.655	0	0	482.655
Sector specifieke heffingen	11.250	0	0	11.250	40.089	0	0	40.089
Verhuurdersheffing	0	0	0	0	0	0	0	0
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	9.086	0	0	9.086	25.041	0	0	25.041
Vennootschapsbelasting	828.624	5.861	0	834.485	191.375	1.356	0	192.731
Saldo uitgaande kasstromen	5.576.075	16.999	0	5.593.074	4.165.452	13.842	0	4.179.294
Kasstroom uit operationele activiteiten	1.236.941	30.264	0	1.267.205	2.326.714	31.909	0	2.358.623
(Des)investeringsactiviteiten								
Materiële vaste activa ingaande kasstroom								
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden DAEB	826.665	0	0	826.665	502.500	0	0	502.500
Verkoopontvangsten grond	0	0	0	0	1.270.500	1.270.500	-1.270.500	1.270.500
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden niet-DAEB	0	0	0	0	290.000	290.000	0	290.000
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegenheden niet-DAEB	0	0	0	0	0	0	0	0
Tussentelling ingaande kasstroom MVA	826.665	0	0	826.665	1.773.000	1.560.500	-1.270.500	2.063.000

Materiële vaste activa uitgaande kasstroom

Nieuwbouw huur, woon- en niet woonegelegenheden	3.684.098	0	0	3.684.098	1.851.772	0	0	1.851.772
Woningverbetering, woon- en niet woonegelegenheden	70.301	0	0	70.301	9.614	0	0	9.614
Aankoop	0	0	0	0	0	1.270.500	-1.270.500	0
Aankoop woonegelegenheden (VOV) voor doorverkoop niet-DAEB	0	248.500	0	248.500	0	0	0	0
Investerings overig	62.891	0	0	62.891	62.285	0	0	62.285
Tussentelling MVA uitgaande kasstroom	3.817.290	248.500	0	4.065.790	1.923.671	1.270.500	-1.270.500	1.923.671

Kasstroom uit (des)investerings

Ontvangsten overig	12.783	0	0	12.783	17.987	0	0	17.987
Kasstroom uit desinvesterings en financiële vaste activa	-2.977.842	-248.500	0	-3.226.342	-132.684	290.000	0	157.316

Financieringsactiviteiten

Inkomend

Nieuwe te borgen leningen	1.220.000	0	0	1.220.000	0	0	0	0
---------------------------	-----------	---	---	-----------	---	---	---	---

Uitgaand

Afflossing geborgde leningen	1.693.630	0	0	1.693.630	671.484	0	0	671.484
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-473.630	0	0	-473.630	-671.484	0	0	-671.484

Mutatie liquide middelen

Wijziging kortgeldmutaties	0	0	0	0	1.522.546	321.909	0	1.844.455
----------------------------	---	---	---	---	-----------	---------	---	-----------

Liquide middelen per 1-1

Liquide middelen per 31-12	4.047.566	2.203.111
	1.614.799	4.047.566

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	2024	2023
Rekening-courant bank	1.019	384
Spaarbank/deposito's	107.706	88.615
Totaal geldmiddelen	1.506.074	3.958.567
	<u>1.614.799</u>	<u>4.047.566</u>

Algemene toelichting

Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

Algemeen

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2024 tot en met 31 december 2024. De jaarrekening is opgemaakt op 10 juni 2025. Alle bedragen luiden in euro's, tenzij anders vermeld.

Activiteiten, vestigingsadres en inschrijfnummer handelsregister

Woningstichting Heteren is statutair en feitelijk gevestigd in Heteren en houdt kantoor op Onze Lieve Vrouwestraat 39 aldaar. Woningstichting Heteren staat ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Arnhem en omstreken onder nummer 10038227. Woningstichting Heteren is een toegelaten instelling overeenkomstig artikel 19 lid 1 van de Woningwet en stelt zich ten doel uitsluitend werkzaam te zijn op het gebied van de volkshuisvesting zoals omschreven in artikel 45 van de Woningwet. Onze woningmarktregio is Arnhem.

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, de RTIV, BW2 en de regels bij en krachtens de Wet normering topinkomens ('WNT').

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

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

Stelselwijzingen:
Geen.

Schattings- of presentatiewijzingen:
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 waarderen marktwaarde 2024').

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 waarderen marktwaarde 2024'. 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%.

Voor de jaarrekening is de update handboek marktwaarde gebruikt, welke beschikbaar is gesteld per 15 maart 2025.

Complexindeling

Overeenkomstig het 'Handboek modelmatig waarderen 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 2024.

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 2024

Parameters woonegelegenheden	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030 e.v.
Prijsinflatie	3,60%	3,20%	2,70%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Loonontwikkeling	6,60%	4,30%	3,80%	3,80%	3,80%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging	6,60%	4,30%	3,80%	3,80%	3,80%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging Arnhem-Nijmegen	15,90%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Beheerkosten per vhe – EGW*	542,49	542,49	542,49	542,49	542,49	542,49	542,49
Beheerkosten per vhe – MGW*	532,33	532,33	532,33	532,33	532,33	532,33	532,33
Gemeentelijke OZB							
Overbetuwe (% van de WOZ)	0,08%	0,08%	0,08%	0,08%	0,08%	0,08%	7,90%
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 / ZorgExtramuraal		50,00%	50,00%	50,00%	50,00%	50,00%	50,00%
Verkoopkosten bij uitpenden (% van de leegwaarde)	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Splitsingskosten*	643,99	643,99	643,99	643,99	643,99	643,99	643,99

* prijspeil 31-12-2024 in euro's

Overdrachtskosten	2024	2025
Overdrachtsbelasting	10,4%	10,4%
Overige aankoopkosten	1,0%	1,0%
Totale overdrachtskosten	11,4%	11,4%

EGW doorexploiteerscenario M2 GO	Instandhoudingsonderhoud per woongelegenhed					
	Bouwjaar					
	< 1940	1940-1959	1960-1974	1975-1989	1990-2004	>=2005
< 40	1.532	1.504	1.507	1.530	1.610	1.729
>= 40 < 60	1.728	1.685	1.679	1.689	1.784	1.917
>= 60 < 80	1.856	1.804	1.801	1.804	1.908	2.050
>= 80 < 100	1.982	1.923	1.929	1.926	2.040	2.190
>= 100 < 120	2.037	1.976	1.992	1.987	2.105	2.258
>= 120	2.093	2.029	2.055	2.048	2.170	2.327

* prijspeil 31-12-2024 in euro's

MGW doorexploiteerscenario M2 GO	Instandhoudingsonderhoud per woongelegenhed					
	Bouwjaar					
	< 1940	1940-1959	1960-1974	1975-1989	1990-2004	>=2005
< 40	1.303	1.346	1.366	1.405	1.519	1.631
>= 40 < 60	1.400	1.431	1.476	1.512	1.636	1.763
>= 60 < 80	1.538	1.556	1.621	1.651	1.781	1.922
>= 80 < 100	1.726	1.727	1.803	1.824	1.961	2.116
>= 100 < 120	1.896	1.880	1.972	1.985	2.128	2.293
>= 120	2.017	1.989	2.099	2.108	2.252	2.426

* prijspeil 31-12-2024 in euro's

EGW uitpondscenario M2 GO	Instandhoudingsonderhoud per woongelegenhed					
	Bouwjaar					
	< 1940	1940-1959	1960-1974	1975-1989	1990-2004	>=2005
< 40	931	911	854	878	894	990
>= 40 < 60	1.032	997	937	936	944	1070
>= 60 < 80	1.101	1.058	990	974	979	1.123
>= 80 < 100	1.174	1.122	1.041	1012	1014	1.176
>= 100 < 120	1.208	1.153	1.062	1030	1030	1.200
>= 120	1.242	1.184	1.083	1.047	1046	1.223

* prijspeil 31-12-2024 in euro's

MGW Uitpondscenario M2 GO	Instandhoudingsonderhoud per woongelegenhed					
	Bouwjaar					
	< 1940	1940-1959	1960-1974	1975-1989	1990-2004	>=2005
< 40	755	797	800	831	899	1002
>= 40 < 60	822	852	866	891	954	1.067
>= 60 < 80	914	930	950	964	1019	1.148
>= 80 < 100	1032	1031	1.050	1.049	1.095	1.244
>= 100 < 120	1.141	1.124	1.144	1.129	1.166	1.334
>= 120	1.223	1.193	1.218	1.194	1.223	1.405

* prijspeil 31-12-2024 in euro's

Referentieobject disconteringsvoet Kenmerk	Klasse
Bouwjaarklasse	1976 tot 1993
Type verhuureenheid	MGW
COROP plus G4	's-Gravenhage
Waarderingsscenario	Doorexploiteren
Disconteringsvoet ultimo 2023	5,32% (dvRef)
Disconteringsvoet ultimo 2024	5,77% (dv)

Voor de bovengenoemde kenmerken is volgens Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2024 een opslag of afslag gedaan.

Referentieobject markthuur Kenmerk	Klasse
WOZ-waarde 1 januari 2023 klasse	210.000 tot 260.000
Bouwjaarklasse	1976 tot 1993
Type verhuureenheid	MGW
GBO	80 m ²
COROP plus G4	's-Gravenhage
Markthuur per m ² GBO/maand 31-12-2023	€ 12,12

Voor de bovengenoemde kenmerken is volgens Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2024 een opslag of afslag gedaan.

Parameters parkeerplaatsen	Parkeerplaatsen	Garagebox
Instandhoudingsonderhoud*	67,67	227,82
Beheerkosten*	33,83	46,24
Gemeentelijke OZB, belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,23%	0,23%
Disconteringsvoet	7,59%	7,68%
Overdrachtskosten (%MW)	11,40%	11,40%

* prijspeil 31-12-2024 in euro's

Inschakeling taxateur

Jaarlijks wordt het intramuraal zorgvastgoed getaxeerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT – www.nrvt.nl). De waardebeoordeling van het bedrijfsmatig onroerend goed is per 31 december 2024 niet door een taxateur uitgevoerd. Vanwege de zeer geringe waarde (circa 30k euro) van het bedrijfsmatig onroerend goed in combinatie met de hoge taxatiekosten is er voor gekozen om in 2024 geen actualisatie van de taxatie door een taxateur te laten uitvoeren. Het taxatiedossier van het intramuraal zorgvastgoed is 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: Naast de door opdrachtgever opgevoerde jaarlijkse (minimale) contracthuur wordt er middels nacalculatie o.b.v. de daadwerkelijke bezetting extra huur aan huurder in rekening gebracht. Conform opdrachtgever bedraagt deze 'extra huur' gemiddeld € 45.000,- per jaar over de afgelopen 5 jaar. Taxateurs hebben derhalve dit gemiddelde bedrag (geïndexeerd met prijsinflatie) jaarlijks als extra kasstroom ingerekend.

- 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. Taxateur heeft voor het taxatiecomplex tevens op basis van referentietransacties een inschatting gemaakt voor de best passende markthuur.

- 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: Taxateur acht de modelmatige berekening die het Handboek voorschrijft voor de eindwaarde niet passend voor het betreffende heterogene vastgoed en heeft een eigen risico-inschatting gemaakt om tot een marktconforme disconteringsvoet te komen.

Beleidswaarde

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Woningstichting Heteren en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, gebaseerd op een sociale disconteringsvoet en voortdurende exploitatie. Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen gebaseerd op voortdurende exploitatie. De beleidswaarde van bedrijfsmatig, maatschappelijk, zorg onroerend goed en parkeergelegenheden wordt gelijkgesteld aan de marktwaarde in verhuurde staat.

De waardering vindt op complexniveau plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in Bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting. De basiskenmerken van de berekening zijn als volgt:

- Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario en er wordt derhalve geen rekening gehouden met voorgenomen verkopen of sloop van vastgoed in exploitatie.
- Inrekening van de intern bepaalde streefhuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten.
- De gehanteerde disconteringsvoet over boekjaar 2024 bedraagt 4,17% voor het DAEB bezit en 4,70% voor het niet-DAEB bezit.
- Inrekening van toekomstige onderhoudslasten (instandhoudingsonderhoud en mutatie onderhoud), bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van Woningstichting Heteren. Hierbij geldt:
 - o de onderhoudsbegroting is gebaseerd op de langjarige onderhoudscyclus van het object op basis van instandhouding, voortvloeiend uit de door de corporatie vastgestelde meerjarenonderhoudsbegroting, voordat er correcties als gevolg van clustering vanwege ingrijpende verbouwing zijn verwerkt;
 - o de meerjarenonderhoudsbegroting wordt per complex bepaald;
 - o de verplichting tot het verduurzamen van woningen met een E, F of G label is ingerekend conform de tabel in paragraaf 9.2.4.3 van het handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2024.
- Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' en 'overige directe operationele lasten exploitatiebezit' in de resultatenrekening

Het rekenmodel gebruikt een Netto Contante Waardeberekening (NCW), ook wel Discounted Cash Flow (DCF) genoemd, gebaseerd op een exploitatieperiode van zestig jaar. Dit betekent dat de inkomsten en uitgaven over deze termijn worden geschat en contant worden gemaakt naar balansdatum. De in de bepaling van de beleidswaarde gehanteerde uitgangspunten door Woningstichting Heteren zijn opgenomen in de toelichting op de balans.

Gevoeligheidsanalyse

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

Parameters	Aanpassing parameter	Effect (x € 1.000) Beleidswaarde
Mutatiegraad	1% verhogen	727.956
Mutatiegraad	1% verlagen	-455.598
Disconteringsvoet	0,5% verhogen	-9.168.462
Disconteringsvoet	0,5% verlagen	10.934.765
Gem. jaarlijkse onderhoudskosten	1% hoger	-1.212.766
Gem. jaarlijkse onderhoudskosten	1% lager	1.212.765
Gem. jaarlijkse beheerlasten	1% hoger	-382.564
Gem. jaarlijkse beheerlasten	1% lager	382.563
Gem. streefhuur	1% hoger	1.631.549
Gem. streefhuur	1% lager	-1.658.986

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. 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 VoV'. 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 de kostprijs (verkrijgings- of vervaardigingsprijs), verminderd met cumulatieve bijzondere waardeverminderingverliezen als gevolg van de lagere reële waarde (in casu geschatte marktwaarde) 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.

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 2024 129,0% (ultimo 2023: 128,8%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2024 130,3% (ultimo 2023 131,5%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste 126,1% 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 2024 staat in nu volgend 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 verkoop klaar 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.

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 2024 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 2024 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 2024 zijn uitgevoerd door medewerkers van Woningstichting Heteren. De controle van het jaarverslag en de jaarrekening 2024 is verricht door Verstegen accountants en adviseurs B.V., die de controleverklaring heeft afgegeven.

Het jaarverslag over het boekjaar 2024 is in de vergadering van de RvC vastgesteld en op de datum 10 juni 2025 door het bestuur goedgekeurd.

Heteren, 10 juni 2025

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 2024 is op 10 juni 2025 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 2024 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 2024.

Heteren, 10 juni 2025

Namens de RvC

Was getekend

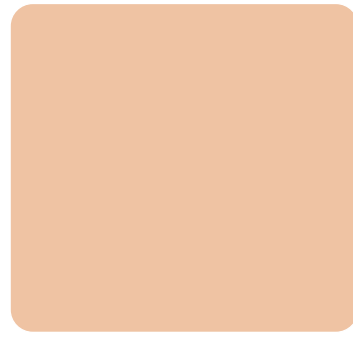
drs. M.H.M. Mulder, voorzitter

Was getekend

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

Was getekend

drs. T.M. Schreuder-Tijhuis, lid



overige gegevens



woningstichting
heteren



Overige gegevens

RESULTAATBESTEMMING

1. Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2024

De jaarrekening 2024 is vastgesteld in de vergadering van de RvC gehouden op 10 juni 2025. De vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld 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 2024

Ons oordeel

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

De jaarrekening bestaat uit:

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

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en het Controleprotocol WNT 2024 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van 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 de "risicoparagraaf" van het bestuursverslag. De door de stichting onderkende frauderisico's zijn vergeleken met de uitkomsten van onze eigen frauderisico-inschattingwerkzaamheden 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. Dit risico hebben wij specifiek toegespitst op de verwerking van materiële schattingsposten en memoriaalboekingen. 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.

Een tweede frauderisico dat aandacht vereiste bij de controle is het aangaan van (contractuele) verplichtingen tegen onzakelijke condities. Wij hebben kennis genomen van het inkoop- en aanbestedingsbeleid van Woningstichting Heteren, een spend-analyse uitgevoerd, aangegane (contractuele) verplichtingen gecontroleerd door middel van een deelwaarneming aan de hand van onderliggende documentatie en het toepassen van het vier-ogen-principe, de notulen van de vergaderingen van de raad van commissarissen doorgenomen en inlichtingen ingewonnen bij het bestuur of zich in het afgelopen jaar transacties hebben voorgedaan waarvan het vermoeden bestaat dat deze onder onzakelijke condities tot zijn gekomen. 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 de huuropbrengsten, opbrengsten servicecontracten, verkoopopbrengsten en rentebaten. 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 de paragraaf "continuïteitsrisico" van 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 in het hoofdstuk "waarderingsgrondslagen". Hierin staat beschreven dat Woningstichting Heteren een deel van haar vastgoed in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 in het huidige en het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Daarnaast is vermeld dat deze actuele waarde de basis is voor het berekenen van de beleidswaarde. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.



Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2024 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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 afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten ontdekken.

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, het Controleprotocol WNT 2024, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling;
- het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.



Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing.

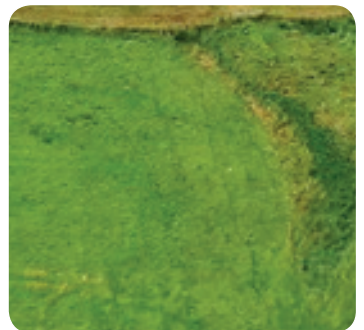
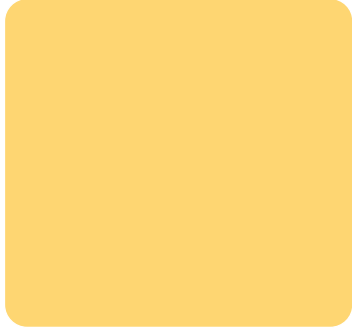
Dordrecht,

Verstegen accountants en adviseurs B.V.,

Digitaal ondertekend door:

Arthur van der Have
10 juni 2025 16:50 +02:00

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

