

Jaarverslag 2022

30 mei 2023

INHOUDSOPGAVE

VOORWOORD	5
DEEL A ALGEMEEN.....	6
1. ONDERNEMINGSSTRATEGIE 2020 T/M 2024	6
DEEL B VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG	7
1. BESCHIKBAARHEID.....	7
1.1 Wensportefeuille en transformatieopgave.....	7
1.2 Ontwikkeling woningvoorraad	7
1.3 Woningtoewijzing	10
1.4 Huisvesting bijzondere doelgroepen	11
2. BETAALBAARHEID.....	12
2.1 (Streef)huurbeleid.....	12
2.2 Huurverhoging.....	13
2.3 Huurincasso	14
3. KWALITEIT VAN WONINGEN EN WONEN	14
3.1 Onderhoud	14
3.2 Verduurzaming	15
3.3 Individuele woningverbetering.....	16
3.4 Leefbaarheid en meedoen.....	16
4. SAMEN WERKEN AAN NUENEN EN DE REGIO.....	17
4.1 Samenwerken met bewoners	17
4.2 Prestatieafspraken	18
4.3 Samenwerking: lokaal en regionaal	18
5. FINANCIËLE CONTINUÏTEIT	20
5.1 Algemeen	20
5.2 Jaarresultaat.....	23
5.3 Realiseerbaarheid waarde onroerende zaken in exploitatie	23
5.4 Treasury	25
5.5 Financiële graadmeters	25
5.6 Vennootschapsbelasting	26
5.7 Risicomanagement.....	27
5.8. Kengetallen	31
6. OVER ONZE ORGANISATIE.....	35
6.1 Thuiswerken	35

6.2	Organisatieontwikkeling	35
6.3	Organisatie	35
6.4	Klachten	36
6.5	Onze dienstverlening	36
6.6	Bestuur.....	37
DEEL C	VERSLAG RAAD VAN COMMISSARISSEN	39
1.	Inleiding	39
2.	Algemeen	39
3.	Werkwijze	40
4.	Governance	42
5.	Samenstelling van de RvC.....	44
6.	Organisatiecultuur en integriteit	46
7.	Visitatie	46
8.	Klachtenafhandeling	46
9.	Beloningskader en beloning	47
10.	Dankwoord.....	47
	JAARREKENING.....	48
1.	Balans (vóór resultaatbestemming)	48
2.	Winst-en-verliesrekening	50
3.	Kasstroomoverzicht	51
4.	Toelichting behorende tot de jaarrekening	52
5.	Grondslagen algemeen en voor de waardering van activa en passiva	53
6.	Grondslagen voor bepaling van het resultaat.....	72
7.	Grondslagen voor het kasstroomoverzicht.....	79
8.	Financiële instrumenten en (fraude-)risicobeheersing.....	80
9.	Toelichting op de balans.....	83
10.	Toelichting op de winst-en-verliesrekening.....	97
11.	Gescheiden verantwoording DAEB/niet-DAEB	105
12.	Verantwoording WNT	108
13.	Ondertekening.....	111
OVERIGE GEGEVENS		112
14.	Statutaire winstbestemming	112
15.	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant.....	112

VOORWOORD

Door de inzet van onze mensen hebben we in het jaar 2022 mooie resultaten kunnen realiseren. Een paar highlights:

- We werkten aan de voorbereiding van ruim 300 nieuwe huurwoningen. Hiermee geven we invulling aan de portefeuillestrategie om de komende 10 jaren netto 325 huurwoningen toe te voegen.
- We vervolgden onze route richting CO²-neutraal in 2050, met de energetische verbetering in 2022 van 5 complexen met in totaal 112 woningen.
- De huren van onze sociale huurwoningen werden in 2022 beperkt verhoogd, de huurachterstanden bleven beperkt en we hebben geen ontruiming in 2022 uitgevoerd.
- We optimaliseerden de overgang naar ons nieuwe primaire administratieve softwarepakket Tobias 365.

Al met al een jaar waar we positief op terugkijken.

Tenslotte wil ik, mede namens de Raad van Commissarissen, grote waardering uitspreken voor onze medewerkers, het huurdersplatform, de bewonerscommissies, samenwerkingspartners en andere betrokkenen bij Helpt Elkander die elke dag hun uiterste best doen voor onze huurders en de volkshuisvestelijke opgave in Nuenen.

Sylvester Putters
directeur-bestuurder Woningstichting Helpt Elkander

Nuenen, 30 mei 2023

DEEL A ALGEMEEN

1. ONDERNEMINGSSTRATEGIE 2020 T/M 2024

Onze strategische visie is gebaseerd op vijf thema's. Het vijfde thema "goed (dagelijks) beheer" is onze primaire basis die wij nodig achten om onze bestaande kwaliteit en dienstverlening in stand te houden en te verbeteren. Een goed (dagelijks) beheer geeft ons comfort en faciliteert ons om nieuwe activiteiten door te voeren.

¶



Hoofddoelstellingen

1. De beschikbaarheid vergroten door het netto toevoegen van 325 sociale huurwoningen waarmee we de wachtlijsten voor woningzoekenden kunnen verkorten.
2. De betaalbaarheid voor onze huurders waarborgen door het energiezuiniger maken van onze woningen en het toepassen van een gematigd huurbeleid.
3. Leefbaarheid bevorderen door het aandacht hebben voor sociaal beheer en hiermee een structurele bijdrage leveren aan een schone en veilige leefomgeving in onze wijken/buurtten.
4. Meedoen bevorderen door het aanspreken van onze samenwerkingspartners op de aandachtsgebieden zorg, welzijn, werk en leren.
5. Het goed (dagelijks) beheren van ons bezit waarbij de klant centraal staat. Vanuit die gedachte houden en verbeteren we onze bestaande kwaliteit en dienstverlening.

Nieuwe ontwikkelingen

De verhuurdersheffing wordt in 2023 volledig afgeschaft. In onze plannen voor 2023 en verder is hiermee rekening gehouden geheel in lijn met de volgende landelijke prestatieafspraken:

- het verbeteren van de labels E, F en G voor 2028 tot ten minste een label D (woningen met een sloopbesluit zijn hiervoor uitgesloten).
- het vervangen van de Cv-ketels vanaf 2026 door een hybride warmtepomp of andere duurzame oplossing.
- het uitvoeren van isolatiewerkzaamheden volgens de te bereiken standaard.
- het verlagen van de huur voor huurders met een huishoudinkomen op of onder 120% van het sociaal minimum.

We zijn ons bewust van onze kwetsbaarheid als kleine organisatie en beseffen dat de ontwikkeling van inflatie, rente, nationale prestatieafspraken en andere parameters in belangrijke mate onze financiële positie bepalen. Wij monitoren voortdurend onze financiële positie en sturen bij waar nodig door niet urgente uitgaven te schuiven in tijd dan wel door nieuwe afwegingen te maken bij geplande investeringen.

DEEL B VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG

1. BESCHIKBAARHEID

1.1 Wensportefeuille en transformatieopgave

HE zorgt ervoor dat de woningvoorraad nu en op de langere termijn aansluit bij de behoefte van de doelgroep. De samenstelling van de doelgroep en haar woonwensen zijn in de loop van de jaren veranderd. Transformatie van de huidige woningvoorraad is daarom nodig. Zoals verwoord in de geactualiseerde portefeuillestrategie (november 2022) bestaat de transitie uit:

1. Toevoegen van sociale huurwoningen (indicatief een netto groei van 325 woningen in de komende 10 jaar);
2. Verduurzamen bestaand bezit (sprake van een stevige investeringsopgave op het vlak van energetische maatregelen van de bestaande woningen);
3. Transformeren van de voorraad om de groeiende doelgroep ouderen en jongeren passend te kunnen huisvesten, zorg heeft eigen vraag.

In Nuenen zien we een sterke vergrijzing en een toename van het aantal 1 en 2 persoons huishoudens. De komende jaren voegen we daarom vooral levensloopgeschikte 3-kamer appartementen en kleine eengezinswoningen toe. Deze woningen zijn geschikt voor alle levensfasen. In de prestatieafspraken met de gemeente ligt vast dat uiterlijk in 2027 de voorraad met netto 150 sociale huurwoningen met een betaalbare huurprijs beneden de geldende aftoppingsgrenzen zijn toegevoegd. Het gaat daarbij om woningen voor reguliere bewoners, woonwagenbewoners en bijzondere doelgroepen. De uitbreiding komt maar langzaam van de grond door diverse oorzaken zoals: langere voorbereidingstijd, langere ruimtelijke procedures dan voorzien en een tekort aan capaciteit. Dankzij de vele inspanningen van alle betrokken partijen is de verwachting dat 2023 een jaar wordt waarin een aantal nieuwbouwprojecten in de uitvoeringsfase gaat komen en dat in 2024 de eerste nieuwbouwwoningen opgeleverd gaan worden.

Om in de toekomst te kunnen blijven inspelen op de vraag en daarbij passend aanbod te kunnen bieden, is het van belang om een deel van de bestaande voorraad te transformeren. Op dit moment lopen hiervoor diverse projecten die we hierna in paragraaf 1.2 verder toelichten.

1.2 Ontwikkeling woningvoorraad

Woningbezit in exploitatie

In 2022 was het verloop van de portefeuille woningen in exploitatie als volgt:

	1-1-2022	Nieuw	Aankoop	Sloop	Verkoop	Correctie	31-12-2022
Nuenen	1.259	-	-	-4	-6	-	1.249
Gerwen	85	-	-	-	-	-	85
Nederwetten	19	-	-	-	-	-	19
Totaal	1.363	-	-	-4	-6	-	1.353

De totale woningvoorraad van HE is met 10 woningen afgenomen in het verslagjaar (van 1.363 woningen naar 1.353 woningen).

Bezit overig in exploitatie

Naast 1.353 woningen heeft HE eind 2022 ook 130 vhe's in bezit die niet voor bewoning bestemd zijn, zoals maatschappelijk onroerend goed (MOG), bedrijfsmatig onroerend goed (BOG) en garages/parkeerplaatsen. Dit samen brengt het totaal bezit in exploitatie van HE op 1.483 vhe's.

Toelichting nieuwbouw en ontwikkelportefeuille

Vinkenhofjes

HE nam al in 2020 het sloopbesluit voor de 61 appartementen van het complex Vinkenhofjes met het plan om daar minimaal 120 nieuwe appartementen voor terug te bouwen. Nagenoeg alle huishoudens gingen akkoord met het sloopbesluit. In 2022 is verder gewerkt aan de voorbereiding van dit project. Tijdens gesprekken en inloopbijeenkomsten is uitgebreid gesproken met omwonenden en andere belanghebbenden om hun input mee te kunnen nemen. Dit heeft geresulteerd in een aantal voorkeursvarianten die in 2022 hebben geleid tot één voorkeursvariant. In 2022 heeft tevens de uitvraag op de markt plaatsgevonden en we staan nu aan de vooravond om de bestemmingsplanprocedure te gaan opstarten. De Vinkenhofjes is een geschikte locatie voor uitbreiding van de voorraad, met name voor 1 en 2 persoonshuishoudens en voor verduurzaming van onze voorraad.

Wederikdreef

Op de locatie aan de Wederikdreef, waar nu nog een basisschool staat, gaat HE nieuwe woningen bouwen. Het gaat om een mix van 18 sociale huurappartementen voor 1 en 2 persoons huishoudens en 23 zorgappartementen voor mensen met een verstandelijke beperking. Na een lange voorbereidingsfase keurde de gemeenteraad het bestemmingsplan eind 2021 goed. Helaas zijn er bezwaren ingediend bij de Raad van State wat voor vertraging van het project heeft gezorgd. De Raad van State heeft alle ingediende bezwaren begin 2023 ongegrond verklaard. We koersen nu op de start van de bouw na de zomer van 2023.

Vrouwkensakker

In en rondom deze voormalige schoollocatie wil HE 34 woningen realiseren. De aanpak bestaat deels uit een transformatie van een gedeelte van het schoolgebouw tot 14 appartementen. Daarnaast kunnen er 12 appartementen en 8 grondgebonden woningen op de locatie worden toegevoegd. Binnen dit project zet HE samen met de gemeente in op participatie met omwonenden, huurders en andere belanghebbenden. Het initiatiefplan is door gemeente positief ontvangen en we bereiden op dit moment het Collegebesluit voor om de ruimtelijke procedure te gaan opstarten.

Nuenen-West

In de nieuwe uitbreidingswijk Nuenen-West neemt of HE of Wooninc. met een Turnkey-overeenkomst 58 grondgebonden woningen voor de doelgroep 1 en 2 persoonshuishoudens af van ontwikkelaar BPD. De vergunning hiervoor is onherroepelijk en de bouw start na de zomer van 2023. Eind 2024 zullen de woningen naar verwachting verhuurt gaan worden.

Oranjebuurt

In de Oranjebuurt in Nuenen heeft HE 62 woningen verdeeld over diverse complexen. Deze woningen zijn in slechte staat van onderhoud. Omdat alle woningen verschillend zijn en niet allemaal naar het gewenste niveau te brengen zijn, is in 2022 samen met de bewoners gewerkt aan een plan waarbij 22 woningen gesloopt worden en hiervoor 40 woningen worden teruggeplaatst voor de doelgroep 1 en 2 persoons huishoudens. Het sloopbesluit is in 2022 genomen. Het plan moet nog door gemeente in behandeling worden genomen waarna we meer duidelijkheid krijgen over de haalbaarheid van de ontwikkeling. De overige woningen worden in 2023 verduurzaamd middels planmatig onderhoud.

Lyndakkers

Op deze plek wil HE 11 standaard eengezinswoningen van Heijmans realiseren. Dit project valt binnen de Pilot Standaard Sociale Huurwoning, genaamd WoonST. Naast het leveren van de woningen, begeleidt Heijmans het project Lyndakkers voor HE. Binnenkort starten we de bestemmingsplanprocedure op.

Mieke Sandershof

In maart 2022 zijn de resultaten van een onderzoek naar de behoefte aan standplaatsen en woonwagens in Nuenen gepresenteerd en teruggekoppeld aan de bewoners. Uit het uitgevoerde onderzoek woonwagenbehoefte blijkt dat het aantal standplaatsen in de gemeente Nuenen met 43 plaatsen dient te worden uitgebreid. De herontwikkeling van de Mieke Sandershof is een locatie waarop we een uitbreiding kunnen realiseren. We zijn voornemens om op deze locatie de 2 bestaande standplaatsen met chalets te slopen en 6 nieuwe standplaatsen met woonwagenwoningen te realiseren.

Commerciële ruimten Jo van Dijkhof

Vanaf 2021 loopt een onderzoek om de leegstaande commerciële ruimten en een deel van de algemene zorgruimten die we verhuren aan 's Heeren Loo in het gebouw Jo van Dijkhof om te bouwen naar appartementen. De voorbereidingen zijn in een afrondende fase en naar verwachting zal in 2023 gestart worden met het transformeren van de algemene zorgruimten naar 6 huurappartementen. Later in 2024 volgt dan het transformeren van de commerciële ruimten naar nog eens 4 huurappartementen. Deze laatste transformatie vergt meer voorbereidingstijd.

Diverse projecten

Voor de invulling van de overige locaties voor nieuwbouw en herontwikkeling zijn het afgelopen jaar diverse onderzoeken opgestart. We kijken vooral naar de toevoeging voor de doelgroepen 1 en 2 persoonshuishoudens en willen daarin de leefbaarheid in de buurt ook meenemen.

Toelichting verkoop

Verkoopvijver en verkoopbeleid

HE stelt jaarlijks haar verkoopvijver vast. Woningen worden geselecteerd op basis van de volgende criteria: versnipperd bezit, grotere (dure) eengezinswoningen en woningen met een lager energielabel. In 2022 hanteerde HE net als voorgaande jaren een passieve verkoopstrategie. Dit betekent dat we alleen de, voor verkoop gelabelde, woningen verkopen in geval van mutatie of indien de zittende huurder zelf actief vraagt om de woning te kopen.

In 2022 kregen huurders van Helpt Elkander voorrang op het kopen van een voor verkoop gelabelde woning die na mutatie beschikbaar komt. Huurders konden de woning kopen tegen de taxatiewaarde. In 2022 heeft een huurder hiervan gebruik gemaakt.

Toelichting op verkoop DAEB en niet-DAEB

In 2022 zijn 6 DAEB woningen verkocht. Daarnaast zijn er 2 koopgarantwoningen teruggekocht en is er 1 koopgarantwoningen afgekocht. Alle koopgarantwoningen die worden teruggekocht, worden regulier verkocht, dus zonder koopgarantvoorwaarden. Dit heeft in 2022 geleid tot een afname van de koopgarantportefeuille van HE met 3 woningen waardoor we nu nog 28 koopgarantwoningen in portefeuille hebben.

1.3 Woningtoewijzing

HE is aangesloten bij Wooniezie, een gezamenlijk woningverdeelsysteem. De woningen worden geadverteerd op de website wooniezie.nl en toegewezen via dit portaal. Woningzoekenden hebben een groter aanbod tot hun beschikking en kunnen een zoekprofiel instellen.

Wijze van toewijzen	Aantal	Gemiddelde Reacties	Gemiddelde inschrijftijd (jaren)	Zoektijd (maanden)
Reguliere verhuur via inschrijftijd	40	230	9,3	15,0
Reguliere verhuur via Loting	11	775	3,6	19,7
Via bemiddeling	25			
Via leegstandsbeheerder	18			
Totaal	94			

Mutatiegraad

HE heeft in 2022 (ingangdatum huurcontact) in totaal 94 woningen verhuurd, waarvan 1 woning niet-DAEB is. Dit vertaalt zich in een mutatiegraad van 6,95% (2021: 6,97%). 25 woningen zijn in 2022 verhuurd via bemiddeling en 18 woningen via een leegstandbeheerder.

Passendheidstoets

Sinds 1 januari 2016 moeten corporaties woningen passend toewijzen. Deze passendheidsnorm schrijft voor dat aan 95% van de huurders met recht op huurtoeslag een woning tot en met de aftoppingsgrens verhuurd moet worden en dat maximaal 5% een duurdere woning mag krijgen. In de praktijk is dit een strakke regel waarnaar bij iedere verhuursituatie zeer nauwgezet moeten worden gekeken. Door de relatief kleine verhuuraantallen is er weinig ruimte om uitzonderingen te maken. Die ruimte die er is, wordt veelal benut voor bijzondere situaties. In 2022 heeft HE met 100% aan deze norm voldaan.

Overzicht inzake de passendheidstoets:

Huishoudtype	Leeftijd	Inkomen	Onder aftoppingsgrens	Onder liberalisatiegrens
Eénpersoons	< 65 jaar	≤ 24.075	34	-
		> 24.075	10	1
	≥ 65 jaar	≤ 23.975	12	-
		> 23.975	2	-
Tweepersoons	< 65 jaar	≤ 32.675	12	-
		> 32.675	2	-
	≥ 65 jaar	≤ 32.550	3	-
		> 32.550	2	-
Drie- en meerpersoons	< 65 jaar	≤ 32.675	14	-
		> 32.675	-	-
	≥ 65 jaar	≤ 32.550	-	-
		> 32.550	-	-
Aantal woningen verhuurd aan huishoudens met inkomen tot huurtoeslaggrens			75	-

Europese toewijzingsnorm

HE heeft in 2022 100% van de woningen met een huurprijs tot en met € 752,33 toegewezen aan of eenpersoonshuishoudens met een inkomen tot € 40.765 of huishoudens met meer dan 1 persoon met een hoger inkomen tot € 45.014 (prijspeil 2022). Hiermee voldoet HE aan de Europese toewijzingsnorm voor het toewijzen van de sociale huurwoningen aan de doelgroep.

1.4 Huisvesting bijzondere doelgroepen

HE huisvest naast reguliere woningzoekenden ook bijzondere doelgroepen.

Urgente woningzoekenden

De gemeente Nueneen heeft een huisvestingsverordening voor mensen die in een kwetsbare positie terechtkomen en ondersteuning nodig hebben in het vinden van passende huisvesting. Het is een vangnet in de vorm van een urgentieregeling die sinds januari 2016 geldt. Vanaf 1 maart 2021 kunnen urgente woningzoekenden zelf op zoek gaan naar een woning. Dit met als doel dat urgent woningzoekenden zelf aan het roer staan om een woning te vinden.

Specificatie <u>nieuwe</u> verhuringen (toewijzingen) aan urgente woningzoekenden	Aantal verhuringen
Urgente woningzoekenden	
Urgentie maatschappelijke	9
Urgentie medisch	3
Urgentie sociaal (uitstroom instelling via DOOR!)	2
Volkshuisvestelijke (statushouder)	11
Volkshuisvestelijke (herstructurering)	6
Totaal bijzondere doelgroepen	31

In 2022 heeft HE 31 woningen toegewezen aan urgent woningzoekenden (>25%). Dit hoge aantal is te verklaren door volkshuisvestelijke urgentie voor statushouders en voor huurders die verhuizen in verband met de herstructurering van de Vinkenhofjes en de statushouders.

Statushouders

Taakstelling statushouders

Taakstelling 2022	Aantal personen
Achterstand per 01-01-2022	9
Taakstelling 1 ^e helft 2022	14
Taakstelling 2 ^e helft 2022	16
Totaal te huisvesten in 2022	39

Gehuisveste statushouders

Statushouders gehuisvest	Aantal personen
Woningen van HE	33
Woningen Wooninc	9
Woningen Woonbedrijf	11
Totaal gehuisvest	53
Nog te huisvesten*	0

Door het aantal gehuisveste statushouders in 2022 is de taakstelling voor het aantal te huisvesten statushouders in het 1^e halfjaar 2023 (29) al voor een aanzienlijk deel ingevuld.

Vluchtelingen

Op onze voormalige schoollocatie 'Vrouwkensakker' worden op dit moment 60 Oekraïense vluchtelingen gehuisvest, de locatie wordt de komende maanden aangepast zodat er vanaf juni 2023 ten minste 90 Oekraïense vluchtelingen kunnen worden gehuisvest. Voor deze locatie worden plannen voorbereid in het kader van herstructurering (sloop/nieuwbouw en transformatie). Het beoogde programma bestaat uit 14 3-kamerappartementen, 12 2-kamerappartementen en 8 grondgebonden eengezinswoningen.

2. BETAALBAARHEID

2.1 (Streef)huurbeleid

HE heeft voldoende betaalbare woningen voor de primaire doelgroep: huishoudens met recht op huurtoeslag en eenpersoonshuishoudens met een inkomen tot € 40.765 of huishoudens met meer dan 1 persoon met een hoger inkomen tot € 45.014 (prijsspeil 2022). Eind 2022 heeft 98,0% van de huurwoningen een huurprijs tot en met de maximale huurtoeslaggrens van € 763,47. 89,6% heeft een huurprijs tot en met de tweede aftoppingsgrens van € 678,66 (drie- en meerpersoonshuishoudens). 60,8% heeft een huurprijs tot en met de eerste aftoppingsgrens van € 633,25 (1 en 2 persoonshuishoudens).

Streefhuurbeleid

Conform afspraak hebben we in 2022 samen met Huurdersplatform het streefhuurbeleid geëvalueerd en herijkt. Aanleiding voor herijking van dit beleid was onder andere het feit dat het streefhuurbeleid veel vragen oproep van huurders en het streefhuurbeleid als slecht uitlegbaar werd ervaren door de medewerkers. Tevens zijn er veranderingen op de woningmarkt en in wet- en regelgeving die van invloed zijn op het streefhuurbeleid waardoor herijking van het streefhuurbeleid wenselijk was. Samen met het Huurdersplatform stelden we uitgangspunten op en vast voor het nieuwe streefhuurbeleid. Eén van deze uitgangspunten is

dat de streefhuur gebaseerd wordt op het woningwaarderingstelsel. Uiteraard blijft voldoende betaalbare woningen voor de primaire doelgroep een belangrijk uitgangspunt. Hierbij hebben we een verdeling aangebracht tussen de voorraad die bereikbaar is voor de primaire doelgroep (tot huurtoeslaggrens) en de voorraad die beschikbaar is voor de secundaire doelgroep (huurtoeslaggrens tot maximale grens), waarbij we minimaal 80% bereikbaar houden voor de primaire doelgroep.

Op basis van de gestelde uitgangspunten zijn er diverse scenario's getoetst, wat uiteindelijk heeft geresulteerd in een herijkt streefhuurbeleid. Om voldoende woningen bereikbaar te houden voor de primaire doelgroep zijn de toewijzingsregels met ingang van het herijkte streefhuurbeleid ook gewijzigd.

Per 1 mei 2022 stelden we het volgende streefhuurbeleid vast:

1. De streefhuur is de huurprijs die HE redelijk acht voor (de kwaliteit) van de woning
2. De streefhuur van een woning wordt bepaald op basis van het aantal woningwaarderingpunten waarbij de onderstaande verdeling geldt:

Eengezinswoningen		Meergezinswoningen	
Woningwaarderingpunten	Streefhuur	woningwaarderingpunten	Streefhuur
		tot 120	1. € 442
120-140	2. € 569	120-140	2. € 569
140-166	3. € 633	140-166	3. € 633
166-200	4. € 678	166-190	4. € 678
200 en meer	5. € 763	190 en meer	5. € 763

3. Uitzonderingen op bovenstaande:
 - a. 83 woningen zijn gelabeld voor jongeren (< 23 jaar) en worden afgetopt op de kwaliteitskortingsgrens (€ 442)
 - b. 12 woningen niet-daeb woningen (streefhuur op € 1.050)
 - c. 67 woningen zijn voor sloop gelabeld (streefhuur gelijk aan huidige huurprijs)

Voor alle woningen geldt dat ze nooit een streefhuur hebben die hoger is dan 90% van de maximaal redelijke huur.

2.2 Huurverhoging

In 2022 bepaalde de overheid dat de huren per 1 juli 2022 beperkt verhoogd mochten worden. Huurders konden in 2022 ook zelf een huurverlaging aanvragen. In 2022 zijn de huren gestegen met 2% waarmee we lager zaten dan de 2,3% die wettelijk toegestaan was. Daarnaast is een inkomensafhankelijke huurverhoging toegepast waardoor huurders met een laag inkomen een lagere huurverhoging konden krijgen.

2.3 Huurincasso

	2022	2021
Huurachterstand zittende huurders	52.061	42.081
Achterstand vertrokken huurders (huur en herstelkosten)	16.441	11.748
Afboekingen	2.989	4.925

Het percentage huurachterstand van zittende huurders ten opzichte van de totale bruto huuropbrengsten, bedroeg in 2022 0,49% (2021: 0,40%).

Eind 2022 liepen er 32 betalingsregelingen (2021: 33) voor een totaalbedrag van € 20.787 (2021: 20.350).

De stijging van de huurachterstand zittende huurders heeft voornamelijk te maken met een toename van het aantal huurders met problematische achterstanden. Voor deze problematische groep huurders maakten wij geen betalingsregeling. Samen met de LEV-groep bekijken wij wat voor deze huurders de beste oplossing is. Dit betekent echter ook dat de schulden niet op korte termijn opgelost zijn.

HE voert actief beleid om betalingsachterstanden te voorkomen. De medewerkers van team Financiën signaleren betalingsproblemen tijdig en bieden huurders, waar zinnig, een betalingsregeling aan.

Ontruiming

HE vindt het belangrijk om zoveel mogelijk huisuitzettingen te voorkomen. In 2022 zijn er 3 aanzeggingen tot ontruiming gedaan welke uiteindelijk niet zijn doorgegaan. 2 Huurders hebben alsnog de schuld volledig betaald en 1 huurder heeft de sleutel zelf ingeleverd. Deze laatste betrof een huurder van een garagebox.

3. KWALITEIT VAN WONINGEN EN WONEN

3.1 Onderhoud

HE staat voor een goede basiskwaliteit en onderhoud van de woningen. Om de woningportefeuille op de gewenste kwaliteit te houden, voert HE verschillende soorten technisch onderhoud uit. Namelijk het planmatig onderhoud, wat bestaat uit onderhoud op basis van onderhoudscycli, en het dagelijks onderhoud, wat bestaat uit onderhoud naar aanleiding van reparatieverzoeken en/of nieuwe verhuringen (mutatieonderhoud).

Onderhoudslasten in 2022

Bedragen x € 1000

	Begroting	Realisatie	Vershil
Dagelijks onderhoud	1.053	1.206	-153
Planmatig onderhoud	2.902	2.442	-40
Totaal	3.955	3.648	-193

Dagelijks onderhoud

Het dagelijks onderhoud bestaat uit reparatie-, mutatie- en incidenteel onderhoud. Het incidenteel onderhoud bestaat uit het vervangen van bijvoorbeeld een keuken, badkamer en/of toilet. Dit onderhoud voert HE niet planmatig uit. Op het moment dat bij reparatie of mutatie blijkt dat vervanging noodzakelijk is, plaatst HE een nieuwe keuken, toilet of badkamer. Dit kan ook op verzoek van de huurder plaatsvinden, waarbij HE het verzoek beoordeelt op de technische noodzaak.

De overschrijding bij dagelijks onderhoud is voornamelijk toe te schrijven aan meer uitgevoerde werkzaamheden in het kader van reparatieonderhoud als gevolg van een inhaalslag uit 2021 waarbij we door Corona werkzaamheden hebben uitgesteld. Daarnaast is naar alle waarschijnlijkheid hier ook het effect te zien van schaarste in arbeid en materiaal in combinatie met inflatie. In 2021 was er nog sprake van een forse onderschrijding.

Planmatig onderhoud

Planmatig onderhoud bestaat uit het cyclisch onderhoud, het contractonderhoud en planmatig onderhoud als gevolg van duurzaamheidsingrepen. Het cyclisch onderhoud wordt vastgesteld op basis van onderhoudscycli en conditiemetingen van het bezit. In 2022 is wederom een derde van het woningbezit onderworpen aan een conditiemeting en zijn de resultaten vertaald in de meerjarenonderhoudsbegroting (hierna: MJOB) 2023-2032.

De verwachting dat we in 2022 de benodigde inhaalslag zouden maken op planmatig onderhoud is goed uitgekomen. Dit blijkt ook uit de realisatie van onze begroting. Naast deze inhaalslag is in 2022 ook de voorbereiding van de Oranjebuurt gestart en zijn de werkzaamheden in planning naar voren gehaald. De wetgeving op flora en fauna blijft een doorlopend aandachtspunt om de planning zoals voorzien te blijven behalen.

Asbestinventarisaties

De, in het verleden uitgevoerde, asbestinventarisaties gebruiken we als basis voor het onderhoudsprogramma en preventief verwijderen waar nodig zo mogelijk bij planmatig onderhoud. Indien er sprake is geweest van een actueel risico volgens deze inventarisaties, is het asbest reeds verwijderd.

Contractonderhoud

Het contractonderhoud heeft betrekking op zowel preventief als correctief onderhoud aan onder andere cv-installaties, liften, noodverlichting en platte daken. In 2022 is een module 'inkoopcontracten' geïmplementeerd in ons primaire software-systeem. Per 2023 zal een beter inzicht ontstaan in zowel de financiële verplichting als in de te ondernemen acties. Deze acties bestaan o.a. uit het evalueren, verlengen dan wel beëindigen van de contracten.

3.2 Verduurzaming

In 2022 zijn (deels) de complexen Bernhardstraat, Oranjebuurt, Tomakker, De Koppel en De Bogerd verduurzaamd. Tevens zijn we gestart met de voorbereidingen van de complexen die in 2023 op de planning staan. HE verduurzaamt deze woningen zonder huurverhoging, waardoor huurders maximaal profijt hebben. Dit is ook zo afgesproken in de Nationale prestatieafspraken uit 2022.

Sociale verduurzaming

Het gaat over duurzaam wonen en meedoen in de maatschappij. Sociale verduurzaming dus. We benutten de verduurzamingsprojecten om gelijktijdig leefbaarheids- en sociale problematiek te signaleren. Bij de projecten worden daarom ook woonkamergesprekken gevoerd om te inventariseren of er op sociaal gebied problemen en/of wensen zijn.

Energielabels

Nagenoeg alle woningen zijn voorzien van een actueel energielabel en index, conform de nieuwe meetmethodiek die daarvoor geldt per 1 januari 2021. We laten deze doorlopend updaten na het uitvoeren van planmatig onderhoud. We liggen goed op koers op weg naar een CO2 neutrale woningvoorraad in 2050. Eind 2022 zijn er 67 woningen met een EFG-label in bezit en gemiddeld gezien heeft ons bezit een label B. Onze strategie is erop gericht om met planmatig onderhoud als eerst de woningen met een EFG-labels aan te pakken.

Rookmelders

In 2022 zijn conform de wetgeving in alle woningen rookmelders geplaatst en waar nodig vervangen.

3.3 Individuele woningverbetering

Zelf de woning aanpassen

HE biedt huurders ook de mogelijkheid om zelf kwaliteitsverbeteringen door te voeren in hun woning, de zogenaamde Zelf Aangebrachte Voorziening (ZAV). Voor de wat meer ingrijpende aanpassingen heeft de huurder vooraf toestemming nodig van HE. HE toetst de aanvraag aan de voorwaarden, zoals veiligheid, en geeft aan of de voorziening wel of niet in de woning mag achterblijven bij het verlaten van de woning. In 2022 zijn er 32 ZAV-aanvragen ontvangen, waarvan er 31 zijn gehonoreerd onder voorwaarden. Een aanvraag loopt nog, omdat hiervoor tekeningen en eventuele vergunningen nog voor moeten worden aangeleverd.

3.4 Leefbaarheid en meedoen

Nuenen heeft (gelukkig) geen grootstedelijke leefbaarheidsproblemen. Desalniettemin is er sprake van toenemende vraagstukken op het gebied van leefbaarheid. We hebben hier vanuit ons dagelijkse beheer volop aandacht voor. Waar nodig brengen we vraagstukken onder de aandacht van de collega maatschappelijke organisaties en de gemeente om zo tot een goede oplossing te komen.

De lijntjes tussen HE en Centrum Maatschappelijke Deelname (CMD) en LEVgroep zijn kort. De medewerkers weten elkaar sneller en beter te vinden. De aanpak van casussen wordt met elkaar afgestemd waardoor problematiek op een adequate manier aangepakt wordt en overlast zoveel als mogelijk beperkt.

Bij overlast kunnen huurders gratis een beroep doen op buurtbemiddeling op het moment dat ze hulp nodig hebben bij het oplossen van problemen met de burens. Bij 6 casussen waren in 2022 huurders van HE betrokken en hadden nagenoeg allemaal betrekking op geluidsoverlast. Corona heeft een belangrijke rol gespeeld in de toename van het aantal meldingen bij buurtbemiddeling.

Met meerdere sociale partijen heeft het signaleringsoverleg in Nuenen ook in 2022 meerdere keren plaatsgevonden. In dit overleg worden signalen met elkaar uitgewisseld. Gezamenlijk wordt bekeken op welke manier mensen het beste geholpen kunnen worden om grotere problemen te voorkomen.

4. SAMEN WERKEN AAN NUENEN EN DE REGIO

4.1 Samenwerken met bewoners

Huurdersplatform Helpt Elkander (HP)

HE staat graag dicht bij de huurders en hecht veel waarde aan de mening van de huurders. Huurders moeten mee kunnen praten over het beleid en de keuzes die we daarin maken.

Eind 2015 is HP opgericht. Het is een platform dat de belangen van de huurders behartigt en daarmee het wettelijk aanspreekpunt voor de huurdersparticipatie vormt. HE voert periodiek overleg met HP. De samenwerking verloopt goed. HE hecht veel waarde aan een goede en constructieve samenwerking met HP. Uitgesproken is dat HE en HP samen zullen streven naar een verbetering van de belangen van de huurders. Begin 2022 is een samenwerkingsovereenkomst tussen HE en HP ondertekend. HP is in 2020 aangesloten bij de Woonbond en heeft in 2022 uitvoering gegeven aan haar werkplan waarin naast de geplande activiteiten beschreven staat hoe HP zich wil organiseren en wat hun rol is. In 2022 heeft HE samen met HP twee themabijeenkomsten voor huurders georganiseerd over energie besparen.

In 2022 heeft HP vanuit haar rol weer een bijdrage geleverd aan het gezamenlijke bod aan de samenleving en zijn er namens HP en HE in 2022 meerdere nieuwsbrieven verstuurd naar alle huurders. Tevens zijn de deelnemers actief betrokken bij het maken van de prestatieafspraken. HP heeft in 2022 formeel advies uitgebracht over de begroting, de portefeuillestrategie, het sloopbesluit en sociaal plan voor 22 woningen in Oranjebuurt en de huurverhoging.

Bewonerscommissie Jo van Dijkhof

HE voert tweemaal per jaar overleg met de bewonerscommissie van het complex Jo van Dijkhof. Overleg vindt onder andere plaats over zaken omtrent het gebouw en over hoe het woongenot van de bewoners verbeterd kan worden.

Bewonerscommissie Oranjebuurt

Naar aanleiding van de voorgenomen grootschalige ingreep en scenario-onderzoek in de Oranjebuurt heeft een groep bewoners zich geformeerd tot bewonerscommissie Oranjebuurt. In onderling overleg is er een sociaal plan tot stand gekomen en komen we samen tot een evenwichtige ontwikkeling van de buurt.

Bewonersparticipatie

Ook op andere manieren betrekken we bewoners bij de plannen die we maken. Steeds nadrukkelijker en steeds vaker. We vinden het belangrijk dat huurders zoveel als mogelijk mee mogen denken. Dat ze zich gehoord en gezien voelen. Zij weten wat er speelt en wat ze nodig hebben om prettig te kunnen wonen. Belangrijk uitgangspunt is eigen verantwoordelijkheid

van huurders en niet HE lost alles op. HE stimuleert bewoners om bij een vraag zelf met een plan te komen. Uiteraard denkt HE graag mee en ondersteunen we initiatieven.

Bij de nieuwbouwprojecten is participatie een belangrijk onderwerp. In de plannen wordt gestreefd naar een hoge mate van participatie met betrokken partijen/ stakeholders. Met gemeente Nuenen is participatie bij de nieuwbouw een onderwerp van gesprek. Bij nieuwbouwprojecten worden klankbordgroepen opgericht waarin alle benodigde gremia worden samengebracht om participatie zo optimaal mogelijk te maken.

4.2 Prestatieafspraken

Onderdeel van de Woningwet is de inbedding van het maatschappelijk presteren van corporaties in het lokale beleid. Dit vindt plaats op basis van een cyclus van woonvisie, bod en prestatieafspraken. In de prestatieafspraken worden afspraken gemaakt over hoe we er gezamenlijk voor zorgen dat het woonbeleid van de gemeente verwezenlijkt wordt. Onderwerpen zijn onder meer de beschikbaarheid en betaalbaarheid van sociale huurwoningen, duurzaamheid, sociaal-maatschappelijke opgaven en specifieke doelgroepen.

In juni brachten de in Nuenen werkzame woningcorporaties hun bod uit aan de gemeente Nuenen. Dit jaar is het bod niet uitgebracht namens de huurdersorganisaties van de corporaties, zodat zij hun eigen onafhankelijke rol houden tijdens het maken van de prestatieafspraken in de 2^e helft van het jaar. De concept prestatieafspraken zijn gemaakt, maar nog niet getekend in 2022. De gezamenlijke partijen afspraken af de prestatieafspraken eerst te toetsen aan de Regionale Woondeal voordat de afspraken getekend worden. Deze toetsing vindt begin 2023 plaats. Waar nodig passen we de prestatieafspraken nog aan. De focus ligt nog steeds op het toevoegen van sociale huurwoningen in Nuenen. Helpt Elkander neemt de verantwoordelijkheid en regie voor de netto toevoeging van 150 sociale huurwoningen in uiterlijk 2027. Uiteraard kunnen we dit niet alleen en werken we daarvoor intensief samen met de gemeente en overige partijen. Woonbedrijf en Wooninc. hebben in 2022 afspraken gemaakt over uitruil van hun bezit in Nuenen. Per 1 januari 2023 heeft Wooninc. de sociale huurwoningen in Nuenen van Woonbedrijf overgenomen. Dit betekent dat Woonbedrijf geen partij meer is in de nog te ondertekenen prestatieafspraken.

4.3 Samenwerking: lokaal en regionaal

Maatschappelijke opgaven en vraagstukken zijn in toenemende mate groter dan de volkshuisvestelijke opdracht van HE en wat HE alleen kan oplossen. Samenwerking met lokale partners is daarmee een *must* voor HE. Het werken aan betekenisvolle verbindingen en allianties met andere partijen op alle niveaus zal de komende jaren alleen maar belangrijker worden daardoor.

Netwerkoverleg

Al langer bestaan er diverse lokale netwerkoverleggen met onder andere gemeente, LEVgroep, zorg en politie om casuïstiek op het gebied van overlast, huurachterstanden en sociale problematiek met elkaar te bespreken.

Regionale samenwerking

Ook regionaal werkt HE samen met corporaties en andere partners. Samenwerking is een meerwaarde voor ons als kleine organisatie en daarnaast vinden we het belangrijk om binnen één woningmarktregio samen te werken. We kiezen daarom bewust positie in de regionale samenwerking en nemen ook actief deel aan werkgroepen die op de diverse thema's actief zijn.

Samenwerking Wooninc.

Per 1 januari 2023 heeft Wooninc. de sociale huurwoningen in Nuenen van Woonbedrijf overgenomen. Dit betekent dat Wooninc. samen met Helpt Elkander zich hard maakt voor de volkshuisvestelijke (nieuwbouw)opgave in Nuenen c.a. Vanuit deze samenwerking heeft Wooninc. de achtervangpositie ingenomen voor de Turnkey-aankoop van 58 sociale huurwoningen in Nuenen-West.

Samenwerking binnen de Metropoolregio Eindhoven (MRE)

Gemeente Nuenen c.a. is één van de 21 regiogemeenten binnen De Metropoolregio Eindhoven (hierna MRE), een bestuurlijke samenwerking tussen de gemeenten. Specifiek betekent het dat de gemeenten:

- een gezamenlijke strategie en agenda opstellen, met doelen voor de regionale inzet;
- samenhang en afstemming organiseren tussen alle betrokken regionale partijen;
- gezamenlijk optrekken naar hogere overheden.

De MRE is door de Minister voor Wonen en Rijksdienst aangewezen als één woningmarktregio. De gemeenten Best, Eindhoven, Geldrop-Mierlo, Helmond, Oirschot, Son en Breugel, Veldhoven, Waalre en Nuenen werken samen, onder andere aan het versnellen van de woningbouwproductie. De 9 gemeenten en de 13 corporaties in het MRE gebied signaleren tekorten op de woningmarkt en dat terwijl het aantal huishoudens de komende jaren, o.a. door migratie naar onze Brainportregio, blijft groeien. De ambitie in de Woondeal, die de gemeenten met het Rijk en de provincie hebben afgesloten, is om in de periode van 2019 tot en met 2023 27.000 woningen te realiseren.

Urgentieregeling

De woonruimteverdeling voor urgente woningzoekenden en bijzondere doelgroepen is sinds 2016 ondergebracht in een regionale huisvestingsverordening. In 2019 is deze urgentieregeling geactualiseerd en van kracht geworden per januari 2020. Met ingang van 1 maart 2021 mogen woningzoekenden die in aanmerking komen voor urgentie zelf op woonniezie.nl zoeken naar een woning. Deze verandering heeft als doel dat urgent woningzoekenden zélf 'aan het roer staan' om een woning te vinden. Zij krijgen hiermee meer eigen verantwoordelijkheid. Woningzoekenden krijgen 4 maanden de tijd om zelf een woning te vinden. Lukt dit niet, dan wijst de corporatie binnen 2 maanden een woning toe.

WoonST (Pilot standaard sociale huurwoning)

Vanuit een samenwerking tussen de 9 gemeenten en de 13 corporaties in het MRE gebied is in 2020 de pilot standaard sociale huurwoning opgezet. HE tekende begin 2021 de raamovereenkomst (WoonST) om het realiseren van gestandaardiseerde woningen en heeft de locatie Lyndakkers aangewezen als locatie voor de realisatie van de standaard eengezinswoning.

Wooniezie/Enserve

Binnen het MRE is Wooniezie het portaal voor woonruimteverdeling in de regio.

Samenwerking DOOR!

HE heeft zich in 2017 aangesloten bij het samenwerkingsverband DOOR!. Dit betreft een samenwerking tussen corporaties in Eindhoven, Valkenswaard en Nuene en diverse zorg- en maatschappelijke instellingen. Mensen die vanuit een instelling doorstromen naar een zelfstandige woning, maar daarbij wel begeleiding nodig hebben, worden via DOOR! gehuisvest. Door de aansluiting bij dit samenwerkingsverband kan HE ook deze doelgroep passende huisvesting bieden. In 2022 heeft HE 2 woningen aangeboden via DOOR!.

5. FINANCIËLE CONTINUÏTEIT

5.1 Algemeen

HE is een maatschappelijke organisatie en transparant over de verantwoording van (de inzet van) haar middelen. Het pakket aan lastenverzwaring (verhuurderheffing, ATAD-regel en Vennootschapsbelasting) in de afgelopen jaren heeft flinke impact gehad op onze beschikbare middelen. Gelukkig komt hier een ommekeer in door de afschaffing van de verhuurderheffing in 2023. Het voordeel hiervan wordt enigszins tenietgedaan door de renteaftrek nog verder te beperken. Per saldo zorgt de verlaging van de verhuurderheffing en de beperking renteaftrek voor meer fiscale winst. Meer fiscale winst en een hoger tarief voor de vpb zorgen ervoor dat wij de komende jaren meer vpb verschuldigd zijn. De verdere beperking van de renteaftrek maakt het extern financieren nog minder aantrekkelijk. Externe financiering is echter wel noodzakelijk om de huidige volkshuisvestelijke opgave te kunnen uitvoeren.

De externe belanghouders Autoriteit woningcorporaties (hierna: Aw) en Waarborgfonds Sociale Woningbouw (hierna: WSW) stellen steeds hogere eisen aan risicobeheersing en verantwoordingsstukken (diepgang en frequentie). Dit betekent een verzwaring van de administratieve en (deels) financiële last. Met de implementatie van ons nieuwe primaire ERP-systeem Tobias 365 verwachten wij efficiency te kunnen bereiken ten aanzien van het opleveren van gewenste c.q. gevraagde datagegevens. Daarnaast verwachten wij hiermee voldoende uitgerust te zijn voor toekomstige ontwikkelingen.

De inkomsten van HE bestaan hoofdzakelijk uit:

- **huuropbrengsten:** HE kan beperkt sturen op deze kasstroom met het oog op de betaalbaarheid van het wonen. De komende jaren teren we in op ons vermogen omdat de praktijk leert dat de kosten in het algemeen meer stijgen dan de huuropbrengsten.
- **verkoopopbrengsten:** HE kan geen actief verkoopbeleid voeren met het oog op de beschikbaarheid. Toevoegen van woningen is noodzakelijk voor mogelijk een actievere inzet op woningverkoop. Het hebben van enige marge om woningen te kunnen verkopen is een belangrijk financieel belang. Het is ook van belang om de wensportefeuille woningbezit zo goed mogelijk te kunnen laten aansluiten op de woningvraag van huishoudens die zijn aangewezen op ons. Bijvoorbeeld door verkoop van grote woningen middelen vrij te maken voor het realiseren van woningen voor 1 en 2 persoons huishoudens.

- **stortingen nieuwe geldleningen:** HE kan beperkt nieuwe, door WSW geborgde, geldleningen aantrekken. Het WSW bepaalt jaarlijks de hoogte van het borgingsplafond en daarmee dus de ruimte die HE heeft voor het aantrekken van nieuwe geldleningen voor investeringen in DAEB activiteiten zoals het bouwen van sociale huurwoningen.

In de Aedes benchmark zijn we wat betreft de beïnvloedbare netto bedrijfslasten met een score C op een gelijk scoreniveau gebleven met 2021. In onze grootteklasse scoren we bovengemiddeld maar voldoen we wel aan onze verwachting betreffende de operationele bedrijfslasten. Het is een uitdaging op zich om deze gemiddelde score te blijven behouden, omdat de verzwaren van de administratieve en (deels) financiële last vooral effect heeft op corporaties van onze omvang. De gegevens benchmark 2022 betreffen de gerealiseerde cijfers over het verslagjaar 2021.

Verdeling van uitgaven naar type



Borging Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

Op basis van het jaarverslag 2021 en de aangeleverde prognosegegevens 2022 tot en met 2026 heeft WSW verklaard dat HE voldoet aan de eisen van borgbaarheid en heeft WSW het borgingsplafond vastgesteld op € 65.232.000. In 2022 zijn geen nieuwe geldleningen aangetrokken. HE heeft hiermee nog ruimte over in haar borgingsplafond. Het borgingsplafond wordt telkens voor één jaar vastgesteld.

Oordeel Autoriteit woningcorporaties (Aw)

Financiële continuïteit

Aw concludeert dat de financiële continuïteit van HE voldoende gewaarborgd is, kijkende naar de financiële ratio's op basis van het gezamenlijke beoordelingskader met WSW. In de oordeelsbrief 2022 geeft Aw aan te volstaan met de basisbeoordeling. Er wordt geen verdiepende beoordeling uitgevoerd. Het Aw stelt vast dat HE actief inzet pleegt om het operationeel/tactisch risicomanagement te verbinden met strategische afwegingen en risico's en in haar risicomanagement ervoor heeft gezorgd dat ze snel kan sturen. Daarnaast is de kwaliteit van de data verbeterd.

Governance

Om de governance up-to-date te houden is in 2022 een aantal zaken gerealiseerd zoals het actualiseren van de volgende stukken:

Statuten, Bestuursreglement, Reglement RvC, Reglement auditcommissie, Reglement voor de selectie- en remuneratiecommissie, Treasurystatuut, Investeringsstatuut, Reglement financieel beleid en beheer en Samenwerkingsovereenkomst tussen Woningstichting Helpt Elkander en het Huurdersplatform

Daarnaast is in 2022 een door de RvC goedgekeurd besluit genomen tot aanstelling van de heer R. van der Wegen als onafhankelijk externe controller van Helpt Elkander.

Toepassing verlicht regime

Aw staat HE toe het verlicht regime toe te passen ofschoon we niet voldoen aan alle criteria voor het verlicht regime als bedoeld in artikel 49 van de Woningwet. De reden hiervan is de terugkoop van woningen Koopgarant wat als niet-DAEB activiteit wordt gezien. De wijziging in ons beleid sinds 17 april 2019 om geen woningen meer door te verkopen onder de voorwaarden van Koopgarant (dus alleen nog reguliere verkoop) heeft ertoe geleid dat HE het verlicht regime mag blijven toepassen.

Oordeel rechtmatigheid Aw

Aw houdt toezicht op de rechtmatigheid en integriteit bij corporaties. Wij hebben conform de Woningwet ook over de rechtmatigheid van ons beheer inmiddels met een brief van 20 januari 2022 een oordeel ontvangen.

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

Risicogebieden Aw

Aw beoordeelt een aantal risicogebieden dat van belang is voor een goede beheersing van de activiteiten van een corporatie. Zij ziet een verhoogd risico op de onderdelen bedrijfsmodel en sturing en beheersing organisatie – risicomangement.

In 2022 hebben wij de volgende zaken gerealiseerd:

- Een nieuwe geactualiseerde portefeuillestrategie
- Een frauderisicoanalyse
- Een overeenkomst aangaan met een onafhankelijke controller

Staatssteun en passend toewijzen

HE voldoet aan de criteria om in aanmerking te komen voor staatssteun en voldoet ook aan de passendheidsnorm. HE heeft in de aangegane huurcontracten met huishoudens uit de doelgroep voor huurtoeslag in 95% of meer van de toewijzingen toegewezen met een huur onder de toen geldende aftoppingsgrenzen.

Wet Normering Topinkomens (WNT)

Aw constateert dat HE de Wnt-normen in verslagjaar 2021 niet heeft overschreden, met een goedkeurend oordeel van de externe accountant als gevolg. Dit betekent dat de bezoldiging bij HE conform de WNT-normen (of indien van toepassing het overgangsrecht) is toegepast.

Overige onderdelen

Aw heeft ten aanzien van de overige te beoordelen onderwerpen geen onrechtmatigheden geconstateerd.

5.2 Jaarresultaat

Het boekjaar 2022 wordt afgesloten met een positief jaarresultaat van € 18,2 miljoen. In 2021 bedroeg het resultaat € 13,6 miljoen positief. In de begroting 2022 was een positief jaarresultaat voorzien van € 0,8 miljoen.

bedragen x € 1.000	realisatie	begroting	realisatie
Omschrijving	2021	2022	2022
Bedrijfsopbrengsten	10.503	10.759	10.440
Bedrijfslasten	-4.456	-7.256	-6.142
Operationeel resultaat	6.047	3.503	4.298
Resultaat verkopen	1.366	475	823
Overige activiteiten	-	-	11
Overige organisatiekosten + leefbaarheid	-1.215	-825	-1.012
Financieringslasten	-1.991	-2.033	-1.801
Resultaat vóór waardeveranderingen	4.207	1.120	2.319
Waardeveranderingen	9.832	-129	16.249
Resultaat vóór belasting	14.039	991	18.568
Belastingen	-424	-217	-343
Resultaat na belasting	13.615	774	18.225

Het verschil in jaarresultaat ten opzichte van de jaarrekening 2021 en/of ten opzichte van de begroting 2022 kan grotendeels verklaard worden door de post 'waardeveranderingen' als gevolg van de afwijkingen op onderdelen van het handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2022 (hierna handboek 2022) ten opzichte van het voor de begroting gehanteerde handboek 2021 met geïndexeerde parameters voor 2022 uit de leidraad economische parameters dPi 2022.

Daarnaast spelen onderstaande posten nog een rol:

- bedrijfslasten: dit betreft een lagere verhuurdersheffing;
- resultaat verkopen: meer verkopen en hogere verkoopopbrengsten gerealiseerd dan begroot.

Het resultaat na belasting wordt aangewend voor het realiseren van onze volkshuisvestelijke en maatschappelijke opgave.

5.3 Realiseerbaarheid waarde onroerende zaken in exploitatie

Per 31 december 2022 is in totaal € 148,9 miljoen aan ongerealiseerde positieve herwaarderingen in de herwaarderingsreserve begrepen (2021: € 133,9 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie (per waarderingscomplex) tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is vastgesteld in overeenstemming met het handboek 2022 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 ons beleid. Onze mogelijkheden om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB bezit in exploitatie te realiseren, zijn beperkt als gevolg van wettelijke maatregelen, maar boven alles vanwege de maatschappelijke opgave en de daaruit voortvloeiende behoefte aan voldoende, betaalbare sociale (DAEB) huurwoningen.

Het bestuur van HE heeft op basis van corporatiebeleid een inschatting gemaakt van het gedeelte van de herwaarderingsreserve dat bij ongewijzigd beleid niet of pas op zeer lange termijn realiseerbaar is. De reden hiervan is dat wij als corporatie:

- geen marktconforme opbrengsten hebben: immers, corporaties houden hun woningen beschikbaar voor de doelgroep en vragen lagere huren dan marktpartijen;
- geen marktconforme kosten hebben: immers, corporaties zijn gehouden aan strengere eisen in de wet- en regelgeving ten aanzien van verantwoording en risicobeheersing. Maar ook aan strengere eisen als het gaat om asbestsanering, om de onderhoudskwaliteit van haar woningen of om het leveren van een bijdrage aan leefbaarheids- en klimaatvraagstukken. Denk aan de Europese afspraken omtrent CO₂-neutraal in 2050.

Corporaties hanteren daarom een beleidswaarde, die berekend wordt op basis van het eigen corporatiebeleid. Deze zogenaamde beleidswaarde wordt berekend door op de uitkomst van de marktwaarde in verhuurde staat een aantal correcties (veelal afslagen) toe te passen als gevolg van eigen beleid.

De totale marktwaarde in verhuurde staat bedraagt € 249,9 miljoen (2021: € 233,4 miljoen) en de beleidswaarde € 178,6 miljoen (2021: € 136,0 miljoen). Het verschil van € 71,3 miljoen (2021: € 97,4 miljoen) kunnen we als volgt verklaren:

- € 40,6 miljoen (2021: € 13,0 miljoen) is wel realiseerbaar vanwege het doorexploiteren van bezit: ons beleid is voldoende woningen beschikbaar te houden voor de doelgroep;
- € 88,6 miljoen (2021: € 76,0 miljoen) is niet realiseerbaar op basis van ons streefhuurbeleid; ons beleid is de woningen betaalbaar te houden voor de doelgroep;
- € 29,7 miljoen (2021: € 38,0 miljoen) is niet realiseerbaar op basis van ons onderhoudsbeleid; ons beleid is de technische kwaliteit van de woningen minimaal op redelijk/voldoende te houden conform de norm NEN-2767 en de woningen op middellange termijn minimaal te voorzien van het energielabel B waarbij we als doel hebben dat in 2050 al onze woningen CO₂-neutraal zijn;
- € 6,4 miljoen (2021: € 3,6 miljoen) is wel realiseerbaar op basis van ons beheer- en leefbaarheidsbeleid; het beleid is als maatschappelijk ondernemer een bijdrage leveren aan de leefbaarheid in onze wijken, buurten en complexen. Hierbij hebben wij aandacht voor een verbinding met zorg en welzijn en met leren en werken.

De beleidswaarde van € 178,6 miljoen bedraagt 71,5% van de marktwaarde van € 249,9 miljoen. Het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde van € 71,3 miljoen ofwel circa 36% van het eigen vermogen is niet of pas op zeer lange termijn realiseerbaar wat betekent dat slechts circa 64% van het eigen vermogen beschikbaar is en aangewend kan worden.

5.4 Treasury

Naast de reguliere aflossingen en rentebetalingen vonden er in 2022 geen eindaflossingen plaats in onze portefeuille geldleningen. De gemiddelde rentevoet van de portefeuille geldleningen is 3,01% (in 2021: 3,06%).

HE maakt géén gebruik van afgeleide financiële instrumenten zoals derivaten.

HE heeft in voorgaande jaren woningen verkocht middels de zogenaamde koopgarantregeling. Dit houdt in dat HE verplicht is de woning terug te kopen waarbij de winst of het verlies, volgens een in de koopovereenkomst vastgelegd percentage, wordt gedeeld tussen koper en verkoper. Deze constructie wordt aangemerkt als een financieringsconstructie en impliceert in principe 'Verkoop Onder Voorwaarden (VOV)'. HE verkoopt met ingang van 17 april 2019 geen woningen meer middels de zogenaamde koopgarantregeling. Terugkopen worden regulier verkocht. Voor eigenaren van een koopgarant-woning is een afkoopregeling beschikbaar, waarvan op vrijwillige basis gebruik gemaakt kan worden.

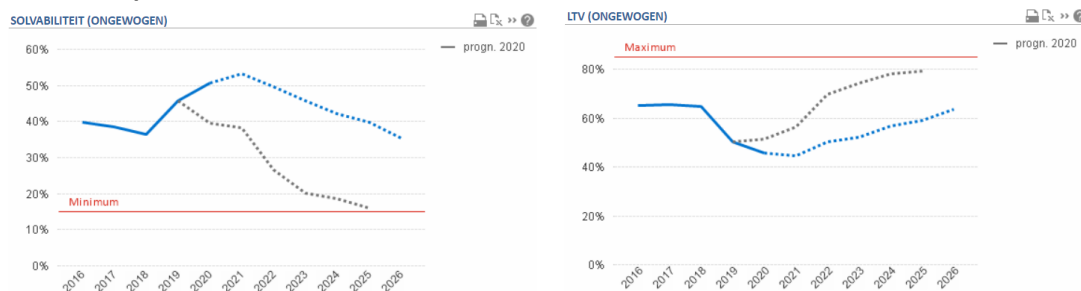
5.5 Financiële graadmeters

De 5 financiële ratio's (solvabiliteit, LTV, ICR, dekkingsratio en onderpandratio) over het jaar 2022 voldoen aan de normen zoals gezamenlijk gesteld door onze externe belanghouders Aw en WSW.

Omschrijving ratio	Norm	Realisatie 2022	Score in 2022
ICR (kasstroom)	>1,40	1,1	✓
LTV (beleidswaarde)	<85,0%	31,5	✓
Solvabiliteit (beleidswaarde)	>15,0%	65,2	✓
Dekkingsratio (marktwaarde DAEB)	<70,0%	25,2	✓
Onderpandratio (marktwaarde)	<70,0%	24,8	✓

Onze gemiddelde schuldpositie per vhe (€ 40.000) ligt boven het sectorgemiddelde van € 35.000. HE heeft in termen van aantal vhe's relatief gezien weinig BOG/MOG-bezit, maar in termen van financiële waarde relatief veel. Indien dit bezit buiten beschouwing wordt gelaten, is de gemiddelde schuldpositie per vhe conform het sectorgemiddelde. De komende 5 jaren zal ons investeringsprogramma leiden tot een stijging van de gemiddelde schuldpositie per vhe.

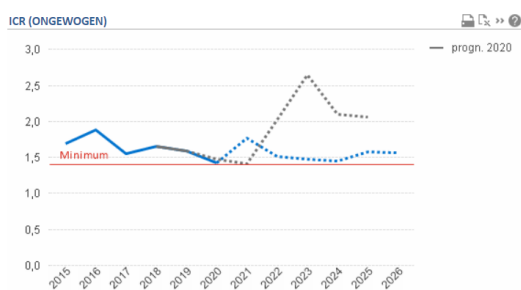
Financiële positie



De blauwe doorgetrokken lijn betreft gegevens dVi. De stippellijn is dPi en prognoses

De solvabiliteit en LTV voldoen aan de WSW-norm de komende jaren zoals hierboven in de grafiek is weergegeven. Dit betekent dat HE binnen de planperiode tot en met 2027 kan voldoen aan de financiële verplichting en het eigen vermogen voldoende buffer biedt in geval van calamiteiten. De liquiditeit (ofwel de verhouding tussen de direct beschikbare liquide middelen en de kortlopende schulden) is zodanig, dat HE ook op korte termijn kan voldoen aan haar financiële verplichtingen. Wel zien we de komende jaren een verslechtering van onze financiële positie. De waardeontwikkeling van de portefeuille geldleningen stijgt meer dan evenredig ten opzichte van de waardeontwikkeling van het vastgoed. Dit komt vooral door onze onrendabele investeringen in nieuwbouw. Prioriteit wordt gegeven aan het vergroten van de kasstromen door het toevoegen van bezit, waardoor we mogelijk meer woningen kunnen verkopen.

Kasstromen



De blauwe doorgetrokken lijn betreft gegevens dVi. De stippelij is dPi en prognoses

De operationele kasstroom heeft een positief verloop en geeft ook in de toekomst voldoende armslag voor het beheer en de exploitatie van ons bestaand bezit. De financiële meerjarenbegroting van 2023-2027 laat zien dat de financiële continuïteit van HE gewaarborgd is voor de komende jaren. HE kan aan haar verplichtingen voldoen. De geprognosticeerde financieringsbehoefte is naar verwachting in te vullen met door WSW geborgde geldleningen. Het borgingsplafond zal naar verwachting hiertoe toereikend zijn. Prioriteit is het toevoegen van woningen en dientengevolge het vergroten van de operationele kasstromen. In onze uitvoeringsstrategie staat het toevoegen van bezit door nieuwbouw, herstructurering (verdichting) en/of aankoop bovenaan. Hiermee waarborgen we ook voor de langere termijn onze financiële continuïteit. Dit is noodzakelijk met het oog op toekomstige investeringen om onze portefeuille bezit kwalitatief en kwantitatief goed in stand te houden.

5.6 Vennootschapsbelasting

De aangiften vennootschapsbelasting tot en met 2018 zijn in de jaarrekening verwerkt. Op basis van de verliesverrekening of fiscale optimalisatie zijn er onvoldoende mogelijkheden om de aangifte (fiscale positie) over 2022 terug te brengen tot nihil.

De Belastingdienst heeft de Vaststellingsovereenkomst (VSO-2) over de vennootschapsbelasting opgezegd met ingang van het fiscale boekjaar 2022. Dit betekent dat de overeenkomst in 2022 niet meer geldig is.

5.7 Risicomanagement

We onderscheiden business risks, strategische risico's, frauderisico's en andere risicogebieden. Ze bestaan allen uit verschillende risicogebieden, die we hieronder nader toelichten.

Business risks

Portefeuillestrategie (assetmanagement)

HE heeft haar wensportefeuille voor 2030 in 2022 herijkt en bepaald op basis van markt- en doelgroepenonderzoek en heeft de maatregelen in beeld gebracht om te komen tot deze wensportefeuille. De maatregelen bestaan uit nieuwbouw, verkoop en transitie van de bestaande woningen. Jaarlijks wordt de voortgang van de geplande maatregelen gemonitord en wordt de wensportefeuille, als er aanleiding toe is, getoetst aan de hand van nieuwe inzichten en laatste ontwikkelingen in de markt- en doelgroepen.

DAEB/niet-DAEB

HE doet geen nieuwe investeringen in niet-DAEB activiteiten. De huidige investeringen in niet-DAEB activiteiten bestaan alleen uit mogelijke investeringen voor activa ten dienste van de exploitatie (computers, printers, kopieerapparaten, mobiele telefoons et cetera) of uit terugkopen van woningen die in het verleden verkocht zijn onder voorwaarden. Per 17 april 2019 is het beleid van HE gewijzigd en vinden er alleen nog reguliere verkopen plaats (zoals eerder vermeld). Daardoor zal de post 'Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (VOV)' onder vastgoedbeleggingen geleidelijk teruglopen. Het risico wordt daarmee kleiner. HE heeft van Aw toestemming gekregen om het verlicht regime toe te passen. Hierdoor hoeven we geen gescheiden administratie te voeren. Jaarlijks toetst Aw opnieuw of HE in aanmerking komt voor het verlicht regime.

Bestaansrecht en legitimering

HE heeft het grootste aandeel van alle sociale huurwoningen in gemeente Nuenen c.a. en is daarmee de belangrijkste gesprekspartner voor de gemeente. Het voorzien in de voorraad sociale huurwoningen geeft HE voldoende bestaansrecht en legitimering voor de komende jaren. HE profileert zich als dé Nuenense sociale huisvester. Analyse en onderzoeken hebben voorsnog uitgewezen dat de sociale huurvoorraad in Nuenen met circa 325 woningen dient te groeien in de komende 10 jaren, waarvan zo mogelijk 150 woningen binnen 5 jaar.

Pieken in enige bouwperiode

De operationele kasstroom van HE is goed en geeft ons voldoende middelen om onze volkshuisvestelijke taken uit te voeren. De laatste jaren zijn kennis en tools geoptimaliseerd om een goed onderbouwde MJOB te maken. Jaarlijks worden voor 1/3 van ons woningbezit conditiemetingen uitgevoerd volgens de norm NEN-2767. De resultaten hiervan worden verwerkt in de MJOB. We hebben de uitgaven in planmatig onderhoud evenwichtig verspreid over de komende jaren. HE heeft hiermee het risico op pieken in onderhoudslasten geminimaliseerd.

BOG/MOG en de jaarlijkse huurinkomsten

Het aandeel BOG/MOG in de jaarlijkse huuropbrengsten is verder afgenomen naar 7,3% (2021: 7,5%). De helft hiervan heeft betrekking op een MOG met een huurovereenkomst van 35 jaar. Het daadwerkelijke risico bedraagt derhalve minder dan de toetsingsnorm van 5,0%.

Grond- en andere niet-DAEB posities

Het aandeel is 1,1% en daarmee kleiner dan de toetsingsnorm van 5,0% van het totale vermogen.

Portefeuille woningen verkocht onder voorwaarden

Ultimo 2022 heeft HE28 woningen in portefeuille welke verkocht zijn onder voorwaarden (2021: 31 woningen). Met ingang van 17 april 2019 is het beleid van HE gewijzigd en worden woningen alleen nog maar regulier verkocht. Hiermee is een verdere afbouw van deze portefeuille een zekerheid en neemt dit risico geleidelijk af.

Strategische risico's

Realisatie duurzaamheidsmaatregelen

We monitoren periodiek of we onze doelstelling uit onze duurzaamheidsambitie halen. Inmiddels zitten we op een gemiddeld energielabel B voor ons woningbezit.

Realiseren/transformereren vastgoed

We monitoren periodiek of we onze doelstellingen ten aanzien van onze volkshuisvestelijke opgave met betrekking tot het aantal beschikbare woningen voor onze doelgroep realiseren.

Visie op ICT

Ons dagelijks productieproces kan niet zonder een adequate ICT invulling. Dan gaat het om de systemen waarmee we kunnen werken (bedrijfssystemen) maar ook om de beheersing van de kwaliteit van de data in deze systemen. We hebben te voldoen aan strikte wettelijke voorwaarden als het gaat om privacygevoelige gegevens. Ons doel om per 1-1-2022 over te gaan naar een toekomstgericht systeem om aan de (toekomstige) klantvraag te kunnen voldoen is volbracht. In 2022 zijn nog de nodige vernieuwingen en extra's geïmplementeerd waarmee we met name een efficiëncyslag op onze interne processen zullen realiseren.

Inzicht in de kwaliteit van het bezit

HE beschouwt jaarlijks 1/3 van haar bezit middels conditiemeten volgens de norm NEN-2767. De bevindingen worden verwerkt in de MJOB waarmee voldoende waarborg wordt geleverd dat de kwaliteit van het bestaande bezit minimaal gelijk blijft aan de huidige kwaliteit die we als voldoende tot goed kunnen kwalificeren.

Groep 'kwetsbare huurders'

In onze herijkte ondernemingsstrategie maken we tijd en ruimte om aandacht te geven aan deze groep door de samenwerking hiervoor te zoeken met partners in de aandachtsgebieden zorg, welzijn, leren en werken.

(Administratieve) druk als gevolg van wet- en regelgeving

We hoeven het wiel niet opnieuw uit te vinden en maken door slimme samenwerking met collega's uit de sector gebruik van reeds bestaande oplossingen en/of voorbeelden.

Realiseren van de cultuuromslag organisatie

Medewerkers realiseren zich steeds dat de klant centraal dient te staan. Hierdoor zal onze dienstverlening zich (verder) verbeteren en zullen onze klanten zich meer gehoord voelen.

Omvang/kwaliteit van organisatie en huurdersplatform

In 2022 is de ontwikkelopgave van zowel de organisatie als ook het huurdersplatform (HP) doorgezet.

Frauderisico

In 2022 is de fraude risico geactualiseerd. Vanuit de fraude risicoanalyse is een analyse gemaakt welke fraude risico's aanwezig kunnen zijn binnen HE vanuit onze activiteiten en primaire processen. Hierbij is eveneens geconcludeerd dat we beschikken over toereikende beheersmaatregelen en functiescheiding. Op deze manier hebben we een balans van preventieve en detective maatregelen. Vanuit de fraude risicoanalyse hebben we de volgende belangrijkste fraude risico's onderkent:

Risico	Beheersmaatregel
Toewijzingsfraude	Interne controle op toewijzingen voor bepaling huurprijzen, passendheid en staatsteunnorm en functiescheiding hierin, woonruimteverdeling via (Wooniezie), bemiddelingsprocedure.
Manipulatie van cijfers door middel van schattingsposten en/of correcties in primaire processen middels memoriaal boekingen.	Uitgangspunten worden beschreven en gecontroleerd (in en extern), er is functiescheiding aanwezig omtrent doorvoeren en controleren van memoriaalboekingen.
Onderhands opdrachtgeven ten behoeve van eigen belang.	Aanbestedingsbeleid, procuratieregeling omtrent aangaan verplichtingen en autoriseren facturen en functiescheiding bij betalingen.

De 3 belangrijkste factoren die een rol (kunnen) spelen om fraude te plegen zijn:



Druk

Financiële problemen door verslaving/echtscheiding
Werk gerelateerde druk
politieke druk,



Gelegenheid

Solistische functie
Ruime bevoegdheden
Geen controle/ toezicht
Onduidelijkheid over regels.
Inconsistent beleid



Rationalisatie

Geen betrokkenheid
Niemand heeft er last van
Ongelijke of oneerlijke behandeling
Als ik het niet doe dan doet een ander het wel

We menen dat voor fraude risico's een passende AO/IB is geïmplementeerd. Gezien de eigenschappen van een woningcorporatie hebben we ook specifiek stil gestaan bij de primaire processen rondom onderhoud, verhuur, inkopen & betalingen, verkopen, waarbij is geconcludeerd dat in deze processen de AO/IB eveneens op orde is en ons in staat stelt fraude signalen te detecteren en te voorkomen.

Binnen HE is sprake van een gezonde en open cultuur. We staan open voor verbetering en adviezen ten aanzien van de AO/IB in brede zin worden direct waar mogelijk opgevolgd. Het onderwerp Fraude en integriteit komt periodiek terug bij de RvC en het bestuur/kernteam. Verder zijn we scherp ten aanzien van cybercrime. Zo doen we veel aan bewustwording middels trainingen en hebben we passende afspraken met onze leveranciers waarvan we de naleving periodiek toetsen.

HE beschikt niet over een formeel fraude responsplan. Iedere casus is namelijk maatwerk en niet te ondervangen in een specifiek plan. Indien een situatie zich voordoet worden passende maatregelen genomen in lijn met de NBA publicatie “Opstellen fraude responsplan – aanbevelingen voor bestuurders en toezichthouders”.

Andere risicogebieden

Financiële instrumenten en risicobeheersing

Binnen het treasurybeleid van HE dient het gebruik van financiële instrumenten ter beperking van inherente (rente-, looptijden- en markt-) risico's. Op grond van het vigerende interne treasurystatuut is het gebruik van financiële instrumenten slechts toegestaan, voor zover er een materieel verband met het belegde/gefinancierde vermogen kan worden gelegd en de toepassing ervan tot een positie van de totale leningen-/beleggingsportefeuille leidt, welke vergelijkbaar is met een positie zonder gebruik te maken van deze instrumenten.

Valutarisico

HE is alleen werkzaam in Nederland en loopt geen valutarisico.

Renterisico

HE loopt renterisico over de rentedragende vorderingen en rentedragende langlopende en kortlopende schulden (waaronder schulden aan kredietinstellingen). Voor vorderingen en schulden met *variabele* renteafspraken loopt HE op korte termijn risico ten aanzien van toekomstige kasstromen (een hogere rente leidt tot meer kosten). Met betrekking tot *vastrentende* vorderingen en schulden loopt HE risico's over de marktwaarde (vermogensrisico) en bij renteherziening kan ook het kostenplaatje veranderen. De risico's worden zoveel als mogelijk in de tijd beheerst door de verhouding korte en lange schuld goed te managen en in de tijd ook de aflossingen van leningen zoveel mogelijk te spreiden. Hiervoor is een treasurybeleid ontwikkeld en zijn interne normen vastgesteld die ook voldoen aan de externe normeringen die relevant zijn voor de sector.

Liquiditeitsrisico

HE kan gebruikmaken van een variabele roll-over geldlening. Ultimo 2022 is de beschikbare opnameruimte € 2 miljoen. Om deze risico's adequaat te beheersen, stellen we maandelijks voortschrijdend een liquiditeitsoverzicht op voor de daarop volgende 12 maanden, zodat we tijdig onze externe financieringsbehoefte in beeld hebben.

Beschikbaarheidsrisico

Voor de beschikbaarheid van financiering is de organisatie sterk afhankelijk van het blijvend functioneren van het borgingsstelsel via WSW.

5.8. Kengetallen

Boekjaar	2022	2021	2020	2019	2018
Woningen en woongebouwen	1.353	1.363	1.367	1.376	1.359
Garages en parkeerplaatsen	107	106	114	114	116
MOG	17	18	18	18	19
BOG	4	4	4	4	4
Overige	2	2	2	2	2
Totaal verhuureenheden	1.483	1.493	1.505	1.514	1.500
Aantal verhuureenheden gewogen	1.413	1.425	1.430	1.439	1.425
Aantal verhuureenheden gewogen gemiddeld	1.419	1.427	1.435	1.432	1.426
Specificatie woningvoorraad naar huurklasse					
Goedkope woningen	149	177	137	207	207
Betaalbare woningen	1.063	1.091	1.004	940	923
Dure woningen < huurtoeslaggrens	114	80	204	204	204
Dure woningen > huurtoeslaggrens	27	15	22	25	25
Totaal woningen en woongebouwen	1.353	1.363	1.367	1.376	1.359
Mutaties verhuureenheden					
Verkoop	-7	-12	-9	-6	-3
Sloop	-4	-	-	-	-
Nieuwbouw	-	-	-	20	-
Overige correctie	-	-	-	-	-
Totaal mutatie verhuureenheden	-11	-12	-9	14	-3
Cijfers verhuur en incasso					
Verhuringen (excl. nwbw)	94	95	110	80	94
Mutatiegraad	6,95	6,97	8,05	5,81	6,92
Leegstaande woningen (> 3mnd)	4	0	1	0	1
Huurachterstand in %	0,85	0,40	0,17	0,35	0,15
Huurderving in %	1,13	0,44	0,57	0,14	0,52
Cijfers personeelsbezetting (formatieplaatsen)					
Directie	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Beleid en Ondersteuning	2,1	1,5	1,6	1,5	1,5
Financiën	3,5	3,3	3,3	3,3	3,0
Vastgoed	4,9	3,9	2,9	2,9	3,0
Wonen	4,2	4,2	2,9	2,9	3,0
Totaal fte's per ultimo jaar	15,7	13,9	11,8	11,6	11,5
Gemiddelde fte's gedurende het jaar	14,7	12,5	11,6	11,5	11,5
Aantal vhe's per fte	101	119	130	132	130
Salarissen en sociale lasten per gemiddelde fte in €	75.517	72.552	78.877	73.703	62.255
Salarissen en sociale lasten per gewogen vhe in €	786	637	640	589	503

Kengetallen (vervolg)

Boekjaar	2022	2021	2020	2019	2018
Huurprijsgrenzen per 1 januari					
Kwaliteitskortingsgrens	442,46	442,46	432,51	424,44	417,34
Lage aftoppingsgrens 1 en 2 persoonshuishoudens	633,25	633,25	619,01	607,46	597,30
Hoge aftoppingsgrens 3 of meer persoonshuishoudens	678,66	678,66	663,40	651,03	640,14
Liberalisatiegrens (Huurtoeslaggrens)	763,47	752,33	737,14	720,42	710,68
Kengetallen financiële continuïteit					
Solvabiliteit (beleidswaarde)	65,2	54,0	50,7	45,7	36,6
Loan to value (beleidswaarde)	31,5	41,9	45,8	50,4	64,8
Interest Coverage Rate (kasstroom)	1,1	2,1	1,4	1,6	1,7
Dekkingsratio (marktwaarde DAEB)	25,2	38,3	45,5	45,9	48,2
Onderpandratio (marktwaarde leningen en bezit)	24,8	37,6	44,6	44,9	47,2
Renterisico bedrijfseconomisch	0,0	8,4	8,3	11,7	1,5
Renterisico WSW	1,3	12,2	10,0	16,8	7,4
Rentabiliteit eigen vermogen	9,2	7,6	6,7	12,9	13,0
Rentabiliteit vreemd vermogen	3,2	3,4	3,7	4,0	3,9
Rentabiliteit totale vermogen	6,8	5,4	4,7	8,7	8,4
Financiële cijfers per gewogen vhe in €					
Reparatieonderhoud	374	299	391	293	298
Mutatieonderhoud	115	71	112	138	102
Incidenteel planmatig onderhoud	365	108	309	274	346
Planmatig onderhoud	1.728	635	1.215	871	821
Totale onderhoudslasten	2.581	1.113	2.027	1.577	1.566
Overige bedrijfslasten	1.673	2.133	2.075	1.861	1.961
Netto operationele kasstroom	142	1.640	695	1.092	1.354
Rentelasten	1.275	1.398	1.551	1.717	1.959
Bedrijfsresultaat	14.418	11.252	9.022	17.039	16.215
Jaarresultaat	12.900	9.557	7.808	13.968	12.396
Externe financiering	40.000	40.000	41.000	42.000	45.000
Eigen vermogen	141.000	127.000	117.000	108.000	95.000
Marktwaarde in verhuurde staat	177.000	164.000	155.000	147.000	-
Beleidswaarde	126.000	95.000	90.000	83.000	-
WOZ-waarde	232.000	186.000	185.000	178.000	-
Financiële cijfers per woning in €					
Marktwaarde in verhuurde staat	185.000	164.000	155.000	147.000	128.000
Beleidswaarde	132.000	93.000	88.000	79.000	64.000
WOZ-waarde	242.000	205.000	186.000	180.000	168.000

N.B. De genoemde normen onder kengetallen financiële continuïteit betreffen normen zoals die gezamenlijk gehanteerd worden door de externe toezichthouders WSW en Aw.

Berekeningswijze kengetallen financiële continuïteit

Solvabiliteit

(eigen vermogen o.b.v. beleidswaarde : totaal vermogen o.b.v. beleidswaarde) x 100 %

2022: $((198.523 - 249.871 + 178.560) : (266.426 - 249.871 + 178.560)) \times 100 = 65,2$

2021: $((180.298 - 233.447 + 135.981) : (250.804 - 233.447 + 135.981)) \times 100 = 54,0$

Loan to Value

(schuldrestant leningen : beleidswaarde vastgoedbezit) x 100 %

2022: $((55.506 + 771) : 178.560) \times 100 = 31,5$

2021: $((56.288 + 732) : 135.981) \times 100 = 41,9$

Interest Coverage Rate

Kasstroom uit operationele activiteiten vóór rente-uitgaven en renteontvangsten : bruto rente-uitgaven

2022: $(201 + 1.863 - 0) : 1.863 = 1,1$

2021: $(2.336 + 2.149 - 0) : 2.149 = 2,1$

Dekkingsratio

Marktwaarde WSW-geborgde leningen : marktwaarde DAEB vastgoedbezit x 100 %

2022: $((61.902) : 245.386) \times 100 = 25,2$

2021: $((87.678) : 228.949) \times 100 = 38,3$

Onderpandratio

Marktwaarde leningen : marktwaarde vastgoedbezit x 100 %

2022: $((61.902) : 249.871) \times 100 = 24,8$

2021: $((87.678) : 233.447) \times 100 = 37,6$

Renterisico Bedrijfseconomisch

Financieringsbehoefte (nieuwe leningen) : schuldrestant WSW-geborgde leningen

2022: $(0 : 56.277) \times 100 = 0,0$

2021: $(5.000 : 59.216) \times 100 = 8,4$

Renterisico WSW

Aflossingen bestaande geldleningen : schuldrestant WSW-geborgde leningen

2022: $(731 : 56.277) \times 100 = 1,3$

2021: $(7.196 : 59.216) \times 100 = 12,2$

Rentabiliteit eigen vermogen

(Resultaat : eigen vermogen einde boekjaar) x 100 %

2022: $(18.225 : 198.523) \times 100 = 9,2$

2021: $(13.615 : 180.298) \times 100 = 7,6$

Rentabiliteit vreemd vermogen

(rentelasten : gemiddelde schuldrestant leningen) x 100 %

2022: $(1.801 : ((56.277 + 57.020) : 2)) \times 100 = 3,2$

2021: $(1.991 : ((57.020 + 59.216) : 2)) \times 100 = 3,4$

Rentabiliteit totaal vermogen

(Resultaat : totaal vermogen) x 100 %

2022: $(18.225 : 266.426) \times 100 = 6,8$

2021: $(13.615 : 250.804) \times 100 = 5,4$

6. OVER ONZE ORGANISATIE

6.1 Thuiswerken

Na het verplicht thuis werken tijdens de coronapandemie raakten we meer gewend aan het thuis werken en zagen we ook de voordelen ervan in. HE heeft een thuiswerkregeling opgesteld. De regeling biedt medewerkers de kans om voor maximaal 50% van de werktijd structureel thuis te werken. Een thuiswerkvergoeding en een vergoeding voor het inrichten van een thuiswerkplek maken onderdeel uit van de regeling. De benodigde hardware krijgen medewerkers in bruikleen. Een aantal medewerkers heeft gebruik gemaakt van de regeling.

6.2 Organisatieontwikkeling

Functiebeschrijvingen

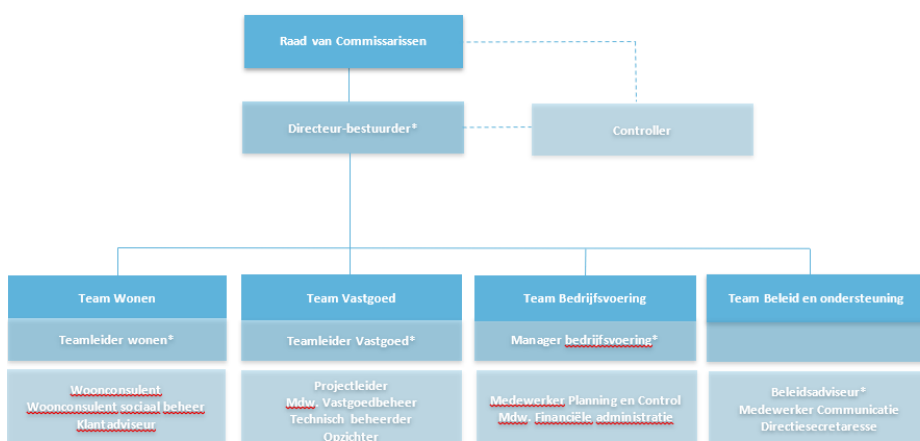
In 2022 zijn door een externe deskundige alle functiebeschrijvingen geactualiseerd en opnieuw gewogen en ingeschaald. De medewerkers zijn actief betrokken in dit traject. Voor een aantal medewerkers is de inschaling gewijzigd.

Primair systeem

In 2022 is gewerkt aan de implementatie van fase 2 van het nieuwe ERP –systeem. Deze werkzaamheden hebben een grote druk gelegd op veel medewerkers.

6.3 Organisatie

De organisatiestructuur ziet er eind 2022 als volgt uit:



*) Lid van Kernteam

Aansturing/hiërarchie

Directeur-bestuurder: teamleider Wonen + teamleider Vastgoed + manager Bedrijfsvoering + team Beleid en Ondersteuning

Teamleider Wonen: team Wonen

Teamleider Vastgoed: team Vastgoed + projectleiders

Manager Bedrijfsvoering: team Bedrijfsvoering

Ziekteverzuim

In 2022 was het ziekteverzuim 7,9% en is daarmee gestegen ten opzichte van 2021 (2,9%). Deze stijging is te verklaren door langdurig ziekteverzuim van 2 medewerkers.

Opleidingen

Diverse medewerkers hebben individueel of in teamverband trainingen en opleidingen gevolgd. Daarnaast hebben diverse medewerkers een coachingstraject gevolgd. De totale kosten voor opleidingen in 2022 bedroegen € 9.613 (2021: € 9.420).

Personeelsvergadering (PV)

De medewerkers van HE hebben via de personeelsvergadering medezeggenschap zoals onder andere het adviesrecht dat een ondernemingsraad heeft. Op deze manier heeft HE in overleg met de medewerkers de medezeggenschap voor werknemers ingericht.

In 2022 vonden er 2 formele personeelsvergaderingen plaats. Tijdens de vergaderingen is onder andere gesproken over het ERP-traject, het jaarplan 2023 en de nieuwbouw- en verduurzamingsprojecten.

Medewerkers hebben door het jaar heen zowel formele als informele contacten met de (leden van de) RvC. Ook in 2022 zijn er diverse contactmomenten geweest. De informele contactmomenten tijdens de zomerbarbecue was geslaagd.

Bedrijfshulpverlening

In 2017 heeft HE een bedrijfshulpverleningsorganisatie (BHV) opgericht, bestaande uit 3 medewerkers. In 2022 hebben zij een herhalingscursus gevolgd.

6.4 Klachten

Het klachtenproces is zo ingericht dat klachten in eerste instantie door de werkorganisatie zelf worden behandeld. Komen partijen er niet uit dan kan de huurder een onafhankelijke geschillencommissie inschakelen. Het werkgebied van deze commissie beslaat (de gemeenten) Asten, Boekel, Cranendonck, Deurne, Geldrop-Mierlo, Gemert-Bakel, Heeze-Leende, Helmond, Laarbeek, Nuenen en Someren.

In 2022 zijn er geen klachten voorgelegd aan de Regionale geschillencommissie. .

6.5 Onze dienstverlening

Huurdersoordeel Aedes Benchmark

Het prestatieveld 'Huurdersoordeel' gaat over de tevredenheid van huurders over een aantal primaire corporatieprocessen (betrekken en verlaten van een woning en reparatieverzoeken).

Onderdelen	2022	Gem. score sector	Letter score	2021
Nieuwe huurders	7,9	7,7	B	8,0
Huurders met reparatieverzoek	7,6	7,7	B	7,3
Vertrokken huurders	7,2	7,6	C	8,3

6.6 Bestuur

Het bestuur is verantwoordelijk voor de continuïteit van de corporatie en voor de realisatie van de doelstellingen zoals vastgelegd in de ondernemingsstrategie. Het bestuur is daarnaast verantwoordelijk voor het financieel beheer, de naleving van de wet- en regelgeving en het beheersen van de risico's verbonden aan de activiteiten van de corporatie. De taken, bevoegdheden en verantwoordelijkheden zijn nader uitgewerkt in de statuten. Het bestuur bestond in 2022 uit één persoon, de heer S.D.F.J. Putters welke per 1 juni 2021 in dienst is getreden.

Onderstaand de persoonsgegevens van de heer Putters:

De heer S.D.F.J. (Sylvester) Putters	Directeur-bestuurder
Geboortedatum:	5 november 1971 (Bladel en Netersel)
Benoeming:	1 juni 2021
Deskundigheden:	Volkshuisvesting, governance, organisatie, vastgoed, financiën
Nevenfuncties:	lid van de Raad van Toezicht van De Provinciale Kraamzorg (zorginstelling) in Goes
Behaalde PE-punten in 2022:	40,5

Beloning

De Wet Normering Topinkomens (WNT) geeft de normen aan voor de maximumsalarissen van corporatiebestuurders. Er geldt bovendien een staffelregeling (Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting), waarin HE in bezoldigingsklasse B valt. Daarmee is de maximale bezoldiging voor de bestuurder in dienstbetrekking in 2022 € 115.000 per jaar. Voor een bestuurder zonder dienstbetrekking geldt een ander maximum.

De feitelijke bezoldiging voor de directeur-bestuurder staat in de volgende tabel.

Naam	Functie	Periode	Bezoldiging	Individueel toepasselijk maximum
S.D.F.J. Putters	Directeur-bestuurder	01/01 – 31/12	€ 115.000	€ 115.000

In hoofdstuk 'WNT verantwoording' van het onderdeel 'jaarrekening' wordt nader ingegaan op de bezoldiging.

Alle medewerkers van HE zijn ingeschaald conform de CAO Woondiensten (van toepassing bij woningcorporaties). In 2022 zijn geen belangentegenstellingen vastgesteld tussen het bestuur van HE en zijn (beroepsmatige) (neven)activiteiten enerzijds en HE en haar werkdomein en activiteiten anderzijds. Ook zijn geen integriteitsmeldingen ten aanzien van het bestuur gedaan door de bestuurder en/of derden met betrekking tot het bestuurslidmaatschap.

Integriteitscode en Regeling omgaan met vermoeden misstand

HE heeft een integriteitscode en Regeling omgaan met vermoeden misstand. Alle medewerkers van HE hebben een verklaring integriteitscode ondertekend. In 2022 hebben we geen integriteitsmeldingen ontvangen.

Tot slot

Ter afsluiting van dit verslag, verklaart het bestuur van HE dat alle uitgaven in 2022 louter in het belang van de volkshuisvesting zijn gedaan. En dat dit ook voor de bestemming van het bedrijfsresultaat het geval zal zijn.

Ondertekening

Nueneen d.d. 30 mei 2023

Opgesteld:

S.D.F.J. Putters
directeur-bestuurder

Vastgesteld:

Drs. C.F.H. Grootjen
voorzitter RvC

ir. R.A.M.M. Gradus
vicevoorzitter RvC

P.W. Hoogers
lid RvC

W.R. Ligtvoet
lid RvC

DEEL C VERSLAG RAAD VAN COMMISSARISSEN

1. Inleiding

Middels dit verslag legt de Raad van Commissarissen (hierna: RvC) van HE verantwoording af over de wijze waarop in 2022 invulling is gegeven aan de uitvoering van de toezichthoudende taken en bevoegdheden en aan de overige rollen (adviseur en netwerker).

De RvC kijkt met tevredenheid en gemengde gevoelens terug op 2022. Corona had dit jaar minder impact op de samenleving en onze huurders en medewerkers dan het jaar hiervoor. Daar waar nodig of noodzakelijk hebben de medewerkers onze huurders geïnformeerd en ondersteund.

We hebben weer stappen gezet in de uitvoering van de ambities van Helpt Elkander. Helaas zijn opnieuw vertragingen opgetreden in de realisatie van de geplande bouwprojecten. De oorzaken liggen in beroepsprocedures door omwonenden, de gemeenteraadsverkiezingen en de langdurige coalitievorming en, tot slot, de aanvullende verzoeken van de gemeente voor projecten die ingediend zijn voor besluitvorming.

De directeur-bestuurder heeft, in het kader van de gemeenteraadsverkiezingen, met alle politieke partijen in Nuenen gesproken over de bouwopgaven en de ambities van Helpt Elkander en geconcludeerd dat alle partijen de bouw van sociale woningen hoog op het prioriteitenlijstje hebben staan. Het overleg tussen de directeur-bestuurder en de wethouder is constructief en leidt hopelijk ook tot concrete resultaten.

Helpt Elkander zou graag zien dat alle betrokkenen de schouders zetten onder de prestatieafspraken die gemaakt zijn. De RvC is goed geïnformeerd over de prestatieafspraken. Gelet op het lage percentage sociale woningen in Nuenen zet Helpt Elkander in op diverse bouwprojecten.

Niet alleen onze minister De Jonge is ambitieus, wij zijn dat ook. We gaan ervan uit dat we in 2023 samen met de gemeente grote stappen gaan zetten en er ook daadwerkelijk extra woningen beschikbaar zullen komen voor onze doelgroep.

De projecten rondom duurzaamheid verlopen volgens de planning: meerdere woningen zijn op allerlei onderdelen verduurzaamd. De RvC spreekt haar waardering uit voor de medewerkers die betrokken waren bij het realiseren van de projecten.

2. Algemeen

De RvC houdt toezicht conform de woningwet, de Governancecode Woningcorporaties 2020 en onze toezicht visie. De RvC houdt toezicht op het bestuurlijk functioneren, in het bijzonder op de realisatie van strategische doelstellingen, de volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties en op de (financiële) continuïteit en de risicobeheersing.

De RvC ziet erop toe dat de ontvangen informatie de relevante aspecten laat zien op financieel, volkshuisvestelijk, maatschappelijk en organisatorisch gebied en op het gebied van

de dienstverlening aan de klanten van HE. De tertiaalrapportages vormen daarbij een belangrijke informatiebron voor de RvC, evenals de oordelen van de accountant en de externe toezichthouders. Om zijn taken goed te kunnen vervullen, heeft de RvC zich in het verslagjaar regelmatig ook mondeling en schriftelijk door de directeur-bestuurder laten informeren over lopende dossiers.

De RvC is van oordeel dat de planning- en control cyclus van HE goed functioneert en toereikende informatie genereert voor de toezichthoudende taak van de commissarissen. De specifieke doelen die de organisatie zich in een jaar stelt, worden in goed meetbare prestatie-indicatoren gedefinieerd en er wordt bijgestuurd als daar aanleiding toe is. Verandering van omgeving - zoals wijziging van wetgeving - wordt systematisch bijgehouden en de implementatie van veranderingen wordt beheerst.

De leden van de RvC zijn allen lid van de Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties (hierna VTW).

3. Werkwijze

De leden van de RvC zijn en worden door de directeur-bestuurder nauw betrokken bij het functioneren van Helpt Elkander. De RvC heeft 5 keer vergaderd in 2022 in het bijzijn van de directeur-bestuurder. Onderstaand een overzicht van de vergaderdata met de agendapunten en bijbehorende besluiten.

Datum vergadering	Besluit
7 februari 2022	Vaststelling aanstelling externe controller Goedkeuring initiatieffase Vinkenhofjes Goedkeuring uitgangspunten huurverhoging 2022 Goedkeuring Treasuryjaarplan 2022 Vaststelling van de beoordeling van de directeur-bestuurder
19 april 2022	Goedkeuring statuten Goedkeuring reglement bestuur Vaststelling reglement RvC en goedkeuring reglement Auditcommissie Vaststelling Selectie- en Remuneratiecommissie Goedkeuring treasurystatuut Goedkeuring investeringsstatuut Goedkeuring reglement financieel beleid en beheer
7 juni 2022	Vaststelling jaarrekening en VH-verslag Helpt Elkander 2021 Goedkeuring van bod aan de gemeente in het kader van prestatieafspraken Goedkeuring initiatieffasedocument Vrouwkensakker Goedkeuring financieringsstrategie Vaststelling arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd directeur-bestuurder
10 oktober 2022	Goedkeuring sloopbesluit en sociaal plan 22 woningen Oranjebuurt Goedkeuring budgetuitbreiding t.b.v. haalbaarheidsstudie Vinkenhofjes
28 november 2022	Vaststelling keuze voor bureau voor uitvoering visitatie in 2023 Vaststelling beoordeling directeur-bestuurder 2022

Vaststelling bezoldiging RvC en directeur-bestuurder 2023
Goedkeuring portefeuillestrategie
Goedkeuring aanvraag aanvullend voorbereidingsbudget Vinkenhofjes
Goedkeuring begroting 2023
Goedkeuring meerjarenprognose 2023-2027

Themabijeenkomst

Naast de reguliere RvC vergaderingen sprak de RvC met de directeur-bestuurder en het kernteam over risicomanagement en frauderisico's tijdens een themabijeenkomst.

Auditcommissie

De auditcommissie bestaat uit voorzitter Wim Hoogers, lid Robert Gradus, directeur-bestuurder Sylvester Putters en de manager bedrijfsvoering en kwam in 2022 5 keer bij elkaar. In goed overleg en rekening houdend met ieders positie en verantwoordelijkheid wordt nauwgezet de financiële ruimte voor bouwprojecten en verduurzamingsprojecten besproken en worden adviezen voorbereid voor de RvC-vergaderingen.

De directeur-bestuurder heeft, in overleg met de RvC, een onafhankelijke controller aangesteld. Deze externe controller rekt de voorgenomen grote financiële uitgaven door en legt zijn gevraagd en ongevraagd advies rechtstreeks aan de directeur-bestuurder en RvC voor.

Remuneratiecommissie

De remuneratiecommissie bestaat uit voorzitter Willem Ligtoet en lid Carla Grootjen. De commissie heeft een nieuwe voortgangs- en beoordelingscyclus ontwikkeld, waarin de ambities van de organisatie, van de directeur-bestuurder, de beoogde doelen en de procesgang van projecten een plek hebben. Het format biedt 'taal' voor verdiepende gesprekken over de ambities, doelen en realisatie er van. De commissie heeft 2 keer formeel vergaderd, waarvan 1 keer om het functioneren te beoordelen. Bij de voorbereiding van het functioneringsgesprek waren alle leden van de RvC betrokken. De RvC is zeer tevreden over het functioneren van de directeur-bestuurder.

Overleg met medewerkers

Als toezichthouder heeft de RvC ook een expliciete taak om zich te laten informeren door het personeel (of een vertegenwoordiging daarvan). De RvC van HE doet dit als collectief minimaal één keer per jaar. Daarnaast zijn er informele ontmoetingsmomenten met het personeel, zoals tijdens de jaarlijkse zomerbarbecue op 14 juli en in september fietsten we samen met de leden van het kernteam langs ons vastgoed. Daarnaast sluiten de leden van het kernteam incidenteel aan bij de RvC vergaderingen en vindt er contact plaats indien nodig.

Overleg met Huurdersvertegenwoordiging

Het contact met Huurdersplatform Helpt Elkander (HP) verloopt primair via de directeur-bestuurder en onze beleidsadviseur. Elk jaar vindt er minimaal 1 informeel en 1 formeel overleg plaats tussen de RvC en HP. Voor dit overleg vindt er informeel overleg plaats met de voorzitter van de RvC. De twee huurderscommissarissen hebben een plezierig en constructief contact met de leden van het Huurdersplatform.

Overleg met overige stakeholders

HE betreft haar belanghouders bij haar beleid en heeft regelmatig overleg met haar belanghouders. Hierbij voldoet HE aan de geldende wet- en regelgeving, zoals bijvoorbeeld in de Governancecode Woningcorporaties 2020 is vastgelegd. In 2022 heeft de RvC kennis gemaakt met het college van B&W van de gemeente Nuenen c.a. De RvC heeft zich verder door de directeur-bestuurder van HE laten informeren over het gevoerde overleg met verschillende stakeholders.

4. Governance

Helpt Elkander voldoet aan de Governancecode. De RvC heeft 2022 gebruikt voor een update van diverse regelingen en procedures die het toezicht betreffen. De volgende documenten zijn herzien en zijn vervolgens goedgekeurd, dan wel vastgesteld:

- Statuten (goedkeuren)
- Reglement bestuur (goedkeuren)
- Reglement RvC (vaststellen)
- Reglement auditcommissie (vaststellen)
- Reglement Selectie- en remuneratiecommissie (vaststellen)
- Investeringsstatuut (goedkeuren)
- Treasurystatuut (goedkeuren)
- Reglement financieel beleid en beheer (goedkeuren)

De wijziging van de statuten is ook gebruikt om naamswijziging (van Raad van Toezicht naar Raad van Commissarissen) door te voeren in diverse documenten.

Governance inspectie

In 2022 heeft Helpt Elkander de interventies en toezicht afspraken, die voortvloeiden uit de Governance Inspectie (beoordelingsbrief Aw 2021; interventies en toezicht afspraken voortvloeiend uit Governance Inspectie van 15 oktober 2020), afgerond.

De actuele toezichtafspraken, nieuwe portefeuillestrategie en de interne frauderisicoanalyse zijn opgepakt in 2022.

Rechtmatigheid

Op 7 februari heeft de RvC kennisgenomen van de definitieve uitkomsten van het onderzoek naar het onderdeel rechtmatigheid over verslagjaar 2020. Er zijn geen onrechtmatigheden geconstateerd.

Risicobeheersing

De RvC hecht waarde aan het in kaart brengen van risico's en de bijbehorende beheersmaatregelen. Door het bespreken van de (periodieke) rapportages worden de risico's daarom steeds weer opnieuw onder de aandacht gebracht in alle gremia binnen HE. In 2022 stond het risicomanagement weer als thema op de agenda waarbij we als RvC tevens de risicobereidheid bespraken. Een belangrijk aandachtspunt bij de risicoanalyse is het voorkomen van fraude.

In september 2022 vond een themabijeenkomst plaats met de directeur-bestuurder, de RvC en het kernteam over risicomanagement en frauderisico's.

Naar aanleiding van een verzoek van Aw is in 2022 een interne frauderisicoanalyse uitgevoerd. Daarnaast is, al in 2020, een 3-jarige overeenkomst aangegaan met Finance Ideas waarin zij regelmatig een financiële doorrekening maakt van onze middelen en opgaven bij het opstellen van de jaarlijkse begroting zodat wij steeds de mogelijkheid hebben om tijdig onze plannen en/of ambities bij te stellen.

Zelfevaluatie

De RvC bespreekt tenminste één keer per jaar het eigen functioneren (in termen van effectiviteit en efficiëntie) en dat van de individuele leden van de RvC. Tenminste eens per 2 jaar doet de RvC dat onder onafhankelijke, externe begeleiding. In 2022 rondde de RvC de zelfevaluatie zelfstandig af. Deze zelfevaluatie vond plaats op 12 december 2022.

Accountant en externe controller

In 2019 is besloten een contract aan te gaan met Q-Concepts voor de accountantscontrole van de jaarrekening en dVi controle. Tijdens de vergadering van 28 november 2022 heeft de RvC kennisgenomen van de uitkomsten van de interim controle en de managementletter 2022. Organisatie en RvC herkennen de aanbevelingen van de accountant voor verdere verbetering. HE gaat aan de slag met enkele aanbevelingen zoals het aanbestedingsbeleid en een risicoanalyse voor IT-systeem. In de vergadering van 7 februari heeft de RvC goedkeuring verleend aan de aanstelling van Robért van der Wegen als externe controller.

Permanente educatie

Alle leden volgen gedurende het jaar diverse scholingen. Er is regelmatig overleg over wie naar welke scholing gaat, zodat we gezamenlijk de volle breedte van de noodzakelijke kennisgebieden beheersen.

We zijn in 2022 twee keer gezamenlijk naar een scholing geweest:

1. De RvC en de directeur-bestuurder nam deel aan de MRE-bijeenkomst "Mag het ietskes meer zijn?" De uitdaging waar alle corporaties in Nederland voor staan "meer woningen bouwen voor onze huurders" werd vanuit verschillende perspectieven besproken. Kennis delen en kennis maken met collega-commissarissen en bestuurders uit de regio maakte deze middag compleet.
2. Een scholing over conceptueel bouwen door Brickton is gevolgd door de beide directeur-bestuurders en de commissarissen van WSZ en Helpt Elkander.

Alle leden van de RvC hebben voldaan aan het Reglement Permanente Educatie van de VTW. In 2022 gold voor de commissarissen een minimum van 5 PE-punten. Aan de norm is voldaan. Hieronder de opsomming van de scholingsactiviteiten van de leden van de RvC in 2022:

Naam/ Datum	Titel PE-activiteit	PE-aanbieder	PE- punten
C.F.H. Grootjen			
22-11-2022	VTW Themabijeenkomst: 'Tijdelijke Woningen'	VTW	2
17-10-2022	VTW ledenbijeenkomst In gesprek met minister Hugo de Jonge & Wijkbezoek Binnenstad Helmond	VTW	2
10-10-2022	Workshop Conceptueel Bouwen	Brickton	7

09-06-2022	Aedes-VTW middagcongres: 'Van lobby naar leverenVTW naar nog meer leveren'		2
01-06-2022	Mag het ietskes meer zijn?	Partner KPMG	4
Totaal			17
R.A.M.M. Gradus			
06-12-2022	WSW zienswijze op Nationale Prestatieafspraken	VTW	1
02-11-2022	Vorbij de intensieve menshouderij	University Applied Sciences	3
10-10-2022	Workshop Conceptueel Bouwen	Brickton	7
21-09-2022	Innovatie, nut en noodzaak voor woningcorporaties	VTW	5
15-06-2022	Proactief toezichthouden	VTW	5
07-04-2022	Toezen op verandervermogen	VTW	5
18-03-2022	Stand van zaken fiscale zaken woningcorporaties en het toezicht erop	VTW	1
15-03-2022	Ontwikkeling van een visie op bestuur en toezicht houden en de maatschappelijke meerwaarde van Woningstichting de Zaligheden op lange termijn	Atrivé	3
Totaal			30
P.W. Hoogers			
17-10-2022	Gesprek met de minister en wijkbezoek	VTW	2
07-10-2022	De toekomst van het toezicht	VTW	3
06-10-2022	Dag van de Limburgse commissaris	Delfin	2
11-03-2022	Resultaten kwalitatief onderzoek RUG-VTW	VTW	2
Totaal			9
W.R. Ligvoet			
17-10-2022	VTW ledenbijeenkomst: in gesprek met minister Hugo de Jonge	VTW	1
10-10-2022	Workshop Conceptueel Bouwen	Brickton	7
07-10-2022	VTW Jubileumcongres 2022	VTW	3
01-06-2022	Mag het ietskes meer zijn	KPMG	4
06-04-2022	VTW Informatiebijeenkomst: De plannen van minister Hugo de Jonge en de gevolgen voor corporaties	VTW	1
Totaal			16

5. Samenstelling van de RvC

De RvC is van oordeel dat hij voldoende divers is samengesteld wat betreft deskundigheden en competenties. De samenstelling en deskundigheden van de RvC sluiten aan bij de beschrijving daarvan in de profielschets van de RvC. De profielschets is te vinden op de website van HE. Zodra zich een vacature voordoet, wordt een specifiek profiel opgesteld voor het te werven lid. In 2022 hebben er zich geen mutaties voorgedaan in de samenstelling van de RvC.

Schema samenstelling & rooster van aftreden

Mevr. drs. C.F.H. (Carla) Grootjen

Deskundigheidsprofiel:

Lidmaatschap commissies:

Huidige functie:

Nevenfuncties:

Geboortedatum:

Benoeming:

Herbenoeming:

Datum aftreden:

Voorzitter RvT

Governance, volkshuisvestelijk

Lid Remuneratiecommissie

Directeur/eigenaar Carla Grootjen Advies

Voorzitter RvT Frencken College

21 november 1956

10 oktober 2020

10 oktober 2024

10 oktober 2028

De heer ir. R.A.M.M. (Robèrt) Gradus

Deskundigheidsprofiel:

Lidmaatschap commissies:

Huidige functie:

Nevenfuncties:

Geboortedatum:

Benoeming:

Herbenoeming:

Datum aftreden:

Lid RvT (op voordracht van de huurders benoemd) m.i.v. 7-2-2022 vicevoorzitter

Financiën en control, vastgoedontwikkeling en -beheer

Lid Auditcommissie

Directeur Farcha B.V.

Vicevoorzitter RvT Zorginstelling ORO

Voorzitter RvC Woningstichting De Zaligheden

Lid RvC Woonstichting Tiwos

Lid RvC Wooncorporatie HW Wonen

Lid RvC Woningbouwvereniging Zeeuwland

28 augustus 1963

6 september 2021

6 september 2025

6 september 2029

De heer P.W. (Wim) Hoogers

Deskundigheidsprofiel:

Lidmaatschap commissies:

Huidige functie:

Nevenfuncties:

Geboortedatum:

Benoeming:

Herbenoeming:

Datum aftreden:

Lid RvT

Financiën en control

Voorzitter Auditcommissie per 8-12-2021

Professioneel toezichthouder

Voorzitter RvT Munttheater Weert

Lid RvT Mondriaan

Lid RvC Wonen Limburg

10 februari 1954

6 september 2021

6 september 2025

6 september 2029

De heer W.R. (Willem) Ligvoet

Deskundigheidsprofiel:

Lidmaatschap commissies:

Huidige functie:

Lid RvT (op voordracht van de huurders benoemd)

Belanghouders, governance, integriteit, juridische zaken, volkshuisvestelijk, werkgeverschap

Voorzitter Remuneratiecommissie

Gepensioneerd/eigenaar Ligvoet Advies en Bestuur

Nevenfuncties:	Geen
Geboortedatum:	24 maart 1947
Benoeming:	6 september 2021
Datum aftreden:	6 september 2024

6. Organisatiecultuur en integriteit

De RvC hecht veel waarde aan een veilige cultuur. Dat is immers de basis voor het functioneren van onze organisatie. De cultuur van de organisatie kenmerkt zich inmiddels weer door openheid en integriteit. Het is gebruikelijk dat er door het jaar heen zowel formele als informele contacten zijn tussen (leden van de) RvC en alle medewerkers.

HE beschikt over een integriteitscode en een Regeling omgaan met vermoeden misstand. Elke 2 jaar wordt de integriteitscode geëvalueerd en zo nodig bijgesteld. De code staat op de website. Medewerkers, bestuur en de leden van de RvC hebben een verklaring bij de integriteitscode getekend. Door ondertekening verklaren ze te handelen naar de beschreven normen en waarden en richtlijnen. In 2022 was er geen sprake van een tegenstrijdig belang.

De RvC is zodanig samengesteld dat de leden ten opzichte van elkaar, de directie en welk deelbelang dan ook onafhankelijk en kritisch kunnen functioneren en hun taak naar behoren kunnen vervullen. De leden van de RvC hebben geen nevenfuncties die strijdig zijn met het belang van HE. Met andere woorden: er is een waarborg dat de leden van de RvC op onafhankelijke wijze tot hun oordeel kunnen komen.

7. Visitatie

In 2019 vond de laatste visitatie van Helpt Elkander plaats; uitgevoerd door Ecorys. Helpt Elkander scoorde als volgt: presteren naar opgaven en ambities: 6,9, belanghebbenden: 7,7, presteren naar vermogen: 6,0 en Governance: 7,0.

Helpt Elkander is aan het einde van 2022 gestart met de voorbereidingen van de visitatie, die in 2023 zal plaatsvinden. Na een uitvraag bij 3 visitatiebureaus is na een analyse van de offertes en bespreking ervan met vertegenwoordigers van 2 van de 3 bureaus, de keuze gevallen op Ecorys. De opdracht is inmiddels verleend. Helpt Elkander kan kiezen voor de methodiek 6.0 of 7.0. Inmiddels (begin 2023) is gekozen voor methode 7.0, omdat deze methode meer toekomstgericht is en er meer aandacht is voor de samenwerkende partners.

8. Klachtenafhandeling

Helpt Elkander is aangesloten bij de Regionale Geschillencommissie Wonen (RGC). Elk jaar wordt het jaarverslag van de RGC besproken in de vergadering van de RvC. Op 10 oktober 2022 is het verslag over 2021 besproken; in 2021 zijn er twee klachten doorgezet naar de geschillencommissie waarover de geschillencommissie een advies heeft uitgebracht. Beide klachten zijn naar tevredenheid van de huurder opgelost.

9. Beloningskader en beloning

Voor de honorering van de directeur-bestuurder en de toezichthouders geldt de WNT. Op basis van de grootte van de gemeente en het aantal gewogen vhe's, valt HE in bezoldigingsklasse B, waarbij het bezoldigingsmaximum voor de directeur-bestuurder is gesteld op een bedrag van € 115.000.

De beloning van de directeur-bestuurder en de toezichthouders wordt verantwoord in paragraaf 12 van de jaarrekening.

10. Dankwoord

De RvC spreekt zijn waardering uit voor de resultaten die HE in het afgelopen heeft behaald. De RvC dankt hiervoor zowel alle medewerkers van HE, de directeur-bestuurder als de huurders die betrokken zijn bij het Huurdersplatform.

Raad van Commissarissen
Woningstichting Helpt Elkander

Nuenen, 30 mei 2023

JAARREKENING

1. Balans (vóór resultaatbestemming)

ACTIVA

Bedragen x € 1.000	31-12-2022	31-12-2021
Vaste activa		
1.0 Materiële vaste activa		
1.1 Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie	1.754	1.692
Totaal materiële vaste activa	1.754	1.692
2.0 Vastgoedbeleggingen		
2.1 DAEB-vastgoed in exploitatie	245.386	228.949
2.2 Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	4.485	4.498
2.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (VOV)	7.369	7.430
2.4 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	986	650
Totaal vastgoedbeleggingen	258.226	241.527
3.0 Financiële vaste activa		
3.1 Deelnemingen in groepsmaatschappijen	-	-
3.2 Vorderingen op groepsmaatschappijen	-	-
3.3 Latente belastingvorderingen	864	1.207
Totaal financiële vaste activa	864	1.207
Totaal vaste activa	260.844	244.426
Vlottende activa		
4.1 Voorraden		
4.1.1 Vastgoed bestemd voor de verkoop	2.987	2.412
Totaal voorraden	2.987	2.412
4.2 Onderhanden project	-	-
4.3 Vorderingen		
4.3.1 Huurdebiteuren	56	44
4.3.2 Gemeente Nuenen	7	131
4.3.3 Vorderingen op groepsmaatschappijen	-	-
4.3.4 Belastingen en premies sociale verzekeringen	500	-
4.3.5 Overige vorderingen	10	2
4.3.6 Overlopende activa	14	19
Totaal vorderingen	587	196
4.4 Liquide middelen	2.008	3.770
Totaal vlottende activa	5.582	6.378
Totaal activa	266.426	250.804

PASSIVA

<i>Bedragen x € 1.000</i>	31-12-2022	31-12-2021
5.0 Eigen vermogen		
5.1 Herwaarderingsreserve	148.925	133.856
5.2 Overige reserve	31.373	32.827
5.3 Resultaat na belastingen van het boekjaar	18.225	13.615
Totaal eigen vermogen	198.523	180.298
6.0 Voorzieningen		
6.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering	1.077	1.096
Totaal voorzieningen	1.077	1.096
7.0 Langlopende schulden		
7.1 Schulden aan overheid	1.175	1.637
7.2 Schulden aan kredietinstellingen	54.331	54.651
7.3 Verplichtingen onroerende zaken (VOV)	6.905	7.042
Totaal langlopende schulden	62.411	63.330
Totaal passiva exclusief kortlopende schulden	262.011	244.724
8.0 Kortlopende schulden		
8.1 Schulden aan overheid	451	421
8.2 Schulden aan kredietinstellingen	320	311
8.3 Schulden aan leveranciers	246	857
8.4 Belastingen en premies sociale verzekeringen	234	236
8.5 Schulden ter zake van pensioenen	-	-
8.6 Overige schulden	65	418
8.7 Overlopende passiva	3.099	3.837
Totaal kortlopende schulden	4.415	6.080
Totaal passiva	266.426	250.804

2. Winst-en-verliesrekening

Bedragen in € 1.000		2022	2021
9.1	Huuropbrengsten	10.441	10.503
9.2	Opbrengsten servicecontracten	108	113
9.3	Lasten servicecontracten	-108	-113
9.4	Overheidsbijdragen	-	-
9.5	Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-645	-760
9.6	Lasten onderhoudsactiviteiten	-4.128	-1.922
9.7	Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-1.370	-1.774
Netto resultaat exploitatie vastgoed		4.298	6.047
10.1	Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
10.2	Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
10.3	Toegerekende organisatielasten	-	-
10.4	Toegerekende financieringslasten	-	-
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		-	-
11.1	Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.553	4.618
11.2	Toegerekende organisatielasten	-	-
11.3	Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.730	-3.252
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		823	1.366
12.1	Overige waardeveranderingen vastgoed	43	-
12.2	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed	16.094	9.767
12.3	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed VOV	75	65
12.4	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed verkoop	37	-
Waardeveranderingen vastgoed		16.249	9.832
13.1	Opbrengsten overige activiteiten	11	-
13.2	Lasten overige activiteiten	-	-
Netto resultaat overige activiteiten		11	-
14.0	Overige organisatielasten	-778	-1.036
15.0	Leefbaarheid	-234	-179
16.1	Waardeveranderingen van financiële vaste activa	-	-
16.2	Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren	-	-
16.3	Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	-	-
16.4	Rentelasten en soortgelijke onkosten	-1.801	-1.991
Saldo financiële baten en lasten		-1.801	-1.991
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belasting		18.568	14.039
17.1	Belastingen	-343	-424
17.2	Resultaat deelneming	-	-
Resultaat na belastingen		18.225	13.615

3. Kasstroomoverzicht

Bedragen x € 1.000	2022	2021
Huren	10.473	10.347
Vergoedingen servicecontracten	124	190
Overige bedrijfsontvangsten	5	13
Rente ontvangsten	-	-
Ontvangsten	10.602	10.550
Personeelsuitgaven	996	973
Onderhoudsuitgaven	3.432	1.866
Uitgaven servicecontracten	78	105
Overige bedrijfsuitgaven	2.525	1.796
Rente uitgaven	1.863	2.149
Sectorspecifieke heffing	36	4
Verhuurderheffing	857	1.267
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	114	54
Vennootschapsbelasting	500	-
Uitgaven	10.401	8.214
Kasstroom uit operationele activiteiten	201	2.336
Verkoopontvangsten best. huur, woon- en niet woon	2.268	4.757
Verkoopontvangsten woongelegenheden VOV	-309	-
Verkoopontvangsten overig (voorraden)	-	-
Desinvesteringen mva	1.959	4.757
Nieuwbouw huur, woon- en niet woon	-365	-182
Aankoop woongelegenheden VOV voor doorverkoop	-541	-1.353
Investeringen overig	-2.285	-2.126
Externe kosten bij verkoop	-	-99
Investeringen mva	-3.191	-3.760
Ontvangsten en uitgaven fva	-	-
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-1.232	997
Nieuwe leningen	-	5.000
Aflossing geborgde leningen	-731	-7.196
Aflossing niet geborgde leningen	-	-
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-731	-2.196
Mutatie liquide middelen	-1.762	1.137
Liquide middelen per 1 januari	3.770	2.633
Mutatie liquide middelen	-1.762	1.137
Liquide middelen per 31 december	2.008	3.770

4. Toelichting behorende tot de jaarrekening

Algemeen

HE is gevestigd te Vincent van Goghstraat 78 in Nuenen onder KvK nummer 17024195 en is een stichting met de status van toegelaten instelling conform artikel 19 eerste lid van de Woningwet. Het werkgebied van de toegelaten instelling betreft gemeente Nuenen c.a. Deze jaarrekening bevat de financiële informatie van de toegelaten instelling. De toegelaten instelling is een woningbouwcorporatie waarvan de voornaamste activiteiten bestaan uit het verhuren, beheren, onderhouden en ontwikkelen van vastgoed in het werkgebied van de gemeente Nuenen c.a. De activiteiten van de toegelaten instelling vinden plaats in Nederland.

Verslaggevingsperiode

Deze jaarrekening heeft betrekking op het boekjaar 2022, dat is geëindigd op balansdatum 31 december 2022.

Toegepaste standaarden en modellen

In artikel 35 lid 1 van de Woningwet is bepaald dat de jaarrekening moet worden opgesteld volgens de wettelijke bepalingen van Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijke Wetboek waarbij uitsluitend de afdelingen 2 tot en met 6, 8, 10, 11, 13 en 16 van overeenkomstige toepassing zijn. In artikel 30 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (BTIV) zijn de niet van toepassing zijnde artikelen van Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek opgenomen.

Voorts is in artikel 35 lid 2 van de Woningwet bepaald dat overeenkomstig bij of krachtens algemene maatregel van bestuur daaromtrent te geven voorschriften de onroerende zaken en hun onroerende en infrastructurele aanhorigheden tegen de actuele waarde worden gewaardeerd. In artikel 31 lid 1 van het BTIV is bepaald dat de waardering plaatsvindt tegen de marktwaarde. In artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (RTIV) is bepaald dat deze waardering plaatsvindt overeenkomstig de methodiek opgenomen in bijlage 2 (Handboek modelmatig waarderen marktwaarde) bij deze regeling.

In artikel 35 lid 6 is bepaald dat bij ministeriële regeling nadere voorschriften worden gegeven omtrent de inrichting van de jaarrekening. In artikel 15 lid 1 van RTIV is bepaald dat de jaarrekening een balans, een winst-en-verliesrekening en een kasstroomoverzicht bevat die zijn ingericht overeenkomstig het model dat is opgenomen in de op het verslagjaar betrekking hebbende bijlage 3 bij deze regeling (dVl de Verantwoordingsinformatie verslagjaar 2016) gepubliceerd in de Staatscourant 2016 nr. 67521 d.d. 16 december 2016).

In de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving is Richtlijn 645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting (aangepast 2016) opgenomen die nadere interpretatie geeft aan de in Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek opgenomen voorschriften met inachtneming van de in artikel 30 van het BTIV aangeduide uitzonderingen. Richtlijn 645 geeft uitsluitend regels voor sectorspecifieke aangelegenheden. Voor de overige aangelegenheden zijn de algemeen geldende richtlijnen van toepassing eveneens met inachtneming van de in artikel 30 aangeduide uitzonderingen.

De Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) is van toepassing.

5. Grondslagen algemeen en voor de waardering van activa en passiva

De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van marktwaarde in verhuurde staat. Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop ze betrekking hebben. Winsten worden slechts opgenomen voor zover zij op balansdatum zijn gerealiseerd. Verplichtingen en mogelijke verliezen, die hun oorsprong vinden voor het einde van het verslagjaar, worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

Grondslagen voor consolidaties

HE heeft geen direct en indirect gehouden kapitaalbelangen in rechtspersonen.

Schattingswijzigingen

In de jaarrekening 2022 is sprake van de volgende schattingswijziging:

waardering DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

In het kader van de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zijn diverse schattingswijzigingen doorgevoerd in de parameters en berekeningsmethodieken die nader uiteen zijn gezet in deze paragraaf.

De impact van deze schattingswijziging op de toelichting van de marktwaarde in boekjaar 2022 bedraagt afgerond € 17 miljoen (7%) positief.

Toelichting beleidswaarde

De beleidswaarde zoals opgenomen in de toelichting van de jaarrekening 2022 is aangepast ten opzichte van voorgaand jaar. De belangrijkste wijzigingen voor HE ten opzichte van de systematiek voorgaand jaar zijn:

- aanpassing handboek marktwaarde in verhuurde staat 2022;
- aanpassing van de streefhuren als gevolg van ons streefhuurbeleid waarbij wij aansluiten bij de huurtoeslaggrenzen. De (nieuwe) grenzen zoals vastgesteld per 1 januari 2023 door de minister zijn gehanteerd.

De impact van deze schattingswijziging op de toelichting van de beleidswaarde in boekjaar 2022 bedraagt circa € 43 miljoen (32%) positief. Gegeven de aard van de schattingswijziging is de verwachte invloed op de komende jaren structureel van aard.

Oordelen en schattingen

De opstelling van de jaarrekening vereist dat het bestuur zich oordelen vormt en schattingen en veronderstellingen maakt die van invloed zijn op de toepassing van grondslagen en gerapporteerde waarde van activa en verplichtingen en van baten en lasten. De daadwerkelijke uitkomsten kunnen afwijken van deze schattingen. De schattingen en onderliggende veronderstellingen worden voortdurend beoordeeld. Herzieningen van schattingen worden opgenomen in de periode waarin de schatting wordt herzien en in toekomstige perioden waarvoor de herziening gevolgen heeft.

Presentatiewijzigingen

In de (geconsolideerde) jaarrekening 2022 wordt aangesloten bij de voorschriften en nadere definities zoals opgenomen in de 'Handleiding toepassen functionele indeling winst-en-verliesrekening bij corporaties, verslagjaar 2022'.

Presentatie- en functionele valuta

De jaarrekening wordt gepresenteerd in euro's, wat tevens de functionele valuta is van de toegelaten instelling. Alle financiële informatie in euro's is afgerond op het dichtstbijzijnde duizendtal.

Waardering activa en passiva in het algemeen

Activa en passiva worden opgenomen tegen nominale waarde, tenzij anders vermeld in de verdere grondslagen.

Een actief wordt in de balans verwerkt wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen naar de onderneming zullen toevloeien en het actief een kostprijs of een waarde heeft waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld. Activa die hier niet aan voldoen worden niet in de balans verwerkt, maar worden aangemerkt als niet in de balans opgenomen activa.

Een verplichting wordt in de balans verwerkt wanneer het waarschijnlijk is dat de afwikkeling daarvan gepaard zal gaan met een uitstroom van middelen die economische voordelen in zich bergen en de omvang van het bedrag waartegen de afwikkeling zal plaatsvinden op betrouwbare wijze kan worden vastgesteld. Onder verplichtingen worden mede voorzieningen begrepen. Verplichtingen die hier niet aan voldoen worden niet in de balans opgenomen, maar worden verantwoord als niet in de balans opgenomen verplichtingen.

Een in de balans opgenomen actief of verplichting blijft op de balans opgenomen als een transactie niet leidt tot een belangrijke verandering in de economische realiteit met betrekking tot het actief of de verplichting. Dergelijke transacties geven evenmin aanleiding tot het verantwoorden van resultaten. Bij de beoordeling of er sprake is van een belangrijke verandering in de economische realiteit wordt uitgegaan van de economische voordelen en risico's die zich naar waarschijnlijk in de praktijk zullen voordoen, en niet op voordelen en risico's waarvan redelijkerwijze niet te verwachten is dat zij zich voordoen.

Een actief of verplichting wordt niet langer in de balans opgenomen indien een transactie ertoe leidt dat alle of nagenoeg alle rechten op economische voordelen en alle of nagenoeg alle risico's met betrekking tot het actief of de verplichting aan een derde zijn overgedragen. De resultaten van de transactie worden in dat geval direct in de winst-en-verliesrekening opgenomen, rekening houdend met eventuele voorzieningen die dienen te worden getroffen in samenhang met de transactie. Indien de weergave van de economische realiteit ertoe leidt dat het opnemen van activa waarvan de rechtspersoon niet het juridisch eigendom bezit, wordt dit feit vermeld. Baten worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen wanneer een vermeerdering van het economisch potentieel, samenhangend met een vermeerdering van een actief of een vermindering van een verplichting, heeft plaatsgevonden, waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld. Lasten worden verwerkt wanneer een vermindering van het economisch potentieel, samenhangend met een vermindering van een

actief of een vermeerdering van een verplichting, heeft plaatsgevonden, waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld.

De opbrengsten en kosten worden toegerekend aan de periode waarop zij betrekking hebben. Opbrengsten worden verantwoord indien alle belangrijke risico's met betrekking tot de handelsgoederen zijn overgedragen aan de koper.

De in de vaste activa administratie opgenomen complexen hebben betrekking op gelijksoortige eenheden die in een bepaald jaar zijn opgeleverd. Clustering van eenheden heeft, behoudens op complexniveau, niet plaatsgevonden. De onroerende zaken in exploitatie worden op objectniveau geclassificeerd naar DAEB en niet-DAEB vastgoed, rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

Onderhoudsuitgaven worden slechts geactiveerd als zij de gebruiksduur van het object verlengen en/of leiden tot toekomstige prestatie-eenheden of toekomstige extra huuropbrengsten met betrekking tot het object.

Toepassing basisvariant marktwaarde

Onroerende zaken in exploitatie worden op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde, die overeenkomstig artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 plaatsvindt conform de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (Handboek modelmatig waarden marktwaarde). HE hanteert primair voor haar onroerende zaken in exploitatie de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde. In de basisversie wordt de waardering van het vastgoed op portefeulleniveau en de daaraan gerelateerde herwaarderingsreserve modelmatig bepaald. Bij deze waardering is geen taxateur betrokken en er worden dus geen vrijheidsgraden toegepast. Als gevolg hiervan bestaat het risico dat de modelmatig bepaalde actuele waarde van het vastgoed afwijkt van de actuele waarde die met betrokkenheid van een taxateur tot stand zou zijn gekomen. Voor MOG/BOG hanteert HE de full-versie en is wel een taxateur betrokken.

Bijzondere waardeverminderingen financiële activa

Een financieel actief dat niet wordt gewaardeerd tegen (1) reële waarde met waarde wijzigingen in de winst-en-verliesrekening of (2) geamortiseerde kostprijs of lagere marktwaarde, wordt op iedere verslagdatum beoordeeld om te bepalen of er objectieve aanwijzingen bestaan dat het actief een bijzondere waardevermindering heeft ondergaan. Een financieel actief wordt geacht onderhevig te zijn aan een bijzondere waardevermindering indien er objectieve aanwijzingen zijn dat na de eerste opname van het actief zich een gebeurtenis heeft voorgedaan die een negatief effect heeft op de verwachte toekomstige kasstromen van dat actief en waarvan een betrouwbare schatting kan worden gemaakt.

Objectieve aanwijzingen dat financiële activa onderhevig zijn aan een bijzondere waardevermindering omvatten financiële problemen van de rechtspersoon of de schuldenaar die het instrument heeft uitgegeven, contractbreuk zoals het niet nakomen van

betalingverplichtingen en/of achterstallige betalingen met betrekking tot rente of aflossingen, herstructurering van een aan de onderneming toekomend bedrag onder voorwaarden die de onderneming anders niet zou hebben overwogen, aanwijzingen dat een debiteur of emittent failliet zal gaan of waarschijnlijk tot een financiële reorganisatie zal overgaan, en het verdwijnen van een actieve markt voor een bepaald effect. Daarnaast worden subjectieve indicatoren samen met objectieve aanwijzingen voor bijzondere waardevermindering overwogen. Voorbeelden hiervan zijn het wegvallen van actieve markten in het geval van financiële activa met een beursnotering, een verlaging van de kredietwaardigheid van de andere partij zijnde de rechtspersoon of schuldenaar van het uitgegeven instrument of een daling van de reële waarde van een financieel actief beneden de kostprijs of geamortiseerde kostprijs.

Aanwijzingen voor bijzondere waardeverminderingen van vorderingen en beleggingen die door de onderneming worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs worden zowel op het niveau van specifieke activa als op collectief niveau in aanmerking genomen. Van afzonderlijk belangrijke vorderingen en beleggingen wordt beoordeeld of deze individueel onderhevig zijn aan bijzondere waardevermindering. Van afzonderlijk belangrijke vorderingen en beleggingen die niet individueel onderhevig zijn gebleken aan bijzondere waardevermindering en van afzonderlijk niet belangrijke vorderingen wordt collectief beoordeeld of deze onderhevig zijn aan bijzondere waardevermindering, dit door samenvoeging van vorderingen en beleggingen met vergelijkbare risicokenmerken. Bij de beoordeling van de collectieve waardevermindering gebruikt de onderneming historische trends met betrekking tot de waarschijnlijkheid van het niet nakomen van betalingsverplichtingen, het tijdsbestek waarbinnen incassering plaatsvindt en de hoogte van gemaakte verliezen. De uitkomsten worden bijgesteld als de ondernemingsleiding van oordeel is dat de huidige economische en kredietomstandigheden zodanig zijn dat het waarschijnlijk is dat de daadwerkelijke verliezen hoger dan wel lager zullen zijn dan historische trends suggereren.

Financiële activa en financiële verplichtingen worden in de balans opgenomen op het moment dat contractuele rechten of verplichtingen ten aanzien van dat instrument ontstaan.

Een financieel instrument wordt niet langer in de balans opgenomen indien een transactie ertoe leidt dat alle of nagenoeg alle rechten op economische voordelen en alle of nagenoeg alle risico's met betrekking tot de positie aan een derde zijn overgedragen.

Een financieel actief en een financiële verplichting worden gesaldeerd als de onderneming beschikt over een deugdelijk juridisch instrument om het financiële actief en de financiële verplichting gesaldeerd af te wikkelen en de onderneming het stellige voornemen heeft om het saldo als zodanig netto of simultaan af te wikkelen.

Bijzondere waardeverminderingen van vaste activa

Voor materiële vaste activa wordt op iedere balansdatum beoordeeld of er aanwijzingen zijn dat deze activa onderhevig zijn aan bijzondere waardeverminderingen. Als dergelijke indicaties aanwezig zijn, wordt de realiseerbare waarde van het actief geschat. De realiseerbare waarde is de hoogste van de bedrijfswaarde en de opbrengstwaarde. Als het niet mogelijk is de

realiseerbare waarde te schatten voor een individueel actief, wordt de realiseerbare waarde bepaald van de kasstroom genererende eenheid waartoe het actief behoort.

Wanneer de boekwaarde van een actief (of een kasstroom genererende eenheid) hoger is dan de realiseerbare waarde, wordt een bijzonder waardevermindingsverlies verantwoord voor het verschil tussen de boekwaarde en de realiseerbare waarde. Indien sprake is van een bijzonder waardevermindingsverlies van een kasstroom genererende eenheid, wordt het verlies allereerst toegerekend aan goodwill die is toegerekend aan de kasstroom genererende eenheid. Een eventueel restant verlies wordt toegerekend aan de andere activa van de eenheid naar rato van hun boekwaarden.

Verder wordt op iedere balansdatum beoordeeld of er enige indicatie is dat een in eerdere jaren verantwoord bijzonder waardevermindingsverlies is verminderd. Als een dergelijke indicatie aanwezig is, wordt de realiseerbare waarde van het betreffende actief (of kasstroom genererende eenheid) geschat.

Terugneming van een eerder verantwoord bijzonder waardevermindingsverlies vindt alleen plaats als sprake is van een wijziging van de gehanteerde schattingen bij het bepalen van de realiseerbare waarde sinds de verantwoording van het laatste bijzonder waardevermindingsverlies. In dat geval wordt de boekwaarde van het actief (of kasstroom genererende eenheid) opgehoogd tot de geschatte realiseerbare waarde, maar niet hoger dan de boekwaarde die bepaald zou zijn (na afschrijvingen) als in voorgaande jaren geen bijzonder waardevermindingsverlies voor het actief (of kasstroom genererende eenheid) zou zijn verantwoord.

1.0 Materiële vaste activa

Verder wordt op iedere balansdatum beoordeeld of er enige indicatie is dat een in eerdere jaren verantwoord bijzonder waardevermindingsverlies is verminderd. Als een dergelijke indicatie aanwezig is, wordt de realiseerbare waarde van het betreffende actief (of kasstroom genererende eenheid) geschat.

Terugneming van een eerder verantwoord bijzonder waardevermindingsverlies vindt alleen plaats als sprake is van een wijziging van de gehanteerde schattingen bij het bepalen van de realiseerbare waarde sinds de verantwoording van het laatste bijzonder waardevermindingsverlies. In dat geval wordt de boekwaarde van het actief (of kasstroom genererende eenheid) opgehoogd tot de geschatte realiseerbare waarde, maar niet hoger dan de boekwaarde die bepaald zou zijn (na afschrijvingen) als in voorgaande jaren geen bijzonder waardevermindingsverlies voor het actief (of kasstroom genererende eenheid) zou zijn verantwoord

1.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden in de balans verwerkt indien het waarschijnlijk is dat de toekomstige prestatie-eenheden met betrekking tot dat actief zullen toekomen aan de onderneming en de kosten van het actief betrouwbaar kunnen worden vastgesteld. De Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen hun kostprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen.

De kostprijs van de genoemde activa bestaat uit de verkrijgings- of vervaardigingsprijs en overige kosten om de activa op hun plaats en in de staat te krijgen noodzakelijk voor het beoogde gebruik. De kostprijs van de activa die door de onderneming in eigen beheer zijn vervaardigd, bestaat uit de aanschaffingskosten van de gebruikte grond- en hulpstoffen en de overige kosten die rechtstreeks kunnen worden toegerekend aan de vervaardiging. Verder omvat de vervaardigingsprijs een redelijk deel van de indirecte kosten en de rente op schulden over het tijdvak dat kan worden toegerekend aan de vervaardiging van de activa.

In het geval dat de betaling van de kostprijs van een materieel vast actief plaatsvindt op grond van een langere dan normale betalingstermijn, wordt de kostprijs van het actief gebaseerd op de contante waarde van de verplichting.

In het geval dat materiële vaste activa worden verworven in ruil voor een niet-monetair actief, wordt de kostprijs van het materieel vast actief bepaald op basis van de reële waarde voor zover de ruiltransactie leidt tot een wijziging in de economische omstandigheden en de reële waarde van het verworven actief of van het opgegeven actief op betrouwbare wijze kan worden vastgesteld.

Investeringsubsidies worden in mindering gebracht op de kostprijs van de activa waarop de subsidies betrekking hebben. De afschrijvingen worden berekend als een percentage over de aanschafprijs volgens de lineaire methode op basis van de economische levensduur zonder rekening te houden met een restwaarde. Op bedrijfsterreinen en op materiële vaste Latente belastingvorderingen worden opgenomen voor verrekenbare fiscale verliezen en voor verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de waarde van de activa en verplichtingen volgens fiscale voorschriften enerzijds en de in deze jaarrekening gevolgde waarderingsgrondslagen anderzijds, met dien verstande dat latente belastingvorderingen alleen worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er toekomstige fiscale winst zal zijn waarmee de tijdelijke verschillen kunnen worden verrekend en verliezen kunnen worden gecompenseerd.

De berekening van de latente belastingvordering geschiedt tegen de op het einde van het verslagjaar geldende belastingtarieven of tegen de in komende jaren geldende tarieven, voor zover deze al bij wet zijn vastgesteld.

Latente belastingvorderingen worden gewaardeerd tegen [nominale/ contante] waarde. bedrijfsactiva in uitvoering, alsmede vooruitbetalingen op materiële vaste activa wordt niet afgeschreven. Afschrijving start op het moment dat een actief beschikbaar is voor het beoogde gebruik en wordt beëindigd bij buitengebruikstelling of bij afstoting.

Onderhoudsuitgaven worden slechts geactiveerd als zij de gebruiksduur van het object verlengen en/of leiden tot toekomstige prestatie-eenheden met betrekking tot het object. Ter zake van verwachte kosten van periodiek groot onderhoud aan gebouwen, installaties e.d. wordt een voorziening gevormd. Zie hiervoor de grondslag onder het hoofd Voorzieningen.

2.0 Vastgoedbeleggingen

Algemene uitgangspunten

Tenzij bij de afzonderlijke waarderingsgrondslagen van de balansposten iets anders wordt vermeld gelden voor alle vastgoedbeleggingen de volgende algemene uitgangspunten.

Verkrijgings- of vervaardigingsprijs

De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van alle direct toe te rekenen uitgaven. Voor zover verkregen subsidies kwalificeren als investeringssubsidie worden deze in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

Tevens worden hierbij de direct toerekenbare interne kosten alsmede transactiekosten geactiveerd. Er wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen die op balansdatum worden verwacht.

Indien grond gekocht is met opstallen, met de intentie de opstallen te slopen of teniet te laten gaan en vervolgens op de grond nieuwbouw te realiseren, dan maken de eventuele boekwaarde van de opstallen en de gemaakte sloopkosten deel uit van de verkrijgingsprijs van de grond.

- 2.1 DAEB vastgoed in exploitatie en**
- 2.2 niet-DAEB vastgoed in exploitatie**

Typering

DAEB vastgoed in exploitatie omvat woningen, maatschappelijk vastgoed en overig sociaal vastgoed die bij aanvang van de huurovereenkomst een huurprijs onder de liberalisatiegrens c.q. de maximale huurtoeslaggrens hadden. Hierbij is rekening gehouden met mutaties in de DAEB portefeuille sinds die datum. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 januari door de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Per 1 januari 2021 is deze grens vastgesteld op € 752,33. Maatschappelijk vastgoed is onroerend goed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs en culturele instellingen en dienstverleners. HE hanteert de basisversie van het handboek 2021 voor de woongelegenheden en parkeergelegenheden. Voor de MOG hanteert HE de full-versie.

Niet-DAEB vastgoed in exploitatie omvat de woningen met een aanvangshuurprijs boven de liberalisatiegrens c.q. de maximale huurtoeslaggrens, het bedrijfsmatig vastgoed (niet-zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overige commerciële vastgoed. Het commercieel vastgoed in exploitatie wordt gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat. HE hanteert de basisversie van het handboek 2021 voor de woongelegenheden en parkeergelegenheden. Voor de BOG hanteert HE de full-versie.

Kwalificatie

Woningstichting Helpt Elkander (hierna HE) richt zich op het realiseren van de volkshuisvestelijke taken. Dit betekent dat beleidskeuzes rondom het vastgoed primair worden gemaakt met inachtneming van haar taak als sociale volkshuisvester. Basis voor de waardering is het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde in verhuurde staat.

Waarderingsgrondslag

Vastgoed in exploitatie wordt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat. HE waardeert haar vastgoed in exploitatie bij eerste verwerking tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Daarna vindt waardering plaats tegen de actuele waarde zijnde de marktwaarde in verhuurde staat. De waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat vindt plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 bij

artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2021').

Marktwaarde in verhuurde staat is het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de peildatum, waarbij partijen met kennis van zaken, prudent en zonder dwang zouden hebben gehandeld.

HE past voor het volledige bezit woonegelegenheden en parkeerplekken of garageboxen in exploitatie de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde toe.

De berekening van de marktwaarde geschiedt op een modelmatige wijze. De nauwkeurigheid van de waardering, geacht te liggen binnen een bandbreedte van 10% plus en min de waarde. Om de basisversie toe te kunnen passen heeft HE een analyse gemaakt van haar bezit en hierbij vastgesteld dat het type en de samenstelling van het bezit past binnen de uitgangspunten en normeringen die de basisversie voorschrijft. Dientengevolge heeft HE geconcludeerd dat de toepassing van de basisversie leidt tot een acceptabele uitkomst van de marktwaarde in verhuurde staat voor het geheel van de betreffende complexen en past binnen het getrouwe beeld van het vermogen en resultaat dat de jaarrekening, volgens het verslaggevingsstelsel moet geven.

Complexindeling

Overeenkomstig het Handboek modelmatig waarden marktwaarde vindt waardering op waarderingcomplex niveau plaats. Elk waarderingcomplex bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type eenheid en locatie. Daarnaast is het gehele waarderingcomplex als eenheid aan een derde partij te verkopen. Alle verhuureenheden van HE maken deel uit van een waarderingcomplex of vormen een afzonderlijk waarderingcomplex.

Waarderingsmethode

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

- De aannames aangaande de geprognosticeerde kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen van de toegelaten instelling die rusten op het vastgoed.
- De overige (na de contractperiode in acht te nemen) aannames en uitgangspunten zijn gebaseerd op gegevens van de markt waarop de toegelaten instelling actief is.
- Feiten en omstandigheden die kunnen worden gekwalificeerd als verplichtingen die niet specifiek aan het vastgoed zijn toe te rekenen zijn (zoals bijvoorbeeld afgesloten convenanten met gemeenten over aan te houden volumes in huurprijs categorieën en mogelijk in de toekomst te maken prestatieafspraken) zijn niet opgenomen in de waardering van het vastgoed maar maken onderdeel uit van de niet uit de balans blijvende verplichtingen.
- Het rekenmodel maakt gebruik van een Netto Contante Waardeberekening (NCW), ook wel Discounted Cash-Flow (DCF) genaamd. Dit betekent dat voor een periode van 15 jaar de inkomsten en uitgaven betrouwbaar worden geschat en dat deze aan de hand van een

disconteringsvoet “contant” worden gemaakt naar het heden. Daarnaast wordt een eindwaarde bepaald na afloop van de DCF-periode van 15 jaar (de zogenaamde exit yield).

- Toepassing van de basisversie kenmerkt zich door het feit dat een marktwaarde in verhuurde staat op complexniveau wordt bepaald maar waarbij op portefeuille niveau (totaal van alle complexen) de waardering leidt tot een acceptabele uitkomst van de marktwaarde in verhuurde staat voor het geheel van de betreffende complexen en past binnen het getrouwe beeld van het vermogen en resultaat dat de jaarrekening
- In overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden is er geen taxateur betrokken geweest bij de bepaling en toetsing van de marktwaarde in verhuurde staat;
- Binnen de toepassing van de basisversie is het niet mogelijk om vrijheidsgraden te gebruiken. Dit betekent dat de parameters zoals deze opgenomen zijn in het handboek integraal gevolgd zijn.

Het inschatten van kosten en opbrengsten wordt gedaan aan de hand van twee scenario's; doorexploiteren en uitponden. Bij doorexploiteren is de veronderstelling dat het volledige complex in bezit blijft gedurende de volledige DCF-periode. Het inrekenen van de markthuurgeschiedt bij mutatie. Bij uitponden is de veronderstelling dat bij mutatie tot verkoop van individuele woningen wordt overgegaan. Bij beide scenario's wordt ervan uitgegaan dat het object/complex in zijn geheel aan een derde wordt verkocht. Per complex wordt uiteindelijk het scenario met de hoogste uitkomst gelijkgesteld aan het begrip 'marktwaarde verhuurde staat, zijnde de actuele waarde waartegen de waardering van het vastgoed plaats vindt.

Het inschatten van de kosten en opbrengsten wordt op basis van marktconforme uitgangspunten gedaan. De volgende parameters worden hierbij gehanteerd:

- 'prijsinflatie' ten behoeve van de jaarlijkse indexatie van de ingerekende contract huur, de markthuurgeschiedt, de maximale huur en de liberalisatiegrens, belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten;
- *loonstijging* als uitgangspunt voor de stijging van de beheerskosten;
- *bouwkostenstijging* vormt het uitgangspunt voor de stijging van de onderhoudskosten, de verkoopkosten en de verouderingskosten;
- *leegwaardestijging* is de basis voor de stijging van de verkoopopbrengst in het uitpondscenario.

HE heeft de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2022 voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast. De belangrijkste uitgangspunten zijn:

Parameters woonegelegenheden	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028 e.v.
Prijsinflatie	9,9%	2,6%	2,3%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Loonstijging	2,9%	3,7%	3,3%	3,3%	3,3%	3,3%	2,5%
Bouwkostenstijging	7,8%	3,7%	3,3%	3,3%	3,3%	3,3%	2,5%
Leegwaardestijging	7,3%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%

Instandhoudingsonderhoud per vhe EGW

EGW doorexploiteerscenario						
Bouwjaarklasse/ Grootte	< 1940	>= 1940 <1960	>= 1960 <1975	>= 1975 <1990	>= 1990 <2005	>=2005
< 40	1.426	1.400	1.405	1.428	1.451	1.538
>= 40 < 60	1.601	1.561	1.557	1.568	1.602	1.703
>= 60 < 80	1.714	1.666	1.665	1.668	1.710	1.820
>= 80 < 100	1.825	1.770	1.778	1.776	1.826	1.944
>= 100 < 120	1.872	1.816	1.834	1.829	1.883	2.005
>= 120	1.920	1.861	1.890	1.883	1.941	2.066

Instandhoudingsonderhoud per vhe MGW

MGW doorexploiteerscenario						
Bouwjaarklasse/ Grootte	< 1940	>= 1940 <1960	>= 1960 <1975	>= 1975 <1990	>= 1990 <2005	>=2005
< 40	1.199	1.256	1.276	1.314	1.410	1.493
>= 40 < 60	1.281	1.328	1.371	1.406	1.501	1.593
>= 60 < 80	1.404	1.437	1.500	1.529	1.625	1.729
>= 80 < 100	1.572	1.589	1.663	1.684	1.784	1.902
>= 100 < 120	1.726	1.728	1.816	1.829	1.933	2.065
>= 120	1.836	1.826	1.932	1.940	2.046	2.189

Achterstallig onderhoud

Voor achterstallig onderhoud is een norm per complex opgenomen voor de sanering van asbest conform de gegevens uit de meerjarenonderhoudsbegroting. Deze uitgaven zijn in de verantwoording voorzien als investeringen en niet meegenomen in de operationele kasstroom van het vastgoed in exploitatie.

Beheerkosten per vhe

Type	Dit jaar	Vorig jaar
EGW	481	467
MGW	472	459
Parkeergelegenheden	30	29
Parkeerboxen	41	40

Let op: deze norm beheerkosten is onder te verdelen in administratief en technisch beheer in de verhouding van 45% en 55%. Dit heeft geen effect op de marktwaarde maar is aangebracht voor de bepaling van de beleidswaarde. De definities van administratief en technisch beheer zijn gezamenlijk vastgesteld door BZK, Aw en WSW.

Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten

Type	Dit jaar	Vorig jaar
Gemeentelijke OZB	Gemeentelijke tarieven 2021 zoals gepubliceerd uitgedrukt in een % van de WOZ-waarde met waardepelddatum 1-1-2021.	Gemeentelijke tarieven 2021 zoals gepubliceerd uitgedrukt in een % van de WOZ-waarde met waardepelddatum 1-1-2020.
Verzekeringen en overige belastingen en zakelijke lasten	0,07% van de WOZ-waarde	0,07% van de WOZ-waarde

Splitsingskosten

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 571 per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 9% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

MOG en BOG vastgoed in exploitatie

Waarderingsgrondslag

HE past de full-versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde toe voor haar maatschappelijk en bedrijfsmatig onroerend goed, waarbij een externe taxateur wordt ingeschakeld. De nauwkeurigheid van de waardering, geacht te liggen binnen een bandbreedte van 10% plus en min de waarde.

In het boekjaar 2022 is het MOG en BOG vastgoed in exploitatie door een externe onafhankelijke taxateur volledig getaxeerd.

HE past de full-versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde toe voor haar bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed omdat de huursom van MOG/BOG tezamen meer bedraagt dan 5% van de totale huursom van de niet-DAEB tak.

Onder toepassing van de full-versie heeft de externe onafhankelijke taxateur de voor de volgende vrijheidsgraden van het Handboek afwijkende standpunten ingenomen, rekening houdend met de specifieke omstandigheden van het bezit en/of de omgeving waarbinnen HE opereert.

Inschakeling taxateur

Het BOG/MOG deel van het vastgoed is in 2022 getaxeerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs, te weten MVGM.

Toepassing vrijheidsgraden

De externe taxateur heeft de mogelijkheid tot een aanpassing van de op basis van het handboek 2022 vastgestelde waarde. Een aanpassing van de waarde dient het resultaat te zijn van een aanpassing van de daaraan ten grondslag liggende normen en parameters. Daarbij heeft de externe taxateur de aannemelijkheid van de marktwaarde tevens beoordeeld en akkoord bevonden. Hierna lichten wij in de tabel toe de specifieke onderdelen waarbij de externe taxateur is afgeweken van de normen en parameters uit het handboek 2022.

Vrijheidsgraad	Uitgangspunt Handboek	Aanpassing HE
Schematische vrijheid	Separate kasstromen specifiek tonen	Conform basisversie
Markthuur(stijging)	Prijsinflatie	De markthuur is aangepast naar marktconforme hoogte afgaand op bekende referentietransacties en rekening houdend met de verschillen en overeenkomsten tussen het te taxeren object en referenties. Markthuurstijging conform basisversie
Exit Yield	Modelmatig bepaald	Taxateurs hebben gekozen de eindwaarde vast te stellen middels een exit yield aangezien dit beter toetsbaar is aan

		de markt en een duidelijke correlatie heeft met de rendementseis in jaar t=0
Leegwaarde	WOZ-waarde	Leegwaarde vastgesteld door taxateur op comparatieve wijze op basis van referentie transacties
Leegwaardestijging	Normering naar provincie of 4 grote steden	Conform basisversie
Disconteringsvoet uitponden/ Doorexploiteren	Modelmatig vastgesteld	Taxateurs hebben per object een marktconforme disconteringsvoet bepaalt, passend bij het risicoprofiel van het betreffende object. Hierbij is met name gestuurd op de output (BAR k.k.) welke in lijn dient te liggen met het marktbeeld
Mutatie- en verkoopkans	Op basis van afgelopen 5 jaar	Conform basisversie
Onderhoud	Normbedrag per type verhuureenheid	De onderhoudskosten zijn met 10% geïndexeerd t.o.v. 2021
Technische splitsingskosten	Genormeerd bedrag	Conform basisversie
Erfpacht	Niet van toepassing	Geen
Bijzondere uitgangspunten	Niet van toepassing	Geen

Mutatie marktwaarde in verhuurde staat

Mutaties in de marktwaarde in verhuurde staat van vastgoed in exploitatie worden in de winst-en-verliesrekening verantwoord onder 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

Herwaardering

De herwaarderingsreserve wordt bepaald als het positieve verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs (zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering) en onder aftrek van (latente) belastingverplichtingen.

Als gevolg van het toepassen van de basisversie, waarmee een marktwaarde op portefeuille niveau wordt nagestreefd, zit er een onnauwkeurigheid in de bepaling van de herwaarderingsreserve op complexniveau. Deze onnauwkeurigheid is inherent aan de toepassing van de basisversie. Dit leidt niet tot een hoger of lager vermogen maar ziet enkel toe op de allocatie binnen het vermogen (hogere herwaarderingsreserve leidt tot lagere overige reserves en vice versa).

Bepaling beleidswaarde (ten behoeve van de toelichting)

Het WSW en de Aw hebben in het kader van het nieuwe integraal toezicht kader besloten om met ingang van het boekjaar 2018 de in voorgaande jaren gehanteerde bedrijfswaarde te vervangen door een nieuw waarde begrip, de beleidswaarde. In het bestuursverslag is een beleidsmatige beschouwing opgenomen.

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van HE en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. 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 uitgaande van het beleid van HE. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige- en onzelfstandige woongelegenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van de volgende afslagen:

Afslag Beschikbaarheid (Doorexploiteren)

Uitgangspunt van corporaties is doorexploiteren van het bezit. Daarom wordt niet gekeken naar de hoogste waarde van doorexploiteren of uitponden zoals bij marktwaarde in verhuurde staat. Er wordt uitsluitend gekeken naar de waarde op basis van doorexploiteren tegen markthuur.

Afslag Betaalbaarheid (Huurbeleid)

Uitgangspunt van corporaties is het eigen huurbeleid. Ons huurbeleid is afgestemd op streefhuren welke uiteraard veel lager liggen dan de markthuren gezien de doelgroepen die wij huisvesten. Ons streefhuurbeleid kent als uitgangspunt de huurgrenzen zoals die jaarlijks per 1 januari door het ministerie van Binnenlandse Zaken worden bekendgemaakt in een circulaire en de Staatscourant. De huurgrenzen per 1 januari 2023 bedragen:

- een lage aftoppingsgrens van € 647,19 (1-1-2022: € 633,25);
- een hoge aftoppingsgrens van € 693,60 (1-1-2022: € 678,66);
- een kwaliteitskortingsgrens van € 452,20 (1-1-2022: € 442,46);
- een liberalisatiegrens van € 808,06 (1-1-2022: € 753,47).

Daarnaast geldt dat de sociale woningen (DAEB-bezit) nooit een streefhuur hebben die hoger is dan 90% van de maximaal redelijke huurprijs.

Afslag Kwaliteit (Onderhoudsbeleid)

Uitgangspunt is de post 'Lasten onderhoudsactiviteiten' die in de functionele winst en verliesrekening is opgenomen voor de begrotingsperiode 2023-2027. De MJOB 2023-2032 diende hiervoor als onderlegger. We hebben de norm onderhoud vervolgens bepaald op basis van 15 jaren uit de MJOB en de kosten van het technisch beheer. Deze norm is doorgerekend bij de bepaling van de beleidswaarde. De norm onderhoud is gelijk gehouden aan vorig jaar op € 2.331 en bestaat uit de posten reparatie- en mutatieonderhoud, (incidenteel) planmatig onderhoud en technisch beheer.

Afslag Beheer (Beheerkosten eigen beleid)

Uitgangspunt zijn de posten 'Lasten verhuur en beheeractiviteiten' en 'Overige directe operationele lasten exploitatie bezit' die in de functionele winst-en-verliesrekening zijn opgenomen voor de begrotingsperiode 2023-2027. We hebben vervolgens de norm beheer bepaald waarbij de verhuurderheffing conform de richtlijnen niet meegenomen wordt. De norm beheer is gelijk gehouden aan vorig jaar op € 710. Deze relatief lage norm beheer zorgt in de situatie van HE voor een toeslag in plaats van een, in de sector gebruikelijke, afslag. We zien dit effect bij meer organisaties van onze omvang omdat relatief veel kosten worden toegerekend aan overige organisatielasten.

Voor zover afwijkend voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten, zijn de gehanteerde uitgangspunten zoals toegepast voor de bepaling van de

beleidswaarde van de activa in exploitatie geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTiV artikel 151.

De beleidswaarde van BOG/MOG/ZOG is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitlegangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

Verhuurderheffing

De afschaffing van de verhuurderheffing is doorgerekend in de verwerkte markt- en beleidswaarde per 31 december 2022 in de jaarrekening 2022, aangezien deze in overeenstemming met het handboek modelmatig waarderen 2022 zijn bepaald.

De afschaffing van de verhuurderheffing heeft een positief effect op de marktwaarde in verhuurde staat en de beleidswaarde van Helpt Elkander.

2.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

HE verkocht tot 19 april 2019 woningen onder voorwaarden waarbij de koper een contractueel bepaalde korting op de actuele waarde krijgt. De verwerking van dergelijke transacties hangt af van de contractuele voorwaarden. HE onderscheidt hierbij gerealiseerde verkopen en verkopen die kwalificeren als een financieringstransactie.

Als financieringstransactie kwalificeren:

verkopen waarbij HE een plicht tot terugkoop heeft tegen reële waarde na het verstrijken van een beperkt deel van de geschatte levensduur.

Verkopen onder voorwaarden die niet als financieringstransactie kwalificeren zijn verkooptransacties.

De als financieringstransactie gekwalificeerde verkopen onder voorwaarden worden als volgt verwerkt:

- De betreffende onroerende zaken worden direct voorafgaand aan de verkoop gewaardeerd tegen actuele waarde zijnde de met de koper overeengekomen contractprijs; het verschil met de boekwaarde op dat moment wordt verwerkt:
 - Bij een waardedaling: als een negatieve herwaardering indien en voor zover er voor de betreffende woning(en) op dat moment nog sprake is van een ongerealiseerde waardevermindering, en voor het overige als een bijzonder waardeverminderingsverlies via de overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille;
 - Bij een waardeverhoging: als een herwaardering indien en voor zover de actuele waarde hoger is dan de boekwaarde, en voor een eventueel resterende overige waardevermindering als terugname van een bijzonder waardeverminderingsverlies;
- De woning wordt voor de overeengekomen contractprijs opgenomen onder de Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden; de (nog te) ontvangen contractprijs wordt opgenomen als Verplichtingen uit hoofde van Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (eerste waardering).
- De woning wordt jaarlijks per balansdatum gewaardeerd tegen de marktwaarde op basis van de geldende contractvoorwaarden van de verkoop onder voorwaarden; eventuele

waarde mutaties worden verwerkt als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor de verkoop'.

De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd op het bedrag dat de toegelaten instelling verschuldigd zou zijn indien op balansmoment het actief tegen de overeengekomen contractvoorwaarden teruggekocht zou moeten worden. Eventuele mutaties in deze verplichtingen worden in het resultaat verwerkt als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor de verkoop'.

Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden, wordt de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

Indien de terugkoop gerealiseerd is, vindt verwerking afhankelijk van de beleidsdoelstelling plaats:

- bij gelijkblijvende bestemming blijft classificatie onder verkopen onder voorwaarden van toepassing. Waardering vindt plaats tegen de waarde waartegen terugkoop heeft plaatsgevonden;
- indien het beleidsvoornemen bestaat om de woning te verkopen, zal verantwoording plaatsvinden onder de voorraden. Waardering vindt plaats tegen de waarde waarop de woning is teruggekocht.

2.4 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Typering

Dit betreft complexen in aanbouw die zijn bestemd om te worden ingezet als vastgoed in exploitatie.

Waarderingsgrondslag

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie wordt gewaardeerd tegen uitgaafprijzen en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering of lagere marktwaarde en inclusief transactiekosten (zoals overdrachtsbelasting, notariskosten en andere transactiekosten).

3.0 Financiële vaste activa

3.1 Deelnemingen in groepsmaatschappijen

Deelnemingen waarin invloed van betekenis kan worden uitgeoefend, worden gewaardeerd volgens de vermogensmutatiemethode (nettovermogenswaarde). Wanneer 20% of meer van de stemrechten uitgebracht kan worden, wordt ervan uitgegaan dat er invloed van betekenis is.

De nettovermogenswaarde wordt berekend volgens de grondslagen die gelden voor deze jaarrekening; voor deelnemingen waarvan onvoldoende gegevens beschikbaar zijn voor aanpassing aan deze grondslagen, wordt uitgegaan van de waarderingsgrondslagen van de betreffende deelneming.

Indien de waarde van een deelneming volgens de nettovermogenswaarde negatief is, wordt deze op nihil gewaardeerd en wordt een voorziening getroffen.

De eerste waardering van gekochte deelnemingen is gebaseerd op de reële waarde van de identificeerbare activa en passiva op het moment van acquisitie. Voor de vervolgwaaardering worden de grondslagen toegepast die gelden voor deze jaarrekening, uitgaande van de waarden bij eerste waardering.

3.2 Vorderingen op groepsmaatschappijen

De vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen worden initieel gewaardeerd tegen de reële waarde, gewoonlijk de nominale waarde. Vervolgens vindt waardering plaats tegen geamortiseerde kostprijs waarbij rekening wordt gehouden met eventuele bijzondere waardeverminderingen.

3.3 Latente belastingvorderingen

Latente belastingvorderingen worden opgenomen voor verrekenbare fiscale verliezen en voor verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de waarde van de activa en verplichtingen volgens fiscale voorschriften enerzijds en de in deze jaarrekening gevolgde waarderingsgrondslagen anderzijds, met dien verstande dat latente belastingvorderingen alleen worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er toekomstige fiscale winst zal zijn waarmee de tijdelijke verschillen kunnen worden verrekend en verliezen kunnen worden gecompenseerd.

De berekening van de latente belastingvordering geschiedt tegen de op het einde van het verslagjaar geldende belastingtarieven of tegen de in komende jaren geldende tarieven, voor zover deze al bij wet zijn vastgesteld.

Latente belastingvorderingen worden gewaardeerd tegen contante waarde.

4.0 Vlottende activa

4.1 Voorraden

De voorraden bestaan uit vastgoed bestemd voor de verkoop. Opgeleverd vastgoed beschikbaar en bestemd voor de verkoop wordt gewaardeerd op vervaardigingsprijs of lagere opbrengstwaarde. De vervaardigingsprijs omvat alle kosten die samenhangen met de verkrijging of vervaardiging, alsmede gemaakte kosten om de voorraden op hun huidige plaats en in hun huidige staat te brengen. In de kosten van vervaardiging zijn begrepen directe loonkosten en toeslagen voor aan de productie gerelateerde indirecte vaste en variabele kosten, waaronder de kosten van het bedrijfsbureau, onderhoudsafdeling en interne logistiek.

De opbrengstwaarde is de geschatte verkoopprijs onder aftrek van direct toerekenbare verkoopkosten. Bij de bepaling van de opbrengstwaarde wordt rekening gehouden met de incourantheid van de voorraden.

4.2 Onderhanden projecten

Niet van toepassing.

4.3 Vorderingen

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie. Vorderingen worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, veelal gelijk aan de nominale waarde.

Een voorziening voor oninbaarheid gebaseerd op een statische beoordeling per balansdatum wordt in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering.

4.4 Liquide middelen

Liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en direct opeisbare deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder kortlopende schulden. Liquide middelen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde.

5.0 Eigen vermogen

Het eigen vermogen bestaat uit de herwaarderings-, de overige reserve en het resultaat van het boekjaar.

Herwaarderingsreserve

Een herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van activa en de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

In de herwaarderingsreserve worden de ongerealiseerde waardevermeerderingen van het vastgoed in exploitatie en vastgoed verkocht onder voorwaarden opgenomen. Er is sprake van een ongerealiseerde waardevermeerdering indien de marktwaarde van een waarderingscomplex op balansdatum hoger is dan de boekwaarde op basis van de verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs. Indien op een waarderingscomplex in het verleden een waardevermindering is verantwoord, dan wordt pas een herwaarderingsreserve gevormd voor het betreffende complex voor zover de marktwaarde hoger is dan de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

Het gerealiseerde deel van de herwaarderingsreserve van op marktwaarde gewaardeerde vastgoed in exploitatie en vastgoed verkocht onder voorwaarden worden rechtstreeks ten gunste van de overige reserves verantwoord. Aangezien de waardevermeerdering van vastgoed in exploitatie en vastgoed verkocht onder voorwaarden reeds ten gunste van de winst-en-verliesrekening is gebracht (en in verband hiermee een herwaarderingsreserve is gevormd) is verwerking van de daaropvolgende realisatie niet ten gunste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

Overige reserve

De overige reserve bestaat uit een algemene reserve. Het eigen vermogen is opgenomen tegen nominale waarde. Jaarlijks wordt het jaarresultaat toegevoegd.

Resultaat van het boekjaar

Het resultaat van het boekjaar is conform de functionele winst-en-verliesrekening bepaald en wordt na balansdatum bestemd.

6.0 Voorzieningen

Voorzieningen worden gevormd voor in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen en verliezen die op balansdatum bestaan waarbij het waarschijnlijk is dat een uitstroom van

middelen noodzakelijk is en waarvan de hoogte redelijkerwijs kan worden geschat. De voorzieningen worden gewaardeerd tegen de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de verplichtingen per balansdatum af te wikkelen. De voorzieningen worden gewaardeerd tegen de contante waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de verplichtingen af te wikkelen, als de tijds waarde van geld materieel is.

Met verplichtingen van samenwerkingscombinaties in de vorm van een vennootschap onder firma wordt als gevolg van de hoofdelijke aansprakelijkheid slechts rekening gehouden indien en voor zover de financiële positie van één of meerdere partners daartoe aanleiding geeft. Wanneer de verwachting is dat een derde de verplichtingen vergoedt, en wanneer het waarschijnlijk is dat deze vergoeding zal worden ontvangen bij de afwikkeling van de verplichting, dan wordt deze vergoeding als een actief in de balans opgenomen.

Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen

Bij de bepaling van voorzieningen wordt uitgegaan van in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen die op de balansdatum bestaan. Tot de feitelijke verplichtingen worden ook gerekend verplichtingen die kunnen worden gekwalificeerd als “intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd”. Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de corporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de corporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de definitieve ontwerpfasen en afgeleid het aanvragen van de bouwvergunning heeft plaatsgevonden.

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen nieuwbouw 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 (verwachte stichtingskosten) minus aan deze investering toe te rekenen ontvangsten (verwachte marktwaarde verhuurde staat).

Voorziening uit hoofde van claims, geschillen en rechtsgedingen

Een voorziening uit hoofde van claims, geschillen en rechtsgedingen wordt gevormd indien het waarschijnlijk is dat de toegelaten instelling in een procedure zal worden veroordeeld. De voorziening betreft de beste schatting van het bedrag waarvoor de verplichting kan worden afgewikkeld, en omvat tevens de proceskosten.

7.0 Langlopende schulden

Langlopende schulden worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen 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 geamortiseerde kostprijs.

Het verschil tussen de bepaalde boekwaarde en de uiteindelijke aflossingswaarde wordt op basis van de effectieve rente gedurende de geschatte looptijd van de schulden in de winst-en-verliesrekening als interestlast verwerkt.

Voor extendible-/tijdvakleningen wordt de effectieve rente bepaald op basis van de gemiddelde contractuele rente over de volledige looptijd van de lening, ervan uitgaande dat de vaste rente in het tweede tijdvak betaald moet worden.

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

HE heeft geen derivaten.

In het kader van de verkoop van woningen onder voorwaarden heeft de corporatie een terugkoopverplichting die mede afhankelijk is van de ontwikkeling van de waarde van de woningen in het economisch verkeer en de specifieke contractuele voorwaarden. 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.

8.0 Kortlopende schulden

De kortlopende schulden worden gewaardeerd tegen de nominale waarde.

6. Grondslagen voor bepaling van het resultaat

Algemeen

Het resultaat wordt bepaald als verschil tussen de opbrengstwaarde van de geleverde prestaties en de kosten en andere lasten over het jaar. De resultaten op transacties worden verantwoord in het jaar waarin zij zijn gerealiseerd; verliezen reeds zodra zij voorzienbaar zijn. Het resultaat wordt tevens bepaald met inachtneming van de verwerking van ongerealiseerde waardeveranderingen van op actuele waarde gewaardeerde vaste activa en afgeleide financiële instrumenten.

De winst-en-verliesrekening wordt gepresenteerd op basis van de functionele indeling. Omdat HE naast verhuuractiviteiten, tevens activiteiten verricht op het gebied van ontwikkeling van vastgoed en verkoop van delen van de vastgoedportefeuille, geeft de functionele indeling de gebruiker van de jaarrekening een beter inzicht dan de categoriale indeling.

In de functionele winst-en-verliesrekening zijn alle opbrengsten direct toe te rekenen aan de activiteiten HE. Bij de kosten is er een onderscheid tussen de direct toerekenbare kosten en de indirecte kosten. De direct toerekenbare kosten worden bij het betreffende onderdeel verantwoord. De toerekening van de indirecte kosten aan de onderscheiden onderdelen van de functionele winst-en-verliesrekening gebeurt op basis van verdeelsleutels.

9.0 Exploitatie vastgoed

9.1 Huuropbrengsten

Hieronder zijn opgenomen de opbrengsten voortvloeiend uit de met huurders gesloten huurovereenkomsten (exclusief de inbegrepen servicedienst). De huren worden jaarlijks binnen de wettelijke kaders gewijzigd in overeenstemming met het huurbeleid van de toegelaten instelling. Huuropbrengsten worden lineair in de winst-en-verliesrekening opgenomen op basis van de duur van de huurovereenkomst.

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. De regels voor de huurverhoging in 2022 zijn door het ministerie van Binnenlandse Zaken gepubliceerd. HE maakt gebruik van de inkomensafhankelijke huurverhoging: Voor de huishoudens met een hoog middeninkomen bedraagt de huurverhoging maximaal € 50,- en voor de huishoudens met een hoog inkomen bedraagt de huurverhoging maximaal € 100,-. Door toepassing van de inkomensafhankelijke huurverhoging dragen de sterkste schouders de zwaarste lasten en kunnen we de huurverhoging voor de huishoudens met een lager inkomen beperken.

Huurwijzigingen

Per 1 juli 2022 zijn de huurprijzen van onze verhuureenheden als volgt verhoogd:

- de sociale woningen met gemiddeld 2,0%;
- de woningen met een geliberaliseerd contract met 3,3%;
- de losse garages/parkeerplaatsen met 2,3%.

Een vrijkomende woning bij mutatie wordt opnieuw verhuurd tegen streefhuur.

9.2 Opbrengsten servicecontracten

Dit betreffen ontvangen bedragen van huurders en bewoners ter dekking van te maken en gemaakte servicekosten. Jaarlijks vindt verrekening plaats op basis van de daadwerkelijke bestedingen. De kosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten. Deze post verloopt budgetneutraal in de resultaatrekening.

9.3 Lasten servicecontracten

De lasten van de door de huurders en bewoners gemaakte servicekosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten. Deze post verloopt budgetneutraal in de resultaatrekening.

9.4 Overheidsbijdragen

Niet van toepassing.

9.5 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

De lasten van de activiteiten voor verhuur en beheer bestaan uit directe en indirecte lasten. Als directe lasten worden beschouwd alle personeelskosten van medewerkers die direct betrokken zijn bij de voorbereiding en uitvoering van de verhuur- en beheeractiviteiten. De indirecte lasten bestaan uit de toerekening van de overige bedrijfslasten die worden toegerekend op basis van geschatte tijdsbesteding aan deze activiteiten.

9.6 Lasten onderhoudsactiviteiten

Onder deze post worden alle direct en indirect aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud (anders dan ingrijpende verbetering of asbestsanering) verantwoord voor zover deze betrekking hebben op het vastgoed in exploitatie.

De lasten van de activiteiten voor onderhoud bestaan uit directe en indirecte lasten. Van directe lasten 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. In het reparatieonderhoud worden ook opgenomen de kosten van het materiaalverbruik door de onderhoudsmedewerker. Als directe lasten worden ook beschouwd alle personeelskosten van medewerkers die direct betrokken zijn bij de voorbereiding en uitvoering van de onderhoudswerkzaamheden. De indirecte lasten bestaan uit de toerekening van de overige bedrijfslasten die worden toegerekend op basis van geschatte tijdsbesteding aan deze activiteiten.

9.7 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

De lasten van de overige directe operationele lasten bestaan uit directe lasten. Als directe lasten worden beschouwd belastingen, verzekeringen, verhuurderheffing, sectorheffing en overige directe exploitatielasten.

Grondslagen categoriale kosten

Afschrijvingen t.d.v. exploitatie

De afschrijvingen op onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gebaseerd op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden vanaf het moment van gereedheid voor ingebruikneming afgeschreven over de verwachte toekomstige gebruiksduur van het actief. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de verwachte gebruiksduur. Met een mogelijke restwaarde wordt rekening gehouden. Over terreinen in exploitatie wordt niet afgeschreven.

Indien een schattingswijziging plaatsvindt van de toekomstige gebruiksduur, dan worden de toekomstige afschrijvingen aangepast. Boekwinsten en boekverliezen bij verkoop van onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn begrepen onder de afschrijvingen.

Onder deze post worden de afschrijvingen verwerkt die voortvloeien uit de geactiveerde investeringen welke betrekking hebben op huisvesting eigen kantoor en daarmee samenhangende zaken zoals ICT, inventaris en vervoersmiddelen.

Lonen en salarissen

De beloningen van het personeel (inclusief de belaste vergoedingen aan bestuur en RvC) die voortvloeien uit de afgesloten arbeidsovereenkomsten, arbeidsvoorwaarden en afvloeiingsregelingen worden als last in de winst-en-verliesrekening verantwoord in de periode waarin de arbeidsprestatie wordt verricht en, voor zover nog niet uitbetaald, als verplichting op de balans opgenomen. Als de reeds betaalde bedragen de verschuldigde beloningen overtreffen, wordt het meerdere opgenomen als een overlopend actief voor zover er sprake zal zijn van terugbetaling door het personeel of van verrekening met toekomstige betalingen door de stichting.

Indien een beloning wordt betaald, waarbij geen rechten worden opgebouwd (bijvoorbeeld doorbetaling in geval van ziekte of arbeidsongeschiktheid) worden de verwachte lasten verantwoord in de periode waarover deze beloning is verschuldigd.

Alle medewerkers van HE, met uitzondering van de directeur-bestuurder, zijn ingeschaald conform de CAO Woondiensten van toepassing bij woningcorporaties.

Sociale lasten

De verschuldigde premiebetalingen worden rechtstreeks in de winst-en-verliesrekening als sociale lasten verantwoord waarnaast de nog te betalen dan wel terug te ontvangen sociale lasten worden opgenomen onder de kortlopende schulden respectievelijke vorderingen.

Pensioenlasten

De verschuldigde premiebetalingen worden rechtstreeks in de winst-en-verliesrekening als pensioenlasten verantwoord waarnaast de nog te betalen dan wel terug te ontvangen pensioenlasten worden opgenomen onder de kortlopende schulden respectievelijke

vorderingen. Uitgangspunt is dat de in de verslagperiode te verwerken pensioenlast gelijk is aan de over die periode aan de pensioenuitvoerder verschuldigde pensioenpremies.

De gehanteerde pensioenregeling van Woningstichting Helpt Elkander is ondergebracht bij het bedrijfstakpensioenfonds Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). De belangrijkste kenmerken van deze pensioenregeling zijn:

- Er is sprake van een middelloonregeling.
- Er is sprake van een ouderdoms- en nabestaandenpensioen.
- De pensioen(richt)leeftijd is 68 jaar.
- De regeling kent zowel een partner- en wezenpensioen, waarbij het partner- en wezenpensioen is verzekerd door middel van een opbouwregeling (uitkeringsovereenkomst). Voor het ouderdomspensioen, partnerpensioen en wezenpensioen stelt het bestuur van het pensioenfonds jaarlijks een premie vast. Deze is momenteel vastgesteld op 27% van de pensioengrondslag gecorrigeerd met de deeltijdfactor.
- Als de middelen van het pensioenfonds het toelaten, zal het bestuur van het pensioenfonds de ingegane pensioenen en de premievrije aanspraken van gewezen deelnemers aanpassen overeenkomstig de consumentenprijsindex voor alle huishoudens. Voor actieve deelnemers geldt dat het bestuur streeft naar verhoging met de loonontwikkeling van de branche Woningcorporaties. De toeslagverlening is voorwaardelijk. Er is geen recht op toeslagverlening en het is voor de langere termijn niet zeker of en in hoeverre toeslagverlening zal plaatsvinden. Het bestuur van het pensioenfonds beslist evenwel jaarlijks in hoeverre pensioenuitkeringen en pensioenaanspraken worden aangepast.

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

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

De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2022 129,0% (ultimo 2021: 126,0%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2022 133,7% (ultimo 2021 118,8%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste 104,2% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom geen sprake van een dekkingstekort. De dekkingsgraad is ook hoger dan de vereiste dekkingsgraad van 127,7%. Er is daarom ook geen sprake van een reservetekort.

Het bestuur van het pensioenfonds heeft in 2022 besloten de opgebouwde aanspraken van (gewezen) deelnemers en de ingegane pensioenen per 1 januari 2023 te verhogen met een gedeeltelijke toeslag. Er was ruimte voor een gedeeltelijke toeslag omdat de beleidsdekkingsgraad per eind oktober 2022 hoger was dan 110%. Voor gewezen deelnemers en pensioengerechtigden was de ambitie van het fonds 12,40% (stijging van de prijzen in de

periode van juli 2021 tot en met juli 2022) en is een toeslag verleend van 9,84%. Voor actieve deelnemers was de ambitie van het fonds 3,00% (cao-verhogingen in de sector in de periode van 31 juli 2021 tot en met 31 juli 2022) en is een toeslag verleend van 2,38%.

Overige personele kosten

Onder deze post worden opgenomen de kosten voor reis en verblijf van medewerkers, opleiding, ziekteverzuim, inhuur personeel en overige gerelateerde kosten.

Overige bedrijfslasten

De overige bedrijfslasten worden toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben. Deze post bestaat uit de lasten voor toezicht, huisvesting, automatisering, vervoer, pr & communicatie, accountant en overig advies, beleidsprojecten en overige algemene beheer- en bedrijfslasten.

10.0 Verkoopresultaat vastgoed in ontwikkeling

Niet van toepassing.

11.0 Verkoopresultaat vastgoedportefeuille

11.1 Verkoopopbrengst vastgoed

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) onder aftrek van de directe verkoopkosten.

11.2 Toegerekende organisatielasten

Niet van toepassing.

11.3 Boekwaarde verkocht vastgoed

De boekwaarde is de marktwaarde in verhuurde staat.

12.0 Waardeveranderingen vastgoed

12.1 Overige waardeveranderingen vastgoed

Dit betreffen waardeverminderingen en eventuele terugname hiervan, die gedurende het verslagjaar zijn ontstaan vanuit nieuw aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw, woningverbetering en herstructurering. Ook waardeveranderingen als gevolg van projecten die geen doorgang vinden, worden onder deze categorie verantwoord.

Het betreft hier de investeringen op de posten vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie en vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop. Onder de post zijn tevens de waardeverminderingen en eventueel een terugname hiervan met betrekking tot grond- en ontwikkellocaties opgenomen.

12.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed

De niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille hebben betrekking op waarde mutaties van op actuele waarde geactiveerde activa.

12.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed VOV

Dit betreft de jaarlijkse mutatie van de actuele waarde van de woningen verkocht onder voorwaarden. Dit betreft zowel de waardeverandering van de post 'onroerende zaken verkocht onder voorwaarden' als de post 'verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden'.

12.4 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

Dit betreffen waardeveranderingen die ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille bestemd voor de verkoop in het lopende verslagjaar.

13.0 Resultaat overige activiteiten

13.1 Opbrengst overige activiteiten

Niet van toepassing.

13.2 Kosten overige activiteiten

Niet van toepassing.

14.0 Overige organisatielasten

De overige organisatielasten bestaan uit toegerekende bedrijfslasten, namelijk alle personele kosten en overige bedrijfslasten op het gebied van:

- governance en bestuur;
- treasury;
- jaarverslaggeving en control;
- personeel en organisatie (inrichting en aansturing structuur en bemensing);
- personeelsvereniging en OR;
- begeleiding van huurders, zoals budgetcoaching, huurdersbegeleiding en wijkbeheer;
- huurderonderhoud dat de corporatie voor haar rekening neemt;
- overige veelal incidentele kosten die niet te classificeren zijn op basis van de overige categorieën in de functionele indeling.

15.0 Leefbaarheid

De hieronder verantwoorde kosten betreffen kosten van fysieke en sociale ingrepen niet zijnde investeringen die de leefbaarheid in buurten en wijken ten goede moeten komen. Ook worden hier personeelskosten toegerekend van medewerkers die zich bezighouden met de leefbaarheid in buurten en wijken en inclusiviteit.

16.0 Financiële baten en lasten

16.1 Waardeveranderingen van financiële vaste activa

Niet van toepassing.

16.2 Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren

Niet van toepassing.

16.3 Rentebaten

Rentebaten worden verantwoord in de periode waartoe zij behoren, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de desbetreffende actiefpost.

16.4 Rentelasten

Rentelasten en soortgelijke lasten worden verantwoord in de periode waartoe zij behoren.

Agio, disagio en aflossingspremies worden verantwoord als rentelast in de periode waartoe zij behoren. De toerekening van deze rentelast en de rentevergoeding over de lening is de effectieve rente die in de winst-en-verliesrekening wordt verwerkt. In de balans is (per saldo) de amortisatiewaarde van de schuld(en) verwerkt. De nog niet in de winst-en-verliesrekening verwerkte bedragen van het agio en de al in de winst-en-verliesrekening verwerkte aflossingspremies worden verwerkt als verhoging van de schuld(en) waarop ze betrekking hebben. De nog niet in de winst-en-verliesrekening verwerkte bedragen van het disagio worden verwerkt als verlaging van de schuld(en) waarop ze betrekking hebben. De meerkosten verbonden aan het gebruik van meer dan gebruikelijk leverancierskrediet worden als rentelast verantwoord.

Rente op schulden behorende bij een actief waarvoor noodzakelijkerwijs een aanmerkelijke hoeveelheid tijd benodigd is om het gebruiksklaar of verkoop klaar te maken (kwalificerende activa) wordt in de vervaardigingsprijs van een actief opgenomen, indien de aan die actiefpost verbonden toekomstige voordelen naar verwachting voldoende groot zullen zijn om de boekwaarde van die post inclusief de toegerekende rente te dekken en deze economische voordelen voldoende betrouwbaar kunnen worden vastgesteld.

De rente wordt berekend op basis van de verschuldigde rente over de specifiek voor de vervaardiging opgenomen leningen, onder aftrek van eventueel verkregen beleggingsopbrengsten met betrekking tot tijdelijke belegging van de opgenomen leningen. Voor zover de vervaardiging wordt gefinancierd door leningen die niet specifiek aan de vervaardiging van bepaalde activa kunnen worden toegerekend, wordt de te activeren rentepost berekend door de gewogen rentevoet van die leningen te vermenigvuldigen met de uitgaven voor vervaardiging, rekening houdend met de periode van de vervaardiging. Onder het bedrag van de uitgaven voor vervaardiging wordt verstaan de voor de vervaardiging toegerekende bedragen, onder aftrek van ontvangen termijn bedragen van afnemers en uit hoofde ontvangen overheidssubsidies en vergelijkbare faciliteiten inzake de investering in de betreffende actiefpost. Het bedrag van de berekende te activeren rente is niet hoger dan de werkelijk over die periode verschuldigde rentekosten.

17.1 Belastingen

Vanaf 1 januari 2008 is HE integraal belastingplichtig geworden voor de vennootschapsbelasting. Corporaties zijn sindsdien verplicht over hun integrale activiteiten vennootschapsbelasting te betalen. Een en ander is vastgelegd in een vaststellingsovereenkomst (VSO). In deze VSO zijn specifieke bepalingen opgenomen met betrekking tot de waardering van posten op de fiscale openingsbalans en de wijze van resultaatneming.

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst-en-verliesrekening, rekening houdend met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren (voor zover niet opgenomen in de latente belastingvorderingen) en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-aftrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingsschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

17.2 Resultaat deelnemingen

Het resultaat van op nettovermogenswaarde gewaardeerde deelnemingen is het bedrag waarmee de boekwaarde van de deelneming sinds de voorafgaande jaarrekening is gewijzigd als gevolg van het door de deelneming behaalde resultaat voor zover dit aan HE wordt toegerekend. Als resultaat van tegen verkrijgingsprijs gewaardeerde deelnemingen worden de in het boekjaar gedeclareerde dividenden van deze deelnemingen verantwoord. HE heeft géén deelnemingen.

7. Grondslagen voor het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode. De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen en beleggingen die zonder beperkingen en zonder materieel risico van waardeverminderingen als gevolg van de transactie kunnen worden omgezet in geldmiddelen.

Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. Betaalde dividenden zijn opgenomen onder de kasstroom uit financieringsactiviteiten.

De verkrijgingsprijs van de verworven groepsmaatschappij is opgenomen onder de kasstroom uit investeringsactiviteiten, voor zover betaling in geld heeft plaatsgevonden. De in de verworven groepsmaatschappij aanwezige geldmiddelen zijn van de aankoopprijs in aftrek gebracht.

Transacties waarbij geen ruil van kasmiddelen plaatsvindt zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen.

8. Financiële instrumenten en (fraude-)risicobeheersing

Gedurende het verslagjaar is het treasurystatuut waarin opgenomen het financieel beleid geldend.

Prijrisico

HE loopt geen prijrisico.

Valutarisico

HE is alleen werkzaam in Nederland en loopt geen valutarisico.

Renterisico

HE loopt een renterisico voor de nog aan te trekken nieuwe (her-)financieringen voor het invullen van de verwachte financieringsbehoefte in 2023 als gevolg van wijzigingen in de markrente. Het renterisico bedrijfseconomisch zit boven de (sector)norm van 15%.

Voor vorderingen en schulden met variabele renteaftspraken loopt HE risico ten aanzien van toekomstige kasstromen als gevolg van wijzigingen in de rentestanden. Per financieringsbesluit maakt HE een bewuste keuze over het aantrekken van een lening tegen vaste rente of van een lening tegen variabele rente. De criteria op basis waarvan wordt gekozen zijn vastgelegd in het treasurystatuut en omvatten:

- de financieringsbehoefte;
- de mate waarin de aan te trekken leningen passen in een zo gelijk mogelijk in de tijd verspreiden van betaaldaten, vervalkalender en renteherzieningsmomenten;
- de per saldo hiermee gemoeide kosten.

Kredietrisico

HE heeft geen significante concentraties van kredietrisico met betrekking tot haar vorderingen. HE maakt gebruik van een bank als tegenpartij. Limieten zijn formeel vastgelegd in het treasurystatuut en naleving daarvan wordt voortdurend gemonitord.

Liquiditeitsrisico

Relevante indicatoren voor het liquiditeitsrisico wat HE loopt per balansdatum zijn als volgt (indicatief):

Omschrijving	31 december 2022
Bankschuld	-
Kredietlimiet	-
Lopende investeringsverplichtingen	-
Reeds vastgelegde nog op te storten leningen o/g	-
Nog niet benutte borgingsruimte WSW 2022	6.955

Investeringsverplichtingen worden uitsluitend aangegaan indien HE zeker heeft gesteld dat hiervoor financiering beschikbaar is of is toegezegd. Voor zover noodzakelijk, worden nadere zekerheden verstrekt aan de bank voor beschikbare kredietfaciliteiten. De vervalkalender van de bestaande lening portefeuille wordt constant gemonitord.

Beschikbaarheidsrisico

HE heeft haar financiële meerjarenplan zodanig aangepast dat de beschikbaarheid van faciliteiten voor financiering en herfinanciering gecontinueerd wordt. HE voldoet in de meerjarenplanning aan de financiële kengetallen zoals deze door toezichthouders en ander financiële stakeholders worden gehanteerd bij de beoordeling van borgbaarheid. Doordat HE minder afhankelijk wil zijn van een beperkt aantal financiers is HE doorlopend op zoek naar andere bronnen voor lange termijn financiering. HE kan voor haar DAEB financiering volstaan met het aantrekken van WSW geborgde financiering. Voor de beschikbaarheid van financiering is de organisatie sterk afhankelijk van het blijvend functioneren van het borgingsstelsel via het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

Reële waarde van financiële instrumenten

De reële waarde is het bedrag waarvoor een actief kan worden verhandeld of een passief kan worden afgewikkeld tussen ter zake goed geïnformeerde partijen, die tot een transactie bereid en onafhankelijk van elkaar zijn. Indien niet direct een betrouwbare reële waarde is aan te wijzen, wordt de reële waarde benaderd door deze af te leiden uit de reële waarde van bestanddelen of van een soortgelijk financieel instrument, of met behulp van waarderingmodellen en waarderingstechnieken. Hierbij wordt gebruikgemaakt van recente gelijksoortige 'at arm's length'-transacties en van netto contante waarde methodes waarbij rekening wordt gehouden met specifieke omstandigheden.

Frauderisico

In 2022 is de fraude risico geactualiseerd. Vanuit de fraude risicoanalyse is een analyse gemaakt welke fraude risico's aanwezig kunnen zijn binnen HE vanuit onze activiteiten en primaire processen. Hierbij is eveneens geconcludeerd dat we beschikken over toereikende beheersmaatregelen en functiescheiding. Op deze manier hebben we een balans van preventieve en detective maatregelen. Vanuit de fraude risicoanalyse hebben we de volgende belangrijkste fraude risico's onderkent:



Druk

Financiële problemen door verslaving/echtscheiding
Werk gerelateerde druk
politieke druk,



Gelegenheid

Solistische functie
Ruime bevoegdheden
Geen controle/ toezicht
Onduidelijkheid over regels.
Inconsistent beleid



Rationalisatie

Geen betrokkenheid
Niemand heeft er last van
Ongelijke of oneerlijke behandeling
Als ik het niet doe dan doet een ander het wel

We concluderen dat voor deze fraude risico's een adequate AO/IB is geïmplementeerd. Gezien de eigenschappen van een woningcorporatie hebben we ook specifiek stil gestaan bij de primaire processen rondom onderhoud, verhuur, inkopen & betalingen, verkopen, waarbij is geconcludeerd dat in deze processen de AO/IB eveneens op orde is en ons in staat stelt fraude signalen te detecteren en te voorkomen.

Binnen HE is sprake van een gezonde en open cultuur. We staan open voor verbetering en adviezen ten aanzien van de AO/IB in brede zin worden direct waar mogelijk opgevolgd. Het onderwerp Fraude en integriteit komt periodiek terug bij de RvC en het bestuur/kernteam. Verder zijn we scherp ten aanzien van cybercrime. Zo doen we veel aan bewustwording middels trainingen en hebben we passende afspraken met onze leveranciers waarvan we de naleving periodiek toetsen.

HE beschikt niet over een formeel fraude responsplan. Iedere casus is namelijk maatwerk en niet te ondervangen in een specifiek plan. Indien een situatie zich voordoet worden passende maatregelen genomen in lijn met de NBA publicatie “Opstellen fraude responsplan – aanbevelingen voor bestuurders en toezichthouders”.

9. Toelichting op de balans

1.0 Materiële vaste activa

1.1 Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie

De mutaties in de materiële vaste activa zijn in het navolgende schema samengevat

Materiële vaste activa (bedragen x € 1.000)	Bedrijfs- gebouwen en terreinen	Vervoers- middelen	Andere vaste bedrijfs- middelen	Totaal
1 januari 2022				
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	1.807	22	511	2.340
Cumulatieve afschrijvingen	-488	-22	-138	-648
Boekwaarde per 1 januari 2022	1.319	-	373	1.692
Mutaties				
Investerings	-	-	151	151
Desinvesterings	-	-	-	-
Afschrijvingen	-41	-	-48	-89
Totaal mutaties 2022	-41	-	103	62
31 december 2022				
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	1.807	22	662	2.491
Cumulatieve afschrijvingen	-529	-22	-186	-737
Boekwaarde per 31 december 2022	1.278	-	476	1.754

In de post 'onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie' zijn alle vaste activa juridisch en economisch in vrije eigendom van de stichting en worden onderstaande componenten en afschrijvingstermijnen gehanteerd:

- Grond geen afschrijvingen
- Opstal lineair 30 jaar
- Installaties lineair 5 jaar
- Inventaris lineair 5 jaar
- Vervoermiddelen lineair 5 jaar
- Automatisering lineair 3 jaar
- Kunst geen afschrijvingen

Verzekeringen

Kantoorgebouw	Brand/storm
Werkplaats	Brand/storm
Kantoorinventaris, magazijninventaris	Uitgebreide inboedel
Vervoermiddelen	Allrisk
Automatiseringsapparatuur	Uitgebreide inboedel

WOZ-waarde eigen kantoor

De WOZ-waarde van het kantoor is € 572.000 en is gebaseerd op de WOZ-aanslag van de gemeente Nuene met als waarde peildatum 1-1-2022 (peildatum 1-1-2021: € 452.000).

2.0 Vastgoedbeleggingen

DAEB en niet-DAEB in exploitatie

Volgens de rekeningvoorschriften heeft waardering op de balans plaatsgevonden tegen de marktwaarde in verhuurde staat, welke bepaald is op basis van de hoogste waardering van het doorexploiteer- of uitpondscenario, beide berekend op basis van de contante waarde van inkomende en uitgaande kasstromen. De hieruit resulterende waardeveranderingen zijn ten laste dan wel ten gunste van het resultaat gebracht.

Omschrijving (bedragen x € 1.000)	DAEB i.e.	Niet-DAEB i.e.	Totaal
1 januari 2022			
Verkrijgingsprijs	105.659	3.286	108.945
Waardeveranderingen (ORT)	-8.979	-375	-9.354
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	132.269	1.587	133.856
Boekwaarde per 1 januari 2022	228.949	4.498	233.447
Mutaties			
Investeringen	2.000	7	2.007
Desinvesteringen (oorspronkelijke kosten)	-1.168	-	-1.168
Desinvesteringen (waardeveranderingen)	472	-	472
Desinvesteringen (herwaarderingen)	-1.025	-	-1.025
Waardeveranderingen (ORT)	61	-18	43
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	16.097	-2	16.095
Totaal mutaties 2022	16.437	-13	16.424
31 december 2022			
Verkrijgingsprijs	106.491	3.293	109.784
Waardeveranderingen (ORT)	-8.446	-393	-8.839
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	147.341	1.585	148.925
Boekwaarde per 31 december 2022	245.386	4.485	249.871

WOZ-waarden

Omschrijving (bedragen x € 1.000)	Daeb i.e.	Niet-Daeb i.e.	Totaal
Woningen	323.620	4.245	327.865
MOG	8.233	-	8.233
BOG	-	601	601
Garages en overig	-	730	730
Waardepeildatum 1 januari 2022	331.853	5.576	337.429

Verklaring investeringen

De investeringen bestaan uit (voorbereidings-)kosten nieuwbouw, verduurzaming, geriefverbeteringen.

Verklaring desinvesteringen

De desinvesteringen bestaan uit 6 verkochte bestaande huurwoningen.

Verklaring waardeveranderingen

De waardeveranderingen zijn de (initiële) onrendabele investeringen van projecten minus de terugnames hiervan.

Verklaring niet-gerealiseerde waardeveranderingen

De niet-gerealiseerde waardeveranderingen is de herwaarderingsreserve.

Marktwaarde

De marktwaarde van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op de methodiek zoals opgenomen in het handboek.

Omschrijving (bedragen x € 1.000)	Totaal i.e.	DAEB i.e.	Niet-DAEB i.e.
Marktwaarde begin van het jaar	233.447	228.949	4.498
Voorraadmutaties	-1.721	-1.721	-
Wijzigingen autonome ontwikkeling	4.382	4.290	92
Wijzigingen parameters	3.553	3.088	465
Wijzigingen methodisch	3.925	4.074	-149
Wijzigingen in bezitsgegevens	6.642	6.993	-351
Wijzigingen door taxatie	-357	-287	-70
Marktwaarde eind van het jaar	249.871	245.386	4.485

N.B. Uit de validatie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2021 is gebleken de marktontwikkelingen in het 4e kwartaal 2021 onvoldoende tot uitdrukking zijn gekomen in de marktwaardewaardering ultimo 2021. In de COROP regio Zuidoost-Noord-Brabant was de waardering hiermee o.b.v. de rapportage van Fakton d.d. 7 april 2023 inzake onderzoek waardeontwikkeling handboek 2021 versus 2022 circa 0,9% te laag. De vergelijkende cijfers 2021 zijn hierop niet aangepast. Eind maart is het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2022 herzien naar aanleiding van geconstateerde onvolkomenheden. De benodigde aanpassingen om te komen tot een marktconforme waardering zijn doorgevoerd middels aanpassing van de disconteringsvoet. Hiertoe heeft onderzoek plaatsgevonden waarbij is vastgesteld dat de verwachte uitkomsten van de basisversie in lijn liggen met de ontwikkeling van de leegwaarde van woningen gebaseerd op NVM cijfers in de regio. Als uitgangspunt is hierbij gehanteerd dat deze ontwikkeling van de marktwaarde (exclusief correcties voorgaand jaar) in lijn ligt met de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat.

Beleidswaarde

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een afgeleide van de marktwaarde. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde bestaat uit de volgende onderdelen:

Omschrijving (bedragen x € 1.000)	Totaal	DAEB i.e.	Niet-DAEB i.e.
Marktwaarde per 31 december 2022	249.871	245.386	4.485
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	40.651	40.085	566
Betaalbaarheid (huren)	-88.595	-88.559	-36
Kwaliteit (onderhoud)	-29.741	-29.515	-226
Beheer (beheerkosten)	6.374	6.259	115
Beleidswaarde per 31 december 2022	178.560	173.656	4.904

Het wegvallen van de verhuurderheffing heeft invloed gehad op de beleidswaarde. Onze beleidswaarde is € 27,8 miljoen hoger hierdoor geworden ten opzichte van 2021. Verdere ontwikkeling van dit waarde begrip door de Aw en WSW kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in toekomstige perioden.

Onderstaand wordt aangegeven welk effect een positieve of negatieve aanpassing van de gehanteerde norm onderhoud en beheer heeft op de beleidswaarde:

Effect op de beleidswaarde:	Mutatie* t.o.v. uitgangspunt	Effect op de beleidswaarde
Norm onderhoud	€ 100 hoger	€ 5,2 miljoen lager
Norm beheer	€ 100 hoger	€ 5,2 miljoen lager

Verzekering & zekerheden

De onroerende goederen in exploitatie zijn per 31 december 2022 tegen een eenheidspremie per vhe verzekerd tegen het risico van brand- en stormschade. Er is geen sprake van onderverzekering. De onroerende zaken zijn verzekerd o.b.v. het gebruik tegen brand en stormschade. Een aantal specifieke onroerende zaken, niet zijnde woongelegenheden, zijn verzekerd inclusief glas. Leegstaande gebouwen kennen een beperkte dekking.

Het onroerend goed is nagenoeg in zijn geheel gefinancierd met rijksleningen of met kapitaalmarktleningen onder overheidsgarantie. Er zijn geen hypothecaire zekerheden afgegeven.

HE heeft het WSW gevolmachtigd om, in voorkomende gevallen, een hypotheek te vestigen op het gehele bezit. Van deze volmacht heeft het WSW gedurende het verslagjaar geen gebruik gemaakt.

VOV

In de post 'Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden' zijn in totaal 28 woningen opgenomen (2021: 31 woningen). Gebruik wordt gemaakt van contractvormen die de goedkeuring van de minister hebben.

Het grootste deel van de contracten is gebaseerd op het koopgarantprincipe waarbij sprake is van verleende kortingen op de marktwaarde van gemiddeld 31,5% en een verhouding van de waardeontwikkeling 1 : 1,5. Bij mutatie vindt, uitgaande van de verleende korting, verrekening van de waardeontwikkeling plaats tussen de verkoper en HE. De correctie 2022 ofwel de herwaardering 2022 heeft plaatsgevonden op basis van de gemiddelde waardeontwikkeling, welke is bepaald aan de hand van recente taxaties. In 2022 zijn 3 woningen daadwerkelijk teruggekocht waarvan 1 weer (door) verkocht en 2 woningen zijn geherrubriceerd naar voorraad vastgoed bestemd voor de verkoop.

Vastgoed in ontwikkeling

Onder de post 'Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie' is (net als in 2021) geen bedrag aan grondaankopen opgenomen, met het oog op ontwikkeling van vastgoedprojecten waarbij nog geen inzicht bestaat in de feitelijke projectontwikkeling.

Timing en verwerking van onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructurering

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de corporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de corporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de definitief ontwerpfase en afgeleid het aanvragen van de bouwvergunning heeft plaatsgevonden.

De aannames gedaan bij de financiële impact van bovengenoemde feitelijke verplichtingen kunnen afwijken bij daadwerkelijke realisatie van de projecten. Planvorming kan onder meer wijzigingen in de tijd ondergaan door bewegingen in het prijsniveau van leveranciers, wettelijke procedures en aanpassingen in de voorgenomen bouwproductie.

Omschrijving (bedragen x € 1.000)	VOV	Vastgoed i.o.	Totaal
1 januari 2022			
Verkrijgingsprijs	5.154	934	6.088
Waardeveranderingen (ORT)	-	-284	-284
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	2.276	-	2.276
Boekwaarde per 1 januari 2022	7.430	650	8.080
Mutaties			
Investerings	60	336	396
Herrubricering (oorspronkelijke kosten)	-354	-	-354
Herrubricering (waardeveranderingen)	-221	-	-221
Desinvesteringen (oorspronkelijke kosten)	-213	-	-213
Desinvesteringen (waardeveranderingen)	-71	-	-71
Waardeveranderingen (ORT)	-	-	-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	738	-	738
Totaal mutaties 2022	-61	336	275
31 december 2022			
Verkrijgingsprijs	4.647	1.270	5.917
Waardeveranderingen (ORT)	-	-284	-284
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	2.722	-	2.722
Boekwaarde per 31 december 2022	7.369	986	8.355

Verklaring investeringen

De investeringen bestaan uit kosten voor ZAV bij de terugkopen van woningen koopgarant.

Verklaring herrubricering

Dit betreft 2 teruggekochte woningen die per ultimo 2022 nog niet doorverkocht waren en geherrubriceerd zijn naar de post 'voorraad bestemd voor de verkoop'.

Verklaring desinvesteringen

De desinvesteringen bestaan uit 1 afgekochte woning koopgarant.

Verklaring niet-gerealiseerde waardeveranderingen

De niet-gerealiseerde waardeveranderingen is de verwachte waardeinstijging van de portefeuille woningen koopgarant.

3.0 Financiële vaste activa

Het verloop van de financiële vaste activa kan als volgt worden gespecificeerd:

3.1 Deelneming in groepsmaatschappijen

HE heeft géén deelnemingen.

3.2 Vordering op groepsmaatschappijen

Zie hiervoor.

3.3 Latente belastingvorderingen

De latente belastingvorderingen zijn als volgt samengesteld:

Omschrijving (bedragen x € 1.000)	Totaal	Compensabele verliezen	Afschrijvings- potentieel	Toekomstige verkoppen	Langlopende leningen
Saldo 1 januari 2022	1.207	346	796	-	65
Mutatie	-343	-220	-106	-	-17
Saldo 31 december 2022	864	126	690	-	48

De belastinglatentie compensabele verliezen betreft de contante waarde van de vpb van de tot waardering gebrachte beschikbare voorwaartse verliescompensatie. Afhankelijk van hoe de resultaten in enig verslagjaar werkelijk verlopen is er wel/niet sprake van een belangrijk verschil. Naar verwachting loopt deze latentie tot en met 2023.

De nominale waarde van de tot waardering gebrachte beschikbare voorwaartse verliescompensatie is (bij benadering) € 0,5 miljoen. Naar verwachting valt het komende jaar circa € 0,5 miljoen vrij. De nominale waarde van de latentie bedraagt € 0,1 miljoen. De contante waarde van de latentie voor compensabele verliezen bedraagt € 0,1 miljoen.

De belastinglatentie afschrijvingspotentieel betreft de contante waarde van de vpb over de te verwachten afschrijvingen die fiscaal nog kunnen worden gedaan. Het afschrijvingspotentieel is het verschil tussen de fiscale boekwaarde en de WOZ-waarde (bodemwaarde).

Het totale afschrijvingspotentieel van eenheden waarvan de marktwaarde lager is dan de fiscale boekwaarde bedraagt € 3,4 miljoen. De nominale waardering van de latentie bedraagt € 0,9 miljoen. De contante waarde van de latentie voor het afschrijvingspotentieel bedraagt € 0,7 miljoen. De latentie voor afschrijvingspotentieel neemt met € 0,1 miljoen af, ten opzichte van de berekende latentie in de jaarrekening 2021.

De belastinglatentie langlopende leningen betreft de contante waarde van de vpb van de tot waardering gebrachte verrekenbare tijdelijke verschillen in de waardering van de geldleningen. De mutatie is het gevolg van een herziening van het saldo tijdelijke verschillen per verslagdatum. Wij verwachten nog een looptijd van 11 jaar voor deze latente belastingvordering.

De contante waarde is berekend op basis van medionummerando kasstroom en een rentepercentage van 2,23% per jaar wat gebaseerd is op de gemiddelde rentevoet op langlopende leningen (3,01%) minus het vpb-percentage 2022 (25,8%).

vlottende activa

4.1 Voorraden

4.1.1 Vastgoed bestemd voor de verkoop

<i>Bedragen x € 1.000</i>	2022	2021
1 januari		
Cum. verkrijgings- of vervaardigingsprijs	2.412	4.409
Cum. Waardeveranderingen	-	-915
Boekwaarde per 1 januari	2.412	3.494
Mutaties		
Investerings	-	-
Desinvesterings	-	-1.997
Herrubricering	575	-
Gerealiseerde waardeveranderingen	-	915
Totaal mutaties	575	-1.082
31 december		
Cum. verkrijgings- of vervaardigingsprijs	2.987	2.412
Cum. Waardeveranderingen	-	-
Boekwaarde per 31 december	2.987	2.412

Toelichting herrubricering

Teruggekochte woningen in voorraad ultimo het jaar worden geherrubriceerd van de post 'vastgoedbeleggingen' naar de post 'voorraden' en worden naar verwachting regulier verkocht. Ultimo 2022 zijn 2 teruggekochte koopgarantwoningen in voorraad (2021: 0).

WOZ-waarde vastgoed bestemd voor de verkoop

De WOZ-waarde van het vastgoed bestemd voor de verkoop is € 1.313.000 en is gebaseerd op de WOZ-aanslag van gemeente Nuene met als waarde peildatum 1-1-2022.

	<u>31-12-2022</u> x € 1.000	<u>31-12-2021</u> x € 1.000
4.2 Onderhanden project	0	0
4.3 Vorderingen	588	196
4.3.1 Huurdebiteuren		
Huidige huurders	53	42
Vertrokken huurders	15	12
Niet-vervallen betalingsregelingen	21	20
WSNP	-	-
Subtotaal huurdebiteuren	89	74
Saldo voorziening dubieuze debiteuren	-33	-30
Saldo huurdebiteuren	56	44
4.3.2 Gemeente Nuenen	7	131
4.3.3 Vorderingen op groepsmaatschappijen	0	0
4.3.4 Belastingen	500	0
Terug te vorderen vpb welke onterecht als voorschot is betaald.		
4.3.5 Overige vorderingen	10	2
Alle overige vorderingen hebben een looptijd met naar verwachting korter dan 1 jaar.		
4.3.6 Overlopende activa	14	19
Alle overlopende activa hebben een looptijd met naar verwachting korter dan 1 jaar.		
4.4 Liquide middelen	2.008	3.770

De liquide middelen worden aangehouden bij één huisbankier en staan ter vrije beschikking.

5.0 Eigen vermogen

Omschrijving (bedragen x € 1.000)	Herwaarderings- reserve vastgoed i.e.	Overige reserve	Onverdeeld resultaat	Totaal
Stand per 1 januari 2022	133.856	32.827	13.615	180.298
<u>Mutaties in het boekjaar 2022</u>				
Resultaatbestemming 2021	-	13.615	-13.615	-
Realisatie door verkoop	-1.025	1.025	-	-
Mutatie herwaardering	16.094	-16.094	-	-
Resultaat boekjaar 2022	-	-	18.225	18.225
Stand per 31 december 2022	148.925	31.373	18.225	198.523

Verwerking resultaat 2021

Het resultaat na belastingen over het boekjaar 2021 van € 13,6 miljoen is toegevoegd aan de overige reserve.

Voorstel bestemming resultaat 2022

De RvC wordt voorgesteld het resultaat na belastingen over het boekjaar 2022 toe te voegen aan de overige reserve.

6.0 Voorzieningen

6.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering

Bedragen x € 1.000	2022	2021
Saldo 1 januari	1.096	1.156
Dotaties	0	0
Onttrekkingen/vrijval	-19	-60
Saldo 31 december	1.077	1.096

De voorziening onrendabele investeringen betreft:

- het per saldo verlieslatende deel van afgesloten contracten voor nieuwbouw, waarvoor nog onvoldoende kosten zijn gemaakt om het bedrag daarop in mindering te brengen;
- het per saldo verlieslatende deel van afgesloten contracten voor verduurzaming (energiemaatregelen of ingrijpende verbouwingen) en achterstallig onderhoud (asbestsanering), waarvoor onvoldoende herwaarderingsreserve aanwezig is.
- De onttrekking zien toe op toegerekende kosten voor het project vanuit investeringen die gedaan zijn in 2022 vanuit vastgoed in ontwikkeling.

31-12-2022 31-12-2021
 x € 1.000 x € 1.000

7.0 Langlopende schulden **62.411** **63.330**

7.1 Schulden aan overheid

Saldo 1 januari	2.058	2.460
Opgenomen leningen	-	-
Afgelost in het jaar	-433	-402
Subtotaal langlopende schuld 31 december	1.625	2.058
Naar kortlopende schulden eindaflossing	-	-
Naar kortlopende schulden reguliere aflossing	-450	-421
Kortlopende schuld 31 december	-450	-421
Totaal schulden overheid 31 december	1.175	1.637

7.2 Schulden aan kredietinstellingen

Saldo 1 januari	54.962	56.756
Opgenomen lening(en)	-	5.000
Afgelost in het jaar	-311	-6.794
Subtotaal langlopende schuld 31 december	54.651	54.962
Naar kortlopende schulden eindaflossing	-	-
Naar kortlopende schulden reguliere aflossing	-320	-311
Kortlopende schuld 31 december	-320	-311
Totaal schulden kredietinstellingen 31 december	54.331	54.651

De gemiddelde rentevoet van de leningen bedraagt 3,01% (2021: 3,06%). De leningen zijn gegarandeerd door het WSW of door gemeente Nuenen.

HE heeft 1 variabele roll-over lening met een hoofdsom van € 2,5 miljoen waarvan opgenomen per ultimo van het jaar € 0,5 miljoen.

De marktwaarde van de leningenportefeuille bedraagt € 61,9 miljoen (2021: € 87,7 miljoen). De marktwaarde is gebaseerd op de contante waarde van de rente- en aflossingsverplichting, contant gemaakt tegen een rente bepaald op basis van de 6-maands Euribor (zonder opslag).

Resterende looptijd	aantal	Bedrag		rentepercentage	aantal	Bedrag	
		(x € 1.000)				(x € 1.000)	
van 1 tot 5 jaar	2	930		van 0,0% tot 3,0%	7	19.074	
van 5 tot 10 jaar	3	7.002		van 3,0% tot 3,5%	2	3.002	
van 10 tot 15 jaar	1	429		van 3,5% tot 4,0%	1	10.000	
van 15 tot 20 jaar	2	3.145		van 4,0% tot 4,5%	2	17.000	
van 20 jaar en langer	6	44.000		van 4,5% tot 5,0%	2	6.430	
	14	55.506			14	55.506	

31-12-2022 31-12-2021
x € 1.000 x € 1.000

7.3 Verplichtingen onroerende zaken VOV

Saldo 1 januari	7.042	8.014
Mutaties op- en afwaarderingen in verslagjaar	-137	-972
Saldo 31 december	6.905	7.042

Specificatie mutaties

Mutatie waardeontwikkeling	555	756
Mutatie terugkopen	-692	-1.728
Mutatie doorverkopen	-	-
Totaal	-137	-972

8.0 Kortlopende schulden **4.416 6.080**

8.1 Schulden aan overheid

Aflossing leningen regulier	451	421
-----------------------------	-----	-----

8.2 Schulden aan kredietinstellingen

Aflossing langlopende lening	-	-
Aflossing leningen regulier	320	311
Totaal	320	311

8.3 Schulden aan leveranciers

Handelscrediteuren	246	857
--------------------	-----	-----

8.4 Belastingen en premies sociale verzekering

Omzetbelasting december	204	205
Loonbelasting	30	31
Totaal	234	236

8.5 Schulden ter zake van pensioenen n.v.t. n.v.t.

8.6 Overige schulden

Overige schulden	65	418
------------------	----	-----

De afname is het gevolg van een verschuldigde financiële afwikkeling aan gemeente Nuenen als gevolg van 2 reguliere verkopen van teruggekochte koopgarantwoningen en 1 afkopen (2021: 5 verkopen en 5 afkoop).

8.7 Overlopende passiva		
Nog niet vervallen rente van geldleningen	643	671
Vooruit ontvangen huur	150	137
Te verreken servicekosten	71	67
Overige overlopende passiva	2.235	2.962
Totaal	3.099	3.837

De overlopende passiva kent een kort karakter en wordt niet als langlopend aangemerkt.

Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

Obligoverplichting

WSW-deelnemers hebben naar het WSW een zogeheten obligolening. Deze lening is voorwaardelijk. Zolang het risicovermogen van het WSW voldoende is om eventuele betalingsverplichtingen van WSW-deelnemers over te nemen, wordt geen beroep gedaan op deze obligolening. De hoogte van de obligolening wordt berekend over het schuldrestant van de geborgde lening.

Het gewogen geborgde schuldrestant van de leningen per 31-12-2021 bedraagt € 58.394.506 en daaraan gerelateerde hoofdsom van de obligolening is derhalve € 1.519.000.

Regresvordering Moonen Projectontwikkeling BV

HE beschikt over een schuldverklaring waarin is vastgelegd de regresvordering van € 307.746,95 te zullen voldoen zodra er weer geldmiddelen beschikbaar zijn in Moonen Projectontwikkeling BV.

Pensioenen

HE heeft een uitvoeringsovereenkomst met SPW, het bedrijfstakpensioenfonds voor woningcorporaties. HE dient een voorziening op te nemen indien op basis van de uitvoeringsovereenkomst per balansdatum een verplichting bestaat en het waarschijnlijk is dat de aanwending van een maatregelenpakket, dat nodig is voor het herstel van de per balansdatum bestaande dekkingsgraad, zal leiden tot een uitstroom van middelen en de omvang betrouwbaar kan worden geschat. Deze verplichting bestaat ultimo 2021 niet. Derhalve is ultimo 2021 geen voorziening gevormd.

In december 2022 bedroeg de afgeronde dekkingsgraad van SPW 129,0% (2021: 126,0%). De pensioenregeling met SPW is een middelloonregeling. Het langlevensrisico als het beleggersrisico ligt bij de pensioenuitvoerder, SPW.

Verplichtingen opgebouwde verlofuren

Elke medewerker heeft jaarlijks recht, volgens de bepalingen uit de CAO Woondiensten, op een aantal verlofuren. De opgebouwde verlofuren vertegenwoordigen ultimo 2022 een waarde van € 25.642 (2021: € 16.053).

Verplichtingen persoonsgebonden loopbaanbudget

In de CAO Woondiensten is een persoonsgebonden loopbaanbudget per medewerker afgesproken. Elke medewerker heeft recht, afhankelijk van het moment van indiensttreding, op een budget ten behoeve van zijn loopbaanontwikkeling. Ultimo 2022 bedraagt het budget € 51.567 (2021: € 42.192).

Planmatig onderhoud

HE is ten behoeve van uit te voeren werkzaamheden met betrekking tot planmatig onderhoud per ultimo 2022 verplichtingen aangegaan ter grootte van € 996.760 (2021: € 375.778). Dit komt voornamelijk door aangegane verplichtingen voor 2 complexen die we gaan verduurzamen.

Contracten onderhoud

HE is ten behoeve van uit te voeren werkzaamheden met betrekking tot het jaarlijkse serviceonderhoud (inclusief keuring) van liften een 10-jaars overeenkomst aangegaan voor de periode 1-1-2017 tot 1-1-2027. Ultimo 2022 resteert nog een verplichting ter grootte van € 145.535 (2021: € 176.750) exclusief de jaarlijkse indexering op basis van loon- en materiaalstijgingen binnen de CAO voor de groot metaal (Metalelektro). De stijging in de verplichting is het gevolg van de prijsstijgingen waarmee we geconfronteerd zijn.

Project(en) (Ver)Nieuwbouw

HE is ten behoeve van uit te voeren werkzaamheden met betrekking tot projecten (ver)nieuwbouw conform het besluitvormingsproces per ultimo 2021 geen nieuwe feitelijke verplichting aangegaan en blijft deze post ter grootte van € 7,2 miljoen (2021: € 7,2 miljoen).

Vaststellingsovereenkomst (VSO) met de gemeente

Deze acties staan nog open:

- de afwikkeling van het niet doorgaan van de overdracht van de standplaatsen en woonwagens van een tweetal locaties; de financiële impact voor Helpt Elkander en het effect op het vermogen is op dit moment nog niet bekend en afhankelijk van de afspraken met de gemeente;
- de verrekening van een mogelijke winst bij verkoop van één grondlocatie tussen beide partijen nu de voorgenomen ontwikkeling van deze locatie geen doorgang vindt.

Risico's

Financiële instrumenten en risicobeheersing

Binnen het treasurybeleid van HE dient het gebruik van financiële instrumenten ter beperking van inherente (rente-, looptijden- en markt-) risico's. Op grond van het vigerende interne treasurystatuut is het gebruik van financiële instrumenten slechts toegestaan voor zover er een materieel verband met het belegde/gefinancierde vermogen kan worden gelegd en de toepassing ervan tot een positie van de totale leningen-/beleggingsportefeuille leidt, welke vergelijkbaar is met een positie zonder gebruik te maken van deze instrumenten.

Valutarisico

HE is alleen werkzaam in Nederland en loopt geen valutarisico.

Renterisico

HE loopt renterisico over de rentedragende vorderingen en rentedragende langlopende en kortlopende schulden (waaronder schulden aan kredietinstellingen). Voor vorderingen en schulden met *variabele* renteafspraken loopt HE risico ten aanzien van toekomstige kasstromen. Met betrekking tot *vastrentende* vorderingen en schulden loopt HE risico's over de marktwaarde.

Liquiditeitsrisico

HE maakt géén gebruik van een kredietfaciliteit bij de bank.

Beschikbaarheidsrisico

Voor de beschikbaarheid van financiering is de organisatie sterk afhankelijk van het blijvend functioneren van het borgingsstelsel via het WSW.

Kredietrisico

HE loopt kredietrisico over leningen en vorderingen opgenomen onder financiële vaste activa, handels- en overige vorderingen, liquide middelen en de positieve marktwaarde van afgeleide financiële instrumenten.

10. Toelichting op de winst-en-verliesrekening

9.0 Resultaat exploitatie vastgoed

2022
x € 1.000

2021
x € 1.000

9.1 Huuropbrengsten

Huuropbrengsten sociaal vastgoed in exploitatie		
Woningen en woongebouwen	9.582	9.550
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	725	749
Subtotaal bruto huuropbrengsten sociaal vastgoed in exploitatie	10.307	10.299
Af: huurderwing wegens leegstand	104	33
Af: huurderwing wegens oninbaarheid	5	10
Subtotaal netto huuropbrengsten sociaal vastgoed in exploitatie	10.198	10.256
Huuropbrengsten commercieel vastgoed in exploitatie		
Woningen en woongebouwen	170	166
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	78	80
Onroerende zaken, tijdelijke verhuur*	9	4
Subtotaal bruto huuropbrengsten commercieel vastgoed in exploitatie	257	250
Af: huurderwing wegens leegstand	14	3
Subtotaal netto huuropbrengsten commercieel vastgoed in exploitatie	243	247
Totaal huuropbrengsten vastgoed in exploitatie	10.441	10.503

* De huuropbrengsten onder commercieel vastgoed in exploitatie van onroerende zaken met tijdelijke verhuur betreft de huuropbrengst uit tijdelijke verhuur van opstallen die gerubriceerd staan onder de voorraad vastgoed bestemd voor de verkoop.

Het bezit van Woningstichting Helpt-Elkander is volledig gelegen in de gemeente Nueneen waardoor de gehele opbrengsten voortkomen uit deze gemeente.

Mutatie huuropbrengsten

De jaarlijkse reguliere huurverhoging, de mogelijke toegepaste huurharmonisatie bij nieuwe woningmutatie en de mogelijke verkoop en sloop van woningen bepalen per saldo de mutatie in de huuropbrengsten.

9.2 Opbrengsten servicecontracten

Opbrengsten servicecontracten (bedragen x € 1.000)		
Overige goederen, leveringen en diensten	179	180
Te verrekenen resultaten servicecontracten	-71	-67
Totaal opbrengsten servicecontracten	108	113

Opbrengsten van servicecontracten zijn bedragen die huurders betalen boven de kale huurprijs voor o.a. glasbewassing, water- en elektraverbruik voor centrale ruimten. De vergoeding is gebaseerd op de geraamde kosten en wordt zo nodig jaarlijks aangepast.

	<u>2022</u> x € 1.000	<u>2021</u> x € 1.000
9.3 Lasten servicecontracten		
Lasten servicecontracten		
Lasten servicecontracten	-108	-113

9.4 Overheidsbijdragen

N.v.t.

9.5 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

Lasten verhuur - en beheeractiviteiten		
Toegerekende personeelskosten	351	348
Toegerekende overige bedrijfslasten	266	399
Toegerekende afschrijvingen	28	13
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	645	760

9.6 Lasten onderhoudsactiviteiten

Lasten onderhoudsactiviteiten		
Planmatig onderhoud	2.227	693
Contractonderhoud	215	212
Incidenteel onderhoud	516	154
Reparatieonderhoud	529	426
Mutatieonderhoud	162	101
Subtotaal onderhoudslasten derden	3.649	1.586
Toegerekende personeelskosten	319	262
Toegerekende overige bedrijfslasten	135	61
Toegerekende afschrijvingen	25	13
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	4.128	1.922

9.7 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		
Belastingen	420	409
Verzekeringen	55	51
Verhuurderheffing	857	1.267
Overige directe operationele lasten exploitatie	38	47
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	1.370	1.774

2022
x € 1.000

2021
x € 1.000

Toelichting exploitatielasten conform categorale indeling

Afschrijvingen t.d.v. exploitatie

Afschrijvingen ten dienste van de exploitatie		
Huisvesting eigen bezit	41	42
ICT % Inventaris & Vervoer	48	16
Totaal afschrijving materiële vaste activa	89	58
Toegerekend aan verhuur- en beheeractiviteiten	28	13
Toegerekend aan onderhoudsactiviteiten	25	13
Toegerekend aan overige organisatielasten	30	24
Toegerekend aan leefbaarheid	6	8

Personeelskosten

Personeelskosten		
Lonen en salarissen	714	678
Sociale lasten	131	109
Pensioenlasten	116	91
Overige personeelslasten	266	402
Geactiveerde productie eigen bedrijf	-95	-13
Totaal personeelskosten	1.132	1.267
Toegerekend aan verhuur- en beheeractiviteiten	351	348
Toegerekend aan onderhoudsactiviteiten	319	262
Toegerekend aan overige organisatielasten	415	601
Toegerekend aan leefbaarheid	47	54

Gedurende het boekjaar 2022 bedroeg het gemiddeld aantal werknemers omgerekend naar volledige mensjaren 14,7. Deze personeelsomvang (gemiddeld aantal personen) is als volgt onder te verdelen naar verschillende personeelscategorieën:

Directie	1,0	0,6
Beleid	1,8	1,6
Bedrijfsvoering	3,4	3,3
Vastgoed	4,0	3,3
Wonen	4,5	3,7
Totaal fte's	14,7	12,5

Alle personen zijn werkzaam in Nederland.

	<u>2022</u> x € 1.000	<u>2021</u> x € 1.000
Overige bedrijfslasten		
Overige bedrijfslasten		
Overige toezichtlasten	8	24
Huisvestingslasten	59	65
Automatiseringslasten	200	132
PR- en communicatielasten	15	16
Accountantskosten	47	51
Advieskosten	67	98
Beleidsprojecten	108	275
Overige algemene kosten	223	195
Totaal overige bedrijfslasten	727	856
Toegerekend aan verhuur- en beheeractiviteiten	266	399
Toegerekend aan onderhoudsactiviteiten	135	61
Toegerekend aan overige organisatielasten	292	376
Toegerekend aan leefbaarheid	34	20

Honoraria van de accountant

Onderzoek van de jaarrekening verslagjaar	47	51
Andere controleopdrachten	-	-
Totaal	47	51

De in de tabel vermelde honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening hebben betrekking op de totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening, ongeacht of de werkzaamheden al gedurende het boekjaar zijn verricht. In de honoraria van de accountant zitten zowel voor 2021 als 2022 kosten meerwerk als gevolg van: additionele kosten in het kader van extra werkzaamheden als gevolg van de marktwaarde, beleidswaarde en WNT.

	2022 x € 1.000	2021 x € 1.000
11.0 Verkoopresultaat vastgoedportefeuille		
Verkoopresultaat vastgoedportefeuille		
Verkoopresultaat DAEB vastgoed in portefeuille		
Opbrengst verkopen bestaand bezit DAEB in exploitatie	2.186	1.255
Af: Toegerekende organisatielasten	-	-
Af: Boekwaarde	-1.403	-738
Subtotaal verkoopresultaat bestaand bezit DAEB	783	517
Verkoopresultaat niet-DAEB vastgoed in portefeuille		
Opbrengst verkopen bestaand bezit niet-DAEB in exploitatie	-	60
Af: Toegerekende organisatielasten	-	-
Af: Boekwaarde	-	-12
Subtotaal verkoopresultaat bestaand bezit niet-DAEB	-	48
Verkoopresultaat niet-DAEB vastgoed in voorraad		
Opbrengst verkopen bestaand bezit niet-DAEB in voorraad	-	3.304
Af: Toegerekende organisatielasten	-	-
Af: Vervaardigingskosten	-	-2.502
Subtotaal verkoopresultaat bestaand bezit in voorraad	-	802
Verkoopresultaat niet-DAEB vastgoed VOV		
Opbrengst (door)verkopen woningen VOV niet-DAEB	367	-
Af: Toegerekende organisatielasten	-	-
Af: Boekwaarde	-327	-
Subtotaal verkoopresultaat niet-DAEB vastgoed VOV	40	-
Verkoopresultaat totale vastgoedportefeuille		
Opbrengst verkopen vastgoedportefeuille	2.553	4.619
Af: Toegerekende organisatielasten	-	-
Af: Boekwaarde/vervaardigingskosten	-1.730	-3.252
Totaal netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	823	1.367

DAEB vastgoed in exploitatie

In 2022 zijn verkocht 6 sociale huurwoningen en 1 MOG.

Niet-DAEB vastgoed in voorraad

n.v.t.

Niet-DAEB vastgoed VOV

In 2022 is een woning afgekocht.

	2022 x € 1.000	2021 x € 1.000
12.0 Waardeveranderingen vastgoed		
12.1 Overige waardeverandering vastgoed		
Overige waardeverandering DAEB vastgoed	61	0
Overige waardeverandering niet-DAEB vastgoed	-18	0
Totaal overige waardeverandering vastgoed	43	0
12.2 Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoed		
Niet-gerealiseerde waardeverandering DAEB vastgoed i.e.	16.097	9.769
Niet-gerealiseerde waardeverandering niet-DAEB vastgoed i.e.	-3	-2
Totaal niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoed	16.094	9.767
<p>Zoals in paragraaf 6 is toegelicht, is de wijziging in de rekenmethode door de stichting aangemerkt als een schattingswijziging die prospectief (lees: volledig in 2022) is verwerkt.</p>		
12.3 Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoed VOV		
Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoed VOV	445	518
Niet-gerealiseerde waardeverandering terugkoopverplichting VOV	-370	-453
Totaal niet-gerealiseerde waardeverandering VOV	75	65
12.4 Niet gerealiseerde waardeverandering vastgoed bestemd voor de verkoop		
Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoed verkoop	37	-
Totaal waardeveranderingen vastgoed	16.249	9.832

13.0 Overige activiteiten

Deze opbrengsten betreffen een vergoeding voor de administratiekosten die wij in rekening brengen bij de afrekeningen servicecontracten. Het betreffen de afrekeningen van voorgaand boekjaar. Daarnaast betreft het een vergoeding die wij ontvangen voor het verlenen van het recht van overpad bij een complex woningen.

14.0 Overige organisatiekosten

Overige organisatiekosten		
Bezoldiging RvC	41	35
Toegerekende personeelskosten	415	601
Toegerekende overige bedrijfslasten	292	376
Toegerekende afschrijvingen	30	24
Totaal overige organisatiekosten	778	1.036

De overige organisatiekosten zijn alle directe en indirecte kosten en lasten op het gebied van:

- governance en bestuur;
- treasury;
- jaarverslaggeving en control;
- personeel en organisatie (inrichting en aansturing structuur en bemensing);
- personeelsvereniging en OR;

- begeleiding van huurders, zoals budgetcoaching, huurdersbegeleiding en wijkbeheer;
- huurderonderhoud dat de corporatie voor haar rekening neemt.

De volgende heffingen c.q. bijdragen worden eveneens verantwoord onder de overige organisatielasten: bijdrage Aw en de obligoheffing.

	<u>2022</u> x € 1.000	<u>2021</u> x € 1.000
15.0 Leefbaarheid		
Leefbaarheid		
Direct kosten leefbaarheid	147	97
Toegerekende personeelskosten	47	54
Toegerekende afschrijvingen	34	8
Toegerekende overige bedrijfslasten	6	20
Totaal leefbaarheid	234	179

16.3 Rentebaten en soortgelijke opbrengsten

N.v.t.

16.4 Rentelasten en soortgelijke onkosten

Rentelasten en soortgelijke onkosten		
Rente geldleningen	1.801	1.991
Totaal rentelasten en soortgelijke onkosten	1.801	1.991

17.1 Belastingen

Belastingen		
Mutatie toekomstig afschrijvingspotentieel	-106	-478
Mutatie compensabele verliezen	-220	69
Mutatie disagio leningen	-17	-15
Belastinglatentie per 31 december	-343	-424

In de jaarrekening is over het boekjaar 2022 een last opgenomen als gevolg van het verloop van de actieve belastinglatenties.

De volgende cijfermatige aansluiting tussen het toepasselijke en het effectieve tarief kan worden weergegeven (bedragen x € 1.000):

Commercieel resultaat 2022 vóór belastingen	18.568
Bij:	
- Fiscaal hogere boekwinst verkopen bestaand bezit	304
- Beperkt aftrekbare kosten	0
- Fiscaal activeren financieringskosten	0
- Niet aftrekbare rente (ATAD)	868
- Correctie op- en afwaardering WOZ vastgoed	0
Totaal bij	1.172
Af:	
- Fiscaal hogere afschrijving MVA in exploitatie	420
- Fiscaal hogere afschrijving MVA ten dienste van exploitatie	-9
- Fiscaal afwaardering voorafgaand aan sloop	0
- Fiscaal hogere onderhoudskosten	550
- Heffingsvermindering RVV subsidies	21
- Overige waardeveranderingen vastgoed	16.249
- Vrijval (dis)agio op leningen	67
- Dotatie herinvesteringsreserve 2021	1.206
- Niet-aftrekbare verrekening bijzondere projectsteun	0
- Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek	3
Totaal af	18.507
Belastbare winst 2022	1.233
Af: te verrekenen verlies	-1.233
Belastbaar bedrag	0

17.2 Resultaat deelneming

N.v.t.

Transacties met verbonden partijen

Van transacties met verbonden partijen is sprake wanneer een relatie bestaat tussen de onderneming en een natuurlijk persoon of entiteit die verbonden is met de onderneming. Dit betreffen onder meer de relaties tussen de onderneming en haar deelnemingen, de aandeelhouders, de bestuurders en de functionarissen op sleutelposities. Onder transacties wordt verstaan een overdracht van middelen, diensten of verplichtingen, ongeacht of er een bedrag in rekening is gebracht.

Er hebben zich geen transacties met verbonden partijen voorgedaan op niet-zakelijke grondslag.

Gebeurtenissen na balansdatum

N.v.t.

11. Gescheiden verantwoording DAEB/niet-DAEB

Gewogen verhuureenheden per 31-12-2022

Omschrijving	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Woningen	1.339	14	1.353
MOG	34	-	34
BOG	-	4	4
Garages, parkeerplaatsen en overig	13	9	22
Totaal	1.386	27	1.413

Omschrijving	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Huuropbrengsten	97,6%	2,4%	100,0%
Oorspronkelijke verkrijgingsprijs activa	97,0%	3,0%	100,0%

Uitgangspunten scheiding DAEB/niet-DAEB in de winst-en-verliesrekening

Opbrengsten en lasten die direct kunnen worden toegewezen zijn: huuropbrengsten, opbrengsten en lasten servicecontracten, netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille, waardeveranderingen vastgoed, lasten leefbaarheid, rentebaten en rentelasten, belastingen en resultaat deelneming.

Lasten die niet (geheel) direct toegewezen kunnen worden zijn door middel van een percentage toegerekend. Voor de lasten verhuur- en beheer, onderhoud, overige directe operationele lasten exploitatie en voor de overige organisatiekosten een percentage op basis van de huuropbrengsten.

Uitgangspunten scheiding DAEB/niet-DAEB in het kasstroomoverzicht

Ontvangsten en uitgaven die direct kunnen worden toegewezen zijn: overige bedrijfsontvangsten, rente ontvangsten, onderhoudsuitgaven, verhuurderheffing, sectorspecifieke heffing, leefbaarheid, desinvesteringen en investeringen materiële vaste activa, ontvangsten en uitgaven financiële vaste activa en nieuwe leningen.

Kosten die niet (geheel) direct toegewezen kunnen worden zijn door middel van een percentage toegerekend. Voor huren, vergoedingen servicecontracten, personeelsuitgaven, onderhoudsuitgaven, uitgaven servicecontracten, overige bedrijfsuitgaven een percentage op basis van de huuropbrengsten. Voor de rente-uitgaven en aflossing geborgde leningen een percentage op basis van de oorspronkelijke verkrijgingsprijs van de activa.

Als beginstand liquide middelen voor niet-DAEB per 1-1-2022 zijn we uitgegaan van een verdeelsleutel op basis van gewogen verhuureenheden per 31-12-2021.

Omschrijving	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Woningen	1.349	14	1.363
MOG	36	-	36
BOG	-	4	4
Garages, parkeerplaatsen en overig	13	9	22
Totaal	1.398	27	1.425

<i>Winst-en-verliesrekening (Bedragen in € 1.000)</i>	DAEB	niet-DAEB	Totaal
Huuropbrengsten	10.198	243	10.441
Opbrengsten servicecontracten	105	3	108
Lasten servicecontracten	-105	-3	-108
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-612	-33	-645
Lasten onderhoudsactiviteiten	-4.079	-49	-4.128
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-1.356	-14	-1.370
Netto resultaat exploitatie vastgoed	4.151	147	4.298
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-	-
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-	-
Toegerekende organisatielasten	-	-	-
Toegerekende financieringslasten	-	-	-
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-	-
Verkoopopbrengst vastgoed	2.185	368	2.553
Toegerekende organisatielasten	-	-	-
Boekwaarde verkochte vastgoed	-1.403	-327	1.730
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	782	41	823
Overige waardeveranderingen vastgoed	61	-18	43
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed	16.097	-3	16.094
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed VOV	-	75	75
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed verkoop	-	37	37
Waardeveranderingen vastgoed	16.158	91	16.249
Opbrengst overige activiteiten	11	-	11
Lasten overige activiteiten	-	-	-
Netto resultaat overige activiteiten	11	-	11
Overige organisatielasten	-745	-33	-778
Leefbaarheid	-234	-	-234
Waardeveranderingen van financiële vaste activa	-	-	-
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren	-	-	-
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	-	-	-
Rentelasten en soortgelijke onkosten	-1.801	-	-1.801
Saldo financiële baten en lasten	-1.801	-	-1.801
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belasting	18.322	246	18.568
Belastingen	-341	-2	-343
Resultaat deelneming	-	-	-
Resultaat na belastingen	17.981	244	18.225

<i>Kasstroomoverzicht (Bedragen in € 1.000)</i>	DAEB	niet-DAEB	Totaal
Huren	10.288	185	10.473
Vergoedingen servicecontracten	117	7	124
Overige bedrijfsontvangsten	5	-	5
Rente ontvangsten	-	-	-
Ontvangsten	10.410	192	10.602
Personeelsuitgaven	977	19	996
Onderhoudsuitgaven	3.315	117	3.432
Uitgaven servicecontracten	75	3	78
Overige bedrijfsuitgaven	2.476	49	2.525
Rente uitgaven	1.863	-	1.863
Verhuurderheffing	857	-	857
Sectorspecifieke heffing	36	-	36
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	114	-	114
Vennootschapsbelasting	500	-	500
Uitgaven	10.213	188	10.401
Kasstroom uit operationele activiteiten	197	4	201
Verkoopontvangsten best. huur, woon- en niet woon	2.268	-309	1.959
Verkoopontvangsten woongelegenheden VOV	-	-	-
Verkoopontvangsten overig (voorraden)	-	-	-
Desinvesteringen mva	2.268	-309	1.959
Nieuwbouw huur, woon- en niet woon	-365	-	-365
Aankoop woongelegenheden VOV voor doorverkoop	-	-541	-541
Investeringen overig	-2.051	-234	-2.285
Investeringen mva	-2.416	-775	-3.191
Ontvangsten en uitgaven fva	-	-	-
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-148	-1.084	-1.232
Nieuwe leningen	-	-	-
Aflossing geborgde leningen	-731	-	-731
Aflossing niet geborgde leningen	-	-	-
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-731	-	-731
Mutatie liquide middelen	-682	-1.080	-1.762

12. Verantwoording WNT

Met ingang van 1 januari 2014 is de bezoldiging van topfunctionarissen bij woningcorporaties verder gemaximeerd door de Regeling normering topinkomens toegelaten instellingen volkshuisvesting, de zogeheten Blok-staffel of WNT-staffel. Deze staffel kent een klassenindeling op grond van het aantal verhuureenheden van de corporatie en de grootte van de gemeente waar het grootste deel van het woningbezit gelegen is.

Gegevens per 01-01-2021

Aantal gewogen verhuureenheden van HE	1.430 (tussen 751 – 1.500)
Aantal inwoners van Nuenen c.a.	23.702 (tot 60.001)

Volgens de Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 is HE ingedeeld in bezoldigingsklasse B, waarbij het bezoldigingsmaximum is gesteld op een bedrag van € 115.000.

Het bezoldigingsmaximum volgens de WNT voor leden en voorzitters van interne toezichthoudende organen bedraagt 10% respectievelijk 15% van het voor HE geldende bezoldigingsmaximum van € 115.000, zijnde € 11.500 respectievelijk € 17.250. De bezoldiging van de leden van de RvC voldoet aan dit bezoldigingsmaximum. De bezoldiging van de leden van de RvC is conform het bezoldigingsmaximum van de VTW-beroepsregel en ligt onder de normen van de WNT.

1. Bezoldiging topfunctionarissen

1a. *Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking die als topfunctionaris worden aangemerkt.*

Gegevens 2022 (bedragen x € 1)	S.D.F.J. Putters
Functiegegevens	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling	01/01 – 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	99.275
Beloningen betaalbaar op termijn	15.725
<i>Subtotaal</i>	<i>115.000</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	115.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
Totale bezoldiging	115.000
Bedrag en reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.

Gegevens 2021 (bedragen x € 1)	S.D.F.J. Putters
Functiegegevens	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling	01/06 – 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	55.952
Beloningen betaalbaar op termijn	8.796
<i>Subtotaal</i>	64.748
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	65.079
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
Totale bezoldiging	64.748
Bedrag en reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.

1b. Leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking in de periode kalendermaand 1 t/m 12

Gegevens 2021 (bedragen x € 1)	A.G.M. Streppel	
Functiegegevens	Directeur-bestuurder a.i.	
Kalenderjaar	2022	2021
Periode functievervulling in het kalenderjaar (aanvang – einde)	N.v.t.	01-01 t/m 31-05
Aantal kalendermaanden functievervulling in het kalenderjaar	N.v.t.	5
Omvang van het dienstverband in uren per kalenderjaar	N.v.t.	576,5
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum		
Maximum uurtarief in het kalenderjaar	€ 206	€ 199
Maxima op basis van de normbedragen per maand	N.v.t.	€ 138.500
Individueel toepasselijke maximum gehele periode kalendermaand 1 t/m 12	€ 114.724	
Bezoldiging		
Werkelijk uurtarief lager dan het (gemiddeld) maximum uurtarief?	Ja	
Bezoldiging in de betreffende periode	€ 0	€ 77.828
Subtotaal bezoldiging gehele periode kalendermaand 1 t/m 12	€ 77.828	
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	
Totale bezoldiging	€ 77.828	
Bedrag en reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	

Beloning Raad van Toezicht

De bezoldiging van commissarissen bij Helpt Elkander vindt plaats volgens de beroepsregel Bezoldiging commissarissen. Deze regeling van de VTW is op 24 november 2016 door de ALV vastgesteld als een voor alle leden algemeen geldende en bindende beroepsregel. De Raad van Toezicht van Helpt Elkander onderschrijft de uitgangspunten die in de beroepsregel worden gehanteerd, waaronder de gepaste terughoudendheid die een Raad van Toezicht van een

woningcorporatie dient te betrachten bij het vaststellen van de hoogte van zijn eigen bezoldiging. Soberheid en doelmatigheid zijn gepast vanwege de publieke taak van de corporatie en de maximale bezoldiging in de beroepsregeling ligt daarom duidelijk onder de maximale bezoldiging die op basis van de wettelijke bepalingen van de WNT is toegestaan. De bezoldigingsmaxima in de beroepsregeling zijn gekoppeld aan de zwaarte van de functie van de Raad van Toezicht, die verband houdt met de zwaarte van de corporatie. Helpt Elkander valt op basis van het aantal gewogen vhe's en het aantal inwoners in de gemeente Nuenen in bezoldigingsklasse B. Het bezoldigingsmaximum WNT voor leden en voorzitters van interne toezichthoudende organen bedraagt 10% respectievelijk 15% van het voor Helpt Elkander geldende bezoldigingsmaximum van € 115.000. De bezoldiging is onafhankelijk van de prestaties van de corporatie en daarmee is het onafhankelijk functioneren van de Raad van Toezicht gewaarborgd. De Raad van Toezicht volgt de beroepsregeling VTW.

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2022 (bedragen x € 1)	C.F.H. Grootjen	R.A.M.M. Gradus	W.R. Ligtvoet	P.W. Hoogers
Functiegegevens	Voorzitter	Vicevoorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2021	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12
Bezoldiging				
Totale bezoldiging	€ 13.800	€ 9.200	€ 9.200	€ 9.200
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 17.250	€ 11.500	€ 11.500	€ 11.500
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Totale bezoldiging	€ 13.800	€ 9.200	€ 9.200	€ 9.200
Bedrag en reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

Gegevens 2021 (bedragen x € 1)	C.F.H. Grootjen	R.A.M.M. Gradus	W.R. Ligtvoet	P.W. Hoogers
Functiegegevens	Voorzitter	Vicevoorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2020	01/01 – 31/12	06/09 – 31/12	06/09 – 31/12	06/09 – 31/12
Bezoldiging				
Totale bezoldiging	12.950	2.763	2.763	2.763
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	16.650	3.558	3.558	3.558

Gegevens 2021 (bedragen x € 1)	E.S. Rijnders	J.C.M. Jacobs	H.J.A.M. Bevers
Functiegegevens	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2020	01/01 – 08/12	01/04 – 05/09	01/01 – 31/03
Bezoldiging			
Totale bezoldiging	8.109	3.748	2.162
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	10.401	4.805	2.737

2. Uitkeringen wegens beëindiging dienstverband aan topfunctionarissen

Uitkeringen wegens beëindiging dienstverband aan topfunctionarissen met of zonder dienstbetrekking inclusief degenen die op grond van hun voormalige functie nog vier jaar als topfunctionaris worden aangemerkt.

→ Betreffende categorie is in 2022 niet van toepassing voor Woningstichting Helpt Elkander.

Tot slot

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2022 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

13. Ondertekening

Ondertekening

Nuenen, 30 mei 2023

Woningstichting Helpt Elkander

Opgesteld:

S.D.F.J. Putters
directeur-bestuurder

Vastgesteld:

Drs. C.F.H. Grootjen
voorzitter RvC

ir. R.A.M.M. Gradus
vicevoorzitter RvC

P.W. Hoogers
lid RvC

W.R. Ligtvoet
lid RvC

OVERIGE GEGEVENS

14. Statutaire winstbestemming

In de statuten wordt de winstbestemming niet specifiek genoemd.

15. Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

De controleverklaring is hierna opgenomen.

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan: de raad van commissarissen van woningstichting Helpt Elkander

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2022

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2022 van woningstichting Helpt Elkander te Nuenen 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 Helpt Elkander op 31 december 2022 en van het resultaat over 2022 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2022;
2. de winst- en verliesrekening over 2022; en
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en de Regeling het Controleprotocol WNT 2022 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van woningstichting Helpt Elkander 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.

Q-Concepts Accountancy B.V.

IBAN NL48RABO0154565199
KVK 17277491
BTW NL8221.10.866.B04

Reitscheweg 45
5232 BX 's-Hertogenbosch
+31 (0)73 – 61 32 510
Info@qconcepts.nl
qconcepts.nl

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

Als onderdeel van ons proces van het identificeren van frauderisico's, evalueren wij factoren met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, het oneigenlijk toe-eigenen van activa, omkoping en corruptie. Wij hebben de frauderisicofactoren geëvalueerd om te overwegen of deze factoren een indicatie vormen voor de aanwezigheid van het risico op afwijkingen van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg zijn van fraude.

Wij hebben de interne fraude risico analyse en toelichting in de (fraude-)risicoparagraaf in het volkshuisvestingsverslag geëvalueerd en besproken met het management en verwijzen naar de desbetreffende passage op pagina 29.

Wij hebben deze risico's geëvalueerd en concluderen dat deze geen significante aandacht behoeft in onze controleaanpak.

Bij onze controle hebben wij aandacht besteed aan het risico van het doorbreken van de interne beheersingsmaatregelen door het management. Wij hebben het veronderstelde frauderisico met betrekking tot de opbrengstverantwoording weerlegd aangezien wij vanuit een externe bron controle-informatie hebben verkregen over de volledigheid van het aantal verhuureenheden, er geen sprake is van materiële leegstand en er sprake is van genormeerde huurprijzen. Tevens hebben wij voor de verkoopopbrengsten vastgesteld dat sprake is van een beperkt aantal verkopen waarbij zonder korting ten opzichte van de taxatiewaarde of WOZ waarde is verkocht.

Het risico dat het bestuur maatregelen van interne beheersing doorbreekt

Inzake het risico dat het bestuur de maatregelen van interne controle doorbreekt, hebben wij de opzet en implementatie geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen voor het genereren en verwerken van journaalposten en het maken van schattingen. Tevens hebben wij specifieke aandacht gegeven aan de toegangsbeveiligingen in het IT-systeem en de mogelijkheid dat hierin functiescheiding kan worden doorbroken.

Wij hebben handmatige journaalposten geselecteerd op basis van risicocriteria en hierop specifieke controlewerkzaamheden verricht, waarbij wij tevens aandacht hebben besteed aan significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsuitoefening en met verbonden partijen.

Daarnaast hebben wij schattingen van het bestuur geëvalueerd, waaronder de volwaardigheid van de debiteuren, de waardering van vastgoed, de beleidswaarde en de voorziening voor onrendabele toppen op de investeringen in renovatie en nieuwbouw en daarbij hebben wij aandacht gehad voor het

inherente risico van vooringenomenheid van het bestuur bij schattingen om het resultaat te beïnvloeden. In het kader van het risico van de mogelijke materiële onjuistheid in deze belangrijke schattingen hebben wij extra aandacht besteed aan de waardering van het vastgoed in exploitatie en de beleidswaarde en de voorziening onrendabele toppen.

Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude ten aanzien van het doorbreken van de interne beheersing door het bestuur.

Controleaanpak continuïteit

Zoals toegelicht in de grondslagen van de jaarrekening heeft het bestuur de jaarrekening opgemaakt uitgaande van het continuïteitsbeginsel. Het bestuur heeft de continuïteitsbeoordeling onder andere gebaseerd op de meerjarenbegroting 2023-2027.

Onze werkzaamheden om de continuïteitsbeoordeling van het bestuur te evalueren omvatten onder andere:

- overwegen of de continuïteitsbeoordeling van het bestuur alle relevante informatie bevat waarvan wij als gevolg van onze controle kennis hebben door het bestuur en de raad van commissarissen te bevragen over de belangrijkste veronderstellingen en uitgangspunten, welke ten grondslag liggen aan en toegelicht zijn in de meerjarenbegroting 2023-2027.
- nagaan of het bestuur of de raad van commissarissen gebeurtenissen of omstandigheden heeft geïdentificeerd die gerede twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van de entiteit om haar continuïteit te handhaven;
- evalueren van de begrote operationele resultaten en daaraan gerelateerde kasstromen voor de periode van 2023 tot en met 2027, rekening houdend met ontwikkelingen in de branche zoals de verwachte huurontwikkeling, ontwikkelingen op gebied van inflatie en de voorgenomen investeringen en onze kennis uit de controle;
- analyseren of de huidige en de benodigde financiering voor het kunnen continueren van het geheel van de bedrijfsactiviteiten is gewaarborgd inclusief het voldoen aan de ratio's van Waarborgfonds Sociale Woningbouw en het verkrijgen van een borgbaarheidsverklaring vanuit Waarborgfonds Sociale Woningbouw;
- inwinnen van inlichtingen bij het bestuur over zijn kennis van continuïteitsrisico's na de periode van de door het bestuur verrichte continuïteitsbeoordeling.

Onze controlewerkzaamheden hebben geen informatie opgeleverd die strijdig is met de veronderstellingen en aannames van het bestuur over de gehanteerde continuïteitsveronderstelling.

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

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Het jaarverslag omvat andere informatie, naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij. De andere informatie bestaat uit:

- het bestuursverslag, inclusief het volkshuisvestelijk verslag en het verslag van de raad van commissarissen;
- de overige gegevens.

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie:

- met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- alle informatie bevat die op grond van artikel 36 en 36a van de Woningwet is vereist voor het bestuursverslag, het volkshuisvestingsverslag en de overige gegevens

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat.

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

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

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de WNT.

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

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel. Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude ontdekken.

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

Een meer gedetailleerde beschrijving van onze verantwoordelijkheden is opgenomen op de NBA-website.

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.

's-Hertogenbosch, 30 mei 2023
Q-Concepts Accountancy B.V.

S.B.J. van Bakel MSc RA