

# Jaarverslag 2023

3 juni 2024



## 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 .....	12
2. BETAALBAARHEID.....	14
2.1 (Streef)huurbeleid.....	14
2.2 Huurverhoging.....	15
2.3 Huurincasso .....	15
3. KWALITEIT VAN WONINGEN EN WONEN .....	16
3.1 Onderhoud .....	16
3.2 Verduurzaming .....	17
3.3 Individuele woningverbetering.....	18
3.4 Leefbaarheid.....	18
4. SAMEN WERKEN AAN NUENEN EN DE REGIO.....	21
4.1 Samenwerken met bewoners .....	21
4.2 Prestatieafspraken .....	22
4.3 Samenwerking: lokaal en regionaal .....	22
5. FINANCIËLE CONTINUÏTEIT .....	26
5.1 Algemeen .....	26
5.2 Jaarresultaat.....	28
5.3 Realiseerbaarheid waarde onroerende zaken in exploitatie .....	28
5.5 Financiële graadmeters .....	30
5.6 Venootschapsbelasting .....	31
5.7 Risicomanagement.....	31
5.8. Kengetallen .....	36
6. OVER ONZE ORGANISATIE.....	40
6.1 Thuiswerken .....	40
6.2 Organisatieontwikkeling .....	40

6.3	Organisatie .....	40
6.4	Klachten .....	41
6.5	Onze dienstverlening .....	42
6.6	Visitatie .....	42
<b>DEEL C</b>	<b>VERSLAG RAAD VAN COMMISSARISSEN .....</b>	<b>45</b>
1.	Inleiding .....	45
2.	Algemeen .....	45
3.	Werkwijze .....	46
4.	Governance .....	48
5.	Samenstelling van de RvC.....	50
6.	Organisatiecultuur en integriteit .....	51
7.	Visitatie .....	51
8.	Klachtenafhandeling .....	52
9.	Beloningskader en beloning .....	52
10.	Dankwoord.....	52
	<b>JAARREKENING.....</b>	<b>53</b>
1.	Balans (vóór resultaatbestemming).....	54
2.	Winst-en-verliesrekening .....	56
3.	Kasstroomoverzicht .....	57
4.	Toelichting behorende tot de jaarrekening .....	58
5.	Grondslagen algemeen en voor de waardering van activa en passiva .....	59
6.	Grondslagen voor bepaling van het resultaat.....	78
7.	Grondslagen voor het kasstroomoverzicht.....	86
8.	Financiële instrumenten en (fraude-)risicobeheersing.....	87
9.	Toelichting op de balans.....	90
10.	Toelichting op de winst-en-verliesrekening.....	105
11.	Gescheiden verantwoording DAEB/niet-DAEB .....	113
12.	Verantwoording WNT .....	116
13.	Ondertekening.....	119
	<b>OVERIGE GEGEVENS .....</b>	<b>120</b>
14.	Statutaire winstbestemming .....	120
15.	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant.....	120

## VOORWOORD

Door de inzet van onze medewerkers hebben we in het jaar 2023 weer mooie resultaten kunnen realiseren. Een paar highlights:

- De voorbereiding van ruim 300 nieuwe huurwoningen gaat onverminderd door. Voor 41 woningen (project Wederikdreef) is de bouw gestart. Voor 137 woningen (project Vinkenhofjes) is het bestemmingsplan door het College van B&W in procedure gebracht.
- We vervolgden onze route richting CO<sup>2</sup>-neutraal in 2050, met de energetische verbetering in 2023 aan 166 woningen, verdeeld over 5 complexen (complex 4, 12, 20, 32 en 40).
- De huurprijzen van 40% van onze huurders zijn per 1 juli 2023 verlaagd en voor de andere huurders beperkt verhoogd. Per saldo was er sprake van een huurverlaging.
- Het zonnepanelenbeleid is vastgesteld. In 2023 zijn reeds 45 woningen voorzien van zonnepanelen.
- De regionale woondeal Zuidoost Brabant is vastgesteld.
- De pilot doorstroombesluit voor senioren is vastgesteld en start per 1 januari 2024.
- De Design & Build overeenkomst met Heijmans Woningbouw is getekend voor de verdere voorbereiding en bouw van 10 eengezinswoningen aan de Lyndakkers.

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 Woningstichting Helpt Elkander (hierna: HE) die elke dag hun uiterste best doen voor onze huurders en de volkshuisvestelijke opgave in Nuenen.

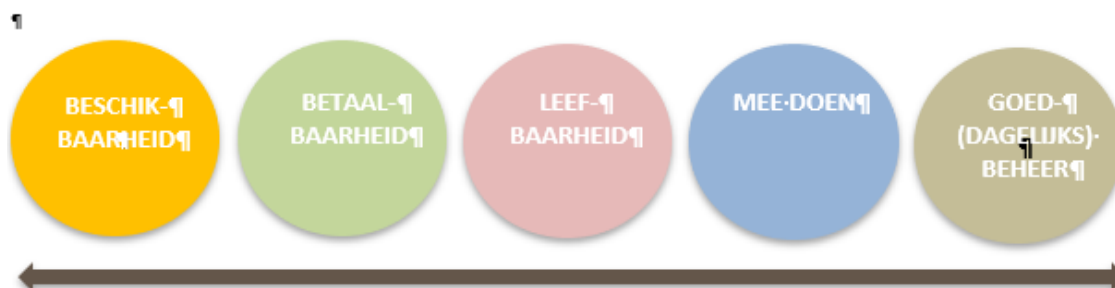
Sylvester Putters  
directeur-bestuurder Woningstichting Helpt Elkander

Nuenen, 3 juni 2024

## 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

In onze plannen voor 2024 en verder is rekening gehouden met de volgende Nationale 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 een andere duurzame oplossing.
- het uitvoeren van isolatiewerkzaamheden volgens de te bereiken standaard.

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. In Nuenen zien we een sterke vergrijzing en een toename van het aantal 1 en 2 persoonshuishoudens.

De komende jaren voegen we daarom vooral levensloopgeschikte 2- en 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 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 (ambtelijke) capaciteit. Dankzij inspanningen van alle betrokken partijen is in 2023 het nieuwbouwproject 'Wederikdreef' in de uitvoeringsfase gekomen.

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 in paragraaf 1.2 verder toelichten.

#### 1.2 Ontwikkeling woningvoorraad

##### Woningbezit in exploitatie

In 2023 was het verloop van de portefeuille woningen in exploitatie als volgt:

	1-1-2023	Nieuw	Aankoop	Sloop	Verkoop	Correctie	31-12-2023
Nuenen	1.249	-	-	-1	-4	-	1.244
Gerwen	85	-	-	-	-1	-	84
Nederwetten	19	-	-	-	-	-	19
<b>Totaal</b>	<b>1.353</b>	-	-	<b>-1</b>	<b>-5</b>	-	<b>1.347</b>

De sloopwoning betreft een samenvoeging van 2 studio's tot een appartement in het gebouw Zuster Celinehof. De totale woningvoorraad van HE is met 6 woningen afgenomen in het verslagjaar (van 1.353 woningen naar 1.347 woningen).

### **Bezit overig in exploitatie**

Naast 1.347 woningen heeft HE eind 2023 ook 128 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 1475 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 137 nieuwe appartementen voor terug te bouwen. Nagenoeg alle huishoudens gingen akkoord met het sloopbesluit. Na een intensieve periode van voorbereiding waarbij uitgebreid gesproken is met omwonenden en andere belanghebbenden is in 2023 de bestemmingsplanprocedure opgestart.

#### *Wederikdreef*

Op de locatie aan de Wederikdreef, waar een basisschool stond is in 2023 gestart met de sloop en vervolgens met de bouw van 18 sociale huurappartementen voor 1 en 2 persoons huishoudens en 23 zorgappartementen voor mensen met een verstandelijke beperking. We koersen nu op een oplevering van de bouw in februari 2025.

#### *Vrouwkensakker*

In en rondom deze voormalige schoollocatie wil HE op termijn 39 woningen realiseren. De aanpak bestaat deels uit een transformatie van een gedeelte van het schoolgebouw tot 14 appartementen. Daarnaast kunnen er 17 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. Op dit moment wordt de locatie door de gemeente gehuurd voor de opvang van 112 Oekraïense vluchtelingen. Wanneer er meer bekend wordt over het tijdsplan van de opvang kunnen we de voorbereidingen voor de planontwikkeling weer oppakken.

#### *Oranjebuurt*

HE nam in 2022 het sloopbesluit voor 22 woningen in de Oranjebuurt in Nuenen. Door HE is reeds een plan gemaakt voor de beoogde nieuwbouw van 40 woningen voor de doelgroep van 1 en 2 persoons huishoudens. Het principeverzoek is reeds in 2023 aan de gemeente voorgelegd maar vanwege capaciteitsproblemen bij de gemeente is deze nog niet behandeld.

#### *Lyndakkers*

Op deze plek wil HE 10 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. Inmiddels is de overeenkomst



met Heijmans getekend. Binnenkort starten we de vergunningprocedure op onder de nieuwe Omgevingswet.

#### *Mieke Sandershof*

De herontwikkeling van de locatie Mieke Sandershof waarop we een uitbreiding kunnen realiseren van 4 standplaatsen met woonwagenwoningen stond gepland voor 2024. In 2024 gaan we besluiten of en hoe we deze locatie gaan aanpakken.

#### *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 lopend en naar verwachting zal in 2024 gestart worden met het transformeren van (deels) de algemene zorgruimten naar 4 zelfstandige studio's en de commerciële ruimten naar nog eens 3 huurappartementen.

#### *Nuenen-West*

In 2023 is in goed overleg tussen HE en Wooninc. besloten dat Wooninc. 58 sociale huurwoningen in Nuenen-West afneemt van ontwikkelaar BPD. HE heeft al veel nieuwbouwprojecten in voorbereiding. Wooninc. nam in 2022 het bezit van Woonbedrijf in Nuenen over en wil zich nu actief inzetten in Nuenen, ook op het gebied van nieuwbouw.

#### *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 2023 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 2023 kregen huurders van HE voorrang op het kopen van een voor verkoop gelabelde woning die na mutatie beschikbaar komt. Huurders konden de woning kopen tegen de taxatiewaarde. In 2023 hebben er geen huurders gebruik gemaakt van deze mogelijkheid.

#### *Toelichting op verkoop DAEB en niet-DAEB*

In 2023 zijn 5 DAEB woningen, 1 garage en 1 parkeerplaats verkocht. Daarnaast zijn er 2 koopgarantwoningen teruggekocht en is er géén koopgarantwoningen afgekocht. Alle koopgarantwoningen die worden teruggekocht, worden regulier verkocht, dus zonder koopgarantvoorwaarden. Dit heeft in 2023 geleid tot een afname van de koopgarantportefeuille van HE met 3 woningen waardoor we nu nog 26 koopgarantwoningen in portefeuille hebben.

### 1.3 Woningtoewijzing

HE is aangesloten bij Wooniezie, het gezamenlijk regionale woningverdeelsysteem in de MRE. De woningen worden geadverteerd op de website wooniezie.nl en toegewezen via dit portaal. In juni 2023 is de nieuwe website en app van Wooniezie gelanceerd.

De app maakt het woningzoekenden nog eenvoudiger om een woning, bedrijfsruimte of parkeerplaats/garage via Wooniezie te vinden. Woningzoekenden kunnen in de app makkelijk nieuw beschikbaar aanbod zien en hierop reageren. Ook volgen huurders gemakkelijk lopende reacties en aanbiedingen én kunnen ze eigen gegevens makkelijk wijzigen. Daarbij worden ze op de hoogte gesteld als er een actie wordt verwacht. Bijvoorbeeld als er een interessepeiling is verstuurd of een uitnodiging voor een groepsbezoeking. Er wordt dan een pushbericht verstuurd.

Wijze van toewijzen	Aantal	Gemiddelde Reacties	Gemiddelde inschrijftijd (jaren)	Zoektijd (maanden)
Reguliere verhuur via inschrijftijd	34	231,7	6,63	14,5
Reguliere verhuur via Loting	25	232,3	6,16	15,3
Via bemiddeling	27	-	-	-
Via leegstandsbeheerder	30	-	-	-
<b>Totaal</b>	<b>116</b>			

#### Lotingmodule

HE maakt gebruik van het model 'loting' van het woonruimteverdelingsysteem Wooniezie. Elke 4e advertentie werd via het model loting geadverteerd. Eind 2023 hebben we het effect van de module loting geëvalueerd en bepaald dat we dit model op een andere wijze gaan inzetten. Vanaf 1 januari 2024 zetten we het model specifiek in bij:

- De complexen die gelabeld zijn voor jongeren tot 23 jaar (totaal 84 woningen). Hierdoor bieden we ook de jongeren van 18 jaar een kans;
- Een aantal geselecteerde complexen zonder lift (totaal 99 woningen). Bij de keuze van deze complexen zijn de uitgangspunten:
  - De reguliere woningen uit de complexen waar ook de jongerenwoningen zijn gelegen.
  - Kleinere woningen met 1 slaapkamer, aangevuld met alle appartementen uit dat betreffende complex.
- Bij het adverteren via de module loting sluiten we 'urgente woningzoekende uit'. Dit zijn de urgent woningzoekende die zelf kunnen reageren via Wooniezie.

Bij een mutatiegraad van 7% (begroot voor 2023), zouden we met 183 geselecteerde woningen gemiddeld uitkomen op 12 advertenties die via 'loting' op jaarbasis worden aangeboden.

#### Mutatiegraad

In 2023 (ingangsdatum huurcontact) zijn in totaal 116 woningen verhuurd. Dit vertaalt zich in een mutatiegraad van 8,61% (2022: 6,95%).

27 woningen zijn in 2023 verhuurd via bemiddeling en 30 woningen via een leegstandbeheerder.

## Pilot doorstroming

In 2023 is gewerkt aan de voorbereiding van de pilot doorstroming die gedurende 2024 gaat lopen. In 2024 mogen huurders van 65 jaar en ouder die nu in een grote eengezinswoning met minimaal 3 slaapkamers wonen, met voorrang doorstromen naar een kleinere gelijkvloerse woning. Met als doel dat senioren langer zelfstandig kunnen blijven wonen in een levensloopbestendige woning en grote eengezinswoningen beschikbaar komen voor gezinnen. De pilot is gecommuniceerd tijdens een themabijeenkomst die door HE en HP werd georganiseerd. Zo'n 50 huurders waren hierbij aanwezig. Tevens hebben huurders van 65 jaar en ouder die in een grote eengezinswoning wonen een brief ontvangen met een uitnodiging om een vrijblijvend gesprek te plannen met onze woonconsulenten. Er zijn diverse gesprekken met huurders gevoerd en een aantal huurders heeft aangegeven interesse te hebben in een verhuizing naar 1 van de 268 door HE gelabelde woningen op het moment dat er een woning vrijkomt. De pilot wordt in 2024 geëvalueerd en door vertaald naar definitief beleid.

## 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 duurere 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 2023 heeft HE met 100% aan deze norm voldaan.

Overzicht inzake de passendheidstoets:

Huishoudtype	Leeftijd	Inkomen	Onder aftoppingsgrens	Onder liberalisatiegrens
Eénpersoons	< 65 jaar	≤ 25.475	49	2
		> 25.475	13	
	≥ 65 jaar	≤ 25.075	18	
		> 25.075	2	
Tweepersoons	< 65 jaar	≤ 34.575	8	
		> 34.575	2	
	≥ 65 jaar	≤ 33.800	3	
		> 33.800	2	
Drie- en meerpersoons	< 65 jaar	≤ 34.575	12	4
		> 34.575	1	
	≥ 65 jaar	≤ 33.800		
		> 33.800		
Aantal woningen verhuurd aan huishoudens met inkomen tot huurtoeslaggrens			90	-

## Europese toewijzingsnorm

HE heeft in 2023 98,28% van de woningen met een huurprijs tot en met € 808,06 toegewezen aan of eenpersoonshuishoudens met een inkomen tot € 44.035 of meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot € 48.625 (prijspeil 2023). Hiermee voldoet HE aan de Europese toewijzingsnorm van 92,5% 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*

In de gemeente Nuenen geldt een regionale 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
<b>Urgente woningzoekenden</b>	
Urgentie maatschappelijke	1
Urgentie medisch	0
Urgentie sociaal (uitstroom instelling via DOOR!)	3
Volkshuisvestelijke (statushouder)	8
Volkshuisvestelijke (herstructurering)	5
Bijzonder Verzoek	4
<b>Totaal bijzondere doelgroepen</b>	<b>21</b>

In 2023 heeft HE 21 woningen toegewezen aan urgent woningzoekenden. Dit is een percentage van 18,1% van het totaal aantal verhuringen.

### *Statushouders*

#### Taakstelling statushouders

Taakstelling 2023	Aantal personen
voorstand per 01-01-2023	6
Taakstelling 1 <sup>e</sup> helft 2023	29-6 voorstand = 23
Taakstelling 2 <sup>e</sup> helft 2023	24
<b>Totaal te huisvesten in 2023</b>	<b>47</b>

#### Gehuisveste statushouders

Statushouders gehuisvest	Aantal personen
Woningen van HE	13
Woningen Wooninc	33
<b>Totaal gehuisvest</b>	<b>46</b>
<b>Nog te huisvesten*</b>	<b>1</b>

\*Het aantal gehuisveste statushouders Wooninc. is inclusief 5 statushouders die in december 2022 nog door Woonbedrijf waren gehuisvest maar door het COA meegenomen zijn in de verantwoording over 2023.

In de 2<sup>e</sup> helft van 2023 is de taakstelling bijgesteld van 37 personen naar 24. Oorzaken van deze bijstelling zijn onder andere:

- er kwamen minder na reizigers dan verwacht
- er zijn minder asielaanvragen ingewilligd dan verwacht
- de IND is later gestart met een inhaalslag in de beoordeling van asielaanvragen

#### *Oekraïense vluchtelingen*

Op onze voormalige schoollocatie 'Vrouwkensakker' is in 2023 de opvang van Oekraïense vluchtelingen uitgebreid. In totaal verblijven er per eind 2023 112 vluchtelingen. De planontwikkeling voor herstructurering van deze locatie ligt om deze reden stil.

## 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 € 44.035 of meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot € 48.625 (prijspeil 2023). Eind 2023 heeft 97,8% van de huurwoningen een huurprijs tot en met de liberalisatiegrens van € 808,06. 91,3% heeft een huurprijs tot en met de tweede aftoppingsgrens van € 693,60 (drie- en meerpersoonshuishoudens). 78,2% heeft een huurprijs tot en met de eerste aftoppingsgrens van € 647,19 (1 en 2 persoonshuishoudens).

#### Streefhuurbeleid

In 2022 herijkten we ons streefhuurbeleid. 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. Begin 2023 evalueerden we het streefhuurbeleid en stelden we het aandeel bereikbaar voor de primaire doelgroep vast op 75%.

In 2023 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 max. 90% van maximaal redelijk		tot max. 90% van maximaal redelijk
tot 134 punten		tot 134 punten	
135-166	3. € 647,19	135-166	3. € 647,19
166-200	4. € 693,60	166-190	4. € 693,60
200 en meer	5. € 808,06	190 en meer	5. € 808,06

3. Uitzonderingen op bovenstaande:
  - a. 83 woningen zijn gelabeld voor jongeren (< 23 jaar) en worden afgetopt op de kwaliteitskortingsgrens (€ 452,20)
  - 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 2023 bepaalde de overheid dat de huren van sociale huurwoningen per 1 juli 2023 maximaal met 2,6% verhoogd mogen worden. Daarnaast was er sprake van een verplichte eenmalige huurverlaging naar € 575,03 voor mensen met een inkomen tot 120% van het sociaal minimum. Ongeveer 40% van onze huurders kwam hiervoor in aanmerking. Vanwege het hoge aantal huurverlagingen, was er per saldo sprake van een huurverlaging in plaats van een huurverhoging in 2023.

## 2.3 Huurincasso

	2023	2022
Huurachterstand zittende huurders	30.692	52.061
Achterstand vertrokken huurders (huur en herstelkosten)	21.647	16.441

Het percentage huurachterstand van zittende huurders ten opzichte van de totale bruto huuropbrengsten, bedroeg in 2023 0,29% (2022: 0,49%).

Eind 2023 liepen er 47 betalingsregelingen (2022: 32) voor een totaalbedrag van € 31.943 (2022: 20.787).

In 2023 zien we dat wij voor meer huurders met een achterstand een betalingsregeling hebben kunnen afspreken. Dit verklaart de daling bij de achterstand en een stijging bij de betalingsregelingen. Het lijkt erop dat een meerderheid van onze huurders met een achterstand meer grip op de financiën heeft gekregen waardoor er een regeling mogelijk was. Dit is een positieve ontwikkeling. Toch moeten wij ook concluderen dat het aantal mensen die maandelijks de huur te laat betalen, een kleine stijging laat zien. Huurders geven aan dat de oplopende kosten voor het dagelijks levensonderhoud hier debet aan zijn. Deze ontwikkeling zullen wij nauw in de gaten houden en waar nodig actie ondernemen.

### Ontruiming

HE vindt het belangrijk om zoveel mogelijk huisuitzettingen te voorkomen. In 2023 is er 1 aanzegging tot ontruiming gedaan. De huurder heeft uiteindelijk zelf de sleutels ingeleverd.

### 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 2023

Bedragen x € 1000

	Begroting	Realisatie	Verschil
Dagelijks onderhoud	911	1.381	-470
Planmatig onderhoud	1.455	2.096	-641
<b>Totaal</b>	<b>2.366</b>	<b>3.477</b>	<b>-1.111</b>

#### 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 begroting voor het dagelijks onderhoud is in 2023 op elk onderdeel overschreden. Er zijn meer reparaties, mutaties en vervanging van badkamers/keukens/toiletten (hierna: bkt's) uitgevoerd dan de jaren ervoor. Enerzijds door grote reparaties vanwege uitgesteld planmatig onderhoud en anderzijds doordat wij constateren dat onze huurders in het afgelopen jaar met veel kleine herstellingen geholpen zijn die eigenlijk voor rekening van huurder zijn.

De volgende maatregelen zijn getroffen om in 2024 binnen begroting te blijven:

- Beleid huurderonderhoud wordt weer actief toegepast en richtlijnen wanneer bkt's worden vervangen zijn aangescherpt;
- Beleid basiskwaliteit van een woning wordt geactualiseerd;
- Strakker sturen op uitgevoerde werkzaamheden versus gefactureerde kosten middels aanvullende afspraken met onze kernleveranciers. Werkzaamheden met hoge kosten worden vooraf aan opdrachtgever ter accordering voorgelegd;
- Aanscherping van het monitoren en analyseren van begroting versus gerealiseerde kosten.



#### *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 2023 hebben we weer voor 1/3-deel van het woningbezit de conditiemeting uitgevoerd. De resultaten hiervan zijn vertaald in de meerjarenonderhoudsbegroting (hierna: MJOB) 2024-2033.

Op planmatig onderhoud is er sprake van een kostenoverschrijding, dit komt doordat er een verschuiving heeft plaatsgevonden. Eén van onze projecten kon uiteindelijk niet als 'ingrijpende woningverbetering' gezien worden, omdat er minder ingrijpend verduurzaamd is. De uitgaven zijn hierdoor verantwoord in de operationele kasstromen in plaats van in de investeringskasstromen. Per saldo hebben we circa 452k minder uitgegeven aan onderhoud én woningverbeteringen dan in de begroting 2023 was voorzien.

#### *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 2023 is een module 'inkoopcontracten' geïmplementeerd in ons primaire software-systeem. Per 2024 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 2023 zijn (deels) de complexen Tomakker/De Doorn, Oranjebuurt en Spotvogelstraat e.o. verduurzaamd. Tevens zijn we gestart met de voorbereidingen van de complexen die in 2024 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.

#### **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 2023 zijn er 46 woningen met een EFG-label in bezit (waarvan 29 met sloopbestemming) en gemiddeld heeft ons bezit een label B. Onze strategie is erop gericht om met planmatig onderhoud eerst de 17 woningen met een EFG-label aan te pakken. Deze staan gepland in de periode 2025-2027 cf. de NPA.

#### **Rookmelders**

In 2023 zijn in alle woningen rookmelders, waar nodig, vervangen.

### Zonnepanelen

HE is in 2023 een proef gestart met het plaatsen van zonnepanelen op huurwoningen. In totaal zijn er 80 huurders aangeschreven en zijn er 45 huurwoningen in 2023 voorzien van zonnepanelen. In 2024 is onze doelstelling weer om circa 50 huurwoningen te voorzien van zonnepanelen.

### Energiebesparende maatregelen bij complexen

In 2023 hebben we samen met de energicoaches van de gemeente Nuenen kleine energiebesparende maatregelen aangebracht in de woningen aan de Hugo Brouwerhof, Bernhardstraat en Zuster Celinehof. De energiebesparende maatregelen worden gratis aangebracht. In 2024 gaan we hier mee door.

## 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 2023 zijn er 44 ZAV-aanvragen ontvangen, die allen zijn gehonoreerd onder voorwaarden.

## 3.4 Leefbaarheid

HE ziet het als haar maatschappelijke rol om een bijdrage te leveren aan een leefbare, veilige en gezonde woonomgeving waarin aandacht is voor sociale cohesie in buurten, wijken en complexen.

Bedragen x € 1000

Omschrijving	Begroot	Realisatie
Fysieke en sociale ingrepen	€ 75	€ 56
Toegerekende kosten	€ 100	€ 134
<b>Totaal</b>	<b>€ 175</b>	<b>€ 190</b>

De toegerekende kosten hebben betrekking op de directe kosten van de woonconsulent sociaal beheer en de indirecte overige toegerekende kosten.

Betrokken partijen, zoals hulpverlening, gemeente en politie zijn de afgelopen periode aangehaakt bij langlopende casussen. Bij sommige casussen heeft HE de advocaat ingeschakeld. Hieronder een overzicht van de casussen.

Overlast	Stand van zaken	Juridisch traject
Handel en gebruik van lachgas vanuit de woning	Gesloten door gemeente voor 3 maanden. Sleutels ingeleverd door bewoner.	✓
Handel en aanwezigheid van drugs in woning	Gesloten door gemeente voor 4 maanden, bodemprocedure nog lopende.	✓
Extreme woonoverlast, dealpraktijken	Onderzoek naar inzet juridische mogelijkheden en hulpverlening in gedwongen kader. Bewoner krijgt andere woning aangeboden als 2 <sup>e</sup> /laatste kans.	✓
Hoarding	Hulpverlening in gedwongen kader ingezet.	
Hoarding en ernstige verwaarlozing tuin	Inzet in samenwerking met zorgpartij	
Extreme vervuilde woning	Ontruimingsvonnis behaald, ontruimd op 19 oktober 2023	✓
Stalking	Stalker strafrechtelijk veroordeeld, maatwerk voor herhuisvesting slachtoffer. Bewoner gehuisvest in andere regio	

Verder hebben we preventief ingezet op de leefbaarheid in onze wijken. We willen graag de volgende situaties specifiek benoemen:

Complexen/ Straten	Aanpak
Heilig Kruisgildelaan	De woonconsulent sociaal beheer is regelmatig bij bewoners op bezoek geweest om laagdrempelig contact te onderhouden. Dit heeft onder anderen geleid tot een aanpak van de tuinen en brandgangen.
<u>Kapmeeuwhof</u>	We hebben een bijdrage geleverd voor een springkussen aan de organisatie van een straatfeest door de buurtbewoners.
Kennismakingsgesprekken nieuwe huurder(s)	De woonconsulent sociaal beheer neemt na 3 maanden contact op met de nieuwe huurder om te informeren naar hoe de woning en woonomgeving bevalt.
Oranjebuurt	Naar aanleiding van het onderhouds- en renovatieproject zijn we meer in contact gekomen met de bewoners. We constateren dat er de afgelopen jaren weinig of geen aandacht is geweest voor de woonomgeving. Naar aanleiding van meldingen zijn we op individueel niveau nu met enkele huurders in gesprek.
Hugo Brouwerhof	De resultaten uit de enquêtes over de bevindingen van de binnentuin en de bewonersbijeenkomst zijn uitgewerkt in een voorstel. Dit voorstel is door de meerderheid van de bewoners (70%) akkoord bevonden. De gemeente Nuenen heeft de bestrating (vluchtwegen optimaliseren), groen, verlichting en fietsenrekken aangepakt. HE heeft voorzien in een schaduwdoek met palen aan de bergingen. Hiermee hebben we voorzien in de behoefte van de bewoners die al enkele jaren de wens hadden om de onderlinge verbinding met elkaar te vergroten.

<i>Gasterij/ontmoetingsruimte</i>	Het is gebleken dat er behoefte was voor het gebruik van de twee afgesloten ruimten. Vandaar dat er per 1 mei 2023 een uitbreiding is gekomen op de bestaande gebruikersovereenkomst. Daarnaast is het 12,5-jarig jubileum van de bewonerscommissie en de ontmoetingsruimte gevierd. Waarbij ook het nieuwe gevelbord is onthuld met de nieuwe naam 'Buurthuis Gastvrij'. Ook is de werkgroep bezig om zich in te schrijven als stichting. Met als doel om zaken in eigen beheer te houden en zodat ze kunnen voorzien in eigen financiële draagkracht.
<i>Aan de voordeur</i>	Samen met de Levgroep wordt een complex of straat geselecteerd en wordt er een praatje gemaakt 'aan de voordeur'. Op deze manier willen we meer inzicht verkrijgen in wat er speelt bij onze bewoners. In 2023 zijn daarvoor 3 straten bezocht.

#### Aanpak onrechtmatige bewoning of niet bewoning

Door de grote druk op de woningmarkt vindt HE het belangrijk om onrechtmatige bewoning tegen te gaan. In samenwerking met de gemeente Nuenen zijn we bezig met de aanpak van adressen die niet worden bewoond of waar (een vermoeden van) onderhuur speelt.

Aantal adressen	Situatie
1	Huur beëindigd door huurder
2	Lopende casussen / in afwachting van vrijwillige opzegging
-	Juridisch traject

## 4. SAMEN WERKEN AAN NUENEN EN DE REGIO

### 4.1 Samenwerken met bewoners

#### **Huurdersplatform Helpt Elkander (hierna: 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.

In 2023 vond er regelmatig overleg plaats tussen HE en HP. Tijdens deze overleggen is onder andere gesproken over het jaarplan van HP met de bijbehorende begroting, het plan van aanpak voor de pilot doorstroming, de resultaten van de uitgevoerde visitatie, de kaderbrief voor de begroting en diverse lopende projecten. Tevens heeft HP positieve adviezen uitgebracht over de huurverhoging, de evaluatie streefhuurbeleid, het zonnepanelenbeleid en de gewijzigde toepassing van de lotingmodule binnen Wooniezie.

HP heeft input geleverd op het door de Nuenense corporaties uit te brengen bod aan de gemeente en was in het najaar partij bij het opstellen en ondertekenen van de prestatieafspraken. In het kader van de visitatie heeft HP een gesprek gevoerd met de visitatiecommissie en een reactie geschreven op het visitatierapport, die is opgenomen in de rapportage. In juli was HP als toevoerder aanwezig bij het huurderpanel dat we organiseerden over de pilot doorstroming. Zo'n 8 huurders waren aanwezig om hun mening te geven over de uitgangspunten voor de pilot die aan hen werden voorgelegd. HP gebruikte de output van het panel voor het door hen uitgebrachte advies over de pilot. Over doorstroming organiseerden HP en HE gezamenlijk een themabijeenkomst voor huurders van 55 jaar en ouder. Tijdens deze bijeenkomst werd onder andere uitleg gegeven over de pilot doorstroming die per 1 januari 2024 start. HP legde verantwoording af over wat zij hebben gedaan in 2023.

#### **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**

Met het tot stand komen van het sociaal plan is formeel de bewonerscommissie opgeheven. Het afgelopen jaar hebben bewoners en omwonenden meegedacht over de plannen voor de Oranjebuurt. Tijdens enkele sessies in Buurthuis Gastvrij hebben we de wensen en ideeën van huurders en omwonenden opgehaald. Er is hierbij gesproken over de uitstraling van de gebouwen, groenaanleg, parkeermogelijkheden e.d. De opgehaalde informatie wordt meegenomen in het plannen van de Oranjebuurt.

### 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 waar dat van toegevoegde waarde is 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.

De prestatieafspraken voor 2023 zijn pas in maart 2023 getekend. Dit om de afspraken te kunnen toetsen aan de Regionale woondeal die begin 2023 werd getekend.

In juni brachten de in Nuenen werkzame woningcorporaties hun bod uit aan de gemeente Nuenen. De focus ligt op het versneld toevoegen van sociale huurwoningen in Nuenen.

Gemeente Nuenen, de woningcorporaties en de huurdersorganisaties voelen zich gezamenlijk verantwoordelijk voor de toevoeging van 325 sociale huurwoningen in Nuenen tot 2030. In de prestatieafspraken voor 2024 is een aantal concrete afspraken gemaakt om de noodzakelijke versnelling van de nieuwbouw te kunnen realiseren. Hierbij is meer wederkerigheid in de afspraken aangebracht dan voorgaande jaren.

De afspraken uit de Nationale Prestatieafspraken zijn hierin meegenomen.

### 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.

### **Gemeente Nuenen**

In het kader van de noodzakelijke versnelling van de nieuwbouw van sociale huurwoningen in Nuenen heeft in 2023 veelvuldig overleg plaatsgevonden tussen HE en gemeente. Tijdens het reguliere ambtelijke en bestuurlijke overleg waarin gesproken is over de lopende nieuwbouwprojecten. Daarnaast is er een kennissessie georganiseerd waarin beide partijen elkaar hebben geïnformeerd over de zaken waar zij binnen de eigen organisatie tegenaan lopen bij de realisatie van een nieuwbouwproject. Dit heeft bijgedragen aan het beoogde doel, namelijk het creëren van meer begrip voor elkaar.

In een overleg tussen gemeente, HE en Wooninc. zijn we concreet ingegaan op de stappen die we kunnen zetten om nieuwbouwprojecten te versnellen. Daarbij is gekeken naar de aanpak van de gemeente Veldhoven. De afspraken krijgen een nadere uitwerking in 2024.

### **Samenwerking Wooninc.**

Wooninc. maakt zich samen met HE hard voor de volkshuisvestelijke (nieuwbouw)opgave in Nuenen c.a. Vanuit deze samenwerking heeft Wooninc. de Turnkey-aankoop van 58 sociale huurwoningen in Nuenen-West overgenomen van HE.

### **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.

### **Wonen voor ouderen**

Net als in de rest van Nederland stijgt het aantal senioren in Nuenen de komende jaren flink. Tevens zien we een afname van het aantal mantelzorgers en zijn er grote tekorten aan arbeidskrachten in de zorg. Dit zorgt ervoor dat we ook in Nuenen op zoek moeten naar nieuwe woonvormen om mensen langer zelfstandig te kunnen laten blijven wonen. Samen met gemeente en zorgorganisatie Archipel zijn we gestart met het maken van plannen voor het bouwen van community rondom het project Vinkenhofjes zodat ouderen zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen. Daarbij wordt gekeken naar concreet de woningen die geschikt moeten zijn om zorg te kunnen verlenen, maar ook het faciliteren van ontmoeting en het opbouwen van een sociaal netwerk spelen hierbij een belangrijke rol. In 2024 werken we hier verder aan.

### **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 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.

In maart tekenden de Provincie Noord-Brabant, 21 gemeenten en 13 woningcorporaties (waaronder HE) samen met minister Hugo de Jonge voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, de regionale woondeal Zuidoost Brabant. Daarmee zetten de partijen zich gezamenlijk in voor de grote opgave om tot en met 2030 ruim 45.000 woningen te bouwen in de regio, waaronder 14.000 sociale huurwoningen.

Met de woondeal is de basis gelegd voor een langjarige samenwerking tussen het Rijk, de provincie, gemeenten en corporaties, in nauwe samenwerking met marktpartijen en maatschappelijke partners. Dit partnerschap is van groot belang om uitvoering te geven aan versnelling van de complexe volkshuisvestelijke opgave in de regio.

### **Urgentieregeling/ huisvestingsverordening**

De woonruimteverdeling voor urgente woningzoekenden en bijzondere doelgroepen is sinds 2016 ondergebracht in een regionale huisvestingsverordening. In 2020 trad de huidige huisvestingsverordening in werking met een looptijd t/m 2023. In juni 2022 heeft adviesbureau Companen een evaluatie uitgevoerd naar de huidige huisvestingsverordening en het urgentieproces. De uitkomsten van dit onderzoek en de veranderende woningmarkt hebben aanleiding gegeven om het urgentieproces nog doeltreffender in te richten.

Begin 2023 zijn de gemeenten en woningcorporaties in het SGE gestart met de voorbereidingen van het één loket en de actualisering van de huisvestingsverordening. Halverwege 2023 is bestuurlijk de conclusie getrokken dat er nog punten zijn die nader moeten worden uitgewerkt voor actualisatie van de huisvestingsverordening.

De geldende huisvestingsverordening vervalt van rechtswege per 1 januari 2024. Wanneer er geen nieuwe huisvestingsverordening wordt vastgesteld ontbreekt de juridische basis voor woningtoewijzing in het kader van schrijnende situaties. Daarom is gezamenlijk besloten om de huidige huisvestingsverordening opnieuw vast te stellen voor het einde van dit jaar voor een nieuwe periode startend vanaf 1 januari 2024.

Parallel daaraan voeren we met elkaar het gesprek over de nog nader uit te werken punten, zodat er eind volgend jaar een geactualiseerde huisvestingsverordening ter besluitvorming kan worden voorgelegd aan de gemeenteraden.



Daarnaast werken we als woningcorporaties en gemeenten samen aan de verbetering van het urgentieaanvraag-proces. Het centrale registratiepunt Eén Loket treedt wel in werking per 1 januari 2024. Het Eén Loket is een registratiepunt van urgentieaanvragen voor de professional. Hier worden alle aanvragen geregistreerd door de instanties die de aanvraag voor de urgent-woningzoekende verzorgen. Corporaties bereiden de inrichting momenteel samen voor met de gemeenten.

#### **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). In 2023 tekende HE de overeenkomst met Heijmans voor de realisatie van 10 WoonST woningen aan de Lyndakkers. In 2023 is de aanbesteding voor de inkoop van de WoonST 2.0 opgestart, de gunning van de aanbesteding verwachten we voor de zomer van 2024 af te ronden.

#### **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 Nuenen 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 2023 heeft HE 3 woningen aangeboden via DOOR! en er zijn 2 woningen omgeklapt naar een reguliere huurovereenkomst.

## 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 (ATAD-regel, Vennootschapsbelasting en Verduurzamingsopgave) in de afgelopen jaren heeft flinke impact gehad op onze beschikbare middelen. De beperking van de renteaftrek maakt het extern financieren 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. Door de implementatie van ons nieuwe primaire ERP-systeem Tobias 365 zijn we voldoende uitgerust om mee te gaan in de 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 2022. In onze grootteklasse scoren we boven gemiddeld 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 verzwaring van de administratieve en (deels) financiële last vooral effect heeft op corporaties van onze omvang. De gegevens benchmark 2023 betreffen de gerealiseerde cijfers over het verslagjaar 2022.

### **Borging Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)**

Op basis van het jaarverslag 2022 en de aangeleverde prognosegegevens 2023 tot en met 2027 heeft WSW verklaard dat HE voldoet aan de eisen van borgbaarheid en heeft WSW het borgingsplafond vastgesteld op € 66.575.000. In 2023 zijn geen nieuwe geldleningen aangetrokken. HE heeft hiermee nog ruimte over in haar borgingsplafond.

### **Oordeel Autoriteit woningcorporaties (Aw)**

#### Financiële continuïteit

In haar oordeelsbrief van 19 april 2023 geeft de Aw aan geen aanleiding te zien voor een nader onderzoek. Wel geven zij aan dat de beperkte financiële spankracht en het duurzaam bedrijfsmodel van Helpt Elkander een aandachtspunt is. De risico inschatting voor ons is desalniettemin laag op het risicogebied financiële continuïteit.

#### Governance

De Aw ziet op dit moment geen verhoogd risico op het risicogebied Governance. Zij vragen met name meer aandacht voor de voorspelbaarheid (datakwaliteit) van de operationele kasstromen.

#### Toepassing verlicht regime

Aw staat HE toe het verlicht regime toe te passen. De terugkoop van woningen Koopgarant wordt niet langer als niet-DAEB activiteit gezien, omdat ons beleid sinds 17 april 2019 gewijzigd is en geen woningen meer doorverkocht worden onder de voorwaarden van Koopgarant (dus alleen nog reguliere verkoop).

### **Oordeel rechtmatigheid Aw**

Aw houdt toezicht op de rechtmatigheid en integriteit bij corporaties. Bij de beoordeling maakt Aw gebruik van onze verantwoordingsinformatie over het verslagjaar 2022 welke gebaseerd is op de jaarrekening 2022 (dVi 2022), het accountantsverslag 2022 en de assurance-rapporten over de cijfermatige verantwoording en de naleving van specifieke wet- en regelgeving. Aw beoordeelt een aantal risicogebieden dat van belang is voor een goede beheersing van de activiteiten van een corporatie.

#### 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 2022 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 2023 wordt afgesloten met een positief jaarresultaat van € 5,4 miljoen. In 2022 bedroeg het resultaat € 18,2 miljoen positief. In de begroting 2023 was een positief jaarresultaat voorzien van € 4,1 miljoen.

bedragen x € 1.000	realisatie	begroting	realisatie
Omschrijving	2022	2023	2023
Bedrijfsopbrengsten	10.441	10.386	10.680
Bedrijfslasten	-6.143	-4.162	-5.289
<b>Operationeel resultaat</b>	<b>4.298</b>	<b>6.224</b>	<b>5.391</b>
Resultaat verkopen	823	293	857
Overige activiteiten	11	13	14
Overige organisatiekosten + leefbaarheid	-1.012	-946	-1.166
Financieringslasten	-1.801	-1.967	-1.783
<b>Resultaat vóór waardeveranderingen</b>	<b>2.319</b>	<b>3.617</b>	<b>3.313</b>
Waardeveranderingen	16.249	1.539	2.602
<b>Resultaat vóór belasting</b>	<b>18.568</b>	<b>5.156</b>	<b>5.915</b>
Belastingen	-343	-1.088	-518
<b>Resultaat na belasting</b>	<b>18.225</b>	<b>4.068</b>	<b>5.397</b>

Het verschil in jaarresultaat ten opzichte van de jaarrekening 2022 en/of ten opzichte van de begroting 2023 kan grotendeels verklaard worden door de post 'waardeveranderingen' als gevolg van de afwijkingen op onderdelen van het handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2023 (hierna handboek 2023) ten opzichte van het voor de begroting gehanteerde handboek 2022 met geïndexeerde parameters voor 2023 uit de leidraad economische parameters dPi 2023.

Daarnaast spelen onderstaande posten nog een rol in de afwijking ten opzichte van de begroting 2023:

- bedrijfslasten: meer onderhoudskosten als gevolg van een complex woningen waarvan de kosten niet onder onderhoud waren opgenomen, omdat we voor dit complex in de begroting uitgaven van investeringen a.g.v. 'ingrijpende woningverbeteringen';
- resultaat verkopen: meer verkopen en hogere verkoopopbrengsten gerealiseerd dan begroot;
- hogere organisatiekosten: door hogere personeelskosten
- lagere financieringslasten: door verschuivingen in tijd van investeringen;
- lagere belastingen: door hogere onderhoudskosten.

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 2023 is in totaal € 151,4 miljoen aan ongerealiseerde positieve herwaarderingen in de herwaarderingsreserve begrepen (2022: € 148,9 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 2023 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 CO<sub>2</sub>-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 € 255,6 miljoen (2022: € 249,9 miljoen) en de beleidswaarde € 141,4 miljoen (2022: € 178,6 miljoen). Het verschil van € 114,2 miljoen (2022: € 71,3 miljoen) kunnen we als volgt verklaren:

- € 43,5 miljoen (2022: € 40,6 miljoen) is wel realiseerbaar vanwege het doorexploiteren van bezit: ons beleid is voldoende woningen beschikbaar te houden voor de doelgroep;
- € 107,2 miljoen (2022: € 88,6 miljoen) is niet realiseerbaar op basis van ons streefhuurbeleid; ons beleid is de woningen betaalbaar te houden voor de doelgroep;
- € 51,8 miljoen (2022: € 29,7 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 CO<sub>2</sub>-neutraal zijn;
- € 1,3 miljoen (2022: € 6,4 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 € 141,4 miljoen bedraagt 55,3% van de marktwaarde van € 255,6 miljoen. Het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde van € 114,2 miljoen ofwel circa 56,0% van het eigen vermogen is niet of pas op zeer lange termijn realiseerbaar wat betekent dat slechts circa 44,0% van het eigen vermogen beschikbaar is en aangewend kan worden.

## 5.4 Treasury

Naast de reguliere aflossingen en rentebetalingen vonden er in 2023 geen eindaflossingen plaats in onze portefeuille geldleningen. De gemiddelde rentevoet van de portefeuille geldleningen is 3,19% (in 2022: 3,01%).

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 2023 voldoen aan de normen zoals gezamenlijk gesteld door onze externe belanghouders Aw en WSW.

Omschrijving ratio	Norm	Realisatie 2023	Score in 2023
ICR (kasstroom)	>1,40	1,6	✓
LTV (beleidswaarde)	<85,0%	39,3	✓
Solvabiliteit (beleidswaarde)	>15,0%	57,4	✓
Dekkingsratio (marktwaarde DAEB)	<70,0%	25,2	✓
Onderpandratio (marktwaarde)	<70,0%	24,8	✓

Onze gemiddelde schuldpositie per vhe ligt op € 39.000. 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, ligt de gemiddelde schuldpositie per vhe een stuk lager. De komende 5 jaren zal ons investeringsprogramma leiden tot een forse stijging van de gemiddelde schuldpositie per vhe.

### Financiële positie

De solvabiliteit en LTV voldoen aan de WSW-norm (zie 5.8 Kengetallen), ook in de meerjarenbegroting 2024-2028 (dPi 2023) voldoen we aan de normering. Dit betekent dat HE binnen de planperiode tot en met 2028 kan voldoen aan de financiële verplichtingen 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 dat de waardeontwikkeling van de portefeuille geldleningen meer dan evenredig stijgt 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 op termijn meer woningen kunnen verkopen.

### **Kasstromen**

De operationele kasstroom kent een positief verloop (zie 5.8 Kengetallen) en geeft ook in de meerjarenbegroting 2024-2028 (dPi 2023) voldoende armslag voor het beheer en de exploitatie van ons bestaand bezit. Dit 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 (onder voorbehoud van het realiseren van de begrote cijfers) in te vullen met door WSW geborgde geldleningen. 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. Dit is noodzakelijk met het oog op de opgave die we hebben waar het gaat om beschikbaarheid en betaalbaarheid voor onze primaire doelgroep.

## **5.6 Vennootschapsbelasting**

De aangiften vennootschapsbelasting tot en met 2022 zijn in de jaarrekening verwerkt.

De Belastingdienst heeft de Vaststellingsovereenkomst (VSO-2) over de vennootschapsbelasting opgezegd met ingang van het fiscale boekjaar 2022. Dit betekent dat de overeenkomst in 2023 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 de maatregelen in beeld gebracht om te komen tot de wensportefeuille in 2030. 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 samen met collega corporatie Wooninc. een belangrijke 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 vooralsnog 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. HE en Wooninc. staan gezamenlijk aan de lat voor deze opgave.

#### *Pieken in enige bouwperiode*

De operationele kasstroom van HE is goed en geeft voldoende middelen om de 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 verspreiden de uitgaven in planmatig onderhoud zoveel als mogelijk evenwichtig over de jaren. HE minimaliseert hiermee het risico op pieken in onderhoudslasten.

#### *BOG/MOG en de jaarlijkse huurinkomsten*

Het aandeel BOG/MOG in de jaarlijkse huuropbrengsten is toegenomen naar 9,4% (2022: 7,3%). De toename is het gevolg van de uitbreiding van opvangplaatsen voor Oekraïense vluchtelingen. Verder is bijna de helft van deze opbrengsten toe te schrijven aan één 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 0,9% en daarmee kleiner dan de toetsingsnorm van 5,0% van het totale vermogen.

#### *Portefeuille woningen verkocht onder voorwaarden*

Ultimo 2023 heeft HE 26 woningen in portefeuille welke verkocht zijn onder voorwaarden (2022: 28 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/transformeren 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-invoering. Dan gaat het om de ERP-systemen waarmee we kunnen werken (bedrijfssystemen) maar ook om de beheersing van de kwaliteit van de data in deze ERP-systemen. We hebben te voldoen aan strikte wettelijke voorwaarden als het gaat om privacygevoelige gegevens. Inmiddels is de implementatie van een toekomstgericht ERP-systeem om aan de (toekomstige) klantvraag te kunnen voldoen afgerond. In 2023 zijn nog de nodige optimalisaties uitgevoerd waarmee we met name een efficiëncyslag op onze interne processen hebben gerealiseerd.

In het laatste kwartaal van 2023 hebben we met onze externe systeembeheerder (Calmira voorheen KKS) en tevens strategische ICT-partner een akkoord bereikt over een plan van aanpak om in control te komen voor wat betreft ICT-risico's ofwel om een aantoonbare cyberweerbare organisatie te worden op basis van internationaal erkende standaarden. De eerste stappen waren:

- het invullen van assessment op basis van CIS IG1 met behulp van een eerder uitgevoerde inventarisatie en met de huidige dienstverlening.
- het maken van een globale scan van risico's Tobias 365 op basis van de overeenkomsten, gebruikersvoorwaarden en SLA's.
- het opstellen van een "Roadmap" inclusief planning en budget 2024. In de planning zien we ook terug een periodieke afstemming met de teamleider bedrijfsvoering om de voortgang te monitoren en te bewaken.

Inmiddels is op 18 januari 2024 de opdracht gegeven voor het opstarten en afstemmen van de ICT Roadmap voor verbeteringen in de ICT-omgeving om de volgende doelen te bewerkstelligen:

- Het aantoonbaar verhogen van de cyberweerbaarheid. Het streven is minimaal 85% score op CIS v8 IG1 te behalen voor 31-12-2024.
- Opstellen van een meerjaars ICT-budget met vernieuwingen en verbeteringen in de komende 3 jaar (t/m 2026).

### *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 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 frauderisico geactualiseerd. Vanuit de fraude risicoanalyse is een analyse gemaakt welke frauderisico'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 op de volgende pagina 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 2023 is de beschikbare opnameruimte € 2 miljoen. Om deze risico's adequaat te beheersen, stellen we maandelijks voortschrijdend een liquiditeitsoverzicht op voor de daaropvolgende 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	2023	2022	2021	2020	2019
Woningen en woongebouwen	1.347	1.353	1.363	1.367	1.376
Garages en parkeerplaatsen	105	107	106	114	114
MOG	17	17	18	18	18
BOG	4	4	4	4	4
Overige	2	2	2	2	2
<b>Totaal verhuureenheden</b>	<b>1.475</b>	<b>1.483</b>	<b>1.493</b>	<b>1.505</b>	<b>1.514</b>
Aantal verhuureenheden gewogen	1.406	1.413	1.425	1.430	1.439
Aantal verhuureenheden gewogen gemiddeld	1.410	1.419	1.427	1.435	1.432
<b>Specificatie woningvoorraad naar huurklasse</b>					
Goedkope woningen	162	149	177	137	207
Betaalbare woningen	1.068	1.063	1.091	1.004	940
Dure woningen < huurtoeslaggrens	87	114	80	204	204
Dure woningen > huurtoeslaggrens	30	27	15	22	25
<b>Totaal woningen en woongebouwen</b>	<b>1.347</b>	<b>1.353</b>	<b>1.363</b>	<b>1.367</b>	<b>1.376</b>
<b>Mutaties verhuureenheden</b>					
Verkoop	-7	-7	-12	-9	-6
Sloop	-1	-4	-	-	-
Nieuwbouw	-	-	-	-	20
Overige correctie	-	-	-	-	-
<b>Totaal mutatie verhuureenheden</b>	<b>-8</b>	<b>-11</b>	<b>-12</b>	<b>-9</b>	<b>14</b>
<b>Cijfers verhuur en incasso</b>					
Verhuringen (excl. nwbw)	116	94	95	110	80
Mutatiegraad	8,61	6,95	6,97	8,05	5,81
Leegstaande woningen (> 3mnd)	2	4	0	1	0
Huurachterstand in %	0,30	0,85	0,40	0,17	0,35
Huurderving in %	0,16	1,13	0,44	0,57	0,14
<b>Cijfers personeelsbezetting (formatieplaatsen)</b>					
Directie	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Beleid en Ondersteuning	2,1	2,1	1,5	1,6	1,5
Bedrijfsvoering	4,5	3,5	3,3	3,3	3,3
Vastgoed	4,9	4,9	3,9	2,9	2,9
Wonen	4,5	4,2	4,2	2,9	2,9
<b>Totaal fte's per ultimo jaar</b>	<b>17,0</b>	<b>15,7</b>	<b>13,9</b>	<b>11,8</b>	<b>11,6</b>
<b>Gemiddelde fte's gedurende het jaar</b>	<b>16,7</b>	<b>14,7</b>	<b>12,5</b>	<b>11,6</b>	<b>11,5</b>
Aantal vhe's per fte	88	101	119	130	132
Salarissen en sociale lasten per gemiddelde fte in €	73.617	75.517	72.552	78.877	73.703
Salarissen en sociale lasten per gewogen vhe in €	874	786	637	640	589

## Kengetallen (vervolg)

Boekjaar	2023	2022	2021	2020	2019
<b>Huurprijsgrenzen per 1 januari</b>					
Kwaliteitskortingsgrens	452,20	442,46	442,46	432,51	424,44
Lage aftoppingsgrens 1 en 2 persoonshuishoudens	647,19	633,25	633,25	619,01	607,46
Hoge aftoppingsgrens 3 of meer persoonshuishoudens	693,60	678,66	678,66	663,40	651,03
Liberalisatiegrens (Huurtoeslaggrens)	808,06	763,47	752,33	737,14	720,42
<b>Kengetallen financiële continuïteit</b>					
Solvabiliteit (beleidswaarde)	57,4	65,2	54,0	50,7	45,7
Loan to value (beleidswaarde)	39,3	31,5	41,9	45,8	50,4
Interest Coverage Rate (kasstroom)	1,6	1,1	2,1	1,4	1,6
Dekkingsratio (marktwaarde DAEB)	25,2	25,2	38,3	45,5	45,9
Onderpandratio (marktwaarde leningen en bezit)	24,8	24,8	37,6	44,6	44,9
Renterisico bedrijfseconomisch	0,0	0,0	8,4	8,3	11,7
Renterisico WSW	1,4	1,3	12,2	10,0	16,8
Rentabiliteit eigen vermogen	2,6	9,2	7,6	6,7	12,9
Rentabiliteit vreemd vermogen	3,2	3,2	3,4	3,7	4,0
Rentabiliteit totale vermogen	2,0	6,8	5,4	4,7	8,7
<b>Financiële cijfers per gewogen vhe in €</b>					
Reparatieonderhoud	368	374	299	391	293
Mutatieonderhoud	176	115	71	112	138
Incidenteel planmatig onderhoud	439	365	108	309	274
Planmatig onderhoud	1.488	1.728	635	1.215	871
Totale onderhoudslasten	2.471	2.581	1.113	2.027	1.577
Overige bedrijfslasten	1.178	1.673	2.133	2.075	1.861
Netto operationele kasstroom	762	142	1.640	695	1.092
Rentelasten	1.270	1.275	1.398	1.551	1.717
Bedrijfsresultaat	5.474	14.418	11.252	9.022	17.039
Jaarresultaat	3.838	12.900	9.557	7.808	13.968
Externe financiering	39.000	40.000	40.000	41.000	42.000
Eigen vermogen	145.000	141.000	127.000	117.000	108.000
Marktwaarde in verhuurde staat	182.000	177.000	164.000	155.000	147.000
Beleidswaarde	101.000	126.000	95.000	90.000	83.000
WOZ-waarde	235.000	232.000	186.000	185.000	178.000
<b>Financiële cijfers per woning in €</b>					
Marktwaarde in verhuurde staat	190.000	185.000	164.000	155.000	147.000
Beleidswaarde	105.000	132.000	93.000	88.000	79.000
WOZ-waarde	246.000	242.000	205.000	186.000	180.000

*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 %

2023:  $((203.920 - 255.657 + 141.416) : (270.524 - 255.657 + 141.416)) \times 100 = 57,4$

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

#### **Loan to Value**

(schuldrestant leningen : beleidswaarde vastgoedbezit ) x 100 %

2023:  $((54.705 + 801) : 141.416) \times 100 = 39,3$

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

#### **Interest Coverage Rate**

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

2023:  $( 1.072 + 1.798 - 3) : 1.798 = 1,6$

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

#### **Dekkingsratio**

Marktwaaarde WSW-geborgde leningen : marktwaaarde DAEB vastgoedbezit x 100 %

2023:  $((63.415) : 251.243) \times 100 = 25,2$

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

#### **Onderpandratio**

Marktwaaarde leningen : marktwaaarde vastgoedbezit x 100 %

2023:  $((63.415) : 255.657) \times 100 = 24,8$

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

#### **Renterisico Bedrijfseconomisch**

Financieringsbehoefte (nieuwe leningen) : schuldrestant WSW-geborgde leningen

2023:  $( 0 : 55.506) \times 100 = 0,0$

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

#### **Renterisico WSW**

Aflossingen bestaande geldleningen : schuldrestant WSW-geborgde leningen

2023:  $( 775 : 55.506) \times 100 = 1,4$

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

**Rentabiliteit eigen vermogen**

(Resultaat : eigen vermogen einde boekjaar) x 100 %

2023: ( 5.397 : 203.920) x 100 = 2,6

2022: (18.225 : 198.523) x 100 = 9,2

**Rentabiliteit vreemd vermogen**

(rentelasten : gemiddelde schuldrestant leningen) x 100 %

2023: (1.786 : ((55.506 + 56.277): 2) x 100 = 3,2

2022: (1.801 : ((56.277 + 57.020): 2) x 100 = 3,2

**Rentabiliteit totaal vermogen**

(Resultaat : totaal vermogen) x 100 %

2023: ( 5.397 : 270.524) x 100 = 2,0

2022: (18.225 : 266.426) x 100 = 6,8

## 6. OVER ONZE ORGANISATIE

### 6.1 Thuiswerken

HE heeft een thuiswerkregeling. De regeling biedt medewerkers de kans om voor maximaal 50% van hun 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 maakt gebruik van de regeling.

### 6.2 Organisatieontwikkeling

#### Functiebeschrijvingen

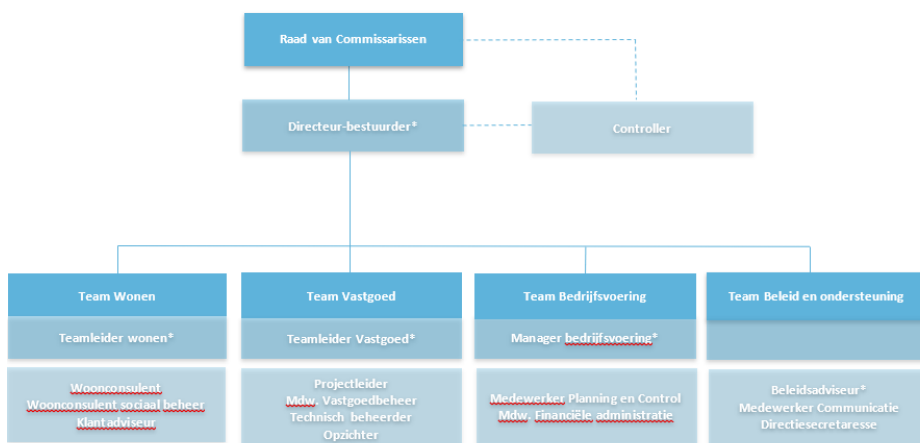
In 2023 is de functiebeschrijving van teamleider Bedrijfsvoering toegevoegd.

#### Primair systeem

In 2023 is de implementatie van fase 2 van het nieuwe ERP –systeem afgerond. Deze werkzaamheden hebben extra druk gelegd op de medewerkers.

### 6.3 Organisatie

De organisatiestructuur ziet er eind 2023 als volgt uit:



\*) Lid van Kernteam

#### Aansturing/hiërarchie

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

Teamleider Wonen: team Wonen

Teamleider Vastgoed: team Vastgoed + projectleiders

Manager Bedrijfsvoering: team Bedrijfsvoering

#### Ziekteverzuim

In 2023 was het ziekteverzuim 7,3% en daarmee gedaald ten opzichte van 2022 (7,9%). Deze daling is te verklaren door gemiddeld kortere verzuimperodes van de 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 2023 bedroegen € 19.118 (2022: € 9.613).

### **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 2023 vonden er 2 formele personeelsvergaderingen plaats. Daarnaast vond er aanvullend elk kwartaal nog een personeelsoverleg plaats, waarin medewerkers zelf ook worden uitgenodigd om iets te vertellen over hun werk. En waarbij ze tijdens een informele nazit gezellig kunnen bijkletsen. Tijdens de vergaderingen is onder andere gesproken over het traject ERP-systeem, het jaarplan 2024 en de nieuwbouw- en verduurzamingsprojecten. De medewerkers stemden in met de regeling mobiele telefoon, de herijkte regeling bijzondere gebeurtenissen, beleid ongewenste omgangsvormen en met de gedragscode. De gedragscode is vervolgens door elke medewerker ondertekend. De medewerkers gaven een positief advies op de Regeling Het Goede Gesprek, waar we in 2023 mee zijn gestart. De medewerkers wordt gevraagd minimaal twee keer per jaar een 1 op 1 gesprek met zijn/haar leidinggevende te plannen waarbij zowel terug als vooruitgekeken wordt. Het 'Goede Gesprek' dient hierbij als plannings-, functionerings- en beoordelingsgesprek in één. De focus gaat uit naar persoonlijke aandacht, feedback geven en vragen, de ontwikkeling bespreken, een continue dialoog en gelijkwaardigheid. De leidinggevende heeft een coachende rol voor de medewerker uit zijn team en koppelt de doelen van de medewerker met de doelen van de organisatie.

De voorzitter van de RvC sluit jaarlijks 1x aan bij het personeelsoverleg. Daarnaast nemen kernteamleden regelmatig deel aan de RvC vergaderingen.

### **Vertrouwenspersoon**

Eind 2022 namen we afscheid van de vertrouwenspersoon die we in 2018 benoemden. HE heeft een Integriteitscode en klokkenluiderregeling en een Gedragscode ongewenst gedrag. In beide regelingen speelt de vertrouwenspersoon een belangrijke rol. Medewerkers kunnen zowel bij integriteitszaken als bij ongewenst gedrag de vertrouwenspersoon inschakelen. In 2023 hebben de medewerkers na een persoonlijke kennismaking een positief advies uitgebracht en is Saffira Becker van Uwexternvertrouwenpersoon.nl benoemd tot vertrouwenspersoon.

### **Bedrijfshulpverlening**

Sinds 2017 heeft HE een bedrijfshulpverleningsorganisatie (BHV). Deze bestaat uit 3 medewerkers. In 2023 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 of naar de Huurcommissie stappen. Het werkgebied van deze

commissie beslaat (de gemeenten) Asten, Boekel, Cranendonck, Deurne, Geldrop-Mierlo, Gemert-Bakel, Heeze-Leende, Helmond, Laarbeek, Nuenen en Someren.

In 2023 zijn er 2 klachten voorgelegd aan de Regionale geschillencommissie en 2 klachten aan de Huurcommissie. Van deze 4 klachten is er 1 klacht bij de Huurcommissie gegrond verklaard en hebben we de huurprijs tijdelijk moeten verlagen in verband met een gebrek aan de woning.

## 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	2023	Gem. score sector	Letter score	2022
Nieuwe huurders	7,9	7,7	B	7,9
Huurders met reparatieverzoek	6,9	7,7	C	7,6
Vertrokken huurders	7,6	7,4	B	7,2

## 6.6 Visitatie

In 2023 vond de visitatie plaats over de periode 2019 t/m 2022. De visitatie is, net zoals in 2019, uitgevoerd door Ecorys. Bij deze visitatie hebben we gebruik gemaakt van de mogelijkheid om voor de nieuwe methodiek 7.0 te kiezen. Deze nieuwe methodiek stelt het 'samenwerken aan opgaven' centraal, waarbij nadrukkelijker aandacht is voor het perspectief van de huurder en de samenwerking in het netwerk. Tevens richtte de visitatie zich meer op leren dan op verantwoorden en het duiden van de maatschappelijke meerwaarde op de door HE en Ecorys gezamenlijk bepaalde vijf opgaven, waaronder een netwerkopgave; versnelling van de nieuwbouw. De visitatiecommissie heeft dit onderzocht aan de hand van documenten en verslagen, door interviews met externe en interne belanghouders en een netwerkdialog.

### HE is beoordeeld op de volgende onderdelen:

- **Maatschappelijke waarde:** richt zich op de prestaties van de corporatie, in verhouding tot de maatschappelijke en volkshuisvestelijke opgaven.
- **Maatschappelijke verankering:** richt zich op de invloed van huurders, huurdersorganisatie(s) en andere belanghebbenden op de corporatie en hoe concreet en tastbaar de betreffende invloed is.
- **Interne besturing:** richt zich op het proces van strategievorming en prestatiesturing. De visitatiecommissie kijkt naar de kwaliteit, de robuustheid en adaptiviteit van het proces van strategievorming en prestatiesturing.
- **Maatschappelijke capaciteit:** richt zich op de randvoorwaarden voor het maatschappelijk presteren. Daarbij gaat het om de vraag of de corporatie voldoende is toegerust voor de opgaven, zowel organisatorisch als financieel.

Op alle onderdelen scoren we 'naar behoren' en daar zijn we trots op.

## 6.7 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 2023 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 2023:	46

### 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 2023 € 119.000 per jaar.

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	€ 118.996	€ 119.000

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

In 2023 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 integriteitmeldingen 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 2023 hebben we geen integriteitsmeldingen ontvangen.

**Tot slot**

Ter afsluiting van dit verslag, verklaart het bestuur van HE dat alle uitgaven in 2023 louter in het belang van de volkshuisvesting zijn gedaan. En dat dit ook voor de bestemming van het bedrijfsresultaat het geval zal zijn.

**Ondertekening**

Nuenen d.d. 3 juni 2024

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 2023 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 terug op 2023. Het jaar kenmerkt zich door de vele plannen om meer woningen toe te kunnen voegen aan het woningbestand van HE en daarmee meer mogelijkheden hebben voor mensen die graag in Nuenen willen (blijven) wonen. Nuenen heeft een, verhoudingsgewijs, laag percentage sociale woningen (circa 16%) en de overheid heeft uitgesproken dat iedere gemeente circa 30% sociale woningen beschikbaar zou moeten hebben, dus er is werk aan de winkel.

De plannen van HE betreffen nieuwbouw en vernieuwbouw. Van het grote project Vinkenhofjes tot en met kleinere projecten: ze gaan allen zorgen voor meer sociale woningen in Nuenen. Net voor het einde van 2023 kon de spreekwoordelijke eerste paal de grond in voor het project Wederikdreef; een mooi project met zorgwoningen en sociale huurappartementen. HE werkt ook verder aan verduurzaming van woningen op allerlei onderdelen van de woningen. De RvC ziet dat HE 'meters aan het maken is' op zowel nieuwbouw als vernieuwbouw / verduurzaming.

Bij veel van onze plannen werkt HE regelmatig samen met Wooninc., de tweede woningcorporatie met sociale huurwoningen in Nuenen, onder andere in Nuenen-West en in de gesprekken over woningbouw in de Kloostertuin. Beide corporaties zien een duidelijke meerwaarde in deze samenwerking. De RvC ondersteunt deze samenwerking zeer.

De pogingen om afspraken te maken met het bestuur van s' Heeren Loo om enkele appartementen in de Jo van Dijkhof toe te voegen, hebben helaas nog niet tot resultaten geleid.

Met de komst van een nieuwe wethouder met onder andere woningbouw in de portefeuille, heeft Nuenen een ervaren wethouder gevonden met kennis en ervaring in de volkshuisvesting. We hebben hoge verwachtingen over zijn ambitie en plannen om de bouw van meer sociale woningen in Nuenen mogelijk te maken.

Helaas hebben -wederom- enkele wisselingen van medewerkers bij de gemeente wel tot wat vertraging en discussie geleid.

### 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 HE. De RvC heeft 8 keer vergaderd in 2023 in het bijzijn van de directeur-bestuurder. Onderstaand een overzicht van de vergaderdata met de agendapunten en bijbehorende besluiten.

Datum vergadering	Besluit
30 januari 2023	Vaststelling verslag zelfevaluatie december 2022 Vaststelling keuze voor visitatie methodiek 7.0 Goedkeuring Treasuryjaarplan 2023 Goedkeuring verkooplijst Goedkeuring investeringsvoorstel Nuenen-West Goedkeuring wijziging begroting 2023
20 maart 2023	Goedkeuring investeringsvoorstel aanpak Oranjebuurt Goedkeuring zonnepanelenbeleid
18 april 2023	-
30 mei 2023	Vaststelling jaarrekening 2022 Goedkeuring fasedocument 'aanbestedingsfase Wederikdreef' Goedkeuring fasedocument 'aanbestedingsfase complex 20' Goedkeuring fasedocument 'initiatieffase Oranjebuurt'
10 juli 2023	Goedkeuring bod aan gemeente
5 september 2023	Goedkeuring budget accountantscontrole jaarrekening 2023
3 oktober 2023	Vaststelling voor de opdracht van de zelfevaluatie RvC in 2023 Goedkeuring aanvullend voorbereidingsbudget Vinkenhofjes
23 november 2023	Vaststelling bezoldiging RvC en directeur-bestuurder 2024 Vaststelling beoordeling directeur-bestuurder 2023 Goedkeuring fasedocument 'aanbestedingsfase Lyndakkers' Goedkeuring opdrachtverstrekking aan Baten inzake ombouw Jo van Dijkhof Goedkeuring voor verlenging van het contract met Breman Goedkeuring meerjarenprognose 2024-2028

### **Auditcommissie**

De auditcommissie bestaat uit voorzitter Wim Hoogers, lid Robert Gradus, directeur-bestuurder Sylvester Putters en de manager bedrijfsvoering en kwam in 2023 6 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 externe controller rekent 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 ervan. 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 voorzitter van de RvC sluit jaarlijks één keer aan bij het personeelsoverleg van HE. Daarnaast sluiten de individuele leden van het kernteam aan bij de RvC vergaderingen op het moment dat er onderwerpen op de agenda staan die het kernteamlid aangaan.

### **Overleg met HP**

Het contact met HP verloopt primair via de directeur-bestuurder en onze beleidsadviseur. Elk jaar vindt er minimaal 2 keer per jaar een formeel overleg plaats tussen de RvC en HP. 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 2023 heeft de RvC wederom gesproken met het college van B&W van de gemeente Nuenen c.a. We maakten kennis met de nieuwe wethouders en bespraken de gewenste wederkerigheid in de prestatieafspraken. Wie is nu initiatiefnemer op onderdelen van deze afspraken en wat doet het college en wat doen wij om de bouwopgave te realiseren.

De RvC heeft zich verder door de directeur-bestuurder van HE laten informeren over het gevoerde overleg met verschillende stakeholders.

## 4. Governance

HE voldoet aan de Governancecode.

### Rechtmatigheid

Op 30 januari heeft de RvC kennisgenomen van de definitieve uitkomsten van het onderzoek naar het onderdeel rechtmatigheid over verslagjaar 2021. Er zijn geen onrechtmatigheden geconstateerd.

### Risicobeheersing

De RvC hecht waarde aan het in kaart brengen van risico's en de bijbehorende beheersmaatregelen. Tweemaal per jaar staat risicomanagement op de agenda bij de bespreking van de tertiaalrapportages. Hierbij worden de voornaamste risico's ter bespreking onder de aandacht van de RvC gebracht.

### 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 2023 vond de zelfevaluatie plaats onder begeleiding van mevrouw Karin Doms van WenDmanagement. Deze zelfevaluatie vond plaats op 21 november 2023.

We keken terug op onze onderlinge samenwerking en op de samenwerking met de directeur-bestuurder, met de medewerkers en met de leden van het Huurdersplatform.

### Accountant en externe controller

In 2019 is besloten een contract aan te gaan met Qconcepts voor de accountantscontrole van de jaarrekening en dVi controle. Tijdens de vergadering van 23 november 2023 heeft de RvC kennisgenomen van de uitkomsten van de interimcontrole en de managementletter 2023. 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.

### 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.

Alle leden van de RvC hebben voldaan aan het Reglement Permanente Educatie van de VTW. In 2023 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 2023:



Naam/ Datum	Titel PE-activiteit	PE-aanbieder	PE-punten
<b>C.F.H. Grootjen</b>			
22-11-2023	RvC Bijeenkomst MRE; Stenen met Potentie	Kjenning	3
29-09-2023	Extra Politiek Lunchwebinar van de VTW	VTW	1
25-04-2023	Woningcorporatie Dag 2023	IVVD	6
01-04-2023	Kracht en tegenkracht: het ongemakkelijke gesprek in de boardroom	Avicenna	1
<b>Totaal</b>			<b>11</b>
<b>R.A.M.M. Gradus</b>			
30-11-2023	Waardegedreven toezichhouden Editie 4	VTW Academie	5
22-11-2023	RvC Bijeenkomst MRE; Stenen met Potentie	Kjenning	3
30-10-2023	Treasury	Thesor	3
04-10-2023	Woningwet-Wvrv-Ontwikkelingen in de corporatiesector	AKD Advocaten en Notarissen	2
24-05-2023	Bruggen bouwen in de boardroom	Gevoel voor de zaak	3
22-05-2023	Conceptueel bouwen	Tiwos	2
11-04-2023	De RvC als hoeder van de dialoog	Avicenna	2
08-02-2023	VTW Lunchwebinar "Fiscaliteit en rol toezichthouder – actuele ontwikkelingen"	VTW	1
08-02-2023	Fiscaliteit en rol toezichthouder WSW	VTW/WSW	1
<b>Totaal</b>			<b>22</b>
<b>P.W. Hoogers</b>			
29-06-2023	Macht en Tegenmacht	Comenius	7
24-05-2023	Solidariteit in de corporatiesector	VTW	2
10-02-2023	Nationale Prestatieafspraken	VTW	1
08-02-2023	Fiscaliteit en rol toezichthouders	VTW	1
<b>Totaal</b>			<b>11</b>
<b>W.R. Ligtfoot</b>			
22-11-2023	RvC Bijeenkomst MRE; Stenen met Potentie	Kjenning	3
15-11-2023	VTW webinar WSW	VTW	1
25-04-2023	Woningcorporatie Dag 2023	IVVD	6
20-04-2023	VTW Lunchwebinar in samenwerking met Aw over "Onverenigbaarheden"	VTW	1
03-04-2023	VTW Lunchwebinar 'Visitatiestichting (SVWN) en KWH'	VTW	1
<b>Totaal</b>			<b>12</b>

## 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 2023 hebben er zich geen mutaties voorgedaan in de samenstelling van de RvC.

### Schema samenstelling & rooster van aftreden

<b>Mevr. drs. C.F.H. (Carla) Grootjen</b>	<b>Voorzitter RvC</b>
Deskundigheidsprofiel:	Governance, volkshuisvestelijk
Lidmaatschap commissies:	Lid Remuneratiecommissie
Huidige functie:	Directeur/eigenaar Carla Grootjen Advies
Nevenfuncties:	Voorzitter RvT Frencken College (tot 1 juni 2023)
Geboortedatum:	21 november 1956
Benoeming:	10 oktober 2020
Herbenoeming:	10 oktober 2024
Datum aftreden:	10 oktober 2028
<b>De heer ir. R.A.M.M. (Robèrt) Gradus</b>	<b>Lid RvC (op voordracht van de huurders benoemd) m.i.v. 7-2-2022 vicevoorzitter</b>
Deskundigheidsprofiel:	Financiën en control, vastgoedontwikkeling en -beheer
Lidmaatschap commissies:	Lid Auditcommissie
Huidige functie:	Directeur Farcha B.V.
Nevenfuncties:	Vicevoorzitter RvT Zorginstelling ORO Voorzitter RvC Woningstichting De Zaligheden Lid RvC Woonstichting Tiwos Lid RvC Wooncorporatie HW Wonen Lid RvC Woningbouwvereniging Zeeuwland
Geboortedatum:	28 augustus 1963
Benoeming:	6 september 2021
Herbenoeming:	6 september 2025
Datum aftreden:	6 september 2029
<b>De heer P.W. (Wim) Hoogers</b>	<b>Lid RvC</b>
Deskundigheidsprofiel:	Financiën en control
Lidmaatschap commissies:	Voorzitter Auditcommissie per 8-12-2021
Huidige functie:	Professioneel toezichthouder
Nevenfuncties:	Voorzitter RvT Munttheater Weert Lid RvT Mondriaan Lid RvC Wonen Limburg
Geboortedatum:	10 februari 1954
Benoeming:	6 september 2021
Herbenoeming:	6 september 2025
Datum aftreden:	6 september 2029

De heer W.R. (Willem) Ligtvoet	Lid RvC (op voordracht van de huurders benoemd)
Deskundigheidsprofiel:	Belanghouders, governance, integriteit, juridische zaken, volkshuisvestelijk, werkgeverschap
Lidmaatschap commissies:	Voorzitter Remuneratiecommissie
Huidige functie:	Gepensioneerd/eigenaar Ligtvoet 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 2023 was er geen sprake van een tegenstrijdig belang.

De RvC is zodanig samengesteld dat de leden ten opzichte van elkaar, de bestuurder 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 2023 vond de visitatie plaats over de periode 2019 t/m 2022. De visitatie is, net zoals in 2019, uitgevoerd door Ecorys. Bij deze visitatie hebben we gebruik gemaakt van de mogelijkheid om voor de nieuwe methodiek 7.0 te kiezen. Deze nieuwe methodiek stelt het 'samenwerken aan opgaven' centraal, waarbij nadrukkelijker aandacht is voor het perspectief van de huurder en de samenwerking in het netwerk. Tevens richtte de visitatie zich meer op leren dan op verantwoorden en het duiden van de maatschappelijke meerwaarde op de door HE en Ecorys gezamenlijk bepaalde vijf opgaven, waaronder een netwerkopgave; versnelling van de nieuwbouw. De visitatiecommissie heeft dit onderzocht aan de hand van documenten en verslagen, door interviews met externe en interne belanghouders en een netwerkdialog.

HE is beoordeeld op de volgende onderdelen:

- **Maatschappelijke waarde:** richt zich op de prestaties van de corporatie, in verhouding tot de maatschappelijke en volkshuisvestelijke opgaven.
- **Maatschappelijke verankering:** richt zich op de invloed van huurders, huurdersorganisatie(s) en andere belanghebbenden op de corporatie en hoe concreet en tastbaar de betreffende invloed is.
- **Interne besturing:** richt zich op het proces van strategievorming en prestatiesturing. De visitatiecommissie kijkt naar de kwaliteit, de robuustheid en adaptiviteit van het proces van strategievorming en prestatiesturing.
- **Maatschappelijke capaciteit:** richt zich op de randvoorwaarden voor het maatschappelijk presteren. Daarbij gaat het om de vraag of de corporatie voldoende is toegerust voor de opgaven, zowel organisatorisch als financieel.

Op alle onderdelen scoren we 'naar behoren' en daar zijn we trots op. De voorzitter van de RvC nam deel aan de interne visitatiecommissie en heeft vanuit deze rol deelgenomen aan de start- en validatiebijeenkomst.

## 8. Klachtenafhandeling

HE is aangesloten bij de Regionale Geschillencommissie Wonen (RGC). Elk jaar wordt het jaarverslag van de RGC besproken in de vergadering van de RvC. Op 29 januari 2024 is het verslag over 2022 besproken. In 2022 zijn er geen klachten over HE doorgezet naar de geschillencommissie.

## 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 in 2023 is gesteld op een bedrag van € 119.000.

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, 3 juni 2024

JAARREKENING

## 1. Balans (vóór resultaatbestemming)

### ACTIVA

Bedragen x € 1.000	31-12-2023	31-12-2022
<b>Vaste activa</b>		
<b>1.0 Materiële vaste activa</b>		
1.1 Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie	1.769	1.754
<b>Totaal materiële vaste activa</b>	<b>1.769</b>	<b>1.754</b>
<b>2.0 Vastgoedbeleggingen</b>		
2.1 DAEB-vastgoed in exploitatie	251.243	245.386
2.2 Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	4.414	4.485
2.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (VOV)	6.613	7.369
2.4 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.507	986
<b>Totaal vastgoedbeleggingen</b>	<b>263.777</b>	<b>258.226</b>
<b>3.0 Financiële vaste activa</b>		
3.3 Latente belastingvorderingen	606	864
3.4 Overige vorderingen	-	-
<b>Totaal financiële vaste activa</b>	<b>606</b>	<b>864</b>
<b>Totaal vaste activa</b>	<b>266.152</b>	<b>260.844</b>
<b>Vlottende activa</b>		
<b>4.1 Voorraden</b>		
4.1.1 Vastgoed bestemd voor de verkoop	2.513	2.987
<b>Totaal voorraden</b>	<b>2.513</b>	<b>2.987</b>
<b>4.2 Onderhanden project</b>	-	-
<b>4.3 Vorderingen</b>		
4.3.1 Huurdebiteuren	53	56
4.3.2 Gemeente Nuenen	-	7
4.3.3 Vorderingen op groepsmaatschappijen	-	-
4.3.4 Belastingen en premies sociale verzekeringen	770	500
4.3.5 Overige vorderingen	120	10
4.3.6 Overlopende activa	32	14
<b>Totaal vorderingen</b>	<b>975</b>	<b>587</b>
<b>4.4 Liquide middelen</b>	<b>884</b>	<b>2.008</b>
<b>Totaal vlottende activa</b>	<b>4.372</b>	<b>5.582</b>
<b>Totaal activa</b>	<b>270.524</b>	<b>266.426</b>

## PASSIVA

<i>Bedragen x € 1.000</i>	31-12-2023	31-12-2022
<b>5.0 Eigen vermogen</b>		
5.1 Herwaarderingsreserve	151.435	148.925
5.2 Overige reserve	47.088	31.373
5.3 Resultaat na belastingen van het boekjaar	5.397	18.225
<b>Totaal eigen vermogen</b>	<b>203.920</b>	<b>198.523</b>
<b>6.0 Voorzieningen</b>		
6.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering	672	1.077
<b>Totaal voorzieningen</b>	<b>672</b>	<b>1.077</b>
<b>7.0 Langlopende schulden</b>		
7.1 Schulden aan overheid	705	1.175
7.2 Schulden aan kredietinstellingen	54.000	54.331
7.3 Verplichtingen onroerende zaken (VOV)	6.206	6.905
<b>Totaal langlopende schulden</b>	<b>60.911</b>	<b>62.411</b>
<b>Totaal passiva exclusief kortlopende schulden</b>	<b>265.503</b>	<b>262.011</b>
<b>8.0 Kortlopende schulden</b>		
8.1 Schulden aan overheid	470	451
8.2 Schulden aan kredietinstellingen	331	320
8.3 Schulden aan leveranciers	1.003	246
8.4 Belastingen en premies sociale verzekeringen	245	234
8.5 Schulden ter zake van pensioenen	-	-
8.6 Overige schulden	69	65
8.7 Overlopende passiva	2.903	3.099
<b>Totaal kortlopende schulden</b>	<b>5.021</b>	<b>4.415</b>
<b>Totaal passiva</b>	<b>270.524</b>	<b>266.426</b>

## 2. Winst-en-verliesrekening

Bedragen in € 1.000		2023	2022
9.1	Huuropbrengsten	10.680	10.441
9.2	Opbrengsten servicecontracten	140	108
9.3	Lasten servicecontracten	-140	-108
9.4	Overheidsbijdragen	-	-
9.5	Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-658	-645
9.6	Lasten onderhoudsactiviteiten	-4.122	-4.128
9.7	Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-509	-1.370
<b>Nettoresultaat exploitatie vastgoed</b>		<b>5.391</b>	<b>4.298</b>
11.1	Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.863	2.553
11.2	Toegerekende organisatielasten	-12	-
11.3	Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.994	-1.730
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>		<b>857</b>	<b>823</b>
12.1	Overige waardeveranderingen vastgoed	-1.147	43
12.2	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed	3.808	16.094
12.3	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed VOV	-80	75
12.4	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed verkoop	21	37
<b>Waardeveranderingen vastgoed</b>		<b>2.602</b>	<b>16.249</b>
13.1	Opbrengsten overige activiteiten	14	11
13.2	Lasten overige activiteiten	-	-
<b>Nettoresultaat overige activiteiten</b>		<b>14</b>	<b>11</b>
<b>14.0</b>	<b>Overige organisatielasten</b>	<b>-976</b>	<b>-778</b>
<b>15.0</b>	<b>Leefbaarheid</b>	<b>-190</b>	<b>-234</b>
16.3	Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	3	-
16.4	Rentelasten en soortgelijke onkosten	-1.786	-1.801
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>		<b>-1.783</b>	<b>-1.801</b>
<b>Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belasting</b>		<b>5.915</b>	<b>18.568</b>
17.1	Belastingen	-518	-343
<b>Resultaat na belastingen</b>		<b>5.397</b>	<b>18.225</b>



### 3. Kasstroomoverzicht

Bedragen x € 1.000	2023	2022
Huren	10.634	10.473
Vergoedingen servicecontracten	121	124
Overige bedrijfsontvangsten	20	5
Rente ontvangsten	3	-
<b>Ontvangsten</b>	<b>10.778</b>	<b>10.602</b>
Personeelsuitgaven	-1.277	-996
Onderhoudsuitgaven	-3.868	-3.432
Uitgaven servicecontracten	-140	-78
Overige bedrijfsuitgaven	-1.954	-2.525
Rente uitgaven	-1.798	-1.863
Sectorspecifieke heffing	-88	-36
Verhuurderheffing	-	-857
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-52	-114
Vennootschapsbelasting	-529	-500
<b>Uitgaven</b>	<b>-9.706</b>	<b>-10.401</b>
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>1.072</b>	<b>201</b>
Verkoopontvangsten best. huur, woon- en niet woon	2.530	1.959
Verkoopontvangsten woongelegenheden VOV	-	-
Verkoopontvangsten overig (voorraden)	233	-
<b>Desinvesteringen mva</b>	<b>2.763</b>	<b>1.959</b>
Nieuwbouw huur, woon- en niet woon	-1.775	-365
Aankoop woongelegenheden VOV voor doorverkoop	-600	-541
Investeringen overig	-1.809	-2.285
Externe kosten bij verkoop	-	-
<b>Investeringen mva</b>	<b>-4.184</b>	<b>-3.191</b>
<b>Ontvangsten en uitgaven fva</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten</b>	<b>-1.421</b>	<b>-1.232</b>
Nieuwe leningen	-	-
Aflossing geborgde leningen	-775	-731
Aflossing niet geborgde leningen	-	-
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>-775</b>	<b>-731</b>
<b>Mutatie liquide middelen</b>	<b>-1.124</b>	<b>-1.762</b>
Liquide middelen per 1 januari	2.008	3.770
Mutatie liquide middelen	-1.124	-1.762
<b>Liquide middelen per 31 december</b>	<b>884</b>	<b>2.008</b>

## 4. Toelichting behorende tot de jaarrekening

### Algemeen

Woningstichting Helpt Elkander (hierna 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 2023, dat is geëindigd op balansdatum 31 december 2023.

### 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 2023 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 2023 bedraagt afgerond € 6 miljoen (2,32%) positief.

#### Toelichting beleidswaarde

De beleidswaarde zoals opgenomen in de toelichting van de jaarrekening 2023 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 2023;
- aanpassing norm onderhoud op basis van MJOB 2024-2038
- aanpassing norm beheerkosten op basis van meerjarenbegroting 2024-2038
- aanpassing van de streefhuren als gevolg van ons streefhuurbeleid waarbij wij aansluiten bij de huurtoeslaggrenzen. De grenzen per 31 december 2023 zijn gehanteerd.

De impact van deze schattingswijziging op de toelichting van de beleidswaarde in boekjaar 2023 bedraagt circa € 37 miljoen (21%) negatief. 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 jaarrekening 2023 wordt aangesloten bij de voorschriften en nadere definities zoals opgenomen in de 'Handleiding toepassen functionele indeling winst-en-verliesrekening bij corporaties, verslagjaar 2023'.

#### **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.

Investeringssubsidies 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 waarderinggrondslagen 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 2023 is deze grens vastgesteld op € 808,06. 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 2023 voor de woonegelegenheden 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.

Voor het BOG en MOG-bezit hanteert HE de full-versie.

#### Kwalificatie

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 2023').

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 woongelegenheden 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 waarderen 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 markthuur geschiedt bij mutatie. Bij uitponden is de veronderstelling dat bij mutatie tot verkoop van individuele woningen wordt overgegaan. Bij beide scenario's wordt ervan uitgegaan dat het object/complex in zijn geheel aan een derde wordt verkocht. Per complex wordt uiteindelijk het scenario met de hoogste uitkomst gelijkgesteld aan het begrip 'marktwaarde verhuurde staat, zijnde de actuele waarde waartegen de waardering van het vastgoed plaats vindt.

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 markthuur, 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 waarderen marktwaarde 2023 voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast. De belangrijkste uitgangspunten zijn:

Parameters woonegelegenheden	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Prijsinflatie	10,0%	3,9%	3,8%	2,4%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Loonstijging	3,1%	5,8%	5,6%	4,1%	4,1%	4,1%	3,3%	2,5%
Bouwkostenstijging	-	5,8%	5,6%	4,1%	4,1%	4,1%	3,3%	2,5%
Leegwaardestijging	-1,09%	3,6%	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	1.467	1.441	1.444	1.468	1.525	1.634
>= 40 < 60	1.652	1.612	1.608	1.620	1.692	1.812
>= 60 < 80	1.773	1.725	1.724	1.730	1.811	1.939
>= 80 < 100	1.893	1.838	1.846	1.847	1.938	2.073
>= 100 < 120	1.946	1.888	1.907	1.906	2.001	2.139
>= 120	1.998	1.939	1.967	1.965	2.064	2.205

#### Instandhoudingsonderhoud per vhe MGW

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

#### 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	509	481
MGW	499	472
Parkeergelegenheden	32	30
Parkeerboxen	43	41

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 2023 zoals gepubliceerd uitgedrukt in een % van de WOZ-waarde met waardepeildatum 1-1-2022.	Gemeentelijke tarieven 2022 zoals gepubliceerd uitgedrukt in een % van de WOZ-waarde met waardepeildatum 1-1-2021.
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 € 604 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 2023 is het MOG- en BOG-vastgoed in exploitatie door een externe onafhankelijke taxateur middels een markttechnische update 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 2023 middels een markttechnische update 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 2023 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 2023.

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 bepaald, 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 6% geïndexeerd t.o.v. 2022
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)*

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 31 december 2023 bedragen:

- een lage aftoppingsgrens van € 647,19;
- een hoge aftoppingsgrens van € 693,60;
- een kwaliteitskortingsgrens van € 452,20;
- een liberalisatiegrens van € 808,06.

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 2024-2028. De MJOB 2024-2038 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 opnieuw berekend en vastgesteld op € 2.830 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 2024-2028. De norm beheer is opnieuw berekend en vastgesteld op € 834. 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 marktuitgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

### 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 waardestijging, en voor het overige als een bijzonder waardeverminderversverlies via de overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille;
  - Bij een waardestijging: als een herwaardering indien en voor zover de actuele waarde hoger is dan de boekwaarde, en voor een eventueel resterende overige waardestijging als terugname van een bijzonder waardeverminderversverlies;
- 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**

Niet van toepassing

##### **3.2 Vorderingen op groepsmaatschappijen**

Niet van toepassing

##### **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 tijdswaarde 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 2023 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 2023 zijn de huurprijzen van onze verhuureenheden als volgt verhoogd:

- de sociale woningen met gemiddeld 2,6%;
- de woningen met een geliberaliseerd contract met 4,1%;
- de losse garages/parkeerplaatsen met 2,6%.

Daarnaast was er sprake van een verplichte eenmalige huurverlaging naar € 575,03 voor mensen met een inkomen tot 120% van het sociaal minimum. Ongeveer 40% van onze huurders kwam hiervoor in aanmerking. Vanwege het hoge aantal huurverlagingen, was er per saldo sprake van een huurverlaging in plaats van een huurverhoging in 2023.

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, 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 HE is ondergebracht bij het bedrijfstakpensioenfonds Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). De belangrijkste kenmerken van deze pensioenregeling zijn:

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

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

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

De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2023 128,8% (ultimo 2022: 129,0%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2023 131,5% (ultimo 2022 133,7%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste 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 127,1%. Er is daarom ook geen sprake van een reservetekort.

Het bestuur van het pensioenfonds heeft in 2023 besloten de opgebouwde aanspraken van (gewezen) deelnemers en de ingegane pensioenen per 1 januari 2024 te verhogen met een gedeeltelijke toeslag, omdat de beleidsdekkingsgraad per eind augustus 2023 hoger was dan 110%. Voor gewezen deelnemers en pensioengerechtigden was de ambitie van het fonds 3,30% (stijging van de prijzen in de periode van juli 2022 tot en met juli 2023) en is een toeslag

verleend van 2,42%. Voor actieve deelnemers was de ambitie van het fonds 2,4% (cao-verhogingen in de sector in de periode van 31 juli 2022 tot en met 31 juli 2023) en is een toeslag verleend van 1,76%.

#### **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**

Kosten organisatie die toegerekend worden aan activiteiten die leiden tot of te maken hebben met (gerealiseerde) verkopen.

##### **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**

De opbrengsten en kosten van overige activiteiten zijn niet gerelateerd aan het exploiteren, ontwikkelen of verkopen van vastgoed. In onze situatie betreffen dit administratiekosten van de servicekosten en bijdragen en kosten van zonnepanelen.

### **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;
- huurdersonderhoud 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 directe en indirecte kosten 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 bruikbaar 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. Deze VSO is door de Belastingdienst per 1 januari 2023 opgezegd. Het verwachte effect van de opzegging van de VSO is voor HE beperkt.

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 belastingschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

### **17.2 Resultaat deelnemingen**

Niet van toepassing

## 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 marktrente. 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 2023
Saldo liquide middelen	884
Nog niet benutte borgingsruimte WSW 2023	9.870
Reeds vastgelegde nog op te storten leningen o/g	-
<b>Totaal beschikbare middelen</b>	<b>10.754</b>
Lopende investeringsverplichtingen nieuwbouw	10.384

Investeringsverplichtingen nieuwbouw worden uitsluitend aangegaan indien HE zeker heeft gesteld dat hiervoor financiering beschikbaar is of is toegezegd. De investeringsverplichtingen woningverbeteringen worden gedekt via de operationele kasstromen en de verkoopopbrengsten.

### *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 arms 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

<i>Materiële vaste activa</i> <i>(bedragen x € 1.000)</i>	Bedrijfs- gebouwen en terreinen	Vervoers- middelen	Andere vaste bedrijfs- middelen	Totaal
<b>1 januari 2023</b>				
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	1.807	22	662	2.491
Cumulatieve afschrijvingen	-529	- 22	-186	-737
<b>Boekwaarde per 1 januari 2023</b>	<b>1.278</b>	<b>-</b>	<b>476</b>	<b>1.754</b>
<b>Mutaties</b>				
Investeringen	40	1	84	125
Desinvesteringen	-	-	-	-
Afschrijvingen	- 40	-	-70	-110
<b>Totaal mutaties 2023</b>	<b>-</b>	<b>1</b>	<b>14</b>	<b>15</b>
<b>31 december 2023</b>				
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	1.847	23	746	2.616
Cumulatieve afschrijvingen	-569	- 22	-256	-847
<b>Boekwaarde per 31 december 2023</b>	<b>1.278</b>	<b>1</b>	<b>490</b>	<b>1.769</b>

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 € 584.000 en is gebaseerd op de WOZ-aanslag van de gemeente Nuenen met als waarde peildatum 1-1-2023 (peildatum 1-1-2022: € 572.000).

## 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
<b>1 januari 2023</b>			
Verkrijgingsprijs	106.491	3.293	109.784
Waardeveranderingen (ORT)	-8.446	-393	-8.839
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	147.341	1.585	148.926
<b>Boekwaarde per 1 januari 2023</b>	<b>245.386</b>	<b>4.485</b>	<b>249.871</b>
<b>Mutaties</b>			
Investerings	2.893	-	2.893
Desinvesteringen (oorspronkelijke kosten)	-61	-6	-67
Desinvesteringen (waardeveranderingen)	-	-	-
Desinvesteringen (herwaarderingen)	-	-	-
Herrubricering (oorspronkelijke kosten)	125	-125	
Waardeveranderingen (ORT)	473	-23	450
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	2.427	83	2.510
<b>Totaal mutaties 2023</b>	<b>5.857</b>	<b>-71</b>	<b>5.786</b>
<b>31 december 2023</b>			
Verkrijgingsprijs	109.448	3.162	112.610
Waardeveranderingen (ORT)	-7.973	-416	-8.389
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	149.768	1.668	151.436
<b>Boekwaarde per 31 december 2023</b>	<b>251.243</b>	<b>4.414</b>	<b>255.657</b>

### WOZ-waarden

Omschrijving (bedragen x € 1.000)	Daeb i.e.	Niet-Daeb i.e.	Totaal
Woningen	327.189	3.832	331.021
MOG	8.719	-	8.719
BOG	-	588	588
Garages en overig	17	695	712
Waardepeildatum 1 januari 2023	335.925	5.115	341.040

### Verklaring investeringen

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

#### Verklaring desinvesteringen

De desinvesteringen bestaan uit 5 verkochte bestaande huurwoningen en 1 verkochte garage.

#### 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.
<b>Marktwaarde begin van het jaar</b>	<b>249.871</b>	<b>245.386</b>	<b>4.485</b>
Voorraadmutaties	-1.009	-993	-16
Wijzigingen autonome ontwikkeling	7.669	7.594	75
Wijzigingen parameters	1.146	1.245	-99
Wijzigingen methodisch	-	-	-
Wijzigingen in bezitsgegevens	-2.055	-2.023	-32
Wijzigingen door taxatie	35	34	1
<b>Marktwaarde eind van het jaar</b>	<b>255.657</b>	<b>251.243</b>	<b>4.414</b>

HE heeft gekozen voor de toepassing van de basisvariant van het handboek modelmatig waarden van de vastgoedportefeuille voor de woongelegenheden en parkeergelegenheden. Dit betekent dat de waardering ten behoeve van de jaarrekening voor de woongelegenheden en parkeergelegenheden bepaald wordt zonder tussenkomst van een taxateur. Het handboek wordt jaarlijks geactualiseerd. In dit handboek wordt gesteld dat toepassing van de basisvariant leidt tot een getrouwe weergave van de marktwaarde in verhuurde staat op portefeuilleniveau, toepassing van de full variant leidt tot een getrouwe weergave op complexniveau.

Ieder jaar wordt na 1 juli het handboek gevalideerd op basis van de waarderingsuitkomsten van het bezit van corporaties die de full variant toepassen, dat wil zeggen de waardering gebruikmakend van een externe taxateur op balansdatum van het daaraan voorafgaande boekjaar. Uit het validatie rapport met betrekking tot de waarderingsultimo 2022 blijkt dat de basisversie 2022 tot een aanvaardbare marktwaardering op portefeuilleniveau heeft geleid uitgaande van een taxatie onzekerheid van + of - 10%. Uit het validatierapport blijkt echter eveneens dat de methodiek onder druk staat en jaarlijks aanpassingen noodzakelijk zijn in de uitgangspunten om tot een aanvaardbare waardering te komen. Het validatie effect van 2022 is conform voorgaande jaren als mutatie in de marktwaarde in verhuurde staat in de jaarrekening 2023 verwerkt.

De jaarlijkse mutatie van de marktwaarde welke tot uitdrukking komt in de jaarrekening (waardeverandering vastgoedportefeuille) bestaat derhalve onder meer uit de marktontwikkeling over 2023 enerzijds en de validatie effecten anderzijds. Voor HE bedraagt het validatie effect in corop regio Zuidoost-Noord-Brabant conform de Fakton effectenrapportage van mei 2024 bedraagt 9%.

### 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.
<b>Marktwaarde per 31 december 2023</b>	<b>255.657</b>	<b>251.243</b>	<b>4.414</b>
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	43.486	42.886	600
Betaalbaarheid (huren)	-107.245	-106.872	-373
Kwaliteit (onderhoud)	-51.744	-51.332	-412
Beheer (beheerkosten)	1.262	1.212	50
<b>Beleidswaarde per 31 december 2023</b>	<b>141.416</b>	<b>137.137</b>	<b>4.279</b>

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 en van de disconteringsvoet heeft op de beleidswaarde:

Effect op de beleidswaarde:	Mutatie* t.o.v. uitgangspunt	Effect op de beleidswaarde
Disconteringsvoet	0,5% hoger	€ 13,6 miljoen lager
Disconteringsvoet	0,5% lager	€ 16,2 miljoen hoger
Norm onderhoud	€ 100 hoger	€ 3,4 miljoen lager
Norm onderhoud	€ 100 lager	€ 5,3 miljoen hoger
Norm beheer	€ 50 hoger	€ 2,7 miljoen lager
Norm beheer	€ 50 lager	€ 2,7 miljoen hoger

De bepaling van de beleidswaarde zal met ingang van 2024 ingrijpend wijzigen. Deze beleidswaarde zal reeds ten behoeve van de in het najaar aan te leveren prognose informatie (dPi2024) moeten worden bepaald. Een onderdeel van de wijziging is de overgang van een disconteringsvoet die is afgeleid van de disconteringsvoet ten behoeve van de marktwaarde naar een sectorbreed toegepaste vaste disconteringsvoet. De nieuwe disconteringsvoet voor de beleidswaarde is vastgesteld op 4,11% voor de DAEB-portefeuille en 4,6% voor de niet-DAEB portefeuille. De in de beleidswaarde ultimo 2023 opgenomen disconteringsvoet bedraagt gemiddeld respectievelijk 5,50% voor de DAEB-portefeuille en gemiddeld 7,31% voor de niet-DAEB-portefeuille. Hieruit blijkt dat de nieuwe beleidswaarde een significante aanpassing zal ondergaan waarmee de huidige beleidswaarde als sturingsmiddel aan kracht verliest voor de beoordeling van de continuïteit van de corporatie. De Aw heeft door middel van een bericht d.d. 29 april 2024 aangegeven dat zowel het Aw als het WSW in het kader van hun toezicht op de sector rekening zullen houden met deze wijziging en dat een aanpassing van het volkshuisvestelijk beleid van de woningcorporatie, als gevolg van (alleen) de dalende beleidswaarde in 2023, niet nodig is. Als gevolg van deze wijziging in uitgangspunten zal de normering van de ratio's naar verwachting worden bijgesteld.

### *Verzekering & zekerheden*

De onroerende goederen in exploitatie zijn per 31 december 2023 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 26 woningen opgenomen (2022: 28 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 2023 ofwel de herwaardering 2023 heeft plaatsgevonden op basis van de gemiddelde waardeontwikkeling, welke is bepaald aan de hand van recente taxaties. In 2023 zijn 3 woningen daadwerkelijk teruggekocht.

### **Vastgoed in ontwikkeling**

Onder de post 'Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie' is (net als in 2022) 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
<b>1 januari 2023</b>			
Verkrijgingsprijs	4.647	1.289	5.936
Waardeveranderingen (ORT)	-	-303	-303
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	2.722	-	2.722
<b>Boekwaarde per 1 januari 2023</b>	<b>7.369</b>	<b>986</b>	<b>8.355</b>
<b>Mutaties</b>			
Investerings	45	2.097	2.142
Herrubricering (oorspronkelijke kosten)	-190	-76	-266
Herrubricering (waardeveranderingen)	-110	-1.500	-1.610
Desinvesteringen (oorspronkelijke kosten)	-256	-	-256
Desinvesteringen (waardeveranderingen)	-70	-	-70
Waardeveranderingen (ORT)	-	-	-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	-175	-	-175
<b>Totaal mutaties 2023</b>	<b>-756</b>	<b>521</b>	<b>-235</b>
<b>31 december 2023</b>			
Verkrijgingsprijs	4.246	3.310	7.556
Waardeveranderingen (ORT)	-	-1.803	-1.803
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	2.367	-	2.367
<b>Boekwaarde per 31 december 2023</b>	<b>6.613</b>	<b>1.507</b>	<b>8.120</b>

#### *Verklaring investeringen*

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

#### *Verklaring herrubricering*

Dit betreft 1 teruggekochte woning die per ultimo 2023 nog niet doorverkocht was en geherrubriceerd is naar de post 'voorraad bestemd voor de verkoop'.

#### *Verklaring desinvesteringen*

De desinvesteringen bestaan uit 1 regulier verkochte 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	Compensabe le verliezen	Afschrijvings- potentieel	Toekomstige verkoop	Langlopende leningen
Saldo 1 januari 2023	864	126	690	-	48
Mutatie	-258	-126	-125	-	-7
Saldo 31 december 2023	606	-	565	-	41

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. De latentie compensabele verliezen is volledig verbruikt per 31 december 2023 voor de aangifte 2023.

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 € 2,6 miljoen. De nominale waardering van de latentie bedraagt € 0,6 miljoen. De contante waarde van de latentie voor het afschrijvingspotentieel bedraagt € 0,5 miljoen. De latentie voor afschrijvingspotentieel neemt met € 0,1 miljoen af, ten opzichte van de berekende latentie in de jaarrekening 2022.

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. De latente belastingvordering heeft nog een looptijd van 9 jaar.

De contante waarde is berekend op basis van medionummerando kasstroom en een rentepercentage van 2,37% per jaar wat gebaseerd is op de gemiddelde rentevoet op langlopende leningen (3,19%) minus het vpb-percentage 2023 (25,8%).



## Vlottende activa

### 4.1 Voorraden

#### 4.1.1 Vastgoed bestemd voor de verkoop

Bedragen x € 1.000	2023	2022
<b>1 januari</b>		
Cum. verkrijgings- of vervaardigingsprijs	2.987	2.412
Cum. Waardeveranderingen	-	-
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>	<b>2.987</b>	<b>2.412</b>
<b>Mutaties</b>		
Investeringen	-	-
Desinvesteringen	-774	-
Herrubricering	300	575
Gerealiseerde waardeveranderingen	-	-
<b>Totaal mutaties</b>	<b>-474</b>	<b>575</b>
<b>31 december</b>		
Cum. verkrijgings- of vervaardigingsprijs	2.513	2.987
Cum. Waardeveranderingen	-	-
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>2.513</b>	<b>2.987</b>

#### 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 2023 is 1 teruggekochte koopgarantwoning in voorraad (2022: 2).

#### **WOZ-waarde vastgoed bestemd voor de verkoop**

De WOZ-waarde van het vastgoed bestemd voor de verkoop is € 1.297.000 en is gebaseerd op de WOZ-aanslag van gemeente Nuenen met als waarde peildatum 1-1-2023.

	<u>31-12-2023</u> x € 1.000	<u>31-12-2022</u> x € 1.000
<b>4.2 Onderhanden project</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>4.3 Vorderingen</b>	<b>975</b>	<b>587</b>
<b>4.3.1 Huurdebiteuren</b>		
Huidige huurders	33	53
Vertrokken huurders	20	15
Niet-vervallen betalingsregelingen	32	21
WSNP	-	-
<b>Subtotaal huurdebiteuren</b>	<b>85</b>	<b>89</b>
Saldo voorziening dubieuze debiteuren	-32	-33
<b>Saldo huurdebiteuren</b>	<b>53</b>	<b>56</b>

De achterstand huidige huurders eind 2023 is 0,30% van de bruto jaarhuur (2022: 0,85%). Het saldo huurdebiteuren heeft naar verwachting een looptijd van korter dan 1 jaar.

31-12-2023    31-12-2022  
x € 1.000        x € 1.000

Het verloop van de voorziening dubieuze debiteuren wegens oninbaarheid is als volgt:

Saldo per 1 januari	33	30
Dotatie ten laste van de exploitatie	-	5
Afgeboekte oninbare posten	-1	-2
Saldo per 31 december	32	33

**4.3.2 Gemeente Nuenen** **0**        **7**

**4.3.3 Vorderingen op groepsmaatschappijen** **0**        **0**

**4.3.4 Belastingen** **770**        **500**

Terug te vorderen vpb over 2022 en 2023 welke onterecht als voorschot is betaald.

**4.3.5 Overige vorderingen** **120**        **10**

Alle overige vorderingen hebben een looptijd met naar verwachting korter dan 1 jaar.

**4.3.6 Overlopende activa** **32**        **14**

Alle overlopende activa hebben een looptijd met naar verwachting korter dan 1 jaar.

**4.4 Liquide middelen** **884**        **2.008**

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
<b>Stand per 1 januari 2023</b>	<b>148.925</b>	<b>31.373</b>	<b>18.225</b>	<b>198.523</b>
<u>Mutaties in het boekjaar 2023</u>				
Resultaatbestemming 2022	-	18.225	-18.225	-
Realisatie door verkoop	-854	854		-
Mutatie herwaardering	3.364	-3.364		-
Resultaat boekjaar 2023			5.397	5.397
<b>Stand per 31 december 2023</b>	<b>151.435</b>	<b>47.088</b>	<b>5.397</b>	<b>203.920</b>

### Verwerking resultaat 2022

Het resultaat na belastingen over het boekjaar 2022 van € 5,4 miljoen is toegevoegd aan de overige reserve.

### Voorstel bestemming resultaat 2023

De RvC wordt voorgesteld het resultaat na belastingen over het boekjaar 2023 toe te voegen aan de overige reserve.

## 6.0 Voorzieningen

### 6.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering

Bedragen x € 1.000	2023	2022
Saldo 1 januari	1.077	1.096
Dotaties	1.095	0
Onttrekkingen/vrijval	-1.500	-19
<b>Saldo 31 december</b>	<b>672</b>	<b>1.077</b>

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 dotaties zien toe op een storting voor verwachte onrendabele toppen voor het project vanuit vastgoed in ontwikkeling.
- De onttrekking zien toe op toegerekende kosten voor het project vanuit investeringen die gedaan zijn in 2023 vanuit vastgoed in ontwikkeling.

31-12-2023    31-12-2022  
x € 1.000    x € 1.000

## 7.0 Langlopende schulden

**60.911**    **62.411**

### 7.1 Schulden aan overheid

Saldo 1 januari	1.625	2.058
Opgenomen leningen	-	-
Afgelost in het jaar	-450	-433
Subtotaal langlopende schuld 31 december	1.175	1.625
Naar kortlopende schulden eindaflossing	-	-
Naar kortlopende schulden reguliere aflossing	-470	-450
Kortlopende schuld 31 december	-470	-450
<b>Totaal schulden overheid 31 december</b>	<b>705</b>	<b>1.175</b>

31-12-2023    31-12-2022  
 x € 1.000    x € 1.000

## 7.2 Schulden aan kredietinstellingen

Saldo 1 januari	54.651	54.962
Opgenomen lening(en)	-	-
Afgelest in het jaar	-320	-311
<b>Subtotaal langlopende schuld 31 december</b>	<b>54.331</b>	<b>54.651</b>
Naar kortlopende schulden eindaflossing	-	-
Naar kortlopende schulden reguliere aflossing	-331	-320
<b>Kortlopende schuld 31 december</b>	<b>-331</b>	<b>-320</b>
<b>Totaal schulden kredietinstellingen 31 december</b>	<b>54.000</b>	<b>54.331</b>

De gemiddelde rentevoet van de leningen bedraagt 3,19% (2022: 3,01%). 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 € 63,4 miljoen (2022: € 61,9 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). De marktwaarde van de (geborgde) leningen per 31-12-2023, zoals bepaald door het WSW, bedraagt: €64,7 miljoen.

Resterende looptijd	aantal	Bedrag (x € 1.000)	rentepercentage	aantal	Bedrag (x €)
van 1 tot 5 jaar	2	930	van 0,0% tot 3,0%	6	18.574
van 5 tot 10 jaar	5	20.431	van 3,0% tot 3,5%	3	16.002
van 10 tot 15 jaar	-	-	van 3,5% tot 4,0%	1	10.000
van 15 tot 20 jaar	3	8.145	van 4,0% tot 4,5%	2	4.500
van 20 jaar en langer	4	26.000	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	6.905	7.042
Mutaties op- en afwaarderingen in verslagjaar	-699	-137
<b>Saldo 31 december</b>	<b>6.206</b>	<b>6.905</b>

### Specificatie mutaties

Mutatie waardeontwikkeling	-100	555
Mutatie terugkopen	-599	-692
Mutatie doorverkopen	-	-
<b>Totaal</b>	<b>-699</b>	<b>-137</b>

<b>8.0 Kortlopende schulden</b>	<b>5.021</b>	<b>4.415</b>
<b>8.1 Schulden aan overheid</b>		
Aflossing leningen regulier	470	451
<b>8.2 Schulden aan kredietinstellingen</b>		
Aflossing langlopende lening	-	-
Aflossing leningen regulier	331	320
<b>Totaal</b>	<b>331</b>	<b>320</b>
<b>8.3 Schulden aan leveranciers</b>		
Handelscrediteuren	1.003	246
<b>8.4 Belastingen en premies sociale verzekering</b>		
Omzetbelasting december	208	204
Loonbelasting	37	30
<b>Totaal</b>	<b>245</b>	<b>234</b>
<b>8.5 Schulden ter zake van pensioenen</b>	n.v.t.	n.v.t.
<b>8.6 Overige schulden</b>		
Overige schulden	69	65
<b>8.7 Overlopende passiva</b>		
Nog niet vervallen rente van geldleningen	627	643
Vooruit ontvangen huur	81	150
Te verreken servicekosten	51	71
Overige overlopende passiva	2.144	2.235
<b>Totaal</b>	<b>2.903</b>	<b>3.099</b>

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 geborgde schuldrestant van de leningen per 31-12-2023 bedraagt € 55.505.517 en daaraan gerelateerde hoofdsom van de obligolening is derhalve € 1.443.145.

### 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 2022 niet. Derhalve is ultimo 2022 geen voorziening gevormd.

In december 2023 bedroeg de afgeronde dekkingsgraad van SPW 128,8% (2022: 129,0%). 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 2023 een waarde van € 30.856 (2022: € 25.642).

### 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 2023 bedraagt het budget € 47.121 (2022: € 51.567).

### Planmatig onderhoud

HE is ten behoeve van uit te voeren werkzaamheden met betrekking tot planmatig onderhoud per ultimo 2023 verplichtingen aangegaan ter grootte van € 151.685 (2022: € 996.760). Dit komt voornamelijk door de aangegane verplichtingen met Caspar de Haan voor schilderwerk en vervangen houten gevelbekleding.

### **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 2023 resteert nog een verplichting ter grootte van € 111.438 (2022: € 145.535) 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 2023 feitelijke verplichtingen aangegaan voor € 10,4 miljoen (2022: € 7,2 miljoen).

### **Vaststellingsovereenkomst (VSO) met de gemeente**

Deze acties staan nog open:

- de verrekening van een mogelijke winst bij verkoop van één grondlocatie tussen beide partijen nu de voorgenomen ontwikkeling van deze locatie geen doorgang vindt.

### **Bankgaranties**

HE heeft een bankgarantie van €42.500 afgegeven aan Gemeente Nuenen als onderdeel voor de realisatie van project Vinkenhofjes.

## 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

	<u>2023</u> x € 1.000	<u>2022</u> x € 1.000
<b>9.0 Resultaat exploitatie vastgoed</b>		
<b>9.1 Huuropbrengsten</b>		
<b>Huuropbrengsten sociaal vastgoed in exploitatie</b>		
Woningen en woongebouwen	9.495	9.582
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	960	725
<b>Subtotaal bruto huuropbrengsten sociaal vastgoed in exploitatie</b>	<b>10.455</b>	<b>10.307</b>
Af: huurderwing wegens leegstand	17	104
Af: huurderwing wegens oninbaarheid	-	5
<b>Subtotaal netto huuropbrengsten sociaal vastgoed in exploitatie</b>	<b>10.438</b>	<b>10.198</b>
<b>Huuropbrengsten commercieel vastgoed in exploitatie</b>		
Woningen en woongebouwen	173	170
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	69	78
Onroerende zaken, tijdelijke verhuur*	-	9
<b>Subtotaal bruto huuropbrengsten commercieel vastgoed in exploitatie</b>	<b>242</b>	<b>257</b>
Af: huurderwing wegens leegstand	-	14
<b>Subtotaal netto huuropbrengsten commercieel vastgoed in exploitatie</b>	<b>242</b>	<b>243</b>
<b>Totaal huuropbrengsten vastgoed in exploitatie</b>	<b>10.680</b>	<b>10.441</b>

\* 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

<b>Opbrengsten servicecontracten (bedragen x € 1.000)</b>		
Overige goederen, leveringen en diensten	191	179
Te verrekenen resultaten servicecontracten	-51	-71
<b>Totaal opbrengsten servicecontracten</b>	<b>140</b>	<b>108</b>

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.

	2023 x € 1.000	2022- x € 1.000
<b>9.3 Lasten servicecontracten</b>		
<b>Lasten servicecontracten</b>		
<b>Lasten servicecontracten</b>	<b>-140</b>	<b>-108</b>

#### 9.4 Overheidsbijdragen

N.v.t.

#### 9.5 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

<b>Lasten verhuur - en beheeractiviteiten</b>		
Toegerekende personeelskosten	381	351
Toegerekende overige bedrijfslasten	245	266
Toegerekende afschrijvingen	32	28
<b>Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten</b>	<b>658</b>	<b>645</b>

#### 9.6 Lasten onderhoudsactiviteiten

<b>Lasten onderhoudsactiviteiten</b>		
Planmatig onderhoud	1.851	2.227
Contractonderhoud	245	215
Incidenteel onderhoud	617	516
Reparatieonderhoud	520	529
Mutatieonderhoud	244	162
<b>Subtotaal onderhoudslasten derden</b>	<b>3.477</b>	<b>3.649</b>
Toegerekende personeelskosten	342	319
Toegerekende overige bedrijfslasten	271	135
Toegerekende afschrijvingen	32	25
<b>Totaal lasten onderhoudsactiviteiten</b>	<b>4.122</b>	<b>4.128</b>

#### 9.7 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

<b>Overige directe operationele lasten exploitatie bezit</b>		
Belastingen	430	420
Verzekeringen	53	55
Verhuurderheffing	-	857
Overige directe operationele lasten exploitatie	26	38
<b>Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit</b>	<b>509</b>	<b>1.370</b>

2023  
x € 1.000

2022  
x € 1.000

## Toelichting exploitatielasten conform categorale indeling

### Afschrijvingen t.d.v. exploitatie

Afschrijvingen ten dienste van de exploitatie		
Huisvesting eigen bezit	40	41
ICT, Inventaris & Vervoer	70	48
<b>Totaal afschrijving materiële vaste activa</b>	<b>110</b>	<b>89</b>
Toegerekend aan verhuur- en beheeractiviteiten	32	28
Toegerekend aan onderhoudsactiviteiten	32	25
Toegerekend aan overige organisatielasten	38	30
Toegerekend aan leefbaarheid	8	6

### Personeelskosten

Personeelskosten		
Lonen en salarissen (inclusief bezoldiging RvC)	937	714
Sociale lasten	157	131
Pensioenlasten	136	116
Overige personeelslasten	202	266
Geactiveerde productie eigen bedrijf	-106	-95
<b>Totaal personeelskosten</b>	<b>1.326</b>	<b>1.132</b>
Toegerekend aan verhuur- en beheeractiviteiten	381	351
Toegerekend aan onderhoudsactiviteiten	342	319
Toegerekend aan verkoopactiviteiten	9	-
Toegerekend aan overige organisatielasten	503	415
Toegerekend aan leefbaarheid	91	47

Gedurende het boekjaar 2023 bedroeg het gemiddeld aantal werknemers omgerekend naar volledige mensjaren 16,7. Deze personeelsomvang (gemiddeld aantal personen) is als volgt onder te verdelen naar verschillende personeelscategorieën:

Directie	1,0	1,0
Beleid	2,1	1,8
Bedrijfsvoering	4,0	3,4
Vastgoed	5,2	4,0
Wonen	4,4	4,5
<b>Totaal fte's</b>	<b>16,7</b>	<b>14,7</b>

Alle personen zijn werkzaam in Nederland.

	<u>2023</u> x € 1.000	<u>2022</u> x € 1.000
<b>Overige bedrijfslasten</b>		
<b>Overige bedrijfslasten</b>		
Overige toezichtlasten	13	8
Huisvestingslasten	77	59
Automatiseringslasten	255	200
PR- en communicatielasten	24	15
Accountantskosten	58	47
Advieskosten	112	67
Beleidsprojecten	163	108
Overige algemene kosten	243	223
<b>Totaal overige bedrijfslasten</b>	<b>945</b>	<b>727</b>
Toegerekend aan verhuur- en beheeractiviteiten	245	266
Toegerekend aan onderhoudsactiviteiten	271	135
Toegerekend aan verkoopactiviteiten	2	-
Toegerekend aan overige organisatielasten	392	292
Toegerekend aan leefbaarheid	35	34

#### Honoraria van de accountant

Onderzoek van de jaarrekening verslagjaar	58	47
Andere controleopdrachten	-	-
<b>Totaal</b>	<b>58</b>	<b>47</b>

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 2023 als 2022 kosten meerwerk als gevolg van: additionele kosten in het kader van extra werkzaamheden als gevolg van wijzigingen in wet- en regelgeving.

	2023 x € 1.000	2022 x € 1.000
<b>11.0 Verkoopresultaat vastgoedportefeuille</b>		
<b>Verkoopresultaat vastgoedportefeuille</b>		
<b>Verkoopresultaat DAEB-vastgoed in portefeuille</b>		
Opbrengst verkopen bestaand bezit DAEB in exploitatie	1.505	2.186
Af: Toegerekende organisatielasten	-6	-
Af: Boekwaarde	-884	-1.403
<b>Subtotaal verkoopresultaat bestaand bezit DAEB</b>	<b>615</b>	<b>783</b>
<b>Verkoopresultaat niet-DAEB vastgoed in portefeuille</b>		
Opbrengst verkopen bestaand bezit niet-DAEB in exploitatie	436	367
Af: Toegerekende organisatielasten	-2	-
Af: Boekwaarde	-374	-327
<b>Subtotaal verkoopresultaat bestaand bezit niet-DAEB</b>	<b>60</b>	<b>40</b>
<b>Verkoopresultaat niet-DAEB vastgoed in voorraad</b>		
Opbrengst verkopen bestaand bezit niet-DAEB in voorraad	922	-
Af: Toegerekende organisatielasten	-4	-
Af: Boekwaarde	-736	-
<b>Subtotaal verkoopresultaat bestaand bezit in voorraad</b>	<b>182</b>	<b>-</b>
<b>Verkoopresultaat niet-DAEB vastgoed VOV</b>		
Opbrengst (door)verkopen woningen VOV niet-DAEB	-	-
Af: Toegerekende organisatielasten	-	-
Af: Boekwaarde	-	-
<b>Subtotaal verkoopresultaat niet-DAEB vastgoed VOV</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Verkoopresultaat totale vastgoedportefeuille</b>		
Opbrengst verkopen vastgoedportefeuille	2.863	2.553
Af: Toegerekende organisatielasten	-12	-
Af: Boekwaarde/vervaardigingskosten	-1.994	-1.730
<b>Totaal netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille</b>	<b>857</b>	<b>823</b>

#### DAEB-vastgoed in exploitatie

In 2023 zijn verkocht 5 sociale huurwoningen.

#### Niet-DAEB vastgoed in exploitatie

In 2023 zijn verkocht 1 garagebox, 1 parkeerplaats en 1 teruggekochte koopgarant woning die regulier verkocht is.

#### Voorraad

In 2023 is verkocht grondlocatie Hoekstraat te Nederwetten en 2 in 2022 teruggekochte koopgarant woningen. 1 teruggekochte koopgarant woning is toegevoegd aan de voorraad.

#### Niet-DAEB vastgoed VOV

N.v.t.

	2023 x € 1.000	2022 x € 1.000
<b>12.0 Waardeveranderingen vastgoed</b>		
<b>12.1 Overige waardeverandering vastgoed</b>		
Overige waardeverandering DAEB-vastgoed	-1.110	61
Overige waardeverandering niet-DAEB vastgoed	-37	-18
<b>Totaal overige waardeverandering vastgoed</b>	<b>-1.147</b>	<b>43</b>
<b>12.2 Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoed</b>		
Niet-gerealiseerde waardeverandering DAEB-vastgoed i.e.	3.600	16.097
Niet-gerealiseerde waardeverandering niet-DAEB vastgoed i.e.	208	-3
<b>Totaal niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoed</b>	<b>3.808</b>	<b>16.094</b>
<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 2023) is verwerkt</p>		
<b>12.3 Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoed VOV</b>		
Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoed VOV	-393	445
Niet-gerealiseerde waardeverandering terugkoopverplichting VOV	313	-370
<b>Totaal niet-gerealiseerde waardeverandering VOV</b>	<b>-80</b>	<b>75</b>
<b>12.4 Niet gerealiseerde waardeverandering vastgoed voor verkoop</b>		
Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoed verkoop	21	37
<b>Totaal waardeveranderingen vastgoed</b>	<b>2.602</b>	<b>16.249</b>

## 13.0 Overige activiteiten

Deze opbrengsten betreffen:

- vergoedingen voor administratiekosten die wij in rekening brengen bij de servicekosten.
- vergoedingen voor het verlenen van het recht van overpad bij een complex woningen.
- vergoedingen voor de zonnepanelen.

## 14.0 Overige organisatielasten

<b>Overige organisatiekosten</b>		
Bezoldiging RVC	43	41
Toegerekende personeelskosten	503	415
Toegerekende overige bedrijfslasten	392	292
Toegerekende afschrijvingen	38	30
<b>Totaal overige organisatielasten</b>	<b>976</b>	<b>778</b>

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

- governance en bestuur;
- treasury;
- jaarverslaggeving en control;
- personeel en organisatie (inclusief personeelsvereniging en OR);
- bijdrage Aw + obligoheffing
- begeleiding van huurders, zoals budgetcoaching, huurdersbegeleiding en wijkbeheer;
- huurderonderhoud dat de corporatie voor haar rekening neemt.

	2023 x € 1.000	2022 x € 1.000
<b>15.0 Leefbaarheid</b>		
<b>Leefbaarheid</b>		
Directe kosten leefbaarheid	56	147
Toegerekende personeelskosten	91	47
Toegerekende afschrijvingen	35	34
Toegerekende overige bedrijfslasten	8	6
<b>Totaal leefbaarheid</b>	<b>190</b>	<b>234</b>

### 16.3 Rentebaten en soortgelijke opbrengsten

<b>Rentelasten en soortgelijke opbrengsten</b>		
Rente spaargelden	3	0
<b>Totaal rentebaten en soortgelijke opbrengsten</b>	<b>3</b>	<b>0</b>

### 16.4 Rentelasten en soortgelijke onkosten

<b>Rentelasten en soortgelijke onkosten</b>		
Rente geldleningen	1.786	1.801
<b>Totaal rentelasten en soortgelijke onkosten</b>	<b>1.786</b>	<b>1.801</b>

### 17.1 Belastingen

<b>Belastingen</b>		
Nog te ontvangen van aanslag VPB 2023	-260	
Mutatie toekomstig afschrijvingspotentieel	-125	-106
Mutatie compensabele verliezen	-126	-220
Mutatie disagio leningen	-7	-17
<b>Belastingen per 31 december</b>	<b>-518</b>	<b>-343</b>

De effectieve belastingdruk bedraagt 8,76%.

In de jaarrekening is over het boekjaar 2023 een last opgenomen als gevolg van het verloop van de actieve belastinglatenties en verschuldigde vpb.

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

<b>Commercieel resultaat 2023 vóór belastingen</b>	<b>2.501</b>
Bij:	
- Fiscaal hogere boekwinst verkopen bestaand bezit	154
- Beperkt aftrekbare kosten	5
- Fiscaal activeren financieringskosten	10
- Niet aftrekbare rente (ATAD)	816
- Correctie op- en afwaardering WOZ vastgoed	85
<b>Totaal bij</b>	<b>1.070</b>
Af:	
- Fiscaal hogere afschrijving MVA in exploitatie	-
- Fiscaal hogere afschrijving MVA ten dienste van exploitatie	369
- Fiscaal afwaardering voorafgaand aan sloop	-
- Fiscaal hogere onderhoudskosten	858
- Heffingsvermindering RVV subsidies	-
- Overige waardeveranderingen vastgoed	-800
- Vrijval (dis)agio op leningen	36
- Dotatie herinvesteringsreserve 2022	1.021
- Niet-aftrekbare verrekening bijzondere projectsteun	7
- Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek	24
<b>Totaal af</b>	<b>1.515</b>
Belastbare winst 2023	2.056
Af: te verrekenen verlies	997
<b>Belastbaar bedrag</b>	<b>1.059</b>

## 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 31-12-2023

Omschrijving	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Woningen	1.334	13	1.347
MOG	34	-	34
BOG	-	4	4
Garages, parkeerplaatsen en overig	13	8	21
<b>Totaal</b>	<b>1.381</b>	<b>25</b>	<b>1.406</b>

Omschrijving	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Verdeling huuropbrengsten	97,7%	2,3%	100,0%
Verdeling gewogen verhuureenheden	98,2%	1,8%	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 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, 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.

<i>Winst-en-verliesrekening (Bedragen in € 1.000)</i>	DAEB	niet-DAEB	Totaal
Huuropbrengsten	10.438	242	10.680
Opbrengsten servicecontracten	133	7	140
Lasten servicecontracten	-133	-7	-140
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-625	-33	-658
Lasten onderhoudsactiviteiten	-4.051	-71	-4.122
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-494	-15	-509
<b>Nettoresultaat exploitatie vastgoed</b>	<b>5.268</b>	<b>123</b>	<b>5.391</b>
Verkoopopbrengst vastgoed	1.505	1.358	2.863
Toegerekende organisatielasten	-6	-6	-12
Boekwaarde verkochte vastgoed	-884	-1.110	-1.994
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>615</b>	<b>242</b>	<b>857</b>
Overige waardeveranderingen vastgoed	-1.110	-37	-1.147
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed	3.600	208	3.808
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed VOV	-	-80	-80
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed verkoop	-	21	21
<b>Waardeveranderingen vastgoed</b>	<b>2.490</b>	<b>112</b>	<b>2.602</b>
Opbrengst overige activiteiten	14	-	14
Lasten overige activiteiten	-	-	-
<b>Nettoresultaat overige activiteiten</b>	<b>14</b>	<b>-</b>	<b>14</b>
<b>Overige organisatielasten</b>	<b>-936</b>	<b>-40</b>	<b>-976</b>
<b>Leefbaarheid</b>	<b>-190</b>	<b>-</b>	<b>-190</b>
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	3	-	3
Rentelasten en soortgelijke onkosten	-1.786	-	-1.786
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>-1.783</b>	<b>-</b>	<b>-1.783</b>
<b>Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belasting</b>	<b>5.478</b>	<b>437</b>	<b>5.915</b>
Belastingen	-525	7	-518
<b>Resultaat na belastingen</b>	<b>4.953</b>	<b>444</b>	<b>5.397</b>

<i>Kasstroombegroting (Bedragen in € 1.000)</i>	DAEB	niet-DAEB	Totaal
Huren	10.442	192	10.634
Vergoedingen servicecontracten	115	6	121
Overige bedrijfsontvangsten	20	-	20
Rente ontvangsten	3	-	3
<b>Ontvangsten</b>	<b>10.580</b>	<b>198</b>	<b>10.778</b>
Personeelsuitgaven	-1.254	-23	-1.277
Onderhoudsuitgaven	-3.806	-62	-3.868
Uitgaven servicecontracten	-136	-4	-140
Overige bedrijfsuitgaven	-1.897	-57	-1.954
Rente uitgaven	-1.798	-	-1.798
Verhuurderheffing	-	-	-
Sectorspecifieke heffing	-88	-	-88
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-52	-	-52
Vennootschapsbelasting	-529	-	-529
<b>Uitgaven</b>	<b>-9.560</b>	<b>-146</b>	<b>-9.706</b>
<b>Kasroom uit operationele activiteiten</b>	<b>1.020</b>	<b>52</b>	<b>1.072</b>
Verkoopontvangsten best. huur, woon- en niet woon	1.434	1.096	2.530
Verkoopontvangsten woonegelegenheden VOV	-	-	-
Verkoopontvangsten overig (voorraden)	-	233	233
<b>Desinvesteringen mva</b>	<b>1.434</b>	<b>1.329</b>	<b>2.763</b>
Nieuwbouw huur, woon- en niet woon	-1.775	-	-1.775
Aankoop woonegelegenheden VOV voor doorverkoop	-	-600	-600
Investeringen overig	-1.746	-63	-1.809
<b>Investeringen mva</b>	<b>-3.521</b>	<b>-663</b>	<b>-4.184</b>
Ontvangsten en uitgaven fva	-	-	-
<b>Kasroom uit (des)investeringsactiviteiten</b>	<b>-2.087</b>	<b>666</b>	<b>-1.421</b>
Nieuwe leningen	-	-	-
Aflossing geborgde leningen	-775	-	-775
Aflossing niet geborgde leningen	-	-	-
<b>Kasroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>-775</b>	<b>-</b>	<b>-775</b>
<b>Mutatie liquide middelen</b>	<b>-1.842</b>	<b>718</b>	<b>-1.124</b>

## 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 01-01-2022

Aantal gewogen verhuureenheden van HE	1.427 (tussen 751 – 1.500)
Aantal inwoners van Nuenen c.a.	23.826 (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 € 119.000.

Het bezoldigingsmaximum volgens de WNT voor leden en voorzitters van interne toezichthoudende organen bedraagt 10% respectievelijk 15% van het voor HE geldende bezoldigingsmaximum van € 119.000, zijnde € 11.900 respectievelijk € 17.850. 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 2023 (bedragen x € 1)	S.D.F.J. Putters
<b>Functiegegevens</b>	<b>Directeur-bestuurder</b>
Aanvang en einde functievervulling	01/01 – 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	ja
<b>Bezoldiging</b>	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	102.902
Beloningen betaalbaar op termijn	16.094
<i>Subtotaal</i>	<i>118.996</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	119.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
<b>Totale bezoldiging</b>	<b>118.996</b>
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 2022 (bedragen x € 1)	S.D.F.J. Putters
<b>Functiegegevens</b>	<b>Directeur-bestuurder</b>
Aanvang en einde functievervulling	01/01 – 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	ja
<b>Bezoldiging</b>	
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.
<b>Totale bezoldiging</b>	<b>115.000</b>
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*

→ Betreffende categorie is in 2023 niet van toepassing voor HE.

**Beloning Raad van Toezicht**

De bezoldiging van commissarissen bij HE 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 HE 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. HE 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 HE geldende bezoldigingsmaximum van € 119.000. 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. Ligtfoot	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
<b>Bezoldiging</b>				
Totale bezoldiging	€ 14.280	€ 9.520	€ 9.520	€ 9.520
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 17.850	€ 11.900	€ 11.900	€ 11.900
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
<b>Totale bezoldiging</b>	<b>€ 14.280</b>	<b>€ 9.520</b>	<b>€ 9.520</b>	<b>€ 9.520</b>
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 2022 (bedragen x € 1)	C.F.H. Grootjen	R.A.M.M. Gradus	W.R. Ligtfoot	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
<b>Bezoldiging</b>				
Totale bezoldiging	€ 13.800	€ 9.200	€ 9.200	€ 9.200
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 17.250	€ 11.500	€ 11.500	€ 11.500

### 2. Uitkeringen wegens beëindiging dienstverband aan topfunctionarissen

→ Betreffende categorie is in 2023 niet van toepassing voor HE.

#### Tot slot

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2023 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

### 13. Ondertekening

#### Ondertekening

Nueneu, 3 juni 2024

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. Ligtfoot  
*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 2023**

#### **Ons oordeel**

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

De jaarrekening bestaat uit:

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

#### **De basis voor ons oordeel**

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en het Controleprotocol WNT 2023 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van woningstichting 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 34.

Wij hebben deze risico's geëvalueerd en concluderen dat deze geen significante aandacht behoeven 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 zoals aansluiting naar onderliggende documentatie en accordering van handmatige journaalposten. Verder is een betalingsanalyse uitgevoerd op transactiecodes, handmatige betalingen, juistheid van IBAN rekeningnummers en salarisbetalingen. Wij hebben tevens aandacht 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 inbaarheid van de debiteuren, de waardering van vastgoed, 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. Wij concludeerden dat het risico van een materiële afwijking als gevolg van fraude in deze posten gering is. In het kader van het risico van de mogelijke materiële onjuistheid in deze belangrijke schattingen hebben wij specifieke aandacht besteed aan de waardering van het vastgoed in exploitatie, de beleidswaarde en de volledigheid van de voorziening voor 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 2024-2028.

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.
- 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;
- 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.

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

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering van DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie. 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 2023 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

### **Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie**

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

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

- met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- alle informatie bevat die op grond van artikel 36 en 36a van de Woningwet is vereist voor het bestuursverslag, het volkshuisvestingsverslag, het verslag van de raad van commissarissen 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, het verslag van de raad van commissarissen 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, 3 juni 2024  
Q-Concepts Accountancy B.V.

S.B.J. van Bakel MSc RA