

Jaarverslag 2024

16 juni 2025

INHOUDSOPGAVE

VOORWOORD	4
DEEL A ALGEMEEN	5
1. ONDERNEMINGSSTRATEGIE 2020 T/M 2024	5
DEEL B VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG	6
1. BESCHIKBAARHEID	6
1.1 Wensportefeuille en transformatieopgave.....	6
1.2 Ontwikkeling woningvoorraad	6
1.3 Woningtoewijzing	9
1.4 Huisvesting bijzondere doelgroepen	11
2. BETAALBAARHEID	12
2.1 (Streef)huurbeleid.....	12
2.2 Huurverhoging.....	12
2.3 Huurincasso	12
3. KWALITEIT VAN WONINGEN EN WONEN	14
3.1 Onderhoud	14
3.2 Verduurzaming	15
3.3 Individuele woningverbetering.....	16
3.4 Leefbaarheid.....	16
4. SAMEN WERKEN AAN NUENEN EN DE REGIO	17
4.1 Samenwerken met bewoners	17
4.2 Prestatieafspraken	18
4.3 Samenwerking: lokaal en regionaal	18
5. FINANCIËLE CONTINUÏTEIT	22
5.1 Algemeen	22
5.2 Jaarresultaat.....	24
5.3 Realiseerbaarheid waarde onroerende zaken in exploitatie	25
5.5 Financiële graadmeters	26
5.6 Vennootschapsbelasting	27
5.7 Risicomanagement.....	27
5.8. Kengetallen	32
6. OVER ONZE ORGANISATIE	36
6.1 Thuiswerken	36
6.2 Organisatieontwikkeling	36

6.3	Organisatie	36
6.4	Klachten	38
6.5	Onze dienstverlening	38
DEEL C	VERSLAG RAAD VAN COMMISSARISSEN	41
1.	Inleiding	41
2.	Algemeen	42
3.	Werkwijze	42
4.	Governance	44
5.	Samenstelling van de RvC.....	46
6.	Organisatiecultuur en integriteit	47
7.	Visitatie	48
8.	Klachtenafhandeling	48
9.	Beloningskader en beloning	49
10.	Dankwoord.....	49
	JAARREKENING.....	50
1.	Balans (vóór resultaatbestemming).....	50
2.	Winst- en verliesrekening.....	52
3.	Kasstroomoverzicht	53
4.	Toelichting behorende tot de jaarrekening	54
5.	Grondslagen algemeen en voor de waardering van activa en passiva	55
6.	Grondslagen voor bepaling van het resultaat.....	74
7.	Grondslagen voor het kasstroomoverzicht.....	82
8.	Financiële instrumenten en (fraude-)risicobeheersing.....	83
9.	Toelichting op de balans.....	86
10.	Toelichting op de winst-en-verliesrekening.....	101
11.	Gescheiden verantwoording DAEB/niet-DAEB	109
12.	Verantwoording WNT	112
13.	Ondertekening.....	116
	OVERIGE GEGEVENS	117
14.	Statutaire winstbestemming	117
15.	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant.....	117

VOORWOORD

Door de inzet van onze medewerkers hebben we in het jaar 2024 weer mooie resultaten kunnen realiseren. Een paar belangrijke highlights zijn:

- De voorbereiding van ruim 300 nieuwe huurwoningen is onverminderd opgepakt. De realisatie van Project Wederikdreef (41 woningen) is in 2024 bijna afgerond, oplevering vindt in februari 2025 plaats. Het bestemmingsplan voor project Vinkenhofjes (137 woningen) is door de gemeenteraad in april 2024 vastgesteld. Door omwonenden is echter bezwaar aangetekend bij de Raad van State. De omgevingsvergunning is begin 2025 aangevraagd. Het stedenbouwkundig plan voor de Oranjebuurt is in 2024 uitgewerkt. Besluitvorming door de gemeenteraad gaat plaatsvinden in Q1 van 2025.
- We vervolgden onze route richting CO²-neutraal in 2050, met de energetische verbetering in 2024 aan 217 woningen, verdeeld over 5 complexen (complex 20, 26, 27, 34 en 35). In 2024 zijn op 31 woningen zonnepanelen aangebracht.
- In 2024 hebben wij de routekaart voor de vervanging van gasgestookte verwarmingsinstallaties door hybride- en all-electric-verwarmingsinstallaties opgesteld. De financiële consequenties hiervan zijn opgenomen in de meerjarenbegroting 2025-2034.
- In 2024 hebben 2 senioren gebruik gemaakt van de pilot doorstroombeleid waarbij zij een grote eengezinswoning hebben verlaten en een levensloopbestendige woning hebben betrokken.
- Eind 2024 is door Helpt Elkander en Wooninc. besloten om een verkenning te starten of een mogelijke fusie tussen Wooninc. en Helpt Elkander een kans biedt om samen een nog groter verschil te maken voor de sociale woningbouwopgave in Nuenen. In 2025 zal deze verkenning verder vorm krijgen.
- De ontwikkeling van een fusieverkenning brengt voor medewerkers onzekerheid met zich mee omdat dit gevolgen zou kunnen hebben voor de toekomstige werkzaamheden en werkplek.

We zijn trots op de bereikte resultaten.

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, 16 juni 2025

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 eind 2024 het nieuwbouwproject 'Wederikdreef' bijna gereed, oplevering zal plaatsvinden in februari 2025.

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 2024 was het verloop van de portefeuille woningen in exploitatie als volgt:

	1-1-2024	Nieuw	Aankoop	Sloop	Verkoop	Correctie	31-12-2024
Nuenen	1.244	-	-	-1	-6	-	1.237
Gerwen	84	-	-	-	-	-	84
Nederwetten	19	-	-	-	-	-	19
Totaal	1.347	-	-	-1	-6	-	1.340

De sloopwoning betreft een onderdeel van het sloop/nieuwbouwproject Lyndakkers. De totale woningvoorraad van HE is met 7 woningen afgenomen in het verslagjaar (van 1.347 woningen naar 1.340 woningen).

Bezit overig in exploitatie

Naast 1.340 woningen heeft HE eind 2024 ook 127 vhe's in bezit die niet voor bewoning bestemd zijn, zoals maatschappelijk onroerend goed (MOG), bedrijfsmatig onroerend goed (BOG) en garages/parkeerplaatsen. Dit samen brengt het totaal bezit in exploitatie van HE op 1.467 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. Enkele omwonenden hebben een beroep ingediend tegen het bestemmingsplan die door de RvS wordt behandeld. Voor de zomer verwachten we een uitspraak van de RvS. Ook de aanvraag voor de omgevingsvergunning is ingediend en in behandeling genomen. Parallel zijn we gestart met de voorbereiding van de bouw.

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. De oplevering heeft plaatsgevonden 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 in 2024 door het College van B&W vastgesteld. In november is het plan voor de nieuwbouw Oranjebuurt in een beeldvormende

avond van de gemeenteraad behandeld. De gemeenteraad heeft een positief besluit genomen over het in behandeling nemen van de BOPA (voorheen bestemmingsplan). We hebben een partij geselecteerd middels aanbesteding op basis van Design & Build. Begin 2026 worden de bestaande woningen gesloopt en in februari start de bouw (bij geen bezwaar). De oplevering vindt plaats in december 2026 en januari 2027.

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. Dit project valt onder de WoonST 1.0 waarvoor in 2023 een overeenkomst met Heijmans is getekend. In 2024 is de bestaande woning reeds gesloopt. In 2025 starten we de Bopa-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. Insteek is om de locatie over te dragen aan Wooninc. en om deze opnieuw in te laten richten waardoor er 4 extra woningen gerealiseerd kunnen worden.

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/studio's. De plannen zijn in 2024 verder uitgewerkt en de benodigde omgevingsvergunning is inmiddels aangevraagd. Uitvoering zal naar verwachting in 2^e helft van 2025 plaatsvinden.

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 2024 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. Vanaf 2023 kregen huurders van HE voorrang op het kopen van een voor verkoop gelabelde woning die na mutatie beschikbaar komt. Huurders kunnen de woning kopen tegen de taxatiewaarde. In 2024 hebben er geen huurders gebruik gemaakt van deze mogelijkheid.

Toelichting op verkoop DAEB en niet-DAEB

In 2024 zijn 6 DAEB woningen verkocht.

In 2024 is er geen koopgarantwoning teruggekocht en is er geen koopgarantwoning afgekocht. Alle koopgarantwoningen die worden teruggekocht, worden regulier verkocht, dus zonder koopgarantvoorwaarden. Dit heeft in 2024 dus niet geleid tot een afname van de koopgarantportefeuille, waardoor HE nog steeds 26 koopgarantwoningen in portefeuille heeft.

1.3 Woningtoewijzing

HE is aangesloten bij Wooniezie, het gezamenlijk regionale woonruimte verdeelsysteem in de MRE. De woningen worden geadverteerd op de website wooniezie.nl en toegewezen via dit portaal.

Wijze van toewijzen	Aantal
Reguliere verhuur via inschrijftijd	29
Reguliere verhuur via Loting	9
Via bemiddeling	28
Via leegstandsbeheerder	38
Totaal	104

Bemiddeling

Een groot aandeel woningen is toegewezen via 'bemiddeling'. De grootste groep bestaat uit statushouders gevolgd door woningruil, Door! en de doorstroomregeling.

Mutatiegraad

In 2024 (ingangsdatum huurcontact) zijn in totaal 104 woningen verhuurd. Dit vertaalt zich in een mutatiegraad van 7,76% (2023: 8,61%).

Pilot doorstroming

In januari 2024 zijn wij gestart met een pilot doorstroming. Huurders van 65 jaar en ouder die in een grote eengezinswoning wonen, kunnen met voorrang doorstromen naar een passende gelijkvloerse woning. Daardoor ontstaan er weer mogelijkheden voor gezinnen om door te stromen naar een grote eengezinswoning.

Eigenlijk zou de pilot per 31 december 2024 eindigen en zouden wij op basis van de ervaringen in de pilot ons doorstroombesleid vaststellen. Op dit moment is er een regionale doorstroomregeling in de maak. Daar willen we op wachten. Daarna beslissen we of we aansluiten bij de regionale regeling of dat we ons eigen doorstroombesleid gaan bepalen. Tot die tijd loopt de pilot doorstroming door.

In totaal hebben er 2 personen in 2024 gebruik gemaakt van de pilot doorstroming.

Passendheidstoets

Sinds 1 januari 2016 moeten corporaties woningen passend toewijzen. Deze passendheidsnorm schrijft voor dat aan 95% van de huurders met recht op huurtoeslag een woning tot en met de aftoppingsgrens verhuurd moet worden en dat maximaal 5% een duurdere woning mag krijgen. In de praktijk is dit een strakke regel waarnaar bij iedere verhuursituatie zeer nauwgezet moet 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 2024 heeft HE met 100% aan deze norm voldaan.

Overzicht inzake de passendheidstoets:

Overzicht inzake de passenderafoets.

Huishoudtype	Leeftijd	Inkomen	Onder aftoppingsgrens	Onder liberalisatiegrens
Eénpersoons	< 65 jaar	≤ 27.725	47	
		> 27.725	8	
	≥ 65 jaar	≤ 27.725	4	
		> 27.725	3	
Tweepersoons	< 65 jaar	≤ 37.625	13	
		> 37.625	2	
	≥ 65 jaar	≤ 36.675	2	
		> 36.675	2	
Drie- en meerpersoons	< 65 jaar	≤ 37.625	17	
		> 37.625	5	
	≥ 65 jaar	≤ 36.675		
		> 36.675		
Totaal niet daeb- woningen			1	
Totaal			104	
Verhuurd aan huishoudens met inkomen tot huurtoeslaggrens			83	

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.

Specificatie <u>nieuwe</u> verhuringen (toewijzingen) aan urgente woningzoekenden	Aantal verhuringen
Urgente woningzoekenden	
Urgentie maatschappelijke	0
Urgentie medisch	1
Urgentie sociaal (uitstroom instelling via DOOR!)	3
Volkshuisvestelijke (statushouder)	17
Volkshuisvestelijke (herstructurering)	1
Totaal bijzondere doelgroepen	22

In 2024 heeft HE 22 woningen toegewezen aan urgent woningzoekenden. Dit is een percentage van 20,37 % van het totaal aantal verhuringen.

Statushouders

Taakstelling statushouders

Taakstelling 2024	Aantal personen
Achterstand per 01-01-2024	1
Taakstelling 1 ^e helft 2024	26 + 1 = 27
Taakstelling 2 ^e helft 2024	23
Totaal te huisvesten in 2024	50

Gehuisveste statushouders

Statushouders gehuisvest	Aantal personen
Woningen van HE	38
Woningen Wooninc.	9
Totaal gehuisvest	47
Nog te huisvesten	3

De huisvesting van statushouders verloopt volgens planning. De nog te huisvesten statushouders staan al ruim ingepland voor begin 2025.

Oekraïense vluchtelingen

Op onze voormalige schoollocatie 'Vrouwkensakker' is in 2024 de opvang van Oekraïense vluchtelingen uitgebreid. In totaal verblijven er per eind 2024 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 € 47.699 of meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot € 52.671 (prijsspeil 2024). Eind 2024 heeft 97,8% van de huurwoningen een huurprijs tot en met de DAEB-grens van € 879,66. 75,7% heeft een huurprijs tot en met de tweede aftoppingsgrens van € 697,07 (drie- en meerpersoonshuishoudens). 64,6% heeft een huurprijs tot en met de eerste aftoppingsgrens van € 650,43 (1 en 2 persoonshuishoudens).

Streefhuurbeleid

In ons streefhuurbeleid 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 75% bereikbaar houden voor de primaire doelgroep. In 2024 heeft geen aanpassing van beleid plaatsgevonden. Alleen de geldende streefhuren zijn opgehoogd naar de nieuwe geldende aftoppingsgrenzen en liberalisatiegrens per 1 januari 2024. Voor alle sociale woningen geldt dat ze nooit een streefhuur hebben die hoger is dan 90% van de maximaal redelijke huur.

2.2 Huurverhoging

De wettelijk toegestane gemiddelde huursomstijging lag in 2024 op 5,3%, wat ook uitgangspunt was voor Helpt Elkander voor de primaire doelgroep. In 2024 telden we hier voor het eerst de inkomensafhankelijke huurverhoging niet in mee. Dit konden we doen, omdat we hierover afspraken hebben gemaakt in de prestatieafspraken. We hebben hiervoor gekozen, omdat alle extra inkomsten nodig zijn om de opgaven in Nuenen te kunnen realiseren. Om de huursomstijging van 5,3% te kunnen realiseren, hebben we in 2024 voor het eerst bij de huurverhoging niet afgetopt op de geldende streefhuren.

2.3 Huurincasso

	2024	2023
Huurachterstand* zittende huurders	37.083	30.692
Achterstand* vertrokken huurders (huur en herstelkosten)	15.921	21.647

*Exclusief betalingsregeling

Het percentage huurachterstand* van zittende huurders ten opzichte van de totale bruto huuropbrengsten, bedroeg in 2024 0,33% (2023: 0,30%).

Eind 2024 liepen er 37 betalingsregelingen (2023: 47) voor een totaalbedrag van € 25.076 (2023: € 31.943).

In 2024 zien wij dat het aantal huurders met een achterstand nagenoeg stabiel is. Het aantal huurders dat meer dan 1 maand achterstand heeft, laat wel een stijging zien. Het blijkt moeilijk om voor deze groep een regeling te treffen. Bovendien staan deze huurders niet altijd open voor een gesprek. Voor deze groep werken wij nauw samen met onze woonconsulent sociaal beheer en maatschappelijk werk. Ook zien we dat het moeilijker wordt om een regeling te treffen omdat de kosten voor het dagelijks onderhoud blijven stijgen. Uiteraard houden wij dit nauwlettend in de gaten.

Ontruimingen

HE vindt het belangrijk om zoveel mogelijk huisuitzettingen te voorkomen. In 2024 is er 1 aanzegging tot ontruiming gedaan. Met deze huurder hebben wij nog een regeling kunnen treffen.

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 2024

Bedragen x € 1000

	Begroting	Realisatie	Verschil
Dagelijks onderhoud	1.231	827	404
Planmatig onderhoud	2.872	2.746	126
Totaal	4.103	3.573	530

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 2024 ruim binnen de begroting gebleven. Dit geldt voor zowel reparatieonderhoud, mutatie-onderhoud en incidenteel planmatig onderhoud. Na de overschrijding in dagelijks onderhoud in 2023 is het beleid aangepast en is er strakker gestuurd op de kosten voor vervanging van o.a. het binnenpakket en kleine herstellingen die voor de rekening van huurder zijn.

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 2024 hebben we weer voor 1/3-deel van het woningbezit de conditiemeting uitgevoerd. Dit keer door een extern bureau. De resultaten hiervan zijn vertaald in de meerjarenonderhoudsbegroting (hierna: MJOB) 2025-2034.

Het planmatig onderhoud past binnen de begroting. Per saldo hebben we circa 130k minder uitgegeven aan onderhoud én woningverbeteringen dan in de begroting 2024 was voorzien. Grotendeels komt dit door een positief aanbestedingsresultaat bij verduurzamingsprojecten en deels vanwege het doorschuiven van planmatig onderhoud wat in 2023 niet is uitgevoerd.

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 2024 is een module 'inkoopcontracten' geïmplementeerd in ons primaire software-systeem. Per 2025 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 2024 zijn (deels) de complexen Erasmusstraat/Lavendelstraat, Spotvogelstraat e.o. en Keizershof verduurzaamd. Tevens zijn we gestart met de voorbereidingen van de complexen die in 2025 op de planning staan. HE verduurzaamt deze woningen zonder huurverhoging, waardoor huurders maximaal profijt hebben. Dit is ook zo afgesproken in de Nationale prestatieafspraken.

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 2024 zijn er 11 woningen met een EFG-label met label verkoop in bezit en gemiddeld heeft ons bezit een label B. Onze strategie is erop gericht om met planmatig onderhoud eerst de 11 woningen met een EFG-label aan te pakken naar label D. Deze staan gepland in de periode 2025-2027 cf. de NPA.

Zonnepanelen

HE is in 2023 een proef gestart met het plaatsen van zonnepanelen op huurwoningen. In het jaar 2024 zijn er op 31 woningen zonnepanelen aangebracht.

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 2024 zijn er 50 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	€ 100
Toegerekende kosten	€ 159	€ 139
Totaal	€ 234	€ 239

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

De woonconsulent sociaal beheer heeft in 2024 inzet geleverd op de volgende zaken:

- Verduurzamingsproject Keizershof;
- Coördinatie casussen vanwege drugsproblematiek;
- Opschoonacties diverse complex;
- Leefbaarheidsproblematiek;
- Aanpassen proces verhuur jongerenwoningen;
- Huurachterstanden.

Juridisch corporatie platform (JCP)

In 2024 hebben we een abonnement afgesloten bij het JCP van Matchability. Hiermee hebben we onbeperkt toegang tot de juridische kennisbank, mogen we gebruik maken van de helpdesk voor korte vragen en hebben we één toegang tot het juridisch evenement. Daarnaast zijn we overeengekomen dat er 8 uur per maand een juridisch medewerker fysiek bij ons op kantoor aanwezig is voor de ondersteuning van juridische vraagstukken.

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.

In 2024 is een nieuw lid aangesloten bij HP en hebben we helaas ook afscheid moeten nemen door het overlijden van een zeer gewaardeerd lid.

In 2024 vond er 8 keer overleg plaats tussen HE en HP. Tijdens deze overleggen is onder andere gesproken over het jaarplan van HP met de bijbehorende begroting, huishoudelijke reglementen voor complexen, het bod van de corporaties aan de gemeente, de kaderbrief voor de begroting en de stand van zaken van de diverse lopende projecten. Tevens heeft HP adviezen uitgebracht over de uitgangspunten huurverhoging, jongerencontracten en het ZAV-beleid.

In 2024 vond er geen themabijeenkomst plaats. HP legde door middel van een brief aan alle huurders verantwoording af over wat zij gedaan hebben in 2024.

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 is meegenomen in de planuitwerking van de Oranjebuurt. Deze is doorlopend getoetst en besproken met de klankbordgroep in de buurt.

Bewonersparticipatie

Ook op andere manieren betrekken we bewoners bij de plannen die we maken. Steeds nadrukkelijker en steeds vaker. We vinden het belangrijk dat huurders zoveel als mogelijk mee mogen denken. Dat ze zich gehoord en gezien voelen. Zij weten wat er speelt en wat ze nodig hebben om prettig te kunnen wonen. Belangrijk uitgangspunt is eigen verantwoordelijkheid van huurders en niet dat HE alles oplost. 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 en dit is ook geborgd in de vastgestelde Bouwgids (2024). 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 2024-2028 zijn in december 2023 getekend. De focus ligt nog steeds op het toevoegen van 325 sociale huurwoningen in Nuenen. Er zijn in 2024 reeds diverse nieuwbouwprojecten in voorbereiding en ook deels al in uitvoering. Met deze plannen kunnen we de komende jaren ruim 300 nieuwe sociale huurwoningen toevoegen waaronder voornamelijk appartementen en kleine eengezinswoningen. Tevens werkten gemeente en corporaties aan een Woonzorgvisie voor bijzondere doelgroepen en is HE gestart met een pilot om ouderen te laten doorstromen naar passende woningen.

In juni brachten de in Nuenen werkzame woningcorporaties hun bod uit aan de gemeente Nuenen als basis voor de prestatieafspraken 2025 en verder die in de 2^e helft van het jaar zijn opgesteld door de betrokken partijen. Net als vorig jaar is er nadrukkelijk gekeken naar de wederkerigheid van de afspraken. De afspraken uit de Nationale Prestatieafspraken zijn meegenomen in de prestatieafspraken met de gemeente Nuenen.

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 2024 heeft er veelvuldig overleg plaatsgevonden tussen HE, Wooninc. en gemeente. Tijdens de ambtelijke en bestuurlijke overleggen is er opnieuw gesproken over de nodige versnelling van de diverse nieuwbouwprojecten. Verder is onder andere gesproken over voorrang van Nuenenaren bij nieuwbouw, opgave toevoeging extra woningen beschermd/begeleid wonen en de versterking van de samenwerking tussen Helpt Elkander en Wooninc. Tevens is er meer aandacht gekomen voor de evaluatie van de prestatieafspraken, zodat op alle afspraken beter gestuurd wordt. In 2024 stelde de gemeente Nuenen de woonzorgvisie vast. Hieraan leverde Helpt Elkander op meerdere momenten haar bijdrage.

Samenwerking Wooninc.

Wooninc. maakt zich samen met HE hard voor de volkshuisvestelijke (nieuwbouw)opgave in Nuenen c.a. Helpt Elkander werkt bij een aantal plannen al heel concreet samen met Wooninc. zoals de 58 sociale huurwoningen in Nuenen-West en bij het plan de Kloostertuin. Beide corporaties ervaren een meerwaarde van deze samenwerking. Eind 2024 is door Helpt Elkander en Wooninc. besloten om een verkenning te starten of een mogelijke fusie tussen Wooninc. en Helpt Elkander een kans biedt om samen een nog groter verschil te maken voor de sociale woningbouwopgave in Nuenen. In 2025 zal deze verkenning verder vorm krijgen.

Netwerkoeverleg

Al langer bestaan er diverse lokale netwerkoeverleggen 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, zorgorganisatie Archipel, Archipel thuis, LEVgroep en Stichting Buurthuis Gastvrij 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. Begin 2025 is er door alle betrokken partijen een intentieovereenkomst getekend.

Regionale samenwerking

Naast Wooninc. werkt HE ook samen met andere corporaties en partners in de regio. 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 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 2023 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.

Vanaf 1 april 2024 werken corporaties met een centrale aanmelding voor urgentieaanvragen. De intake vindt plaats via een urgentiespecialist voor urgentie aanvragen, daarmee is één aanspreekpunt voor aanvrager. De informatie voor urgentie-woningzoekende is actueel en voor iedereen toegankelijk via Wooniezie. Alle gemeenten SGE en deelnemende corporaties hebben hun websites aangepast.

De huisvestingsverordening is in januari 2024 in ongewijzigde vorm opnieuw vastgesteld. De nieuwe huisvestingsverordening is in concept gereed en sluit taalkundig beter aan bij de doelgroep. De nieuwe verordening wordt in de eerste helft van 2025 tot besluitvorming en vaststelling voorgelegd.

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 is de aanbesteding voor de inkoop van de WoonST 2.0 opgestart, de gunning van de aanbesteding heeft in juli 2024 plaatsgevonden.

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 2024 heeft HE 3 woningen aangeboden via DOOR! en er zijn 3 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.

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 actievare 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 2023. In onze grootteklasse scoren we boven gemiddeld maar voldoen we wel aan onze verwachting betreffende de operationele bedrijfslasten. Vooral de verzwaring van de administratieve last heeft effect op corporaties van onze omvang. De gegevens benchmark 2024 betreffen de gerealiseerde cijfers over het verslagjaar 2023.

Borging Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

Op basis van het jaarverslag 2023 en de aangeleverde prognosegegevens 2024 tot en met 2028 heeft WSW verklaard dat HE voldoet aan de eisen van borgbaarheid en heeft WSW het borgingsplafond ultimo 2024 vastgesteld op € 63.290.000. In 2024 is voor € 5.000.000 aan nieuwe geldleningen aangetrokken. HE is hiermee binnen het borgingsplafond gebleven.

Oordeel Autoriteit woningcorporaties (Aw)

Financiële continuïteit

In haar oordeelsbrief van 19 februari 2025 geeft de Aw aan geen aanleiding te zien voor een nader onderzoek. Wel vragen zij aandacht te blijven schenken aan de beheersing van de kasstromen. De risico inschatting voor HE is desalniettemin laag op het risicogebied financiële continuïteit.

Governance

De Aw hanteert op dit moment risicoscore 'midden' op het risicogebied Governance. Zij baseren zich hierbij op de laatst vastgestelde resultaten (dVi 2023) waarin nog overschrijdingen in de onderhoudskosten zichtbaar waren. Wanneer de verbeteringen zichtbaar worden, zal de risicoscore ook aangepast worden naar 'laag'.

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 het beleid van HE 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 2023 welke gebaseerd is op de jaarrekening 2023 (dVi 2023), het accountantsverslag 2023 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 2023 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 2024 wordt afgesloten met een positief jaarresultaat van € 23,8 miljoen. In 2023 bedroeg het resultaat € 5,4 miljoen positief. In de begroting 2024 was een negatief jaarresultaat voorzien van € 8,0 miljoen.

bedragen x € 1.000	realisatie	begroting	realisatie
Omschrijving	2023	2024	2024
Bedrijfsopbrengsten	10.680	10.881	10.905
Bedrijfslasten	-5.289	-6.173	-5.351
Operationeel resultaat	5.391	4.708	5.554
Resultaat verkopen	857	277	937
Overige activiteiten	14	31	25
Overige organisatiekosten + leefbaarheid	-1.166	-1.294	-1.233
Financieringslasten	-1.783	-2.019	-1.837
Resultaat vóór waardeveranderingen	3.313	1.703	3.446
Waardeveranderingen	2.602	-9.075	20.882
Resultaat vóór belasting	5.915	-7.372	24.328
Belastingen	-518	-579	-572
Resultaat na belasting	5.397	-7.951	23.756

Het verschil in jaarresultaat ten opzichte van de jaarrekening 2023 en/of ten opzichte van de begroting 2024 kan grotendeels verklaard worden door de post 'waardeveranderingen' als gevolg van de afwijkingen op onderdelen van het handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2024 (hierna handboek 2024) ten opzichte van het voor de begroting gehanteerde handboek 2023 met geïndexeerde parameters voor 2024 uit de leidraad economische parameters dPi 2024.

Daarnaast spelen onderstaande posten nog een rol in de afwijking ten opzichte van de begroting 2024:

- Bedrijfslasten: grotendeels door minder onderhoudslasten dan begroot op met name incidenteel planmatig, planmatig en mutatie onderhoud.
- Resultaat verkopen: in de begroting is uitgegaan van de verkoop van 4 eenheden, terwijl er in werkelijkheid 6 voormalige huurwoningen en 1 garagebox zijn verkocht. Daarnaast was de gemiddelde boekwaarde per eenheid in werkelijkheid lager dan de gemiddelde boekwaarde in de begroting.
- Waardeveranderingen: ten tijde van het opstellen van de begroting van 2024 werd er uitgegaan van een sloop in 2024, waardoor ook een onrendabele top in 2024 verantwoord zou worden. In werkelijkheid is er vertraging opgetreden, waardoor er ultimo 2024 nog geen duidelijkheid was en er nog geen onrendabele top in 2024 is genomen.

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 2024 is in totaal € 171,9 miljoen aan ongerealiseerde positieve herwaarderingsreserves opgenomen in de herwaarderingsreserve (2023: € 151,4 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 2024 en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van ons beleid. Onze mogelijkheden om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB bezit in exploitatie te realiseren, zijn beperkt als gevolg van wettelijke maatregelen, maar boven alles vanwege de maatschappelijke opgave en de daaruit voortvloeiende behoefte aan voldoende, betaalbare sociale (DAEB) huurwoningen.

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

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

Corporaties hanteren daarom een beleidswaarde, die berekend wordt op basis van het eigen corporatiebeleid.

De beleidswaarde van € 174,0 miljoen bedraagt 62,7% van de marktwaarde van € 277,7 miljoen. Het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde van € 103,6 miljoen ofwel circa 45,4% van het eigen vermogen is niet of pas op zeer lange termijn realiseerbaar wat betekent dat slechts circa 54,6% van het eigen vermogen beschikbaar is en aangewend kan worden.

5.4 Treasury

Naast de reguliere aflossingen en rentebetalingen vonden er in 2024 geen eindaflossingen plaats in onze portefeuille geldleningen. De gemiddelde rentevoet van de portefeuille geldleningen is 3,22% (in 2023: 3,19%).

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 2024 voldoen aan de normen zoals gezamenlijk gesteld door onze externe belanghouders Aw en WSW.

Omschrijving ratio	Norm	Realisatie 2024	Score in 2024
ICR (kasstroom)	>1,4	2,4	✓
LTV (beleidswaarde)	<70,0%	34,3	✓
Solvabiliteit (beleidswaarde)	>30,0%	64,0	✓
Dekkingsratio (marktwaarde DAEB)	<70,0%	25,8	✓
Onderpandratio (marktwaarde)	<70,0%	25,4	✓

Onze gemiddelde schuldpositie per vhe ligt op € 43.000. De komende 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 2025-2029 (dPi 2024) voldoen we aan de normering. Dit betekent dat HE binnen de planperiode tot en met 2029 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 2025-2029 (dPi 2024) 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 2024 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 10,6% (2023: 9,4%). De toename is het gevolg van de uitbreiding van opvangplaatsen voor Oekraïense vluchtelingen halverwege 2023, in 2024 is dit een volledig jaar. Verder is bijna de helft van deze opbrengsten toe te schrijven aan één MOG met een huurovereenkomst van 34 jaar. Het daadwerkelijke risico bedraagt derhalve minder dan de toetsingsnorm van 5,0%.

Grond- en andere niet-DAEB posities

Het aandeel is 1,0% (2023: 0,9%) en daarmee kleiner dan de toetsingsnorm van 5,0% van het totale vermogen.

Portefeuille woningen verkocht onder voorwaarden

Ultimo 2024 heeft HE 26 woningen in portefeuille welke verkocht zijn onder voorwaarden (2023: 26 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 2024 zijn nog de nodige optimalisaties uitgevoerd waarmee we met name een efficiëncyslag op onze interne processen hebben gerealiseerd.

Daarnaast hebben we in 2024 met onze externe systeembeheerder en strategische ICT-partner onze digitale weerbaarheid versterkt door diverse maatregelen in te richten en de medewerkers bewuster te maken van de risico's van eigen handelen.

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

In 2024 is het besluit genomen om een fusieverkenning op te gaan starten in 2025 om de kwetsbaarheid en slagkracht van de organisatie te vergroten.

Frauderisico

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 frauderisico'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 en 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 marktwaaarde (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 2024 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	2024	2023	2022	2021	2020
Woningen en woongebouwen	1.340	1.347	1.353	1.363	1.367
Garages en parkeerplaatsen	104	105	107	106	114
MOG	17	17	17	18	18
BOG	4	4	4	4	4
Overige	2	2	2	2	2
Totaal verhuureenheden	1.467	1.475	1.483	1.493	1.505
Aantal verhuureenheden gewogen	1.399	1.406	1.413	1.425	1.430
Aantal verhuureenheden gewogen gemiddeld	1.406	1.410	1.419	1.427	1.435
Specificatie woningvoorraad naar huurklasse					
Goedkope woningen	159	162	149	177	137
Betaalbare woningen	1.065	1.068	1.063	1.091	1.004
Dure woningen < huurtoeslaggrens	86	87	114	80	204
Dure woningen > huurtoeslaggrens	30	30	27	15	22
Totaal woningen en woongebouwen	1.340	1.347	1.353	1.363	1.367
Mutaties verhuureenheden					
Verkoop	-7	-7	-7	-12	-9
Sloop	-1	-1	-4	-	-
Nieuwbouw	-	-	-	-	-
Overige correctie	-	-	-	-	-
Totaal mutatie verhuureenheden	-8	-8	-11	-12	-9
Cijfers verhuur en incasso					
Verhuringen (excl. nwbw)	104	116	94	95	110
Mutatiegraad	7,76	8,61	6,95	6,97	8,05
Leegstaande woningen (> 3mnd)	-	2	4	0	1
Huurachterstand in %	0,33	0,30	0,85	0,40	0,17
Huurderving in %	0,37	0,16	1,13	0,44	0,57
Cijfers personeelsbezetting (formatieplaatsen)					
Directie	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Beleid en Ondersteuning	2,1	2,1	2,1	1,5	1,6
Bedrijfsvoering	3,5	4,5	3,5	3,3	3,3
Vastgoed	3,9	4,9	4,9	3,9	2,9
Wonen	4,4	4,5	4,2	4,2	2,9
Totaal fte's per ultimo jaar	14,8	17,0	15,7	13,9	11,8
Gemiddelde fte's gedurende het jaar	16,7	16,7	14,7	12,5	11,6
Aantal vhe's per fte	88	88	101	119	130
Salarissen en sociale lasten per gemiddelde fte in €	75.199	73.617	75.517	72.552	78.877
Salarissen en sociale lasten per gewogen vhe in €	898	874	786	637	640

Kengetallen (vervolg)

Boekjaar	2024	2023	2022	2021	2020
Huurprijsgrenzen per 1 januari					
Kwaliteitskortingsgrens	454,47	452,20	442,46	442,46	432,51
Lage aftoppingsgrens 1 en 2 persoonshuishoudens	650,43	647,19	633,25	633,25	619,01
Hoge aftoppingsgrens 3 of meer persoonshuishoudens	697,07	693,60	678,66	678,66	663,40
Liberalisatiegrens (Huurtoeslaggrens)	879,66	808,06	763,47	752,33	737,14
Kengetallen financiële continuïteit					
Solvabiliteit (beleidswaarde)	64,0	57,4	65,2	54,0	50,7
Loan to value (beleidswaarde)	34,3	39,3	31,5	41,9	45,8
Interest Coverage Rate (kasstroom)	2,4	1,6	1,1	2,1	1,4
Dekkingsratio (marktwaarde DAEB)	25,8	25,2	25,2	38,3	45,5
Onderpandratio (marktwaarde leningen en bezit)	25,4	24,8	24,8	37,6	44,6
Renterisico bedrijfseconomisch	8,5	0,0	0,0	8,4	8,3
Renterisico WSW	1,4	1,4	1,3	12,2	10,0
Rentabiliteit eigen vermogen	10,7	2,6	9,2	7,6	6,7
Rentabiliteit vreemd vermogen	3,2	3,2	3,2	3,4	3,7
Rentabiliteit totale vermogen	8,2	2,0	6,8	5,4	4,7
Financiële cijfers per gewogen vhe in €					
Reparatieonderhoud	369	368	374	299	391
Mutatieonderhoud	177	176	115	71	112
Incidenteel planmatig onderhoud	441	439	365	108	309
Planmatig onderhoud	1.496	1.488	1.728	635	1.215
Totale onderhoudslasten	2.484	2.471	2.581	1.113	2.027
Overige bedrijfslasten	1.127	1.178	1.673	2.133	2.075
Netto operationele kasstroom	766	762	142	1.640	695
Rentelasten	1.338	1.270	1.275	1.398	1.551
Bedrijfsresultaat	18.700	5.474	14.418	11.252	9.022
Jaarresultaat	16.978	3.838	12.900	9.557	7.808
Externe financiering	43.000	39.000	40.000	40.000	41.000
Eigen vermogen	163.000	145.000	141.000	127.000	117.000
Marktwaarde in verhuurde staat	198.000	182.000	177.000	164.000	155.000
Beleidswaarde	124.000	101.000	126.000	95.000	90.000
WOZ-waarde	294.000	235.000	232.000	186.000	185.000
Financiële cijfers per woning in €					
Marktwaarde in verhuurde staat	207.000	190.000	185.000	164.000	155.000
Beleidswaarde	130.000	105.000	132.000	93.000	88.000
WOZ-waarde	307.000	246.000	242.000	205.000	186.000

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 %

2024: $((227.677 - 277.687 + 174.043) : (297.469 - 277.687 + 174.043)) \times 100 = 64,0$

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

Loan to Value

(schuldrestant leningen : beleidswaarde vastgoedbezit) x 100 %

2024: $((59.324 + 381) : 174.043) \times 100 = 34,3$

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

Interest Coverage Rate

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

2024: $(2.458 + 1.817 - 2) : 1.817 = 2,4$

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

Dekkingsratio

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

2024: $(70.438 : 273.162) \times 100 = 25,8$

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

Onderpandratio

Marktwaaarde leningen : marktwaaarde vastgoedbezit x 100 %

2024: $(70.438 : 277.687) \times 100 = 25,4$

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

Renterisico Bedrijfseconomisch

Financieringsbehoefte (nieuwe leningen) : schuldrestant WSW-geborgde leningen

2024: $(5.100 : 59.705) \times 100 = 8,5$

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

Renterisico WSW

Aflossingen bestaande geldleningen : schuldrestant WSW-geborgde leningen

2024: $(860 : 59.705) \times 100 = 1,4$

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

Rentabiliteit eigen vermogen

(Resultaat : eigen vermogen einde boekjaar) x 100 %

2024: $(23.756 : 227.677) \times 100 = 10,7$

2023: $(5.397 : 203.920) \times 100 = 2,6$

Rentabiliteit vreemd vermogen

(rentelasten : gemiddelde schuldrestant leningen) x 100 %

2024: $(1.872 : ((59.705 + 55.506) : 2)) \times 100 = 3,2$

2023: $(1.786 : ((55.506 + 56.277) : 2)) \times 100 = 3,2$

Rentabiliteit totaal vermogen

(Resultaat : totaal vermogen) x 100 %

2024: $(23.756 : 297.469) \times 100 = 8,2$

2023: $(5.397 : 270.524) \times 100 = 2,0$

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.

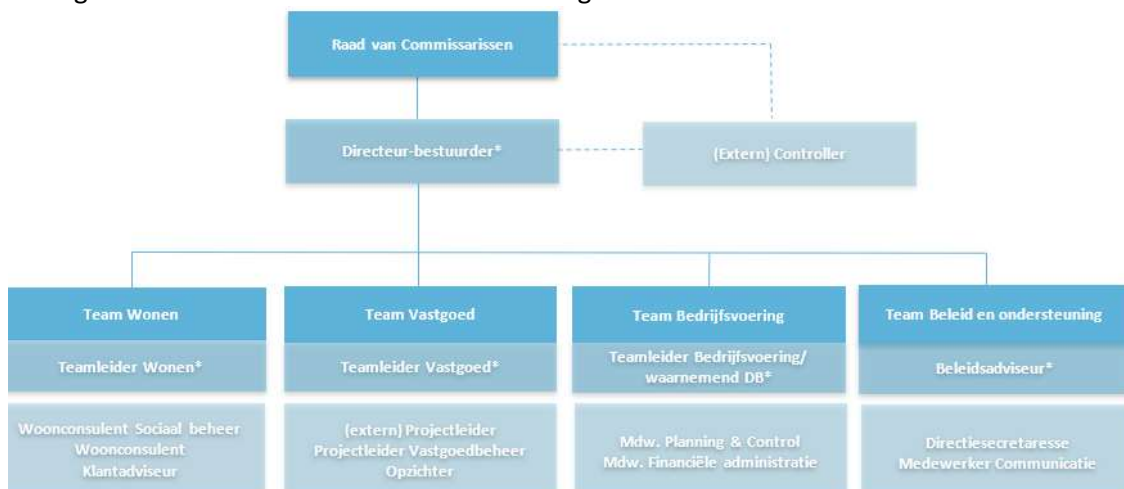
6.2 Organisatieontwikkeling

In maart/april 2024 hebben de leden van het kernteam van HE (bestuurder, alle teamleiders en beleidsadviseur) onder externe begeleiding een team ontwikkelingsprogramma doorlopen. Het programma bestond uit 4 volle dagen. Na het vertrek van de manager bedrijfsvoering begin 2024 is een nieuw kernteam ontstaan dat de wens heeft om samen als 1 team de organisatie aan te sturen. Tijdens de trainingsdagen is gewerkt aan een stevig fundament om sturing te kunnen geven aan de actuele en toekomstige uitdagingen.

De overige medewerkers zijn tussentijds op de hoogte gehouden van de voortgang en in een personeelsoverleg is een uitgebreidere toelichting gegeven. Daarin is ook het voorstel gedaan om ook een programma voor de overige medewerkers van HE op te zetten. De medewerkers waren hier positief over en in het najaar hebben per team 2 sessies plaatsgevonden waarin persoonlijke kennismaking en het verkrijgen van inzicht in elkaar rollen/kwaliteiten centraal stonden. De sessies hebben zeker bijgedragen aan de teamontwikkeling.

6.3 Organisatie

De organisatiestructuur ziet er eind 2024 als volgt uit:



*) Lid van Kernteam

Aansturing/hiërarchie

Directeur-bestuurder: Team Beleid en Ondersteuning + Teamleider Vastgoed + Teamleider
Bedrijfsvoering + Teamleider Wonen
Teamleider Wonen: Woonconsulent Sociaal Beheer + Woonconsulent + Klantadviseur
Teamleider Vastgoed: (extern) Projectleider + Projectleider Vastgoedbeheer + Opzichter
Manager Bedrijfsvoering: Mdw. Planning & Control + Mdw. Financiële Administratie

Ziekteverzuim

In 2024 was het ziekteverzuim 1,3% en is daarmee fors gedaald ten opzichte van 2023 (7,3%). Deze daling is te verklaren doordat er geen sprake was van langdurig verzuim, waardoor de duur van een gemiddelde verzuimperiode is gedaald.

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 2024 bedroegen € 15.252 (2023: € 19.118).

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 2024 vonden er 3 formele personeelsvergaderingen plaats. Tijdens de vergaderingen is onder andere gesproken over het jaarplan 2024, huurverhoging, pilot doorstroomregeling, nieuwe telefooncentrale, aandacht voor digitale veiligheid en de nieuwbouw- en verduurzamingsprojecten. De medewerkers stemden in met de regeling beeldschermbril.

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

Vertrouwenspersoon

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 2024 zijn er geen meldingen gedaan bij de externe vertrouwenspersoon van Helpt Elkander.

Bedrijfshulpverlening

Sinds 2017 heeft HE een bedrijfshulpverleningsorganisatie (BHV). Deze bestaat uit 3 medewerkers. In 2024 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 2024 zijn er 2 klachten voorgelegd aan de Regionale geschillencommissie en 1 klacht aan de Huurcommissie. Daarvan zijn 2 klachten ongegrond verklaard en 1 klacht is niet in behandeling genomen door de RGC.

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	2024	Gem. score sector	Letter score	2023
Nieuwe huurders	8,3	7,8	A	7,9
Huurders met reparatieverzoek	7,2	7,9	C	6,9
Vertrokken huurders	6,5	7,4	C	7,6

De reacties van huurders bij het onderdeel reparatieverzoeken zijn wisselend positief en negatief. Bij de open antwoorden met een rapportcijfer van 6 of lager, wordt vooral benoemd dat de wachttijd lang was en het probleem niet is verholpen. Op 1 januari 2025 is HE overgestapt naar BanBouw Fixxed, wat een grote stap is om te sturen op de klantwaardering. BanBouw fixxed heeft veel ervaring met dit proces en dat verwachten we terug te zien in de klantwaardering. Een van de belangrijkste positieve ontwikkelingen zal de doorlooptijd van de reparatieverzoeken zijn.

Met betrekking tot de vertrokken huurders zien we dat het cijfer flink is gedaald. In de open antwoorden wordt vooral benoemd dat huurders andere verwachtingen hebben bij het overnemen van spullen door de nieuwe huurder en dat de communicatie over en tijdens het proces te wensen over laat. Het implementeren van het digitaal opnemen van de woning heeft daar zeker aan bijgedragen. Nu de woonconsulenten daar meer ervaring in hebben opgedaan, is de verwachting dat er juiste ruimte ontstaat voor de persoonlijke toelichting. Daarnaast zijn de werkprocessen eind 2024 en begin 2025 volledig doorlopen samen met de woonconsulenten. Hierbij is extra aandacht gegeven aan de beleving van de huurder bij het inleveren van de sleutels. Hiermee is de verwachting dat het cijfer weer zal stijgen.

6.6 Bestuur

Het bestuur is verantwoordelijk voor de continuïteit van de corporatie en voor de realisatie van de doelstellingen zoals vastgelegd in de ondernemingsstrategie. Het bestuur is daarnaast verantwoordelijk voor het financieel beheer, de naleving van de wet- en regelgeving en het beheersen van de risico's verbonden aan de activiteiten van de corporatie. De taken, bevoegdheden en verantwoordelijkheden zijn nader uitgewerkt in de statuten en het reglement bestuur.

Het bestuur bestond in 2024 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 2024:	37,5

Beloning

De Wet Normering Topinkomens (WNT) geeft de normen aan voor de maximumsalarissen van corporatiebestuurders. Er geldt bovendien een staffelregeling (Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting), waarin HE in bezoldigingsklasse B valt. Daarmee is de maximale bezoldiging voor de bestuurder in dienstbetrekking in 2024 € 124.000 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	€ 123.786	€ 124.000

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

In 2024 zijn geen belangentegenstellingen vastgesteld tussen het bestuur van HE en zijn (beroepsmatige) (neven)activiteiten enerzijds en HE en haar werkdomein en activiteiten anderzijds. Ook zijn geen integriteitsmeldingen ten aanzien van het bestuur gedaan door de bestuurder en/of derden met betrekking tot het bestuurslidmaatschap.

Integriteitscode en Regeling omgaan met vermoeden misstand

HE heeft een integriteitscode en Regeling omgaan met vermoeden misstand. Alle medewerkers van HE hebben een verklaring integriteitscode ondertekend. In 2024 hebben we geen integriteitsmeldingen ontvangen.

Tot slot

Ter afsluiting van dit verslag, verklaart het bestuur van HE dat alle uitgaven in 2024 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. 16 juni 2025

Opgesteld:

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

Vastgesteld:

ir. R.A.M.M. Gradus
voorzitter RvC

P.W. Hoogers
vicevoorzitter RvC

A.J.W. van der Vleuten
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 2024 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 2024. Het jaar kenmerkt zich door de vele plannen om meer woningen toe te kunnen voegen aan het woningbestand van Helpt Elkander en daarmee meer mogelijkheden te creëren 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 Helpt Elkander betreffen nieuwbouw en vernieuwbouw. Van het grote project Vinkenhofjes tot en met kleinere projecten: ze gaan allen zorgen voor meer sociale woningen in Nuenen.

Aan het einde van 2024 zijn de 41 nieuwe woningen aan de Wederikdreef bijna klaar voor oplevering. Met dit project is tegemoetgekomen aan de grote vraag naar sociale woningbouw in de gemeente Nuenen. Een deel van de woningen wordt verhuurd aan zorgorganisatie Lunet waarmee we tegemoet komen aan de wens om zorg en wonen zoveel als mogelijk te integreren.

Helpt Elkander werkt ook verder aan verduurzaming van woningen op allerlei onderdelen van de woningen. De RvC ziet dat Helpt Elkander 'meters aan het maken is' op zowel nieuwbouw als vernieuwbouw / verduurzaming.

De samenstelling van de RvC is in 2024 op een tweetal plaatsen gewijzigd. Conform afspraak is Willem Ligtvoet per 6 september 2024 gestopt en hij is vervangen, per 1 september 2024, door mevrouw Diny van der Vleuten. Carla Grootjen heeft aangegeven zich per 17 november 2024 terug te trekken uit de RvC door privéomstandigheden. Namens de gehele RvC, het bestuur en de medewerkers van Helpt Elkander bedanken we Carla en Willem voor hun grote inzet en waardevolle bijdragen gedurende de afgelopen jaren. Vanwege het vertrek van Carla Grootjen per 17 november 2024 heeft Robert Gradus de voorzitters rol van de RvC overgenomen.

Bij veel van onze plannen werkt Helpt Elkander 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 ervaren een duidelijke meerwaarde in deze weliswaar beperkte samenwerking. Eind 2024 is door Helpt Elkander en Wooninc. besloten om een verkenning te starten of een mogelijke fusie tussen Wooninc. en Helpt Elkander een kans biedt om samen een nog groter verschil te maken voor de sociale woningbouwopgave in Nuenen. In 2025 zal deze verkenning verder vorm krijgen.

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 zowel 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 met de RvC gedeeld en de implementatie van veranderingen wordt beheers.

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

3. Werkwijze

De leden van de RvC zijn en worden door de directeur-bestuurder nauw betrokken bij het functioneren van Helpt Elkander. De RvC heeft 10 keer vergaderd in 2024 in het bijzijn van de directeur-bestuurder. Onderstaand een overzicht van de vergaderdata met de agendapunten en bijbehorende besluiten.

Datum vergadering	Besluit
29 januari 2024	Goedkeuring Treasuryjaarplan 2024
18 maart 2024	Besluit herbenoeming voorzitter RvC
	Goedkeuring inkoop- en aanbestedingsbeleid
22 april 2024	Vaststelling profiel nieuw RvC lid
3 juni 2024	Vaststelling reglement audit- en vastgoedcommissie
	Vaststelling jaarverslag 2023
1 juli 2024	Vaststelling herbenoeming voorzitter RvC
	Goedkeuring bod aan gemeente
3 september 2024	Benoeming huurderscommissaris per 1 september 2024
	Goedkeuring aanvullend voorbereidingsbudget Oranjebuurt
7 oktober 2024	Geen besluiten genomen
18 oktober 2024	Goedkeuring Positiebepaling/Samenwerkingsstrategie HE
25 november 2024	Vaststelling nieuwe voorzitter RvC per 17 november 2024

	Vaststelling nieuwe vice-voorzitter RvC per 17 november 2024
	Vaststelling bezoldiging RvC en directeur-bestuurder 2025
7 december 2024	Goedkeuring besluit tot starten fusie-verkenning met Stichting Wooninc.

Audit- en vastgoedcommissie

De audit- en vastgoedcommissie bestaat uit voorzitter Wim Hoogers, lid Robert Gradus, directeur-bestuurder Sylvester Putters en de teamleider bedrijfsvoering en kwam in 2024 zeven 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 wordt ingeschakeld om investeringsbesluiten welke de goedkeuring van de RvC behoeven (investerings hoger dan € 1 miljoen), te voorzien van een advies van de externe controller aan de directeur-bestuurder en RvC voor.

Remuneratiecommissie

Vanwege het vertrek van Carla Grootjen en Willem Ligtvoet heeft er in 2024 een wisseling plaatsgevonden in de samenstelling van de remuneratiecommissie. De commissie bestaat per 17 november 2024 uit voorzitter Diny van der Vleuten en lid Robert Gradus. Er heeft in 2024 driemaal een formeel remuneratiegesprek plaatsgevonden met de Directeur bestuurder. Er heeft een 360 graden feedback plaatsgevonden die als zinvol wordt beoordeeld. De RvC is 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 op afroep aan bij de RvC vergaderingen op het moment dat er onderwerpen op de agenda staan die het kernteamlid aangaan.

Overleg met Huurdersvertegenwoordiging

Het contact met Huurdersplatform Helpt Elkander (HP) verloopt primair via de directeur-bestuurder en de beleidsadviseur van HE. 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. Op 23 september 2024 heeft de RvC het jaarlijkse gesprek gevoerd met het college van B&W van de gemeente Nuenen c.a. Er is gesproken over de samenwerking en de volkshuisvestelijke opgave in Nuenen.

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

4. Governance

Helpt Elkander voldoet aan de Governancecode.

Rechtmatigheid

Op 29 november 2024 heeft de RvC kennisgenomen van de definitieve uitkomsten van het onderzoek naar het onderdeel rechtmatigheid over verslagjaar 203. Er zijn geen onrechtmatigheden geconstateerd.

Risicobeheersing

De RvC hecht waarde aan het in kaart brengen van risico's en de bijbehorende beheersmaatregelen. Twee maal 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. De zelfevaluatie 2024 heeft plaatsgevonden op 25 januari 2025, dit keer zonder externe begeleiding. 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 Q-Concepts voor de accountantscontrole van de jaarrekening en dVi controle. Tijdens de vergadering van 28 januari 2025 heeft de RvC kennisgenomen van de uitkomsten van de interim controle en de managementletter 2024. Organisatie en RvC herkennen de aanbevelingen van de accountant voor verdere verbetering. Er zijn geen wezenlijke aandachtspunten.

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 2024 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 2024:

Naam/ Datum	Titel PE-activiteit	PE-aanbieder	PE-punten
C.F.H. Grootjen			
06-11-2024	VTW webinar WSW	VTW	1
30-10-2024	Webinar Evaluatie Governancecode Woningcorporaties	VTW	1
22-10-2024	RvC Themabijeenkomst Social Design	Kjenning	4
05-06-2024	Webinar AW onverenigbaarheden	VTW	1
03-04-2024	Congres Woningcorporatiedag 2024	IVVD	6
Totaal			13
R.A.M.M. Gradus			
30-10-2024	Komt een land bij de dokter	University of Applied Sciences	2
22-10-2024	RvC Bijeenkomst Social Design	Kjenning	4
26-09-2024	Waardegedreven Toezicht, deel 2	VTW	3
05-06-2024	Webinar AW onverenigbaarheden	VTW	1
15-05-2024	Wonen&Zorg: wat kunnen we van elkaar leren?	University of applied sciences; Ab Klink	3
Totaal			13
P.W. Hoogers			
30-10-2024	Evaluatie Governancecode Woningcorporaties	VTW	1
01-10-2024	Seminar Wonen&Zorg	De Corporatie Strategie	5
03-06-2024	Themabijeenkomst C8 Het klopt niet maar het deugt wel	Kjenning	4
01-04-2024	RvC Bijeenkomst met als thema Geluk	Kjenning	7
22-10-2024	RvC Themabijeenkomst Social Design	Kjenning	4
Totaal			21
W.R. Ligtoet			
Behaalde PE-punten niet bekend			
A.J.W. van de Weijer-van der Vleuten			
06-11-2024	VTW webinar WSW	VTW	1
22-10-2024	RvC Bijeenkomst Social Design	Kjenning	4
Totaal			5

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 2024 hebben zich een aantal mutaties voorgedaan in de samenstelling van de RvC.

Schema samenstelling & rooster van aftreden

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

Deskundigheidsprofiel:

Lidmaatschap commissies:

Huidige functie:

Nevenfuncties:

Geboortedatum:

Benoeming:

Herbenoeming:

Datum aftreden:

Voorzitter RvC

Governance, volkshuisvestelijk

Lid Remuneratiecommissie

Directeur/eigenaar Carla Grootjen Advies

Voorzitter RvT Frencken College (tot 1 juni 2023)

21 november 1956

10 oktober 2020

10 oktober 2024

17 november 2024

De heer ir. R.A.M.M. (Robèrt) Gradus

Deskundigheidsprofiel:

Lidmaatschap commissies:

Huidige functie:

Nevenfuncties:

Geboortedatum:

Benoeming:

Herbenoeming:

Datum aftreden:

Lid RvC (op voordracht van de huurders benoemd)

m.i.v. 17-11-2024 voorzitter RvC

Financiën en control, vastgoedontwikkeling en -beheer

Lid Auditcommissie, lid Remuneratiecommissie

Directeur Farcha B.V.

Lid RvC Woonstichting Tiwos

Lid RvC Wooncorporatie HW Wonen

Lid RvC Woningbouwvereniging Zeeuwend

Voorzitter RvC WSZ tot 1 juli 2024

28 augustus 1963

6 september 2021

6 september 2025

6 september 2029

De heer P.W. (Wim) Hoogers

Deskundigheidsprofiel:

Lidmaatschap commissies:

Huidige functie:

Nevenfuncties:

Geboortedatum:

Benoeming:

Herbenoeming:

Datum aftreden:

Lid RvC

Financiën en control

Voorzitter Auditcommissie per 8-12-2021

Professioneel toezichthouder

Lid RvC Wonen Limburg

10 februari 1954

6 september 2021

6 september 2025

6 september 2029

De heer W.R. (Willem) Ligtoet

Deskundigheidsprofiel:

Lidmaatschap commissies:

Huidige functie:

Nevenfuncties:

Geboortedatum:

Benoeming:

Datum aftreden:

Lid RvC (op voordracht van de huurders benoemd)

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

Voorzitter Remuneratiecommissie

Gepensioneerd/eigenaar Ligtoet Advies en Bestuur

Geen

24 maart 1947

6 september 2021

6 september 2024

**Mevrouw A.J.W. (Diny)
van de Weijer – van der Vleuten**

Deskundigheidsprofiel:

Lidmaatschap commissies:

Huidige functie:

Nevenfuncties:

Geboortedatum:

Benoeming:

Herbenoeming:

Datum aftreden:

Lid RvC (op voordracht van de huurders benoemd)

Zorg en welzijn

Voorzitter Remuneratiecommissie

Bestuurder Vivent

Geen

23 april 1980

1 september 2024

1 september 2028

1 september 2032

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 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 2024 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 Helpt Elkander 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.

Helpt Elkander 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

Helpt Elkander is aangesloten bij de Regionale Geschillencommissie Wonen (RGC). Elk jaar wordt het jaarverslag van de RGC besproken in de vergadering van de RvC.

Op 3 juni 2024 is het Jaarverslag over 2023 besproken in de RvC vergadering. In 2023 zijn er geen klachten over Helpt Elkander doorgezet naar de geschillencommissie. Uiteraard is de RvC hier tevreden mee en dankt zij de organisatie van Helpt Elkander voor de inspanningen hiervoor.

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 2024 is gesteld op een bedrag van € 124.000.

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 2024 heeft behaald. Er is hard gewerkt om tegemoet te komen aan de vraag naar sociale huurwoningen in Nuenen. Het is fijn om te merken dat hierdoor het eerste kwartaal van 2025 41 nieuwe woningen aan de sociale woningvoorraad in Nuenen worden toegevoegd.

De RvC dankt het Huurdersplatform voor hun gemotiveerde inzet en het prettige contact wat de RvC met de leden van het platform ervaren heeft. Ook dankt de RvC alle medewerkers van HE en de directeur-bestuurder voor al hun inzet.

Raad van Commissarissen
Woningstichting Helpt Elkander

Nuenen, 16 juni 2025

JAARREKENING

1. Balans (vóór resultaatbestemming)

ACTIVA

Bedragen x € 1.000	31-12-2024	31-12-2023
Vaste activa		
1.0 Materiële vaste activa		
1.1 Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie	1.653	1.769
Totaal materiële vaste activa	1.653	1.769
2.0 Vastgoedbeleggingen		
2.1 DAEB-vastgoed in exploitatie	273.162	251.243
2.2 Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	4.525	4.414
2.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (VOV)	7.189	6.613
2.4 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	6.561	1.507
Totaal vastgoedbeleggingen	291.437	263.777
3.0 Financiële vaste activa		
3.3 Latente belastingvorderingen	538	606
3.4 Overige vorderingen	33	-
Totaal financiële vaste activa	571	606
Totaal vaste activa	293.661	266.152
Vlottende activa		
4.1 Voorraden		
4.1.1 Vastgoed bestemd voor de verkoop	2.331	2.513
Totaal voorraden	2.331	2.513
4.2 Onderhanden project	-	-
4.3 Vorderingen		
4.3.1 Huurdebiteuren	44	53
4.3.2 Gemeente Nuenen	8	-
4.3.3 Vorderingen op groepsmaatschappijen	-	-
4.3.4 Belastingen en premies sociale verzekeringen	296	770
4.3.5 Overige vorderingen	268	120
4.3.6 Overlopende activa	22	32
Totaal vorderingen	638	975
4.4 Liquide middelen	716	884
Totaal vlottende activa	3.685	4.372
Totaal activa	297.346	270.524

PASSIVA

Bedragen x € 1.000	31-12-2024	31-12-2023
5.0 Eigen vermogen		
5.1 Herwaarderingsreserve	171.919	151.435
5.2 Overige reserve	32.002	47.088
5.3 Resultaat na belastingen van het boekjaar	23.756	5.397
Totaal eigen vermogen	227.677	203.920
6.0 Voorzieningen		
6.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering	102	672
Totaal voorzieningen	102	672
7.0 Langlopende schulden		
7.1 Schulden aan overheid	665	705
7.2 Schulden aan kredietinstellingen	58.659	54.000
7.3 Verplichtingen onroerende zaken (VOV)	6.683	6.206
Totaal langlopende schulden	66.007	60.911
Totaal passiva exclusief kortlopende schulden	293.786	265.503
8.0 Kortlopende schulden		
8.1 Schulden aan overheid	40	470
8.2 Schulden aan kredietinstellingen	341	331
8.3 Schulden aan leveranciers	436	1.003
8.4 Belastingen en premies sociale verzekeringen	346	245
8.5 Schulden ter zake van pensioenen	-	-
8.6 Overige schulden	64	69
8.7 Overlopende passiva	2.333	2.903
Totaal kortlopende schulden	3.560	5.021
Totaal passiva	297.346	270.524

2. Winst- en verliesrekening

Bedragen in € 1.000		2024	2023
9.1	Huuropbrengsten	10.905	10.680
9.2	Opbrengsten servicecontracten	132	140
9.3	Lasten servicecontracten	-132	-140
9.4	Overheidsbijdragen	-	-
9.5	Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-648	-658
9.6	Lasten onderhoudsactiviteiten	-4.197	-4.122
9.7	Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-505	-509
Nettoresultaat exploitatie vastgoed		5.555	5.391
11.1	Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.638	2.863
11.2	Toegerekende organisatielasten	-8	-12
11.3	Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.693	-1.994
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		937	857
12.1	Overige waardeveranderingen vastgoed	-372	-1.147
12.2	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed	21.154	3.808
12.3	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed VOV	99	-80
12.4	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed verkoop	-	21
Waardeveranderingen vastgoed		20.881	2.602
13.1	Opbrengsten overige activiteiten	25	14
13.2	Lasten overige activiteiten	-	-
Nettoresultaat overige activiteiten		25	14
14.0	Overige organisatielasten	-994	-976
15.0	Leefbaarheid	-239	-190
16.3	Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	35	3
16.4	Rentelasten en soortgelijke onkosten	-1.872	-1.786
Saldo financiële baten en lasten		-1.837	-1.783
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belasting		24.328	5.915
17.1	Belastingen	-572	-518
Resultaat na belastingen		23.756	5.397

3. Kasstroomoverzicht

Bedragen x € 1.000	2024	2023
Huren	11.041	10.634
Vergoedingen servicecontracten	140	121
Overige bedrijfsontvangsten	28	20
Rente ontvangsten	2	3
Ontvangsten	11.211	10.778
Personeelsuitgaven	-1.380	-1.277
Onderhoudsuitgaven	-3.737	-3.868
Uitgaven servicecontracten	-129	-140
Overige bedrijfsuitgaven	-1.567	-1.954
Rente uitgaven	-1.817	-1.798
Sectorspecifieke heffing	-25	-88
Verhuurderheffing	-	-
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-67	-52
Vennootschapsbelasting	-31	-529
Uitgaven	-8.753	-9.706
Kasstroom uit operationele activiteiten	2.458	1.072
Verkoopontvangsten best. huur, woon- en niet woon	2.569	2.530
Verkoopontvangsten woongelegenheden VOV	-	-
Verkoopontvangsten overig (voorraden)	-44	233
Desinvesteringen mva	2.525	2.763
Nieuwbouw huur, woon- en niet woon	-5.913	-1.775
Aankoop woongelegenheden VOV voor doorverkoop	-	-600
Investeringen overig	-3.478	-1.809
Externe kosten bij verkoop	-	-
Investeringen mva	-9.391	-4.184
Ontvangsten en uitgaven fva	-	-
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-6.866	-1.421
Nieuwe leningen	5.000	-
Opname flexibele lening	100	-
Aflossing geborgde leningen	-760	-775
Aflossing flexibele lening	-100	-
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-4.240	-775
Mutatie liquide middelen	-168	-1.124
Liquide middelen per 1 januari	884	2.008
Mutatie liquide middelen	-168	-1.124
Liquide middelen per 31 december	716	884

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 2024, dat is geëindigd op balansdatum 31 december 2024.

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 2024 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.

Nieuwe beleidswaardemethode

In het boekjaar 2024 heeft HE de nieuwe methodiek voor de bepaling van de beleidswaarde gehanteerd conform voorgeschreven in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde in verhuurde staat. De belangrijkste wijzigingen op hoofdlijnen zijn:

1. De disconteringsvoet is losgekoppeld van de disconteringsvoet van de marktwaarde en conform het handboek ingerekend
2. In plaats van een 15 jaar looptijd met eindwaarde, wordt er nu een looptijd van 60 jaar zonder eindwaarde gehanteerd
3. Voor onderhoud is nu de meerjarenonderhoudsprognose gehanteerd op complexniveau. Hier zijn jaarlijks variërende onderhoudslasten nu in te rekenen in de beleidswaarde.
4. Indien er sprake is van een harde verplichting zijn noodzakelijke investeringen in de beleidswaarde opgenomen. Zoals bijvoorbeeld het uitfaseren van E-, F- en G-labels.

Aangezien hier sprake is van een wijziging van de schattingsmethode, en niet het gehele stelsel omtrent de beleidswaarde, is deze wijziging geclassificeerd als een schattingswijziging. De impact van deze schattingswijziging op het boekjaar 2024 bedraagt ongeveer € 11.698.000 positief. Gegeven de aard van de schattingswijziging kan niet worden bepaald welke invloed deze heeft op de komende jaren.

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 2024 wordt aangesloten bij de voorschriften en nadere definities zoals opgenomen in de 'Handleiding toepassen functionele indeling winst-en-verliesrekening bij corporaties, verslagjaar 2024'.

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

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

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

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

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

Bijzondere waardeverminderingen van vaste activa

Voor materiële vaste activa wordt op iedere balansdatum beoordeeld of er aanwijzingen zijn dat deze activa onderhevig zijn aan bijzondere waardeverminderingen. Als dergelijke indicaties

aanwezig zijn, wordt de realiseerbare waarde van het actief geschat. De realiseerbare waarde is de hoogste van de bedrijfswaarde en de opbrengstwaarde. Als het niet mogelijk is de realiseerbare waarde te schatten voor een individueel actief, wordt de realiseerbare waarde bepaald van de kasstroom genererende eenheid waartoe het actief behoort.

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

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

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

1.0 Materiële vaste activa

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

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

1.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden in de balans verwerkt indien het waarschijnlijk is dat de toekomstige prestatie-eenheden met betrekking tot dat actief zullen toekomen aan de onderneming en de kosten van het actief betrouwbaar kunnen worden vastgesteld. De Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden

gewaardeerd tegen hun kostprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen.

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

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

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

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

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

Latente belastingvorderingen worden gewaardeerd tegen [nominale/ contante] waarde. Op 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 2024 is deze grens vastgesteld op € 879,66. 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 2024 voor de woongelegenheden en parkeergelegenheden. Voor de MOG hanteert HE de full-versie.

Niet-DAEB vastgoed in exploitatie omvat de woningen met een aanvangshuurprijs boven de liberalisatiegrens c.q. de maximale huurtoeslaggrens, het bedrijfsmatig vastgoed (niet-zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overige commerciële vastgoed. Het commercieel vastgoed in exploitatie wordt gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat.

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 2024').

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 waarderingscomplex niveau plaats. Elk waarderingscomplex bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type eenheid en locatie. Daarnaast is het gehele waarderingscomplex als eenheid aan een derde partij te verkopen. Alle verhuureenheden van HE maken deel uit van een waarderingscomplex of vormen een afzonderlijk waarderingscomplex.

Waarderingsmethode

De marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op een modelmatige, op kasstromen gebaseerde methodiek. De basiskennmerken 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 2024 voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast. De belangrijkste uitgangspunten zijn:

Parameters woongelegenheden (%)	2024	2025	2026	2027	2028	2029 e.v.
Prijsinflatie	3,6	3,2	2,7	2,0	2,0	2,0
Loonstijging	6,6	4,3	3,8	3,8	2,5	2,5
Bouwkostenstijging	6,6	4,3	3,8	3,8	2,5	2,5
Leegwaardestijging	12,6	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	1.532	1.504	1.507	1.530	1.610	1.729
>= 40 < 60	1.728	1.685	1.679	1.689	1.784	1.917
>= 60 < 80	1.856	1.804	1.801	1.804	1.908	2.050
>= 80 < 100	1.982	1.923	1.929	1.926	2.040	2.190
>= 100 < 120	2.037	1.976	1.992	1.987	2.105	2.258
>= 120	2.093	2.029	2.055	2.048	2.170	2.327

Instandhoudingsonderhoud per vhe MGW

MGW doorexploiteerscenario						
Bouwjaarklasse/ Grootte	< 1940	>= 1940 <1960	>= 1960 <1975	>= 1975 <1990	>= 1990 <2005	>=2005
< 40	1.303	1.346	1.366	1.405	1.519	1.631
>= 40 < 60	1.400	1.431	1.476	1.512	1.636	1.763
>= 60 < 80	1.538	1.556	1.621	1.651	1.781	1.922
>= 80 < 100	1.726	1.727	1.803	1.824	1.961	2.116
>= 100 < 120	1.896	1.880	1.972	1.985	2.128	2.293
>= 120	2.017	1.989	2.099	2.108	2.252	2.426

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	542	509
MGW	532	499
Parkeergelegenheden	34	32
Parkeerboxen	46	43

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 2024 zoals gepubliceerd uitgedrukt in een % van de WOZ-waarde met waardepeildatum 1-1-2023.	Gemeentelijke tarieven 2023 zoals gepubliceerd uitgedrukt in een % van de WOZ-waarde met waardepeildatum 1-1-2022.
Verzekeringen en overige belastingen en zakelijke lasten	0,1058% van de WOZ-waarde	0,07% van de WOZ-waarde

Splitsingskosten

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 644 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 2024 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 2024 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 2024 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 2024.

Vrijheidsgraad	Uitgangspunt Handboek	Aanpassing HE
Schematische vrijheid	Separate kasstromen specifiek tonen	Conform basisversie
Markthuur(stijging)	Prijsinflatie	De markthuur is aangepast naar marktconforme hoogte afgaand op bekende referentietransacties en rekening houdend met de verschillen en overeenkomsten tussen het te taxeren object en referenties. Markthuurstijging conform basisversie
Exit Yield	Modelmatig bepaald	Taxateurs hebben gekozen de eindwaarde vast te stellen middels een exit yield aangezien dit beter toetsbaar is aan de markt en een duidelijke correlatie heeft met de rendementseis in jaar t=0
Leegwaarde	WOZ-waarde	Leegwaarde vastgesteld door taxateur op comparatieve wijze op basis van referentie transacties
Leegwaardestijging	Normering naar provincie of 4 grote steden	Conform basisversie
Disconteringsvoet uitponden/ Doorexploiteren	Modelmatig vastgesteld	Taxateurs hebben per object een marktconforme disconteringsvoet bepaalt, passend bij het risicoprofiel van het betreffende object. Hierbij is met name gestuurd op de output (BAR k.k.) welke in lijn dient te liggen met het marktbeeld
Mutatie- en verkoopkans	Op basis van afgelopen 5 jaar	Conform basisversie
Onderhoud	Normbedrag per type verhuureenheid	De onderhoudskosten zijn met 3,6% geïndexeerd t.o.v. 2023
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:

- 1) Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie.
- 2) Uitgaan van een looptijd van 60 jaar, zonder eindwaarde.
- 3) Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. HE hanteert in haar beleid een streefhuur van 90% van de maximaal redelijke huur.
- 4) Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. HE hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde:
 - a) Mutatieonderhoud is onderdeel van de onderhoudsbegroting
 - b) Achterstallig onderhoud is ingerekend voor zover het een verplichting betreft, waaronder de uitfasering van E-, F- en G-labels
 - c) Norm is bepaald op basis van 60 jaar.
- 5) Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening. De norm is berekend op basis van de meerjarenbegroting 2025-2039.
- 6) Inrekening van de sociale disconteringsvoet in plaats van de marktdisconteringsvoet.

De beleidswaarde van BOG/MOG/ZOG is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitlegangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten. Voor de bepaling van de beleidswaarde zijn de voornaamste uitgangspunten (gemiddeld per woning teruggerekend) als volgt:

	2024	2023
Streefhuur (90% van de maximaal redelijke huur)		
Onderhoudsnorm	€2.825	€2.830
Beheerlasten	€890	€834
(Sociale) disconteringsvoet	4,17% DAEB, 4,70% Niet-DAEB	Nvt.

Voor zover afwijkend voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten, zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie - zoals toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van de activa in exploitatie - afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTIV.

HE heeft hierbij uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde.

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 waardeverminderingsverlies 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 waardeverminderingsverlies;
- De woning wordt voor de overeengekomen contractprijs opgenomen onder de Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden; de (nog te) ontvangen contractprijs

wordt opgenomen als Verplichtingen uit hoofde van Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (eerste waardering).

- De woning wordt jaarlijks per balansdatum gewaardeerd tegen de marktwaarde op basis van de geldende contractvoorwaarden van de verkoop onder voorwaarden; eventuele waarde mutaties worden verwerkt als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor de verkoop'.

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

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

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

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

2.4 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Typering

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

Waarderingsgrondslag

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

3.0 Financiële vaste activa

3.1 Deelnemingen in groepsmaatschappijen

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 incurantheid 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 2024 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 2024 zijn de huurprijzen van onze verhuureenheden als volgt verhoogd:

- de sociale woningen met gemiddeld 5,3%;
- de woningen met een geliberaliseerd contract met 5,5%;
- de losse garages/parkeerplaatsen met 5,3%.

Een vrijkomende woning bij mutatie wordt opnieuw verhuurd tegen streefhuur.

9.2 Opbrengsten servicecontracten

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

9.3 Lasten servicecontracten

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

9.4 Overheidsbijdragen

Niet van toepassing.

9.5 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

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

9.6 Lasten onderhoudsactiviteiten

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

De lasten van de activiteiten voor onderhoud bestaan uit directe en indirecte lasten. Van directe lasten is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet uit de balans blijvende verplichtingen. In het reparatieonderhoud worden ook opgenomen de kosten van het materiaalverbruik door de onderhoudsmedewerker. Als directe lasten worden ook beschouwd alle personeelskosten van medewerkers die direct betrokken zijn bij de voorbereiding en uitvoering van de onderhoudswerkzaamheden. De indirecte lasten bestaan uit de toerekening van de overige bedrijfslasten die worden toegerekend op basis van geschatte tijdsbesteding aan deze activiteiten.

9.7 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

De lasten van de overige directe operationele lasten bestaan uit directe lasten. Als directe lasten worden beschouwd belastingen, verzekeringen, 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 2024 129,0% (ultimo 2023: 128,8%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2024 130,3% (ultimo 2023: 131,5%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste van 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 126,4%. Er is daarom ook geen sprake van een reservetekort.

Het bestuur van het pensioenfonds heeft in 2024 besloten de pensioenen te verhogen in 2025. Werknemers die pensioenen opbouwen krijgen een verhoging van 7,41%. Oud-werknemers en gepensioneerden krijgen een verhoging van 2,00%.

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 belastingsschulden 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.

Prijsrisico

HE loopt geen prijsrisico.

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 wijzingen in de marktrente. Het renterisico bedrijfseconomisch zit boven de (sector)norm van 15%.

Voor vorderingen en schulden met variabele renteafspraken 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 betaaldata, 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 2024
Saldo liquide middelen	716
Nog niet benutte borgingsruimte WSW 2024	1.585
Ruimte op vastgelegde leningen o/g	2.000
Additionele borgingsruimte WSW 2025	1.926
Totaal beschikbare middelen	6.227
Lopende investeringsverplichtingen nieuwbouw	5.592

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> (bedragen x € 1.000)	Bedrijfs- gebouwen en terreinen	Vervoers- middelen	Andere vaste bedrijfs- middelen	Totaal
1 januari 2024				
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	1.847	24	745	2.616
Cumulatieve afschrijvingen	-569	- 22	-256	-847
Boekwaarde per 1 januari 2024	1.278	2	489	1.769
Mutaties				
Investerings	-	-	12	12
Desinvesterings	-	-	-	-
Afschrijvingen	-43	-1	-84	-128
Totaal mutaties 2024	-43	-1	-72	-116
31 december 2024				
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	1.847	24	757	2.628
Cumulatieve afschrijvingen	-612	-23	-340	-975
Boekwaarde per 31 december 2024	1.235	1	417	1.653

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 € 536.000 en is gebaseerd op de WOZ-aanslag van de gemeente Nuenen met als waarde peildatum 1-1-2024 (peildatum 1-1-2023: € 584.000).

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 doorexploteer- of uitpondscenario, beide berekend op basis van de contante waarde van inkomende en uitgaande kasstromen. De hieruit resulterende waardeveranderingen zijn ten laste dan wel ten gunste van het resultaat gebracht.

Omschrijving (bedragen x € 1.000)	DAEB i.e.	Niet-DAEB i.e.	Totaal
1 januari 2024			
Verkrijgingsprijs	109.448	3.162	112.610
Waardeveranderingen (ORT)	-7.973	-416	-8.389
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	149.768	1.668	151.436
Boekwaarde per 1 januari 2024	251.243	4.414	255.657
Mutaties			
Investerings	2.469	-	2.469
Desinvesteringen (oorspronkelijke kosten)	-909	-	-909
Desinvesteringen (waardeveranderingen)	-	-	-
Desinvesteringen (herwaarderingen)	-	-	-
Herrubricering (oorspronkelijke kosten)	-	-	-
Waardeveranderingen (ORT)	-	-	-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	20.359	111	20.470
Totaal mutaties 2024	21.919	111	22.030
31 december 2024			
Verkrijgingsprijs	111.008	3.162	114.170
Waardeveranderingen (ORT)	-7.973	-416	-8.389
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	170.127	1.779	171.906
Boekwaarde per 31 december 2024	273.162	4.525	277.687

WOZ-waarden

Omschrijving (bedragen x € 1.000)	Daeb i.e.	Niet-Daeb i.e.	Totaal
Woningen	405.885	5.304	411.189
MOG	7.932	-	7.932
BOG	-	490	490
Garages en overig	26	902	928
Waardepeildatum 1 januari 2024	413.843	6.696	420.539

Verklaring investeringen

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

Verklaring desinvesteringen

De desinvesteringen bestaan uit 6 verkochte bestaande huurwoningen, 1 gesloopte huurwoning 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.
Marktwaarde begin van het jaar	255.657	251.243	4.414
Vorraadmutaties	-1.593	-1.588	-5
Wijzigingen autonome ontwikkeling	7.150	7.072	78
Wijzigingen parameters	21.712	21.564	148
Wijzigingen methodisch	-7.003	-6.975	-28
Wijzigingen in bezitsgegevens	1.347	1.463	-116
Wijzigingen door taxatie	417	383	34
Marktwaarde eind van het jaar	277.687	273.162	4.525

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.

Beleidswaarde

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op de methodiek zoals opgenomen in het Handboek en bedraagt per 31 december 2024 €174 miljoen.

De mate waarin de gehanteerde uitgangspunten, veronderstellingen en de gehanteerde disconteringsvoet voor de bepaling van de beleidswaarde afwijken van die van de marktwaarde is in onderstaande tabel opgenomen. Hierin wordt aangegeven welk effect een positieve of negatieve aanpassing van de hierboven vermelde uitgangspunten heeft op de beleidswaarde:

Effect op de beleidswaarde:	Mutatie* t.o.v. uitgangspunt	Effect op de beleidswaarde
Disconteringsvoet	0,5% hoger	€ 1,9 miljoen hoger
Disconteringsvoet	0,5% lager	€ 3,0 miljoen hoger
Norm onderhoud	€ 100 hoger	€ 5,4 miljoen lager
Norm onderhoud	€ 100 lager	€ 5,4 miljoen hoger
Norm beheer	€ 50 hoger	€ 2,7 miljoen lager
Norm beheer	€ 50 lager	€ 2,4 miljoen hoger
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	€ 9,6 miljoen hoger
Streefhuur per maand	€ 25 lager	€ 10,1 miljoen lager

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2024 bestaat uit de volgende onderdelen:

	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie
	€	€
Marktwaarde per 31 december 2024	273.162	4.525
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	-4.085	-65
Betaalbaarheid (huren)	-91.895	-198
Kwaliteit (onderhoud)	-37.913	-285
Beheer (beheerkosten)	1.411	43
Sociale disconteringsvoet	28.961	384
Subtotaal	-103.522	-121
Beleidswaarde per 31 december 2024	169.640	4.404

Verzekering & zekerheden

De onroerende goederen in exploitatie zijn per 31 december 2024 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 (2023: 26 woningen). Er wordt gebruikgemaakt 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 2024 ofwel de herwaardering 2024 heeft plaatsgevonden op basis van de gemiddelde waardeontwikkeling, welke is bepaald aan de hand van recente taxaties. In 2024 zijn 0 woningen daadwerkelijk teruggekocht.

Vastgoed in ontwikkeling

Onder de post 'Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie' is (net als in 2023) geen bedrag aan grondaankopen opgenomen, met het oog op ontwikkeling van vastgoedprojecten waarbij nog geen inzicht bestaat in de feitelijke projectontwikkeling.

Timing en verwerking van onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructurering

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

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

Omschrijving (bedragen x € 1.000)	VOV	Vastgoed i.o.	Totaal
1 januari 2024			
Verkrijgingsprijs	4.246	3.310	7.556
Waardeveranderingen (ORT)	-	-1.803	-1.803
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	2.367	-	2.367
Boekwaarde per 1 januari 2024	6.613	1.507	8.120
Mutaties			
Investerings	-	5.975	5.975
Herrubricering (oorspronkelijke kosten)	-	-	-
Herrubricering (waardeveranderingen)	-	-921	-921
Desinvesteringen (oorspronkelijke kosten)	-	-	-
Desinvesteringen (waardeveranderingen)	-	-	-
Waardeveranderingen (ORT)	-	-	-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	576	-	576
Totaal mutaties 2024	576	5.054	5.630
31 december 2024			
Verkrijgingsprijs	4.246	9.285	13.531
Waardeveranderingen (ORT)	-	-2.724	-2.724
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	2.943	-	2.943
Boekwaarde per 31 december 2024	7.189	6.561	13.750

Verklaring investeringen

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

Verklaring herrubricering

Dit betreft 0 teruggekochte woning die per ultimo 2024 nog niet doorverkocht was en geherrubriceerd is naar de post 'voorraad bestemd voor de verkoop'.

Verklaring desinvesteringen

De desinvesteringen bestaan uit 0 regulier verkochte woning koopgarant.

Verklaring niet-gerealiseerde waardeveranderingen

De niet-gerealiseerde waardeveranderingen is de verwachte waardestijging 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 verkoopen	Langlopende leningen
Saldo 1 januari 2024	606	-	565	-	41
Mutatie	-68	-	-60	-	-9
Saldo 31 december 2024	538	-	505	-	32

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 2024 voor de aangifte 2024.

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 € 2,4 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 2023.

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 8 jaar.

De contante waarde is berekend op basis van medionummerando kasstroom en een rentepercentage van 2,26% per jaar wat gebaseerd is op de gemiddelde rentevoet op langlopende leningen (3,05%) minus het vpb-percentage 2023 (25,8%).

Vlottende activa

4.1 Voorraden

4.1.1 Vastgoed bestemd voor de verkoop

Bedragen x € 1.000	2024	2023
1 januari		
Cum. verkrijgings- of vervaardigingsprijs	2.513	2.987
Cum. Waardeveranderingen	-	-
Boekwaarde per 1 januari	2.513	2.987
Mutaties		
Investerings	-	-
Desinvesterings	-182	-774
Herrubricering	-	300
Gerealiseerde waardeveranderingen	-	-
Totaal mutaties	-182	-474
31 december		
Cum. verkrijgings- of vervaardigingsprijs	2.331	2.513
Cum. Waardeveranderingen	-	-
Boekwaarde per 31 december	2.331	2.513

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 2024 zijn er geen teruggekochte koopgarantwoning in voorraad (2023: 1).

WOZ-waarde vastgoed bestemd voor de verkoop

De WOZ-waarde van het vastgoed bestemd voor de verkoop is € 754.000 en is gebaseerd op de WOZ-aanslag van gemeente Nuenen met als waarde peildatum 1-1-2024.

	<u>31-12-2024</u> x € 1.000	<u>31-12-2023</u> x € 1.000
4.2 Onderhanden project	0	0
4.3 Vorderingen	637	975
4.3.1 Huurdebiteuren		
Huidige huurders	37	33
Vertrokken huurders	16	20
Niet-vervallen betalingsregelingen	25	32
WSNP	-	-
Subtotaal huurdebiteuren	78	85
Saldo voorziening dubieuze debiteuren	-34	-32
Saldo huurdebiteuren	44	53

De achterstand huidige huurders eind 2024 is 0,54% van de bruto jaarhuur (2023: 0,30%). Het saldo huurdebiteuren heeft naar verwachting een looptijd van korter dan 1 jaar.

31-12-2024 31-12-2023
x € 1.000 x € 1.000

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

Saldo per 1 januari	32	33
Dotatie ten laste van de exploitatie	15	-
Afgeboekte oninbare posten	-13	-1
Saldo per 31 december	34	32

4.3.2 Gemeente Nuenen 8 0

4.3.3 Vorderingen op groepsmaatschappijen 0 0

4.3.4 Belastingen 296 770

4.3.5 Overige vorderingen 268 120

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

4.3.6 Overlopende activa 21 32

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

4.4 Liquide middelen 716 884

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

5.0 Eigen vermogen

Omschrijving (bedragen x € 1.000)	Herwaarderings- reserve vastgoed i.e.	Overige reserve	Onverdeeld resultaat	Totaal
Stand per 1 januari 2024	151.435	47.088	5.397	203.920
<u>Mutaties in het boekjaar 2024</u>				
Resultaatbestemming 2023	-	5.397	-5.397	-
Realisatie door verkoop	-683	683		-
Mutatie herwaardering	21.167	-21.167		-
Resultaat boekjaar 2024			23.756	23.756
Stand per 31 december 2024	171.919	32.002	23.756	227.677

Verwerking resultaat 2023

Het resultaat na belastingen over het boekjaar 2023 van € 5,4 miljoen is toegevoegd aan de overige reserve.

Voorstel bestemming resultaat 2024

De RvC wordt voorgesteld het resultaat na belastingen over het boekjaar 2024 toe te voegen aan de overige reserve.

6.0 Voorzieningen

6.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering

Bedragen x € 1.000	2024	2023
Saldo 1 januari	672	1.077
Dotaties	350	1095
Onttrekkingen/vrijval	-920	-1.500
Saldo 31 december	102	672

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 2024 vanuit vastgoed in ontwikkeling.

31-12-2024 31-12-2023
x € 1.000 x € 1.000

7.0 Langlopende schulden

66.007 60.911

7.1 Schulden aan overheid

Saldo 1 januari	1.175	1.625
Opgenomen leningen	-	-
Afgeleest in het jaar	-470	-450
Subtotaal langlopende schuld 31 december	705	1.175
Naar kortlopende schulden eindaflossing	-	-
Naar kortlopende schulden reguliere aflossing	-40	-470
Kortlopende schuld 31 december	-40	-470
Totaal schulden overheid 31 december	665	705

31-12-2024 31-12-2023
x € 1.000 x € 1.000

7.2 Schulden aan kredietinstellingen

Saldo 1 januari	54.331	54.651
Opgenomen lening(en)	5.600	-
Afgeleest in het jaar	-931	-320
Subtotaal langlopende schuld 31 december	59.000	54.331
Naar kortlopende schulden eindaflossing	-	-
Naar kortlopende schulden reguliere aflossing	-341	-331
Kortlopende schuld 31 december	-341	-331
Totaal schulden kredietinstellingen 31 december	58.659	54.000

De gemiddelde rentevoet van de leningen bedraagt 3,22% (2023: 3,19%). 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 (geborgde) leningen per 31-12-2024, zoals bepaald door het WSW, bedraagt: €71,2 miljoen.

Resterende looptijd	aantal	Bedrag (x € 1.000)	rentepercentage	aantal	Bedrag (x € 1.000)
van 1 tot 5 jaar	1	500	van 0,0% tot 3,0%	6	18.496
van 5 tot 10 jaar	4	7.100	van 3,0% tot 3,5%	2	7.709
van 10 tot 15 jaar	0	0	van 3,5% tot 4,0%	2	10.500
van 15 tot 20 jaar	3	8.105	van 4,0% tot 4,5%	3	17.000
van 20 jaar en langer	6	44.000	van 4,5% tot 5,0%	1	6.000
	14	59.705		14	59.705

31-12-2024 31-12-2023
x € 1.000 x € 1.000

7.3 Verplichtingen onroerende zaken VOV

Saldo 1 januari	6.206	6.905
Mutaties op- en afwaarderingen in verslagjaar	477	-699
Saldo 31 december	6.683	6.206

Specificatie mutaties

Mutatie waardeontwikkeling	-477	-100
Mutatie terugkopen	-	-599
Mutatie doorverkopen	-	-
Totaal	477	-699

8.0 Kortlopende schulden	3.560	5.021
8.1 Schulden aan overheid		
Aflossing leningen regulier	40	470
8.2 Schulden aan kredietinstellingen		
Aflossing langlopende lening	-	-
Aflossing leningen regulier	341	331
Totaal	341	331
8.3 Schulden aan leveranciers		
Handelscrediteuren	436	1.003
8.4 Belastingen en premies sociale verzekering		
Omzetbelasting december	311	208
Loonbelasting	35	37
Totaal	346	245
8.5 Schulden ter zake van pensioenen	n.v.t.	n.v.t.
8.6 Overige schulden		
Overige schulden	64	69
8.7 Overlopende passiva		
Nog niet vervallen rente van geldleningen	720	627
Vooruit ontvangen huur	151	81
Te verrekenen servicekosten	59	51
Overige overlopende passiva	1.403	2.144
Totaal	2.333	2.903

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 31-12-2024 bedraagt € 59.705.319 en daaraan gerelateerde hoofdsom (2,6%) van de obligolening is derhalve € 1.552.338.

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 2024 niet. Derhalve is ultimo 2024 geen voorziening gevormd.

In december 2024 bedroeg de afgeronde dekkingsgraad van SPW 129,0% (2023: 128,8%). De pensioenregeling met SPW is een middelloonregeling. Het langlevens-risico 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 2024 een waarde van € 17.008 (2023: € 30.856).

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 2024 bedraagt het budget € 36.230 (2023: € 47.121).

Planmatig onderhoud

HE is ten behoeve van uit te voeren werkzaamheden met betrekking tot planmatig onderhoud per ultimo 2024 verplichtingen aangegaan ter grootte van € 1.043.019 (2023: € 151.685). Dit komt voornamelijk door de aangegane verplichtingen met Caspar de Haan voor het planmatig onderhoud van de Keizershof.

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 2024 resteert nog een verplichting ter grootte van € 122.569 (2023: € 111.438) 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 2024 feitelijke verplichtingen aangegaan voor € 5,6 miljoen (2023: € 10,4 miljoen).

Vaststellingsovereenkomst (VSO) met de gemeente

Er is in 2024 een allonge overeengekomen met de Gemeente Nuenen welke betrekking heeft op de in 2017 gesloten VSO. In 2024 is overeengekomen dat de voorgenomen overname van de woonwagenlocaties door HE geen doorgang zal vinden. Ter financiële afwikkeling van de VSO heeft HE hierdoor nog een bedrag van €850.000 aan gemeente betaald.

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

2024
x € 1.000

2023
x € 1.000

9.0 Resultaat exploitatie vastgoed

9.1 Huuropbrengsten

Huuropbrengsten sociaal vastgoed in exploitatie		
Woningen en woongebouwen	9.592	9.495
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	1.111	960
Subtotaal bruto huuropbrengsten sociaal vastgoed in exploitatie	10.703	10.455
Af: huurderwing wegens leegstand	36	17
Af: huurderwing wegens oninbaarheid	15	-
Subtotaal netto huuropbrengsten sociaal vastgoed in exploitatie	10.652	10.438
Huuropbrengsten commercieel vastgoed in exploitatie		
Woningen en woongebouwen	174	173
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	78	69
Onroerende zaken, tijdelijke verhuur*	3	-
Subtotaal bruto huuropbrengsten commercieel vastgoed in exploitatie	255	242
Af: huurderwing wegens leegstand	2	-
Subtotaal netto huuropbrengsten commercieel vastgoed in exploitatie	253	242
Totaal huuropbrengsten vastgoed in exploitatie	10.905	10.680

* 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 Nuenen waardoor de gehele opbrengsten voortkomen uit deze gemeente.

Mutatie huuropbrengsten

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

9.2 Opbrengsten servicecontracten

Opbrengsten servicecontracten (bedragen x € 1.000)		
Overige goederen, leveringen en diensten	190	191
Te verrekenen resultaten servicecontracten	-58	-51
Totaal opbrengsten servicecontracten	132	140

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.

2024
x € 1.000

2023
x € 1.000

9.3 Lasten servicecontracten

Lasten servicecontracten		
Lasten servicecontracten	-132	-140

9.4 Overheidsbijdragen

N.v.t.

9.5 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

Lasten verhuur - en beheeractiviteiten		
Toegerekende personeelskosten	393	381
Toegerekende overige bedrijfslasten	219	245
Toegerekende afschrijvingen	36	32
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	648	658

9.6 Lasten onderhoudsactiviteiten

Lasten onderhoudsactiviteiten		
Planmatig onderhoud	2.425	1.851
Contractonderhoud	321	245
Incidenteel onderhoud	242	617
Reparatieonderhoud	508	520
Mutatieonderhoud	77	244
Subtotaal onderhoudslasten derden	3.573	3.477
Toegerekende personeelskosten	369	342
Toegerekende overige bedrijfslasten	219	271
Toegerekende afschrijvingen	36	32
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	4.197	4.122

9.7 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		
Belastingen	430	430
Verzekeringen	58	53
Verhuurderheffing	-	-
Overige directe operationele lasten exploitatie	17	26
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	505	509

2024
x € 1.000

2023
x € 1.000

Toelichting exploitatielasten conform categorale indeling

Afschrijvingen t.d.v. exploitatie

Afschrijvingen ten dienste van de exploitatie		
Huisvesting eigen bezit	43	40
ICT, Inventaris & Vervoer	85	70
Totaal afschrijving materiële vaste activa	128	110
Toegerekend aan verhuur- en beheeractiviteiten	36	32
Toegerekend aan onderhoudsactiviteiten	36	32
Toegerekend aan overige organisatielasten	46	38
Toegerekend aan leefbaarheid	10	8

Personeelskosten

Personeelskosten		
Lonen en salarissen (inclusief bezoldiging RvC)	986	937
Sociale lasten	155	157
Pensioenlasten	125	136
Overige personeelslasten	259	202
Geactiveerde productie eigen bedrijf	-95	-106
Totaal personeelskosten	1.430	1.326
Toegerekend aan verhuur- en beheeractiviteiten	393	381
Toegerekend aan onderhoudsactiviteiten	369	342
Toegerekend aan verkoopactiviteiten	5	9
Toegerekend aan overige organisatielasten	572	503
Toegerekend aan leefbaarheid	91	91

Gedurende het boekjaar 2024 bedroeg het gemiddeld aantal werknemers omgerekend naar volledige mensjaren 15,9. Deze personeelsomvang (gemiddeld aantal personen) is als volgt onder te verdelen naar verschillende personeelscategorieën:

Directie	1,0	1,0
Beleid	2,1	2,1
Bedrijfsvoering	4,3	4,0
Vastgoed	4,1	5,2
Wonen	4,4	4,4
Totaal fte's	15,9	16,7

Alle personen zijn werkzaam in Nederland.

	2024 x € 1.000	2023 x € 1.000
Overige bedrijfslasten		
Overige bedrijfslasten		
Overige toezichtlasten	19	13
Huisvestingslasten	55	77
Automatiseringslasten	272	255
PR- en communicatielasten	24	24
Accountantskosten	55	58
Advieskosten	102	112
Beleidsprojecten	120	163
Overige algemene kosten	165	243
Totaal overige bedrijfslasten	812	945
Toegerekend aan verhuur- en beheeractiviteiten	220	245
Toegerekend aan onderhoudsactiviteiten	219	271
Toegerekend aan verkoopactiviteiten	2	2
Toegerekend aan overige organisatielasten	333	392
Toegerekend aan leefbaarheid	38	35
Honoraria van de accountant		
Onderzoek van de jaarrekening verslagjaar	55	58
Andere controleopdrachten	-	-
Totaal	55	58

	2024 x € 1.000	2023 x € 1.000
11.0 Verkoopresultaat vastgoedportefeuille		
Verkoopresultaat vastgoedportefeuille		
Verkoopresultaat DAEB-vastgoed in portefeuille		
Opbrengst verkopen bestaand bezit DAEB in exploitatie	2.200	1.505
Af: Toegerekende organisatielasten	-7	-6
Af: Boekwaarde	-1.348	-884
Subtotaal verkoopresultaat bestaand bezit DAEB	845	615
Verkoopresultaat niet-DAEB vastgoed in portefeuille		
Opbrengst verkopen bestaand bezit niet-DAEB in exploitatie	-498	436
Af: Toegerekende organisatielasten	2	-2
Af: Boekwaarde	392	-374
Subtotaal verkoopresultaat bestaand bezit niet-DAEB	-104	60
Verkoopresultaat niet-DAEB vastgoed in voorraad		
Opbrengst verkopen bestaand bezit niet-DAEB in voorraad	936	922
Af: Toegerekende organisatielasten	-3	-4
Af: Boekwaarde	-736	-736
Subtotaal verkoopresultaat bestaand bezit in voorraad	197	182
Verkoopresultaat niet-DAEB vastgoed VOV		
Opbrengst (door)verkopen woningen VOV niet-DAEB	-	-
Af: Toegerekende organisatielasten	-	-
Af: Boekwaarde	-	-
Subtotaal verkoopresultaat niet-DAEB vastgoed VOV	-	-
Verkoopresultaat totale vastgoedportefeuille		
Opbrengst verkopen vastgoedportefeuille	2.638	2.863
Af: Toegerekende organisatielasten	-8	-12
Af: Boekwaarde/vervaardigingskosten	-1.693	-1.994
Totaal netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	937	857

DAEB-vastgoed in exploitatie

In 2024 zijn 6 sociale huurwoningen verkocht en is er één gesloopt.

Niet-DAEB vastgoed in exploitatie

In 2024 is 1 garagebox verkocht.

Voorraad

In 2024 is verkocht 1 in 2023 teruggekochte koopgarant woning. Bij de verkoop van een woning is een daarvan afgesplitst stuk grond toegevoegd aan de voorraad.

Niet-DAEB vastgoed VOV

N.v.t.

	2024 x € 1.000	2023 x € 1.000
12.0 Waardeveranderingen vastgoed		
12.1 Overige waardeverandering vastgoed		
Overige waardeverandering DAEB-vastgoed	-351	-1.110
Overige waardeverandering niet-DAEB vastgoed	-21	-37
Totaal overige waardeverandering vastgoed	-372	-1.147
12.2 Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoed		
Niet-gerealiseerde waardeverandering DAEB-vastgoed i.e.	21.039	3.600
Niet-gerealiseerde waardeverandering niet-DAEB vastgoed i.e.	115	208
Totaal niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoed	21.154	3.808
Zoals in paragraaf 6 is toegelicht, is de wijziging in de rekenmethode door de stichting aangemerkt als een schattingswijziging die prospectief (lees: volledig in 2024) is verwerkt		
12.3 Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoed VOV		
Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoed VOV	575	-393
Niet-gerealiseerde waardeverandering terugkoopverplichting VOV	-476	313
Totaal niet-gerealiseerde waardeverandering VOV	99	-80
12.4 Niet gerealiseerde waardeverandering vastgoed voor verkoop		
Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoed verkoop	-	21
Totaal waardeveranderingen vastgoed	20.881	2.602

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

Overige organisatiekosten		
Bezoldiging RvC	43	43
Toegerekende personeelskosten	572	503
Toegerekende overige bedrijfslasten	333	392
Toegerekende afschrijvingen	46	38
Totaal overige organisatielasten	994	976

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.

2024
x € 1.000

2023
x € 1.000

15.0 Leefbaarheid

Leefbaarheid		
Directe kosten leefbaarheid	100	56
Toegerekende personeelskosten	91	91
Toegerekende afschrijvingen	10	35
Toegerekende overige bedrijfslasten	38	8
Totaal leefbaarheid	239	190

16.3 Rentebaten en soortgelijke opbrengsten

Rentelasten en soortgelijke opbrengsten		
Rente spaargelden	35	3
Totaal rentebaten en soortgelijke opbrengsten	35	3

16.4 Rentelasten en soortgelijke onkosten

Rentelasten en soortgelijke onkosten		
Rente geldleningen	1.872	1.786
Totaal rentelasten en soortgelijke onkosten	1.872	1.786

17.1 Belastingen

Belastingen		
Nog te ontvangen van aanslag VPB 2024	-504	-260
Mutatie toekomstig afschrijvingspotentieel	-60	-125
Mutatie compensabele verliezen	-	-126
Mutatie disagio leningen	-8	-7
Belastingen per 31 december	-572	-518

De effectieve belastingdruk bedraagt 2,27% (2023: 8,76%).

In de jaarrekening is over het boekjaar 2024 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):

Commercieel resultaat 2024 vóór belastingen	24.328
Bij:	
- Beperkt aftrekbare kosten	5
- Boetes	7
- Niet aftrekbare rente (ATAD)	870
- Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	55
- Overige waardeveranderingen vastgoed	372
Totaal bij	1.309
Af:	
- Fiscaal hogere afschrijving MVA in exploitatie	-
- Fiscaal hogere afschrijving MVA ten dienste van exploitatie	374
- Fiscaal afwaardering voorafgaand aan sloop	-
- Fiscaal hogere verkoopresultaat	994
- Fiscaal hogere onderhoudskosten	1.029
- Heffingsvermindering RVV subsidies	-
- Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	21.253
- Vrijval (dis)agio op leningen	-
- Dotatie herinvesteringsreserve 2022	-
- Rentelasten en soortgelijke kosten	36
- Investeringsaftrek	4
Totaal af	23.690
Belastbare winst 2024	1.947
Af: te verrekenen verlies	-
Belastbaar bedrag	1.947

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

Eind 2024 is door Helpt Elkander en Wooninc. besloten om een verkenning te starten of een mogelijke fusie tussen Wooninc. en Helpt Elkander een kans biedt om samen een nog groter verschil te maken voor de sociale woningbouwopgave in Nuenen. In 2025 zal deze verkenning verder vorm krijgen. Op 17-02-2025 is hiervoor een intentieovereenkomst tussen Wooninc. en Helpt Elkander gesloten. Als de fusie-verkenning aantoonbaar meerwaarde oplevert en de

beide bestuurders en RvC-en achter het fusievoornemen staan, is het streven om de organisaties per 01-01-2026 te laten fuseren.

11. Gescheiden verantwoording DAEB/niet-DAEB

Gewogen verhuureenheden per 31-12-2024

Omschrijving	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Woningen	1327,0	13,0	1.340,0
MOG	34,0	-	34,0
BOG	-	4,0	4,0
Garages, parkeerplaatsen en overig	13,0	8,2	21,2
Totaal	1.374,0	25,2	1.399,2

Omschrijving	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Verdeling huuropbrengsten	97,8%	2,2%	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	10.663	242	10.905
Opbrengsten servicecontracten	127	5	132
Lasten servicecontracten	-127	-5	-132
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-613	-35	-648
Lasten onderhoudsactiviteiten	-4.100	-97	-4.197
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-490	-15	-505
Nettoresultaat exploitatie vastgoed	5.460	95	5.555
Verkoopopbrengst vastgoed	2.200	438	2.638
Toegerekende organisatielasten	-8	-0	-8
Boekwaarde verkochte vastgoed	-1.348	-345	-1.693
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	844	93	937
Overige waardeveranderingen vastgoed	-351	-21	-372
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed	21.039	115	21.154
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed VOV	-	99	99
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed verkoop	-	-	-
Waardeveranderingen vastgoed	20.688	193	20.881
Opbrengst overige activiteiten	25	-	25
Lasten overige activiteiten	-	-	-
Nettoresultaat overige activiteiten	25	-	25
Overige organisatielasten	-948	-46	-994
Leefbaarheid	-239	-	-239
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	35	-	35
Rentelasten en soortgelijke onkosten	-1.872	-	-1.872
Saldo financiële baten en lasten	-1.837	-	-1.837
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belasting	23.994	335	24.329
Belastingen	-572	-	-572
Resultaat na belastingen	23.421	335	23.756

Kasstroomoverzicht (Bedragen in € 1.000)	DAEB	niet-DAEB	Totaal
Huren	10.827	214	11.041
Vergoedingen servicecontracten	134	6	140
Overige bedrijfsontvangsten	15	13	28
Rente ontvangsten	2	-	2
Ontvangsten	10.978	233	11.211
Personeelsuitgaven	-1.355	-25	-1.380
Onderhoudsuitgaven	-3.657	-80	-3.737
Uitgaven servicecontracten	-124	-5	-129
Overige bedrijfsuitgaven	-1.533	-34	-1.567
Rente uitgaven	-1.817	-	-1.817
Verhuurderheffing	-	-	-
Sectorspecifieke heffing	-25	-	-25
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-67	-	-67
Vennootschapsbelasting	-31	-	-31
Uitgaven	-8.609	-144	-8.753
Kasstroom uit operationele activiteiten	2.369	89	2.458
Verkoopontvangsten best. huur, woon- en niet woon	2.195	374	2.569
Verkoopontvangsten woongelegenheden VOV	-	-	-
Verkoopontvangsten overig (voorraden)	-	-44	-44
Desinvesteringen mva	2.195	330	2.525
Nieuwbouw huur, woon- en niet woon	-5.913	-	-5.913
Aankoop woongelegenheden VOV voor doorverkoop	-	-	-
Investerings overig	-3.419	-59	-3.478
Investerings mva	-9.332	-59	-9.391
Ontvangsten en uitgaven fva	-	-	-
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-7.137	271	-6.866
Nieuwe leningen	5.000	-	5.000
Opname flexibele lening	100	-	100
Aflossing geborgde leningen	-760	-	-760
Aflossing flexibele lening	-100	-	-100
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	4.240	-	4.240
Mutatie liquide middelen	-528	360	-168

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 01-01-2024

Aantal gewogen verhuureenheden van HE	1.406,4 (tussen 751 – 1.500)
Aantal inwoners van Nuenen c.a.	24.231 (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 € 124.000.

Het bezoldigingsmaximum volgens de WNT voor leden en voorzitters van interne toezichthoudende organen bedraagt 10% respectievelijk 15% van het voor HE geldende bezoldigingsmaximum van € 124.000, zijnde € 12.400 respectievelijk € 18.600. 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 2024 (bedragen x € 1)	S.D.F.J. Putters
Functiegegevens	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling	01/01 – 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	107.283
Beloningen betaalbaar op termijn	16.503
Subtotaal	123.786
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	124.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
Totale bezoldiging	123.786
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 2023 (bedragen x € 1)	S.D.F.J. Putters
Functiegegevens	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functieervulling	01/01 – 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
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.
Totale bezoldiging	118.996
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 2024 niet van toepassing voor HE.

Beloning Raad van Commissarissen

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 Commissarissen van HE onderschrijft de uitgangspunten die in de beroepsregel worden gehanteerd, waaronder de gepaste terughoudendheid die een Raad van Commissarissen 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 Commissarissen, 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 € 124.000. De bezoldiging is onafhankelijk van de prestaties van de corporatie en daarmee is het onafhankelijk functioneren van de Commissarissen gewaarborgd. De Raad van Commissarissen volgt de beroepsregeling VTW.

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2024 (bedragen x € 1)	C.F.H. Grootjen	R.A.M.M. Gradus	R.A.M.M. Gradus	P.W. Hoogers
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Voorzitter	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2024	01/01 – 18/11	01/01 – 18/11	19/11 – 31/12	01/01 – 31/12
Bezoldiging				
Totale bezoldiging	€ 13.091	€ 8.708	€ 1.819	€ 9.920
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 16.409	€ 10.939	€ 2.191	€ 12.400
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Totale bezoldiging	€ 13.091	€ 8.708	€ 1.819	€ 9.920
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 2024 (bedragen x € 1)	W.R. Ligtoet	A.J.W. van der Vleuten
Functiegegevens	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2024	01/01 – 04/09	01/09 – 31/12
Bezoldiging		
Totale bezoldiging	€ 6.771	€ 3.307
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 8.391	€ 4.133
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.
Totale bezoldiging	€ 6.771	€ 3.307
Bedrag en reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.

Gegevens 2023 (bedragen x € 1)	C.F.H. Grootjen	R.A.M.M. Gradus	W.R. Ligtoet	P.W. Hoogers
Functiegegevens	Voorzitter	Vicevoorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2023	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12
Bezoldiging				
Totale bezoldiging	€ 14.280	€ 9.520	€ 9.520	€ 9.520
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 17.850	€ 11.900	€ 11.900	€ 11.900

2. Uitkeringen wegens beëindiging dienstverband aan topfunctionarissen

→ Betreffende categorie is in 2024 niet van toepassing voor HE.

Tot slot

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2024 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

13. Ondertekening

Ondertekening

Nuenen, 16 juni 2025

Woningstichting Helpt Elkander

Opgesteld:

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

Vastgesteld:

ir. R.A.M.M. Gradus
voorzitter RvC

P.W. Hoogers
vicevoorzitter RvC

A.J.W. van der Vleuten
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 2024

Ons oordeel

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

De jaarrekening bestaat uit:

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

De basis voor ons oordeel

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

Wij zijn onafhankelijk van woningstichting 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.

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.

Qconcepts

Reitscheweg 45
5232 BX 's-Hertogenbosch
t +31 (0)73 - 61 32 510
e info@qconcepts.nl
i qconcepts.nl

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 toelichting in de (fraude-)risicoparagraaf in het bestuursverslag geëvalueerd en besproken met het management en verwijzen naar de desbetreffende passage in de paragraaf "Risicomanagement" van het jaarverslag.

Wij hebben deze risico's geëvalueerd en concluderen dat deze risico's reeds zijn onderkend in onze controleaanpak.

Bij onze controle hebben wij aandacht besteed aan het risico van het doorbreken van de interne beheersingsmaatregelen door het management. Tevens hebben wij aandacht besteed aan het risico op ABC transacties bij de verkoop van onroerende goederen en een risico onderkend in kickbacks bij het maken van prijsafspraken met leveranciers.

Het risico dat het management maatregelen van interne beheersing doorbreekt

Inzake het risico dat het management 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 journaalposten geselecteerd op basis van risicocriteria en hierop specifieke controlewerkzaamheden verricht zoals aansluiting naar onderliggende documentatie en accordering van journaalposten. Verder is een betalingsanalyse uitgevoerd op transactiecodes, handmatige betalingen en salarisbetalingen. Wij hebben tevens aandacht besteed aan transacties met verbonden partijen.

Daarnaast hebben wij schattingen van het management geëvalueerd, waaronder de waardering van het vastgoed, de beleidswaarde, de fiscale positie en de voorziening voor onrendabele toppen. Daarbij hebben wij aandacht gehad voor het inherente risico van vooringenomenheid van het bestuur bij schattingen. 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 management.

Het risico op kickbacks bij het maken van prijsafspraken met leveranciers

Inzake het risico op kickbacks bij het maken van prijsafspraken met leveranciers, hebben wij de opzet en bestaan geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing van het inkoop- en aanbestedingsproces. Wij hebben een analyse verricht op basis van de crediteurenbetalingen om leveranciers met een hoger risico op kickbacks te identificeren op basis van aard en omvang. Voor deze leveranciers hebben wij de totstandkoming van de prijzen met de betreffende leveranciers gegevensgericht getoetst door vast te stellen dat er een aanbesteding heeft plaatsgevonden conform het interne inkoop- en aanbestedingsbeleid en dat, indien er geen sprake is van een inkoop waarbij een aanbesteding heeft plaatsgevonden, hierbij externe kostenexperts zijn betrokken om de marktconformiteit van de inkooprijzen te toetsen en dat bij het maken van de prijsafspraken er meerdere personen betrokken waren.

Het risico op ABC transacties bij verkoop van onroerende goederen

Inzake het risico op ABC transacties bij verkoop van onroerende goederen, hebben wij de opzet en bestaan geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing van het verkoopproces. Wij hebben de volledigheid van de verantwoorde verkopen vastgesteld op basis van een rondrekening van het aantal verhuureenheden in combinatie met gegevensgerichte detailcontroles op de mutaties gedurende het boekjaar. Daarnaast hebben wij voor alle verkochte onroerende goederen door middel van een gegevensgerichte detailcontrole vastgesteld dat de betreffende onroerende goederen, op basis van de taxatiewaarde of WOZ-waarde, verkocht zijn voor een marktconforme prijs en dat de kortingsregels hierbij zijn nageleefd.

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 2025-2030.

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;
- evalueren van de begrote operationele resultaten en daaraan gerelateerde kasstromen voor de periode van 2025 tot en met 2030, rekening houdend met ontwikkelingen in de branche zoals de verwachte huurontwikkeling, ontwikkelingen op gebied van inflatie en de voorgenomen investeringen en onze kennis uit de controle;

- analyseren of de huidige en de benodigde financiering voor het kunnen continueren van het geheel van de bedrijfsactiviteiten is gewaarborgd inclusief het voldoen aan de ratio's van Waarborgfonds Sociale Woningbouw en het verkrijgen van een borgbaarheidsverklaring vanuit Waarborgfonds Sociale Woningbouw;
- inwinnen van inlichtingen bij het bestuur over zijn kennis van continuïteitsrisico's na de periode van de door het bestuur verrichte continuïteitsbeoordeling.

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

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

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

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

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

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

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

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

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

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

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

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel.

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude ontdekken.

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

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

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

's-Hertogenbosch, 24 juni 2025
Q-Concepts Accountancy B.V.

S.B.J. van Bakel MSc RA