

INHOUDSOPGAVE

Pagina

SAMENVATTING

1	Resultaat	3
---	-----------	---

JAARVERSLAG

1	Kengetallen	8
2	Bestuursverslag 2022	10
3	Volkshuisvestelijk verslag 2022	48

JAARREKENING

1	Balans per 31 december 2022	70
2	Winst-en-verliesrekening over 2022	71
3	Kasstroomoverzicht 2022	73
4	Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling	75
5	Grondslagen voor de waardering van activa en passiva	77
6	Grondslagen voor de bepaling van het resultaat	89
7	Financiële instrumenten en risicobeheersing	92
8	Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht	94
9	Grondslagen gescheiden verantwoording DAEB/niet-DAEB	94
10	Toelichting op de balans per 31 december 2022	97
11	Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2022	119
12	Toelichting op het kasstroomoverzicht 2022	127
13	Overige informatie	129
14	Gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB	131

OVERIGE GEGEVENS

1	Statutaire regeling resultaatbestemming	144
2	Controleverklaring Q-Concepts	145

SAMENVATTING

Heuvelrug Wonen te Doorn

1 RESULTAAT

1.1 Vergelijkend overzicht

Het resultaat over 2022 bedraagt € 12.271.583 tegenover € 56.065.746 over 2021. De resultaten over beide jaren kunnen als volgt worden samengevat:

	2022		2021		Vershil
	€	%	€	%	€
Huuropbrengsten	26.561.794	216,4	26.382.525	46,9	179.269
Opbrengsten servicecontracten	739.446	6,0	698.622	1,3	40.824
Lasten servicecontracten	-851.870	-6,9	-686.598	-1,2	-165.272
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-2.780.817	-22,7	-2.353.815	-4,2	-427.002
Lasten onderhoudsactiviteiten	-7.964.985	-64,9	-8.630.074	-15,4	665.089
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-3.748.102	-30,5	-4.473.658	-8,0	725.556
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	11.955.466	97,4	10.937.002	19,4	1.018.464
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	-4.295	-	278.156	0,5	-282.451
Toegerekende organisatiekosten	-	-	-899	-	899
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-	-	-180.049	-0,3	180.049
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	-4.295	-	97.208	0,2	-101.503
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-1.409.830	-11,5	-7.030.661	-12,5	5.620.831
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	7.355.109	59,9	60.156.005	107,3	-52.800.896
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	33.180	0,3	53.730	0,1	-20.550
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	5.978.459	48,7	53.179.074	94,9	-47.200.615
Overige bedrijfsopbrengsten	771.273	6,3	640.920	1,1	130.353
Kosten overige activiteiten	-558.314	-4,6	-568.134	-1,0	9.820
Nettoresultaat overige activiteiten	212.959	1,7	72.786	0,1	140.173
Overige organisatiekosten	-1.012.848	-8,3	-2.772.283	-4,9	1.759.435
Leefbaarheid	-478.013	-3,9	-554.457	-1,0	76.444
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	46.548	0,4	95	-	46.453
Rentelasten en soortgelijke kosten	-2.949.442	-24,0	-3.091.009	-5,5	141.567
Financiële baten en lasten	-2.902.894	-23,6	-3.090.914	-5,5	188.020
Resultaat voor belastingen	13.748.834	112,0	57.868.416	103,2	-44.119.582

Heuvelrug Wonen te Doorn

Belastingen	-1.496.756	-12,2	-1.818.416	-3,2	321.660
Resultaat deelnemingen	<u>19.505</u>	<u>0,2</u>	<u>15.746</u>	<u>-</u>	<u>3.759</u>
Resultaat na belastingen	<u><u>12.271.583</u></u>	<u><u>100,0</u></u>	<u><u>56.065.746</u></u>	<u><u>100,0</u></u>	<u><u>-43.794.163</u></u>

drs. M.H.A. Lensen RA

JAARVERSLAG

Heuvelrug Wonen te Doorn

1 KENGETALLEN

1.1 Woningbezit

Aantal verhuureenheden (vhe)

	2022	2021	2020	2019	2018
Woningen Daeb	3.625	3.625	3.367	3.368	3.371
Commerciële ruimten	9	9	-	-	1
Garages	24	24	24	24	24
Woningen Niet daeb	116	116	97	97	97
Standplaatsen	3	3	-	-	-
	<u>3.777</u>	<u>3.777</u>	<u>3.488</u>	<u>3.489</u>	<u>3.493</u>

1.2 Mutaties in woningbezit

	2022	2021	2020	2019	2018
Aantal opgeleverd	-	-	-	-	38
Aantal verkocht	-	-	1	3	24
Aantal uit exploitatie door sloop	-	14	-	-	-

1.3 Huurklasse (aantal woningen)

	2022	2021	2020	2019	2018
Huurtoeslaggrens jongeren tot 23 jaar	310	361	343	361	372
Kwaliteitsgrens 1 en 2-persoonshuishoudens	1.878	2.111	1.770	1.846	1.861
Kwaliteitskortingsgrens 3 en meerpersoonshuishoudens	619	309	376	327	320
Aftoppingsgrens	569	408	550	503	518
Boven liberalisatiegrens	366	275	425	428	397

1.4 Kwaliteit

	2022	2021	2020	2019	2018
Aantal gevallen reparatieverzoeken	3.841	3.784	3.659	3.476	3.653
Aantal gevallen mutatie onderhoud	189	221	229	188	180
Kosten planmatig onderhoud per vhe	989	1.222	1.285	839	1.070
Kosten dagelijks onderhoud (klachten en mutatie) per vhe	665	605	528	608	681

1.5 Prijs-kwaliteit

	2022	2021	2020	2019	2018
Gemiddeld aantal punten WWS	162,26	162,79	161,05	161,21	161,86
Gemiddeld netto huurprijs per einde verslagjaar	603,65	584,93	590,41	572,66	561,78
Gemiddelde huurverhoging in %	2,30	-	2,74	1,70	1,56

Heuvelrug Wonen te Doorn

1.6 Het verhuren van woningen

	2022	2021	2020	2019	2018
Mutatiegraad in % woningbezit	5,72	5,60	6,61	5,43	5,19
Huurachterstand in % jaarhuur	0,98	0,83	0,47	0,46	0,61
Huurderving in % jaarhuur	1,34	0,94	1,11	0,92	0,75
Aantal verhuringen	189	221	229	188	218

1.7 Financiële continuïteit (WSW-normen o.b.v. beleidswaarde)

	2022	2021	2020	2019	2018
ICR (norm > 1,40)	2,88	2,00	2,24	1,90	2,25
LtV (norm < 85%) obv beleidswaarde	33,00	32,00	36,00	42,00	33,00
Solvabiliteit (norm > 15%) obv beleidswaarde	66,00	69,00	63,00	53,00	62,00
Onderpandratio (norm < 70%) (marktwaarde schuld/marktwaarde verhuurde staat	15,00	19,00	15,00	12,00	13,00
Solvabiliteit obv marktwaarde	85,00	85,00	84,00	82,00	81,00

- De ICR wordt berekend door het 5 jaars gemiddelde te nemen van de begrote renteontvangsten en uitgaven gedeeld door de kasstroom uit operationele activiteiten zonder rente ontvangsten maar met rente uitgaven, met als doel beoordeling van de liquiditeitspositie.

- LtV wordt berekend door de beleidswaarde te delen door de schulden kredietinstellingen (lang en kort)

- De solvabiliteit op basis van beleidswaarde wordt berekend door het eigen vermogen op basis van beleidswaarde te delen door de totale activa op basis van beleidswaarde.

- De onderpandratio wordt berekend door de marktwaarde van schulden kredietinstellingen (lang en kort) te delen door de marktwaarde van het vastgoed ingezet als onderpand bij het WSW.

- De solvabiliteit op basis van marktwaarde wordt berekend door het eigen vermogen op basis van marktwaarde te delen door de totale activa op basis van marktwaarde.

1.8 Balans en winst-en-verliesrekening

	2022	2021	2020	2019	2018
Genormaliseerd resultaat per vhe	2.064	1.321	1.548	2.412	1.651
Jaarresultaat per vhe	3.249	14.844	11.117	8.308	11.598
Eigen vermogen per vhe op basis van marktwaarde	159.912	156.663	142.152	129.522	120.929
Overige voorzieningen per vhe	109	116	106	89	85
Langlopende lening per vhe	25.159	27.151	24.756	23.339	23.181

De berekening van het genormaliseerde resultaat staat toegelicht onder paragraaf 2.4.5 van het bestuursverslag.

1.9 Personele bezetting

	2022	2021	2020	2019	2018
Aantal formatieplaatsen (fte)	33,62	34,15	31,99	31,33	29,44
Aantal fte per 100 vhe	0,89	0,98	0,92	0,90	0,84

2 BESTUURSVERSLAG 2022

2.1 Vooraf

2.1.1 Domino-effect oorlog Rusland-Oekraïne

In de vroege ochtend van 24 februari viel Rusland Oekraïne binnen. In de maanden daarna zijn duizenden slachtoffers gevallen en sloegen miljoenen mensen op de vlucht. De Oekraïense vluchtelingen zijn ook naar Nederland gekomen. Dit geeft een nog grotere druk op de woningmarkt, dan er al was. De oorlog tussen Rusland en Oekraïne raakt ook onze organisatie en onze huurders. Er ontstaat een domino-effect; het conflict met Rusland leidt tot een energietekort in Europa, de energieprijzen vliegen omhoog. De inflatie stijgt tot meer dan 10%, hierdoor zijn brandstof en voedsel duurder geworden. Het heeft invloed op de koopkracht van mensen. De overheid grijpt in door het minimumloon te laten stijgen en maatregelen te nemen die de pijn moeten verzachten.

2.1.2 ERP

Dit jaar is het Enterprise Resource Planning (ERP) meer onderdeel geworden van onze bedrijfsvoering.

2.1.3 Nationale Prestatieafspraken

De nieuwe minister van Wonen trekt hard aan allerlei ambities. Op 30 juni 2022 heeft Aedes de Nationale Prestatieafspraken volkshuisvesting getekend met de Woonbond, VNG en het Rijk. Hier verwachten we - na jaren geen nieuwbouw - redelijk goed invulling aan te kunnen geven. Toevallig of niet, zijn we tegelijk in een flow gekomen voor kleine en grote toekomstprojecten.

2.1.4 Veel zieken

Opnieuw hebben we te maken met een hoog ziekteverzuim. De onderliggende oorzaken wisselen. Corona is van grote invloed, maar ook de maatschappelijke druk en werkdruk geven een dreigend perspectief. Veel van onze langdurig zieken hebben vooral niet werkgerelateerde klachten.

2.1.5 Onderzoek naar fusie

Heuvelrug Wonen en RK Zeist onderzoeken samen de mogelijkheden en meerwaarde van een fusie.

2.1.6 Ondernemingsraad

We zijn in de gelukkige omstandigheid dat we na enkele jaren weer een OR hebben.

Doorn, 22 juni 2023

Jos Sleyfer
directeur-bestuurder

Hoe we onze doelstellingen in 2022 realiseerden, leest u in dit jaarverslag. Ik nodig u graag uit ons verslag te lezen en ben benieuwd naar uw reacties. U kunt ze kwijt op ons e-mailadres: info@heuvelrugwonen.nl.

2.2 Leeswijzer

Ons ondernemingsplan schetst onze strategische doelen; op hoofdlijnen. Hoe we die in de periode 2022-2026 realiseren, leest u in onze jaarplannen. In dit jaarverslag laten we zien hoe we onze missie, visie en doelen invullen. U leest wat we daarvan hebben gerealiseerd en welke ambities we daarnaast nog meer hebben waargemaakt in 2022.

2.2.1 *De wereld om ons heen*

In hoofdstuk 2.3 beschrijven we de wereld waarin wij verkeren. En vooral met wie we samen werken. Samenwerking is voor ons erg belangrijk, want samen met andere partijen kunnen we een betere invulling geven aan onze woonopgaven.

2.2.2 *(Financiële) continuïteit*

In hoofdstuk 2.4 leest u de achtergronden van ons financiële beleid. Om goede en betaalbare huisvesting te kunnen blijven bieden aan onze doelgroep, nu en in de toekomst, is financiële continuïteit van groot belang. Hiervoor hebben wij al onze middelen ingezet voor de volkshuisvesting. Deze paragraaf besteedt ook aandacht aan de continuïteit van de organisatie op andere vlakken, zoals privacy en informatiebeveiliging, risicomanagement en de Governancecode.

2.2.3 *De organisatie*

Na de 'corona-jaren' ontmoeten we elkaar weer meer op kantoor en is er weer meer ruimte om samen te leren. We hebben Stichting Pesten op de werkvloer uitgenodigd voor een workshop en leren 'verbindend' met elkaar te communiceren. Ook konden we ons Preventief Medisch Onderzoek (PMO) weer aanbieden en uitvoeren. Dit is te lezen in hoofdstuk 2.5. De organisatie.

2.2.4 *Verslag van de ondernemingsraad*

Na 4 jaar afwezigheid heeft Heuvelrug Wonen weer een ondernemingsraad. In dit hoofdstuk (2.8.) is te lezen wie er zitting hebben genomen in de OR en welke onderwerpen zij bij de kop hebben gepakt.

2.2.5 *Verslag Raad van Commissarissen*

De raad van commissarissen kent verschillende nieuwe gezichten. In hoofdstuk 2.6 is te lezen wie in 2022 in de raad van commissarissen zitting nam, waar hij aandacht aan besteedde en hoe hij toezicht houdt. Hoe is de rolverdeling en waarvoor kwamen de commissies bij elkaar? Naast het houden van toezicht, wil de raad ook betrokken zijn bij inhoudelijke beleidskeuzen. Behalve de formele afspraken heeft de raad van commissarissen ook verschillende informele ontmoetingen met management en organisatie.

2.2.6 *Verslag Huurdersvertegenwoordiging*

In hoofdstuk 2.7 leest u waar de huurdervertegenwoordiging HBV-HW in het afgelopen jaar aandacht aan besteedde. De HBV-HW heeft een druk en bewogen jaar achter de rug. Ze hadden meer willen doen en ook meer zichtbaar willen zijn voor huurders. In 2022 is gepoogd het team te versterken, maar nog zonder resultaat.

Met een klein bestuur hebben zij zich ingezet voor verschillende onderwerpen. Hierbij was veel aandacht voor de betaalbaarheid en beschikbaarheid.

2.2.7 *Volkshuisvestelijk verslag*

In hoofdstuk 3 leest u over het huisvesten van onze doelgroep aan de hand van de kernbegrippen woningtoewijzing en doorstroming, betaalbaarheid, huisvesting van specifieke doelgroepen, woningkwaliteit, kwaliteit dienstverlening, energie en duurzaamheid, (des)investeringen in vastgoed, leefbaarheid, wijk- en buurtbeheer en aanpak overlast. We zetten in op zoveel mogelijk betaalbare en kwalitatief goede woningen. In het volkshuisvestelijke verslag is ook opgenomen wat en hoe Heuvelrug Wonen communiceert. Verder is aandacht voor bezwaren en geschillen.

2.2.8 Jaarrekening

In hoofdstuk 4 staan de cijfers van Heuvelrug Wonen op een rij. De jaarrekening geeft ons het beeld van hoe Heuvelrug Wonen er financieel voorstaat.

2.3 De wereld om ons heen

Het huisvesten van onze doelgroep; daar ligt ieder jaar onze focus. De maatschappelijke druk, de effecten van de oorlog in Oekraïne en de coronamaatregelen raken ook onze doelgroep.

In 2022 werden de coronamaatregelen langzaam versoepeld na een harde lockdown. Uiteindelijk vervielen de laatste maatregelen in maart 2022. De onzekerheid en beperkingen hebben veel effect gehad op het gedrag van mensen en op de manier waarop wij ons werk kunnen uitvoeren.

In februari werden we opgeschrikt door de oorlog in Oekraïne/Rusland. De dreiging en onzekerheid die deze situatie met zich meebracht heeft eveneens effect op het gedrag van mensen. Zeker vanaf het moment dat ook de Nederlander in de portemonnee werd geraakt met deze oorlog.

In de regionale samenwerking doen we veel voor Woningbouwvereniging (Wbv.) Maarn en richten we ons op RK Zeist. De gemeente Utrechtse Heuvelrug is een belangrijke lokale partner. We investeren veel in de relatie. Vanaf 2022 is ook de gemeente Wijk bij Duurstede een belangrijke speler. Hier vonden vooral nog kennismakingsgesprekken plaats.

2.3.1 Stakeholders

Onze huurders zijn onze belangrijkste stakeholders. Daarnaast zoeken we onder meer de samenwerking met collega-corporaties, gemeente, aannemers en de zorg- en welzijnspartijen. Samenwerking staat hoog op de agenda van Heuvelrug Wonen. Onze stakeholders beïnvloeden in hoge mate ons doen en laten; hun mening telt. We profileren ons als netwerkpartner.

Federatie Woningcorporaties Heuvelrug

Rhenam Wonen, Wbv. Maarn en Heuvelrug Wonen vormen samen de Federatie Woningcorporaties Heuvelrug, kortweg de Federatie. Gezamenlijk trekken we op richting de gemeente Utrechtse Heuvelrug. Ook de huurdersorganisaties van de 3 corporaties werken zo nu en dan met elkaar samen.

De federatie hield - na 2 jaar afwezigheid - weer een jaarlijkse themabijeenkomst voor de lokale politiek. Samen hebben we kennisgemaakt met de nieuwe gemeenteraad, deelden we waar woningcorporaties van zijn en wat de nationale prestatieafspraken inhouden. Tijdens de bijeenkomst was er ook een rol voor de huurdersorganisaties en de wethouder.

Al tien jaar vragen we als corporaties aandacht voor de bouwveloppen van de gemeente. Deze bijeenkomst was het laatste duwtje dat nodig was om via een motie de bouwveloppen naar de corporaties te laten komen. Dit leidt in 2023 tot drie projecten voor de federatie.

Rhenam Wonen kreeg in 2022 een nieuwe bestuurder, waar we kennis mee hebben gemaakt. In 2023 zoeken we samen naar een hernieuwde invulling van de federatie.

Woningbouwvereniging Maarn

Sinds 2017 voert Heuvelrug Wonen alle werkzaamheden uit voor Woningbouwvereniging Maarn, met uitzondering van de bestuurstaken. De samenwerking is per 1 januari 2024 opgezegd.

RK Zeist

Heuvelrug Wonen werkt intensief samen met de RK Zeist; onder andere op het gebied van automatisering/ERP en de uitwisseling van personeel. Onderzocht wordt een mogelijke fusie.

De bestuurders en commissarissen van beide corporaties zijn met elkaar in gesprek.

Er is een partij gecontracteerd om het traject te begeleiden.

Fusie met Wbs. Cothen

Per 1 januari zijn we gefuseerd met Wbs. Cothen. Stakeholders zijn daarover per brief geïnformeerd.

Tijdens een kennismakingsbijeenkomst hebben de medewerkers van Heuvelrug Wonen kennis gemaakt met de huurders in Cothen.

We behouden voorlopig het kantoor in Cothen voor optimale aansluiting bij de huurders aldaar.

Vestia

Woningcorporatie Vestia is ontvolchten in drie nieuwe corporaties: Hef Wonen (Rotterdam), Hof Wonen (Den Haag) en Stedelink (Delft-Zoetermeer-Zuidplas).

Het Vestiabezit in Leersum is ondergebracht bij Stedelink. Een nieuw team zal de verkoop van de woningen in Leersum opnieuw ter hand nemen.

Heuvelrug Wonen te Doorn

Samenwerking met andere corporaties

Heuvelrug Wonen zoekt nadrukkelijk de samenwerking met andere corporaties. Dit doen we binnen projecten en netwerken, zoals de RWU en diverse Aedesnetwerken. We wisselen kennis en ervaringen met elkaar uit. Dit doen we onder meer op het gebied van klanttevredenheid, privacy, financiën en ICT. Verder zijn we actief lid van Klimmr, een gezamenlijk platform van corporaties dat personeel en kennis uitwisselt. De bestuurder van Heuvelrug Wonen is sinds 2019 lid van het dagelijks bestuur van de SWRU.

Gemeente Utrechtse Heuvelrug

Op verschillende niveaus en terreinen werken we samen met de gemeente Utrechtse Heuvelrug. Zowel op ambtelijk als op bestuurlijk niveau was er in het verslagjaar regelmatig contact. Dit contact is open en transparant en droeg, afhankelijk van de onderwerpen, wisselend een formeel of informeel karakter. Belangrijke onderwerpen in 2022 waren onder andere de onveilige situatie rondom een paar van onze complexen in Driebergen, de nationale en lokale prestatieafspraken, de gemeenteraadsverkiezingen en de invulling van de grote bouwopgave.

In november heeft er een hernieuwd kennismakingsgesprek plaatsgevonden tussen het gemeentebestuur en de raad van commissarissen van Heuvelrug Wonen. Dit gesprek was verhelderend en stimulerend.

Gemeente Wijk bij Duurstede

2022 was het eerste jaar met een voor ons nieuwe gemeente; Wijk bij Duurstede. Dit heeft ertoe geleid dat Heuvelrug Wonen actief heeft gesproken met de gemeente over het realiseren van flexwoningen in Wijk bij Duurstede, in het kader van de nationale prestatieafspraken.

De gesprekken vinden op zowel ambtelijk als bestuurlijk niveau plaats. Overigens geldt dit ambtelijk en bestuurlijk overleg ook voor de meerjarige lokale prestatieafspraken die we dit jaar met elkaar hebben gemaakt.

Dorpsteams

De gemeente is verantwoordelijk voor zorg en hulp via de GGZ en de WMO. Deze taken heeft zij grotendeels belegd bij de dorpsteams. De dorpsteams zijn ondergebracht in de stichting Sociale Dorpsteams.

De samenwerking met de dorpsteams is goed en is het afgelopen jaar verbeterd.

Begin 2022 hebben we samen de gemeente en dorpsteams een digitale bijeenkomst georganiseerd om nader met elkaar kennis te maken en het verkennen van de mogelijkheden van een verdere samenwerking op het gebied van het sociale domein. Belangrijkste gezamenlijke doel is het samen zo efficiënt mogelijk werken en de kans op succesvol wonen van (kwetsbare) personen zo groot mogelijk te maken. Samen zetten we in op "Kracht in de wijk". Zie §3.6.1.

Samenwerking op gebied van wonen en zorg

We hebben met verschillende zorg- en welzijnspartijen in de gemeente Wijk bij Duurstede kennisgemaakt. Daarnaast willen we in goed overleg blijven met de grote maatschappelijke zorg- en welzijnspartijen die in de gemeente Utrechtse Heuvelrug actief zijn. Met verschillende partijen hebben we een samenwerkingsovereenkomst of een convenant afgesloten.

Interventieteam

We hebben een samenwerkingsovereenkomst voor het huisvesten van kwetsbare doelgroepen. Onze partners hierin zijn de gemeente Utrechtse Heuvelrug, Wbv. Maarn, Rhenam Wonen, Kwintes, Stichting de Instap, politie, Propersona, GGZ Centraal, BAC/Vitras CMD, Inforsa en verslavingszorg.

Stichting Bartiméus

Met stichting Bartiméus hebben we een convenant ten behoeve van de woningtoewijzing van statushouders in een personeelsflat. Zie §3.1.1.

Living Lab/Eerst een thuis

Met zorgpartij Kwintes zijn we op zoek gegaan naar vernieuwende vormen van wonen voor het huisvesten van kandidaten uit het MOBW. Zie §3.2.1.

Project 'Van stress naar stabiliteit'

We steunen en nemen deel aan het project ZonMw; een nieuwe uitvoeringspraktijk 'Van stress naar stabiliteit'.

Samen met de gemeenten Utrechtse Heuvelrug en De Bilt, Kwintes, Umah-hai, politie, Rhenam Wonen en anderen werken we aan een uitvoeringspraktijk voor kwetsbare mensen met verward gedrag; dit noemen we stressorenaanpak. In 2022 is het project afgesloten en pakken partijen dit verder op. Zie §3.6.1.

Heuvelrug Wonen te Doorn

Samenwerking schuldhulp

In de aanpak van (huur)schulden werkt Heuvelrug Wonen in de gemeente Utrechtse Heuvelrug nauw samen met Stichting Sociale Dorpsteams en voor onze huurders in Cothen met Stichting Binding. In beide gemeentes is er ook samenwerking met Stichting Schuldhulpmaatjes, Humanitas en de Regionale Sociale Dienst.

Samenwerking Vluchtelingenwerk

Elk half jaar voert Heuvelrug Wonen overleg met Vluchtelingenwerk, de gemeente, het COA, Wbv. Maarn, Rhenam Wonen en Vestia over de taakstelling van het huisvesten van statushouders en de voortgang hiervan. In 2022 heeft Heuvelrug Wonen haar taakstelling niet gehaald. Vanaf 2022 zijn we ook in Cothen actief. Vervolgafspraken maken we in 2023. Zie §3.1.1.

Regionale samenwerking: RWU en SWRU

Op het gebied van wonen, werken we in de Regio Utrecht samen met zestien gemeenten: de U-16. In de provincie Utrecht hebben we een gemeenschappelijke woningmarkt. De contacten en samenwerking binnen de U-16 is goed. We werken uitgebreid samen op het gebied van duurzaamheid. We participeren zowel in de RWU (Regioplatform Woningcorporaties Utrecht) als in de SWRU (Stichting Woonruimteverdeling Regio Utrecht) en zijn zo betrokken bij uitvoering en regelgeving van woonruimteverdeling. De bestuurder van Heuvelrug Wonen is lid van het dagelijks bestuur van de SWRU, Woningnet.

Aannemer dagelijks onderhoud meer betrekken

In het verslagjaar is er nadrukkelijk samengewerkt op het gebied van afstemmen van de nieuwe automatisering. In 2022 waren de beschikbaarheid van materiaal, medewerkers en de prijsontwikkelingen onderwerpen van gesprek en overleg. (Zie ook §3.4.3).

2.3.2 Werken voor derden

In 2022 is de raamovereenkomst met Wbv. Maarn voor het verrichten van de financiële en beheeractiviteiten voor de woningbouwvereniging door Heuvelrug Wonen opgezegd per 2024. Twee medewerkers van Heuvelrug Wonen zijn voor een deel van hun tijd gedetacheerd bij de Lange Dreef C.V.

In het kader van de samenwerking is er in 2022 één medewerker van Heuvelrug Wonen op vaste basis aan het werk geweest bij RK Zeist. Twee medewerkers hebben incidenteel voor de RK Zeist gewerkt. Andersom hebben in 2022 twee medewerkers van de RK Zeist bij Heuvelrug Wonen gewerkt.

2.3.3 Politieke verantwoording

De Autoriteit woningcorporaties (Aw) houdt toezicht op alle woningcorporaties in Nederland op onderwerpen als rechtmatigheid, financiële continuïteit, governance en integriteit. De Governancecode biedt hierbij handvatten. De Aw valt onder de politieke verantwoordelijkheid van de minister voor Wonen en Rijksdienst en is ondergebracht bij de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT). De autoriteit beoordeelt en rapporteert jaarlijks over de sector als geheel, als ook individueel. Sinds 2022 valt de Aw onder het ministerie Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening.

2.3.4 Toezicht

Er hebben in 2022 diverse wijzigingen plaatsgevonden in de samenstelling van de raad van commissarissen. Twee commissarissen zijn afgetreden na het voltooien van hun zittingstermijn. Er zijn twee nieuwe commissarissen aangetreden. Zie §2.7.

2.3.5 Prestatieafspraken

De Federatie, de huurdersorganisaties en de gemeente Utrechtse Heuvelrug - samen het Driehoeksoverleg - hebben nieuwe meerjarige prestatieafspraken met elkaar gemaakt. Met deze afspraken heeft het Driehoeksoverleg met elkaar vastgelegd welke koers ze samen willen varen voor de periode 2023-2028. Op elk thema, gekoppeld aan de rijksprioriteiten, is een gezamenlijke visie en ambitie geformuleerd. Hiermee is de stip op de horizon bepaald en met elkaar gedeeld in hoeverre de partijen dezelfde kijk en doelen hebben voor de volkshuisvesting op de Utrechtse Heuvelrug. Deze gezamenlijke uitgangspunten moeten bijdragen aan een positieve samenwerking en leiden tot realisatie van gestelde ambities.

Heuvelrug Wonen en huurdersorganisatie HBV-HW hebben dit jaar voor het eerst meerjarige prestatieafspraken gemaakt met de gemeente Wijk bij Duurstede, voor de periode 2023-2025. Met deze afspraken is vastgelegd welke koers de organisaties samen willen varen. Er is op volkshuisvestelijke thema's zoals betaalbaarheid, beschikbaarheid, duurzaamheid en leefbaarheid een gezamenlijke visie en ambitie geformuleerd.

2.4 (Financiële) continuïteit

2.4.1 Verantwoording

RJ-645

De jaarrekening is opgesteld volgens de RJ-645. Heuvelrug Wonen waardeert haar daeb en niet-daeb vastgoed op marktwaarde in verhuurde staat. Voor de bepaling van deze marktwaarde op basis van de DCF-methode wordt het handboek marktwaardering 2022 gebruikt.

De winst- en verliesrekening van 2022 is ingericht volgens het functionele model. Dat betekent dat de bedrijfslasten worden toegerekend naar functies zoals verhuur, onderhoud en leefbaarheid.

Reglement Financieel beleid en beheer

Het reglement Financieel beleid en beheer (RFBB) werd jaarlijks geactualiseerd en getoetst door de raad van commissarissen. In 2022 is het RFBB naar de huidige actualiteit gebracht. De frequentie voor herziening is verhoogd naar vijf jaar, tenzij de actualiteit vraagt om vernieuwing voor 2027. De rekenregels worden wel jaarlijks herzien. Deze zijn gekoppeld aan de cyclus van de begroting.

2.4.2 Corona

In de loop van 2022 is Corona beheersbaar geworden en hebben we gedurende het jaar de richtlijn omgedraaid van 'werk thuis, tenzij...' naar 'werk op kantoor, tenzij...' Van de coronaperiode hebben we veel geleerd. Zo zijn we vaker digitaal in overleg, en switchen we makkelijk tussen thuiswerken en op kantoor. Ook hebben we op kantoor diverse ruimtes ingericht om digitaal te kunnen vergaderen. Zo gaan er meer overleggen door, omdat het op een digitale manier makkelijker kan passen in agenda's dan fysiek op kantoor.

2.4.3 Beleidsmatige beschouwing beleidswaarde en marktwaarde verhuurde staat

2.4.3.1 Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde verhuurde staat

Per 31 december 2022 bedraagt de marktwaarde van het daeb en niet-daeb-vastgoed in exploitatie in totaal € 695,1 miljoen (2021 € 682,4 miljoen). Het verschil tussen de marktwaarde van het vastgoed en de kostprijs is opgenomen in de herwaarderingsreserve. De waardering tegen marktwaarde van het vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde bepaald. De realisatie van de marktwaarde van het vastgoed is sterk afhankelijk van het te voeren beleid. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het daeb-vastgoed in exploitatie te realiseren, zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen, zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan daeb-huurwoningen.

Hieronder treft u het overzicht van het verloop van de marktwaarde aan:

Verloopstaat marktwaarde 2022-2021 (€ 1.000)	DAEB	Niet- DAEB	Totaal
Marktwaarde 2021	650.688	31.703	682.391
Mutatie objectgegevens	47.458	2.145	49.603
Methodische wijzigingen handboek en software	6.740	187	6.927
Parameter aanpassingen a.g.v. validatie handboek	49.826	2.402	52.228
Parameter aanpassingen a.g.v. validatie marktontwikkeling	-91.930	-4.118	-96.048
Marktwaarde 2022	662.782	32.319	695.101
Percentage marktwaarde 2022 t.o.v. 2021	102%	102%	102%

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

Het bestuur heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van de herwaarderingsreserve dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de WSW-beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat en bedraagt € 343,9 miljoen (2021 € 360,1 miljoen). Dit impliceert dat 57% (2021:61%) van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is door verkoop. Dit is inclusief het verschil tussen de WSW-beleidswaarde van het niet-daeb-vastgoed in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat.

2.4.3.3 Beleidsmatige beschouwing op de beleidswaarde

De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt deels beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat welke hiervoor is toegelicht, omdat de beleidswaarde de marktwaarde als vertrekpunt neemt.

De beleidswaarde vormt een onderdeel van het Verticaal toezichtsmodel van de Aw en WSW.

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse oordelen en schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed (terug te vinden in de marktwaarde en beleidswaarde), is geen exacte wetenschap en tevens betreft dit de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening.

De beleidswaarde kent als vertrekpunt de marktwaarde in verhuurde staat waarbij er in het kader van de beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer aansluiting wordt gezocht bij het beleid van de corporatie in plaats van de uitgangspunten in de markt. Met deze toelichting wordt nadere duiding gegeven aan het deel van de waarde van het vastgoed en dus van het corresponderende deel van het vermogen dat als gevolg van het beleid van de woningcorporatie niet of pas op zeer lange termijn kan worden gerealiseerd.

In het boekjaar is de beleidswaarde toegenomen van € 322,2 miljoen naar € 351,1 miljoen. De mutaties in de beleidswaarde zijn onderstaand schematisch opgenomen.

Verloopstaat beleidswaarde 2021-2022 (€ 1.000)	
Beleidswaarde 2021	322.334
Voorraadmutaties	28
Vastgoedgegevens	2.885
Methodische wijzigingen	9.548
Validatie handboek	24.222
Marktontwikkelingen	53.930
Parameters beleidswaarde	-61.808
Beleidswaarde 2022	351.139

Mogelijke onzekerheden in de uitgangspunten die samenhangen met de verdere ontwikkeling van dit waardebegrip kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden, onder meer samenhangend met:

a) Aanpassing van de huurstijgingsparameter: bij bepaling van de beleidswaarde is de (bij mutatie van de woning te realiseren) markthuur aangepast naar de streefhuur. Deze is gebaseerd op een schatting door Heuvelrug Wonen van de nieuwe maximaal te realiseren huur, mede rekening houdend met wettelijke bepalingen zoals passend toewijzen, prestatieafspraken en afspraken met de huurdersvereniging over huursomstijging en de huursom. In de praktijk kan de huurstijging, de streefhuur en de huursom afwijken van de uitgangspunten in de beleidswaarde vanwege onder andere afwijkingen in de mutatiegraad en de dan geldende kaders voor het passend toewijzen en het huursombeleid. Concrete afwijking die plaats gaat vinden is de Wet eenmalige huurverlaging.

- b) Bepaling van de toegepaste disconteringsvoet, welke ultimo 2022 in de beleidswaardebepaling gelijk is aan de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2022 opgenomen disconteringsvoet voor het type vastgoedbezit en regio 5 waarin Heuvelrug Wonen actief is. In theorie kan een lager risicoprofiel worden verondersteld in de beleidswaarde door inrekenen van een lagere huur (betaalbaarheid) en hogere kwaliteit (onderhoud). Doordat de disconteringsvoet bij doorexplotatie meer betekenis heeft gekregen, krijgt de bepaling van deze disconteringsvoet meer aandacht. Het is denkbaar dat hierdoor de disconteringsvoet de komende jaren nog een ontwikkeling gaat doormaken.
- c) Toepassing van nadere standaardisatie, zoals dit jaar ook heeft plaatsgevonden, voor bepaling van onderhoudskosten versus investeringen en/of toerekening van niet direct vastgoed gerelateerde bedrijfslasten.
- d) Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van beheerskosten.

2.4.4 Risicomanagement

In 2022 hebben we een top 8 risico's gedefinieerd die we elk tertiaal beoordelen op actualiteit en stand van zaken. De top-8 ziet er als volgt uit:

Vanuit het gezamenlijke beoordelingskader Aw en WSW:

1. Omvang en inhoud van het transitieprogramma inzake strategisch voorraadbeleid.
2. Huurstructuur en -strategie.
3. Beheersing van investeringen (o.a. in het transitieprogramma).
4. Onderhoudsuitgaven.

Vanuit eigen inventarisatie:

5. De beschikbaarheid van gekwalificeerd personeel.
6. Risico van cybercriminaliteit en datasecurity.
7. Toenemende kwetsbaarheid van huurders/klanten.
8. Nieuwe ontwikkelingen omtrent ICT en verduurzaming die aanvullende competenties vragen van medewerkers.

Ad 1 In de aansluiting met het strategisch voorraadbeleid (SVB) wordt expliciet gekeken naar de beschikbaarheid van woningen voor specifieke doelgroepen én de betaalbaarheid daarvan. Hierbij wordt ook gekeken naar de verhouding tussen de operationele kasstromen en de investeringskasstromen (=transformatie-index).

Beschikbaarheid en betaalbaarheid zijn belangrijke doelen uit het ondernemingsplan.

Het strategisch voorraadbeleid (portefeuillestrategie) is, na goedkeuring van de raad van commissarissen, aangeleverd bij het WSW. Het WSW heeft geen verdere op- of aanmerkingen gegeven op het aangeleverde beleidsstuk.

Ad 2 In de huurstrategie en -structuur zoeken we naar een goede aansluiting met de betaalbaarheid uit het ondernemingsplan. Hierbij zijn we ons bewust van de oplopende stichtingskosten. In 2022 zijn verschillende nieuwbouwinitiatieven voorbij gekomen, zoals de Pomplaan, flexwoningen in de gemeente Wijk bij Duurstede en 6 woningen in Leersum op het voormalige Knausterrein. Al deze initiatieven hebben als uitgangspunt een maximale huur van de 2e aftoppingsgrens en dragen hiermee bij aan de betaalbaarheid.

Ad 3 Heuvelrug Wonen heeft ambities op het gebied van nieuwbouw en verduurzaming.

De begroting (2023-2035), inclusief aanvullende scenario's (inflatie, renteverhoging en huurverhoging 0% en Monte Carlo analyse), is goedgekeurd door de raad van commissarissen.

Bij de doorrekening van (toekomstige) projecten ten behoeve van besluitvorming wordt het project met de meest actuele prijzen op basis van de vastgestelde begroting doorgerekend. Daarnaast wordt het desbetreffende project nogmaals doorgerekend met de vastgestelde begroting, maar dan met de meest recente parameters van het AW of Ortec Finance (welke het meest recent is). De oplopende stichtingskosten bij nieuwbouw lopen tegen de grenzen/normen aan vanuit het beoordelingskader Aw-WSW.

Heuvelrug Wonen te Doorn

Ad 4 Het afwijkend realisatiepercentage, in combinatie met hoge normbedragen voor onderhoud, inclusief (herhaalde) opmerkingen van de accountant in de Managementletter, leidt tot een verhoogd risico.

In 2022, maar ook daarna, is dit continu onder de aandacht van de afdeling Vastgoed. Dit is al een langer lopende vaststelling. Wel constateren we dat dit probleem opnieuw wordt versterkt door tekort aan personeel en materiaal, ook bij onze partners. De bezetting blijkt toch te mager door de aanwas de afgelopen jaren van woningen en het ingewikkelder worden van de techniek en haar innovaties en regelgeving. We hebben drie acties ondernomen:

- In de laatste maanden van 2022 zijn we gestart met het opdragen van werk voor 2023.
- Per 1 februari 2023 begint er een fulltime medewerker in vaste dienst op het bedrijfsbureau.
- De begroting voor planmatig onderhoud is met 25% verlaagd.

Ad 5: De moeite die gedaan moet worden om gekwalificeerd personeel te kunnen contracteren én voor langere tijd te behouden is een sectorbreed, en inmiddels een landelijk, vraagstuk. Daar komt bij dat de vergrijzing binnen Heuvelrug Wonen (en de sector) vraagt om gestructureerde programma's om kennisverlies op termijn te voorkomen.

Dit sluit naadloos aan bij de in het ondernemingsplan genoemde organisatieontwikkeling en het investeren in talentontwikkeling.

Voor de invulling van vacatures zoeken we buiten de gebaande paden. Er ligt echter nog geen concreet plan. Voor de afdeling Financiën hebben we een nieuwe collega gevonden voor het team Planning & Control. Voor het bedrijfsbureau hebben we een fulltime medewerker aan kunnen trekken, per 1 februari 2023.

Ad 6 De afhankelijkheid van data en infrastructures wordt alleen maar groter. Zeker met al de thuiswerkplekken is de beveiliging van netwerken en beschikbare data een belangrijk onderwerp geworden. Van zogenaamde 'gijzelsoftware' willen we geen slachtoffer worden.

In 2022 is een informatiebeveiligingsrisicobeleid opgesteld en goedgekeurd. In 2023 wordt deze geïmplementeerd gaan we aan de slag met de top 10 die daaruit voortvloeit.

Ad 7 Toenemende kwetsbaarheid van huurders/klanten:

Door de uitstroom uit ggz-instellingen en huurders met een 'rugzakje' zien we de problematiek en overlast toenemen, en het woongenot afnemen. Het aandacht hebben voor deze doelgroep komt ook terug in het ondernemingsplan. Deze doelgroep vraagt om intensiteit en specifieke competenties van de medewerkers, wat weer een verhoogde druk op de organisatie legt. Nog meer als in ogenschouw wordt genomen dat de beschikbaarheid van gekwalificeerd personeel beperkt is.

In 2022 zijn alle burgers, dus ook onze huurders, geconfronteerd met een enorme toename van kosten voor energie en levensonderhoud. We hebben een Energiecrisisteam in het leven geroepen om interdisciplinair te bekijken richting onze huurders wat we waarnemen en wat we samen met gemeente en andere partijen kunnen doen.

Daarnaast zetten we in 2023 in op "Verbindend communiceren", zo leren we ook deze huurders beter te begrijpen.

Een aanvullend effect op de toenemende kwetsbaarheid van huurders/klanten is de verminderde huurdersparticipatie. Dit komt onder andere door de toenemende vergrijzing. Het is (zeer) moeizaam om huurders te vinden die zich voor een bewonerscommissie of huurdersbelangenvereniging willen inspannen. Op termijn gaat ook dit onderwerp om aandacht vragen.

In 2022 hebben we een adviesbureau ingeschakeld om de HBV-HW te ondersteunen bij de organisatie van de komende ALV en het werven van nieuwe deelnemers voor de HBV-HW. Het voorstel is huurders te werven voor een werkgroep die de HBV-HW breed gaat adviseren en ondersteunen. De verwachting is dat er leden van deze werkgroep doorstromen naar het bestuur.

We zetten samen met de gemeente en de Sociale Dorpsteams in op "Kracht in de Wijk". Hiermee hopen we huurders te prikkelen en te motiveren om iets voor hun wijk te doen. Ook langs deze weg zetten we in op participatie.

Heuvelrug Wonen te Doorn

Ad 8: Nieuwe ontwikkelingen omtrent ICT en verduurzaming die aanvullende competenties vragen van medewerkers:

Met de implementatie van het nieuwe ERP-systeem zien we de afhankelijkheid van een goed werkende en ondersteunende software voor de dagelijkse/primaire werkzaamheden van Heuvelrug Wonen. Waarbij de volgende stap een verdergaande digitalisering/ robotisering van de werkzaamheden inhoudt.

Datzelfde geldt, op een iets andere wijze, voor de steeds complexere technologieën die toegepast (gaan) worden in bijvoorbeeld de verduurzaming. Dat vereist andere en nieuwe competenties en inzichten van (technische) medewerkers.

We zijn bezig met een opleidingsprogramma voor de medewerkers van Heuvelrug Wonen om de digitale geletterdheid naar een hoger niveau te krijgen. Dit verwachten we in het eerste tertiaal van 2023 te implementeren.

Governancecode

Het bestuur is verantwoordelijk en de raad van commissarissen houdt toezicht - volgens principe 5 van de Governancecode (bestuur en raad van commissarissen beheersen de risico's verbonden aan hun activiteiten) - op de risico's die verband houden met de activiteiten van de corporatie. Daarbij wordt met name aandacht gegeven aan de grotere financiële transacties.

Grote transacties met derden vallen financieel over het algemeen onder projecten. Verder is er een geheel van voorschriften en procuratie en overige administratieve organisatorische maatregelen waaraan de overige aanbestedingen moeten voldoen en waarmee de generieke risico's beheerst worden.

Heuvelrug Wonen is bereid om risico's te accepteren waarvan de impact en de kans dat iets voor komt klein is, zonder daar extra maatregelen voor te nemen.

Projectrisico's

In 2022 hebben we het Investeringsstatuut geactualiseerd. Nieuwbouwprojecten worden hieraan getoetst. Over projecten rapporteren we periodiek in de projectenrapportage. Hierin worden gesignaleerde risico's in de tekst benoemd. Van het verduurzamingsproject wordt drie keer per jaar een uitgebreide rapportage gemaakt.

Bij het opdrachtgeverschap van grotere uitgaven wordt in zijn algemeenheid een vereiste van meerdere offertes gesteld. Waarbij de aanloop naar aanbesteding in meerdere procedures is vastgelegd. Met name nieuwbouw- en verbouwprojecten kennen een uitgebreid verantwoordingsproces welke altijd één of meerdere toetsingsmomenten kent door de raad van commissarissen. Indien de samenloop van projecten kritisch wordt qua volume, wordt er separaat met risicorapportages gewerkt die een totaalrisico bepalen. Dit was in 2022 niet aan de orde.

Het sluiten van contracten wordt bij substantiële bedragen binnen het managementteam besproken en in het geval van nieuwbouw- en/of verbouwprojecten wordt over het projectplan aan de raad van commissarissen goedkeuring gevraagd voordat er wordt overgegaan tot aanbesteding. Er worden geen samenwerkingsverbanden met derden aangegaan, zonder dat de raad van commissarissen hiervoor vooraf goedkeuring geeft.

Aannemers worden volgens het protocol Uitbesteden en inkopen bij Heuvelrug Wonen geselecteerd. Hierbij wordt ook getoetst op kredietwaardigheid. Van aannemers bij lopende projecten wordt de kredietwaardigheid geregeld bewaakt middels een abonnement op het bewakingssysteem van Graydon. Het inkoop- en aanbestedingsbeleid wordt in 2023 geüpdatet. De huidige versie is van 2021.

Financiële risico's

Veel aandacht is in 2022 gegeven aan de financiële risico's. In ons toetsingskader, opgenomen in de begroting, zijn de financiële uitgangspunten opgenomen waaraan Heuvelrug Wonen minimaal moet voldoen om de financiële continuïteit te kunnen waarborgen. Toetsing hiervan vindt continu plaats. Maandelijks wordt er gecontroleerd of wij in de pas lopen met onze begroting. De financiële kengetallen worden hieronder toegelicht.

Liquiditeitsrisico

In het treasuryjaarplan is aandacht gegeven aan de rente- en liquiditeitsrisico's op korte termijn. Minimaal vier keer per jaar worden door de treasurycommissie de risico's beoordeeld en acties vanuit het treasuryjaarplan. Als ondergrens voor de liquide middelen hanteert Heuvelrug Wonen € 1 miljoen.

Heuvelrug Wonen te Doorn

Kasstroomrisico

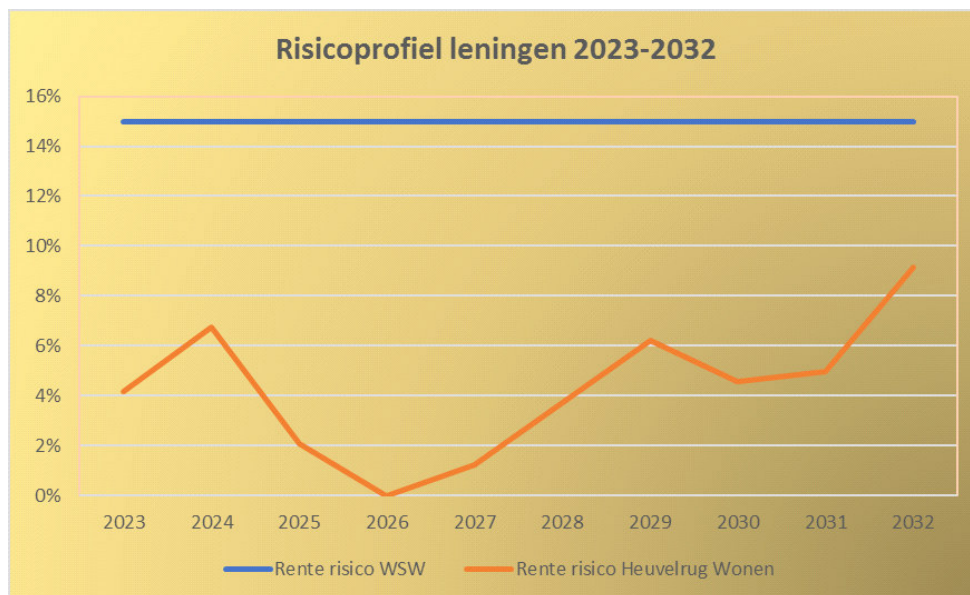
De belangrijkste bron van inkomsten betreft de verhuur van onze woningen. Leegstand en betalingsachterstanden zijn risico's die de kasstroom negatief kunnen beïnvloeden. De kans op leegstand is echter gering. Het aantal woningzoekenden blijft groot en de verhuurbaarheid is hoog. Betalingsachterstanden zijn gestegen gedurende 2022, te weten 0,98% van de jaarhuur (2021: 0,83%). Dit heeft vooral te maken met de stijgende energieprijzen en de inflatie. Procedureel wordt er bij betalingsachterstanden snel actie ondernomen om de huurder te attenderen op de achterstand. Indien nodig wordt er een betalingsregeling getroffen of wordt de huurder verwezen naar schuldhulpinstanties. Voor afboeking van niet te innen vorderingen is een voorziening getroffen ad € 119.294 (2021: €97.706). De operationele kasstromen in de komende jaren zijn ruim voldoende om aan onze betalingsverplichtingen te kunnen voldoen. Positieve saldi worden onder andere gebruikt voor het financieren van investeringen.

Beleggingsrisico

In het treasurystatuut wordt het beleid voor eventuele overtollige liquide middelen gekenmerkt als risicomijdend. Voor Heuvelrug Wonen betekent dit dat zij haar overtollige middelen uitsluitend belegt in deposito's en/of spaarrekeningen. Per 31 december 2022 was 100% van onze liquide middelen belegd in spaar- en rekening-courant gelden. Heuvelrug Wonen heeft geen derivatenportefeuille.

Beheersen renterisico's en rentemanagement

Met rentemanagement bedoelen we alle maatregelen ter beheersing van renteresultaten en ter bescherming van balansverhoudingen tegen nadelige invloeden van rentebewegingen. De omvang van het renterisico wordt gemeten aan de hand van het geldvolume dat in een aaneengesloten periode van twaalf maanden gevoelig is voor rentebewegingen. Doel hiervan is de jaarlijkse renterisico's door (her)financiering of renteconversie te beperken. Daarnaast het tegengaan van onaanvaardbare tegenvallers in het jaarlijkse renteresultaat. Het renterisico mag in een bepaald jaar niet hoger zijn dan 15% van de restant hoofdsom van de leningenportefeuille volgens de normen van het WSW.



In de grafiek zijn de renterisico's als gevolg van renteherzieningen en aflossingen inzichtelijk gemaakt. Voor de genoemde periode 2023-2032 lopen de risico's uiteen van circa 0% tot 9%. Heuvelrug Wonen voldoet hiermee ruimschoots aan de WSW-norm. Het WSW beoordeelt tenminste eenmaal per jaar of wij hieraan voldoen. Hiervoor worden de gegevens uit de dVi en de eigen leningenadministratie gebruikt.

Operationele risico's

In het kader van operationele risico's besteden wij aandacht aan personeel, informatiesysteem en -beveiliging.

Heuvelrug Wonen te Doorn

Personeel

In 2022 hebben we fase I van de implementatie van het nieuwe ERP afgerond. Om werkdruk te verlagen en de continuïteit van de werkzaamheden te borgen werd gebruik gemaakt van externe personen en partijen. Vanwege de kwetsbaarheid van een kleine organisatie is dit onvermijdelijk. Ook heeft Heuvelrug Wonen te maken (gehad) met voornamelijk niet-werkgerelateerd langdurig ziekten. Voor het langdurig ziekteverzuim is een verzekering afgesloten. Deze verzekering kent een eigen risico van tien werkdagen. In de begroting wordt jaarlijks rekening gehouden met het inlenen van personeel in verband met ziekte waardoor het risico van onderbezetting grotendeels is afgedekt.

Informatiesysteem en -beveiliging

Het risico bestaat uit ontoereikende beschikbaarheid en betrouwbaarheid van het informatiesysteem, de beveiliging van gegevens en de toegankelijkheid.

De ICT-infrastructuur, inclusief het beheer daarvan is volledig geoutsourcet bij NEH. Met deze leverancier is een Service Level Agreement gesloten waarin afspraken zijn gemaakt rondom de beschikbaarheid van het netwerk. Voor de toegankelijkheid tot het netwerk is het wachtwoordenbeleid van de leverancier van het netwerk van toepassing.

In 2022 hebben we informatiebeveiligingsbeleid opgesteld, met een risico-top-10. In 2023 gaan we hiermee aan de slag door een beveiligingsscan uit te laten voeren door een extern bureau. De acties die hieruit volgen worden in 2023 opgepakt.

Informatiebeveiliging is gebaseerd op de drie criteria:

- Vertrouwelijkheid: het beschermen van gevoelige informatie tegen ongeautoriseerde kennisname en gebruik (misbruik); Heuvelrug Wonen borgt dat gegevens op een zorgvuldige manier worden opgeslagen en gebruikt enkel voor het doel waarvoor deze zijn verstrekt door klanten of worden gegenereerd uit het proces;
- Integriteit: het waarborgen van de correctheid en de volledigheid van informatie en computerprogrammatuur voor gebruikers en klanten;
- Beschikbaarheid: zekerstellen dat informatiesystemen op het juiste moment en op de juiste plaats beschikbaar zijn voor gebruikers, waardoor iedereen zijn/haar werk kan doen. Daaronder vallen ook verschillende calamiteiten zoals brand of inbraak.

Bescherming van Persoonsgegevens

De privacy officer van Heuvelrug Wonen wisselt kennis en ervaring uit met andere corporaties binnen de klankbordgroep Privacy & Informatiebeveiliging van Aedes. Door herorganisatie is deze klankbordgroep minimaal bij elkaar gekomen. Verwacht wordt dat in 2023 een doorstart plaatsvindt.

De projectgroep P&IB (privacy- en informatiebeveiliging) kwam in 2022 2 keer bij elkaar. Tijdens de overleggen wordt vooral uitgewisseld wat op welke afdeling speelt op het gebied van privacy en informatiebeveiliging. De privacy officer en verantwoordelijk manager voor P&IB (manager Financiën) delen de actuele ontwikkelingen binnen de organisatie.

Er wordt in de organisatie regelmatig aandacht besteed aan het vergroten van de interne bewustwording op het gebied van privacy en informatiebeveiliging.

In 2022 hebben we drie keer bezoek gehad van een mystery guest. Tijdens een workshop voor het gehele personeel zijn de resultaten van deze bezoeken en de lessen die hieruit te leren zijn, teruggekoppeld. Dit jaar zijn de bezoekerspassen geïntroduceerd. Hierdoor hebben we meer zicht op de (ongewenste) gasten binnen ons pand. Daarnaast hebben we de toegang tot het pand - voor bezoekers - beperkt tot de hoofdingang.

In 2022 zijn 7 datalekken geconstateerd. Hiervan zijn geen datalekken gemeld bij de Autoriteit Persoonsgegevens (AP). Het risico van alle datalekken is als 'laag' ingeschat. Eind 2022 hebben twee huurders gebruik gemaakt van hun inzagerecht. Deze zijn begin 2023 afgehandeld. Hierbij is begin 2023 een datalek geconstateerd, waarvan melding is gemaakt bij de AP.

In 2022 hebben we alle voorbereidingen getroffen om ons archief op te schonen. Geautomatiseerd verwijderen we 'ongewenste' gegevens in documenten en dossiers. Begin 2023 hebben we ruim 200.000 documenten gescand. Hiervan hebben we in circa 5% van de stukken persoonsgegevens aangetroffen die we hebben verwijderd.

Externe risico's

Externe risico's doen zich voor bij de waarde vastgoed en verantwoording.

Heuvelrug Wonen te Doorn

Waarde vastgoed

Heuvelrug Wonen waardeert haar bezit op marktwaarde in verhuurde staat. Het jaarlijkse resultaat en daardoor onze solvabiliteit is sterk afhankelijk van deze waardering en kan jaarlijks sterk stijgen maar ook dalen. Heuvelrug Wonen waardeert op basis van de basisvariant. Dat betekent dat de parameters voor de berekening van de marktwaarde grotendeels worden vastgesteld door de overheid. Sommige elementen worden bepaald door de markt, bijvoorbeeld de eindwaarde van een woning. Het risico dat de marktwaarde daalt of stijgt is aanwezig. Dit heeft echter geen grote invloed op de financiële kengetallen van Heuvelrug Wonen. Deze worden voornamelijk berekend middels de beleidswaarde en/of componenten die niet direct gerelateerd zijn aan de marktwaarde.

De economische waarde van het vastgoed wordt mede bepaald door vraag en aanbod. Door een verbetering van de huizenmarkt, onder andere een gevolg van de zeer lage hypotheekrente, stijgen de WOZ-waardes van onze woningen. De consequentie hiervan is een stijgende OZB-heffing, een stijgende verhuurderheffing en een hogere fiscale winst. Heuvelrug Wonen heeft de eerdere daling van de vastgoedwaardes van meer dan 30% als verlies verrekend (zie ook paragraaf 2.4.6 Vennootschapsbelasting bij Heuvelrug Wonen). In 2022 was de WOZ-waardestijging 30,3% (2021: 7,9%).

Verantwoording

In 2022 werd verantwoording afgelegd aan de raad van commissarissen door middel van viermaandsrapportages. Deze rapportage bestaat onder meer uit:

- De rapportage over de voortgang van de gestelde doelen en het jaarplan.
- De stand van zaken in de financiële voortgang en de relatie met de goedgekeurde en vastgestelde begroting.
- De resultaten van verhuur, onderhoud en sociaal beheer.
- De voortgang van de projectontwikkeling.
- Treasuryactiviteiten en de wijze waarop het treasurybeleid is uitgevoerd.
- De projectenrapportage.
- Voortgang verduurzaming.
- Risicomanagement (top-8).

Deze rapportages zijn een belangrijk instrument voor het kunnen volgen van de prestaties van de organisatie. Dit geldt voor zowel de raad van commissarissen als voor de directie en werkorganisatie. Met betrekking tot treasury wordt jaarlijks een zogenaamd treasuryjaarplan opgesteld en voorgelegd aan de directie en aan de raad van commissarissen. Het treasuryjaarplan regelt de invulling van liquiditeiten en rentemanagement. Belangrijk is de toets aan het treasurystatuut en de daarin gestelde uitgangspunten en grenzen.

Frauderisico-analyse

Eind 2022 is door Heuvelrug Wonen een frauderisico-analyse opgeleverd. Er is geen vast format voor een dergelijke analyse voorhanden, vandaar dat de insteek is genomen om vanuit wet- en regelgeving en analyse van de interne en externe omgeving de positie van Heuvelrug Wonen in kaart te brengen, met ondersteuning door een handreiking die door de accountantskantoren wordt gebruikt. In deze analyse zijn een 17-tal frauderisico's beschreven, waaruit een lijst naar voren is gekomen van 13 actiepunten.

Uit deze 13 actiepunten hebben we een top 3 samengesteld:

- 1) Procesbeschrijvingen
- 2) Rapportage rondom duurzaamheid
- 3) Autorisaties in T365

Er is in 2022 een start gemaakt met het beschrijven van de processen. Evaluatie en optimalisatie vindt continu plaats.

Begin 2023 zijn we gestart met de optimalisatie omtrent duurzaamheidsrapportages. Tevens hebben we het prijzenboek van verduurzaming laten beoordelen door een onafhankelijk bureau. Uitkomsten hiervan worden medio 2023 besproken.

In 2023 toetsen we de ingerichte autorisaties in T365. Hierbij beoordelen we of deze nog aansluiten bij de functie omschrijvingen van de medewerkers. Met de in de fraudeanalyse genoemde punten gaan we ervan uit een compleet beeld van de frauderisico's te hebben. Wij zijn van mening dat de interne beheersingsmaatregelen hebben gewerkt en onderkennen derhalve over het verslagjaar 2022 geen restrisico's.

2.4.5 Resultaat

Het resultaat over het verslagjaar bedraagt na belasting € 12,3 miljoen (2021: € 56,1 miljoen). Het resultaat is met € 43,8 miljoen afgenomen ten opzichte van 2021 (zie overzicht verlies- en winstrekening in de jaarrekening).

Het genormaliseerde resultaat (resultaat exclusief de op-/afwaarderingen van het vastgoed en exclusief de verkoopopbrengsten) is € 3,2 miljoen hoger ten opzichte van 2021. De belangrijkste oorzaken zijn de lagere bedrijfslasten en lagere onderhoudslasten. Daarnaast was er vorig jaar eenmalig een kostenpost voor de opname van een agio voortvloeiend uit de Vestia lening constructie.

De waardeveranderingen van de vaste activa (overige waardeverandering vaste activa en niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille) veroorzaken de grote afwijking in het resultaat. Deze is afgenomen met € 47,2 miljoen ten opzichte van 2021. Dit wordt veroorzaakt door de lagere onrendabele top van vastgoed in ontwikkeling, door minder projecten en een iets hogere toename van marktwaarde van vastgoedbeleggingen (zie de toelichting op de vastgoedbeleggingen in de jaarrekening). De bedrijfslasten (lonen en salarissen, overige bedrijfskosten en sanerings- en verhuurderheffing) staan onder druk. In de benchmark wordt hier kritisch naar gekeken en veel aandacht aan besteed. Door de veranderende regelgeving en het toenemend toezicht van de Aw en het WSW nemen de interne administratieve kosten en de externe controlekosten toe. In 2022 zijn de totale lasten per vhe gedaald van €3.020 naar €2.496. De daling is onder andere te verklaren door de afname van de verhuurderheffing van circa € 215 per vhe.

2.4.6 Vermogen en solvabiliteit

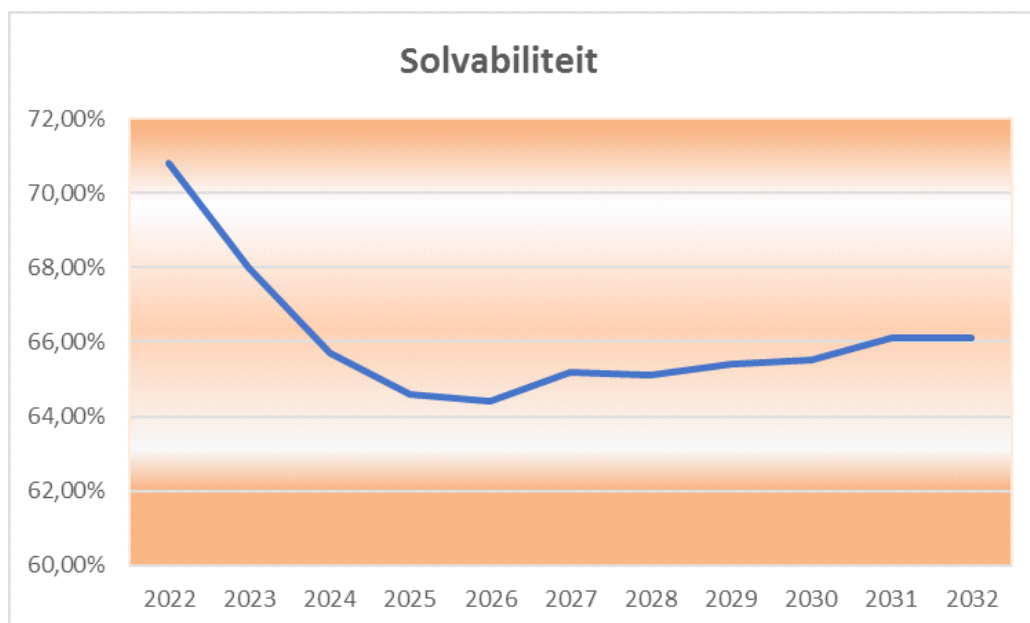
De marktwaarde van het daeb-vastgoed (sociaal vastgoed) in exploitatie bedroeg € 662,8 miljoen eind 2022 (2021: € 650,7 miljoen). De waarde van het niet-daeb-vastgoed (commercieel vastgoed) bedraagt € 32,3 miljoen (2021: € 31,7 miljoen). Voor de uitgangspunten voor de marktwaarde verwijzen wij naar de grondslagen en toelichting in de jaarrekening.

Het eigen vermogen bedraagt € 603,9 miljoen per december 2022 (2021: € 591,7 miljoen). De solvabiliteit (uitgedrukt als percentage van het eigen vermogen ten opzichte van het balanstotaal) op basis van de marktwaarde, bedraagt 84,9% eind 2021 (2021: 84,6%).

Uit deze jaarcijfers concluderen we dat Heuvelrug Wonen er financieel goed voor staat. De reserves zijn voldoende om de financiële continuïteit te kunnen waarborgen.

De huursombenadering speelt een rol bij de jaarlijkse huurverhoging. Bij dit huurbeleid bepaalt de overheid een plafond (huursom) voor de jaarlijkse huurverhoging van alle woningen samen. De huurstijging mag per woning variëren, als die over alle woningen maar onder het plafond blijft. Heuvelrug Wonen volgt een inflatievolgend huurbeleid. Ook wordt er rekening gehouden met inkomensafhankelijke huurverhoging voor inkomens hoger dan € 47.948. De uitgangspunten voor het huurbeleidskader zijn opgenomen in §3.1.2.

Op basis van de begroting laat onderstaande grafiek zien dat de solvabiliteit (op basis van de beleidswaarde) in de komende jaren varieert tussen de 70,67% en 64,40%. Deze grafiek is afgeleid uit de begroting 2022-2031. Voor de beoordeling van de solvabiliteit wordt uitgegaan van de WSW-normen (op basis van kasstromen).



Beoordeling Autoriteit woningcorporaties (Aw)

Op grond van artikel 61 lid 3 van de woningwet 2015 beoordeelt de Aw jaarlijks integraal Heuvelrug Wonen. De conclusie van de Aw is, naast een reeds geplande governance inspectie, dat er geen aanleiding is om een nader onderzoek uit te voeren. De risico-inschatting is laag op alle onderdelen van het beoordelingskader.

Vennootschapsbelasting bij Heuvelrug Wonen

De VSO2 biedt woningcorporaties de mogelijkheid om voor de bepaling van het fiscale resultaat voor de Vpb huurwoningen tijdelijk af te waarden. Conform VSO2 zijn huurwoningen per 1 januari 2008 fiscaal gewaardeerd op een bepaald percentage (70% daeb of 80% niet-daeb) van de WOZ-waarde. Op grond van de VSO2 kan bij een daling van de WOZ-waarde een tijdelijk afwaarderingsverlies ten laste van het resultaat worden gebracht. Het effect hiervan is minimaal gezien Heuvelrug Wonen bijna alle afwaarderingsverliezen uit het verleden al heeft ingelopen. De VSO2 is per 1 januari 2023 opgezegd. Dit heeft geen gevolgen voor Heuvelrug Wonen.

Financiële ondersteuning buitenlandse instellingen

Heuvelrug Wonen heeft geen samenwerkingsverbanden noch andere financiële betrekkingen met organisaties buiten Nederland.

2.4.7 Treasury

Met inachtneming van artikel 55a van de woningwet heeft Heuvelrug Wonen in 2019 het treasurystatuut geactualiseerd om te voldoen aan 'een zodanig financieel beleid en beheer dat de financiële continuïteit niet in gevaar wordt gebracht'. Ook streeft Heuvelrug Wonen naar het bieden van een adequaat inzicht in de risico's die samenhangen met het financierings- en beleggingsbeleid. Het treasurystatuut vormt een onderdeel van het RFBB dat in 2022 geactualiseerd.

Jaarlijks stelt Heuvelrug Wonen een treasuryjaarplan op. De treasurycommissie vergadert minimaal vier keer per jaar. De acties uit het treasuryjaarplan worden door de commissie besproken en bewaakt. Er wordt verslag gedaan door de commissie aan de auditcommissie.

Liquiditeiten

Het saldo van de operationele kasstromen bedroeg € 10,0 mln. in 2022 (2021: € 3,1 mln.). Er is geen nieuwe financiering aangetrokken in 2022.

De afname van de liquide middelen bedraagt € 5,6 mln. Voor een compleet overzicht van de in- en uitgaven verwijzen wij u naar het kasstroomoverzicht in de jaarrekening.

Heuvelrug Wonen te Doorn

Vaststellen borgingsplafond

Het WSW bepaalt jaarlijks het borgingsplafond voor Heuvelrug Wonen. Het borgingsplafond is het maximale bedrag aan geborgde leningen dat Heuvelrug Wonen per einde van het betreffende kalenderjaar mag hebben. WSW stelt het borgingsplafond vast op basis van onze investeringsbehoefte. Dit is de investerings- en herfinancieringsprognose voor de jaren 2022 t/m 2024 conform de dPi.

	2022	2023	2024
Getrokken leningportefeuille WSW per 31 december 2021*	€ 102.352.000		
DAEB Financieringsbehoefte DAEB	€ 13.915.000	€ 11.583.000	€ 8.468.000
Interne financieringsbronnen	€ -3.672.000	€ -4.522.000	€ -4.939.000
Correctie	€ 0	€ 0	€ - 3.529.000
Borgingstegoed	€- 3.206.000		
Borgingsplafond ultimo jaar	€ 109.389.000	€ 116.450.000	€ 116.450.000

*Variabele hoofdsomlening (max. € 5,0 mln.) is in dit bedrag opgenomen voor de volledige hoofdsom.

Bron: WSW m.b.t. borgingsplafond van juni 2022

Bovenstaande is exclusief de Vestialening.

Leningportefeuille

In december 2022 is het borgingsplafond door het WSW voor Heuvelrug Wonen geactualiseerd op € 100,8 mln. (verschil met de leningenportefeuille € 96,8 mln. is € 4 mln. niet opgenomen variabele hoofdsom lening).

Er hebben twee renteconversies plaatsgevonden. Daarnaast is er regulier afgelost. De leningenportefeuille bedraagt € 96,8 miljoen ultimo 2022. Alle leningen zijn door het WSW geborgd. De schuld per gewogen verhuureenheid (VHE) bedraagt € 25.786 De portefeuille heeft ultimo 2022 een duration van 7,6 (2021: 7,3). De rentegevoeligheid is dus nauwelijks gewijzigd. Het gemiddelde rentepercentage van de leningenportefeuille in 2022 bedraagt 2,83% (2021: 3,21%).

Rentedekkingsgraad (ICR)

Toetsingsnorm voor de Aw en het WSW voor de kasstromen is de Interest Coverage Ratio (ICR). Deze parameter geeft weer in hoeverre de corporatie in staat is zijn renteverplichtingen te voldoen uit de operationele activiteiten. Heuvelrug Wonen hanteert de normen van het WSW als haar eigen toetsingsnorm. De rentedekkingsgraad (ICR) geeft aan hoe vaak uit de netto kasstroom de verschuldigde rente aan verschaffers van vreemd vermogen kan worden betaald. De netto kasstroom bestaat uit de operationele kasstroom gecorrigeerd met overheidsbijdragen, vennootschapsbelasting en de opbrengsten van verkoop van huurwoningen. Met andere woorden: hoe hoger de ratio, des te kleiner is het risico dat de corporatie haar renteverplichtingen niet kan nakomen.

In onderstaande tabel wordt de rentedekkingsgraad weergegeven. Dit overzicht laat zien dat Heuvelrug Wonen over de genoemde periode kan voldoen aan haar rentelasten. Heuvelrug Wonen scoort voor deze ratio ruim boven de WSW-norm in de daeb.

ICR	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
ICR Daeb (min. 1,4)	2,86	2,58	2,28	2,32	2,47	2,54	2,43	2,46	3,09	2,61
ICR niet Daeb (min. 1,8)	6,23	7,05	6,80	3,34	3,36	3,61	3,80	3,65	3,25	3,50

*ICR is een kengetal welke aangeeft hoe vaak de corporatie haar rentelasten verdient uit de operationele kasstromen.

2.4.8 Deelnemingen

Heuvelrug Wonen te Doorn

	Verkrijgingsprijs	Resultaat t/m 2021	Resultaat 2022	Stand 31-12-2022
HW Energiediensten BV	€ 1.000.001	€ 58.895	€ 11.369	€ 1.070.265
HW Commandiet	€ 72.600	€ -33.096	€ -466	€ 39.038
Lange Dreef BV	€ 9.000	€ -98.695	€ 7.702	€ -81.993
	€ 1.081.601	€ -72.896	€ 18.605	€ 1.027.310

Heuvelrug Energiediensten B.V.

In juni 2014 is Heuvelrug Energiediensten B.V. opgericht. De belangrijkste doelstellingen van de vennootschap zijn:

- Het uitoefenen van exploitatierechten van installaties waarmee op duurzame wijze energie kan worden opgewekt voor huurders van de woningen van Heuvelrug Wonen.
- Het leveren van duurzame energie en het leveren van bijbehorende diensten.
- Het ontwikkelen van activiteiten en het opzetten van projecten die leiden tot (extra) energiebesparingen en voordelen voor de huurders van Heuvelrug Wonen.

Het positieve resultaat van 2022 bedraagt € 11.369.

Lange Dreef B.V./C.V.

In 2010 is er een samenwerkingsovereenkomst met de gemeente Utrechtse Heuvelrug afgesloten. Het doel van deze samenwerking is de ontwikkeling van het uitleggegebied Lange Dreef. De juridische uitwerking hiervan heeft geresulteerd in de oprichting van Heuvelrug Wonen Commandiet BV, Gemeente Utrechtse Heuvelrug Commandiet B.V. en Lange Dreef B.V. Gemeente en Heuvelrug Wonen zijn 100% eigenaar van hun eigen Commandiet B.V. en ieder voor 50% eigenaar van Lange Dreef B.V. Van de drie bovengenoemde B.V.'s zijn twee B.V.'s commanditaire vennoten waarbij Lange Dreef B.V. de beherende vennoot is van de samen opgerichte Lange Dreef C.V. Door het positieve resultaat van Lange Dreef B.V. over 2022 € 7.702 (2021: € 4.346) neemt het negatief eigen vermogen af tot € 81.993 (2021: € 89.695). Voor het negatief eigen vermogen zijn door zowel Heuvelrug Wonen als de Gemeente Utrechtse Heuvelrug garanties afgegeven, zodat er geen sprake is van insolventie en/of risico op faillissement.

Overige lidmaatschappen

Heuvelrug Wonen kent de volgende lidmaatschappen:

- Heuvelrug Wonen is als lid aangesloten bij Aedes (vereniging van woningcorporaties);
 - Heuvelrug Wonen is lid van het MKW-platform;
 - Heuvelrug Wonen is lid van de RWU;
 - Heuvelrug Wonen is lid van KLIMMR;
 - Heuvelrug Wonen participeert in het VvE bestuur van de Vijverflat te Driebergen;
 - Heuvelrug Wonen participeert in het VvE bestuur van Bloemgaard 1-55 te Doorn.
- Tevens zijn wij aandeelhouder van Woningnet en daarmee lid van de SWRU.

2.5 De organisatie

2.5.1 Personeelszaken

Eind 2022 zijn er 46 medewerkers in dienst bij Heuvelrug Wonen: 18 mannen en 28 vrouwen, 25 fulltime en 21 parttime. Het aantal fte's bedraagt 38,11. Er kwamen 7 nieuwe medewerkers in dienst en 3 medewerker gingen uit dienst. Een medewerker bereikte haar AOW-gerechtigde leeftijd, maar levert nog een bijdrage aan de organisatie op basis van een nieuw (tijdelijk) contract. Deze uitbreiding is te verklaren door tijdelijke vervanging vanwege ziekte (twee volledige fte's) en nasleep van de implementatie van Tobias 365. De druk die maatschappelijke ontwikkelingen met zich meebrengen heeft veel invloed op de organisatie. Dat zie je terug in de leefbaarheid in de wijken of de grotere druk op de reparatielijn en de steeds grotere verantwoording richting de Autoriteit woningcorporatie. Hierdoor hebben we in 2022 op gezette tijden extra ondersteuning in de vorm van interim-medewerkers ingezet. Zij pakten het reguliere werk op zodat de vaste bezetting volle aandacht aan Tobias 365 kon geven, nieuwe collega's konden inwerken of zij waren er ter vervanging van zieke collega's.

Automatisering

Met automatisering hebben we ook te maken met informatiebeveiliging. Informatiebeveiliging heeft een hoge prioriteit binnen Heuvelrug Wonen. In 2021 heeft een onafhankelijk bureau een 0-meting uitgevoerd op onze ICT-omgeving. Aan de hand van de resultaten hebben we een informatiebeveiligingsbeleid opgesteld. In dit beleid hebben we onder andere een top-10 op te lossen risico's opgesteld, die we jaarlijks evalueren. Daarnaast hebben we een planning opgesteld met alle activiteiten en de doorlooptijd.

Met Passie Ontwikkelen

Elkaar inspireren door je passie te delen, dat is het idee achter 'Met Passie Ontwikkelen'. Eind 2022 hebben vier collega's een 'middag vol passie' voorbereid. Half januari 2023 boden zij ieder een workshop aan, over hun eigen passie. Collega's konden hier 2 workshops uit kiezen om te volgen. Alle workshops hadden elementen die ook te gebruiken zijn in het werk.

Ziekteverzuim

Het ziekteverzuim binnen Heuvelrug Wonen is het afgelopen jaar verder gestegen van 6,3% (2020) naar 7,0% (2021) naar 9,3%. Twee collega's vielen bijna een half jaar uit met stressgerelateerde klachten. Die kwamen voort uit een combinatie van hoge werkdruk door de naweeën van de implementatie van Tobias 365 en problemen in de persoonlijke sfeer.

Opmerkelijk blijft dat het kortdurend verzuim, evenals vorig jaar, laag is (1,4%). Het aantal ziekmeldingen is wel gestegen van 22 ziekmeldingen in 2021, naar 60 in 2022. De oorzaak daarvan lijkt te liggen in het voorjaar, toen veel collega's te maken kregen met corona en in het najaar met een heftige griep.

Integriteit (workshop ongewenst gedrag)

Een van onze kernwaarden is respect. We laten iedereen in zijn waarde. Uit het medewerkestevredenheidsonderzoek van 2021 was naar voren gekomen dat dit best lastig is en dat medewerkers last hadden van ongewenst gedrag (pesten, negeren en verbale agressie) van collega's. Hiervoor hebben we in 2022 een bewustwordingstraining georganiseerd. Stichting Pesten Op de Werkvloer heeft ons geleerd dat we met zijn allen verantwoordelijk zijn voor het ontstaan van pesten en wat wij eraan doen. En dat plagen pesten wordt als het met opzet, stelselmatig en tegen dezelfde persoon gebeurt.

Bij onze vertrouwenspersoon zijn geen meldingen binnengekomen.

Vacatures

De krapte op de arbeidsmarkt voelen we in lichte mate bij Heuvelrug Wonen. We maken ons wel zorgen hoe zich dit de komende jaren ontwikkelt. De vacatures die ontstaan lossen we tijdelijk op met medewerkers van detachingsbureaus of zzp'ers. Maar bij voorkeur nemen we mensen in dienst, die zich verbonden voelen met de organisatie en langdurige verbinding leggen met collega's en onze huurders. Eind 2022 hadden we geen openstaande vacatures.

OR

Na een afwezigheid van ruim vier jaar heeft Heuvelrug Wonen weer een ondernemingsraad. Binnen de cao-waardendiensten is geregeld dat corporaties met meer dan tien medewerkers een OR instelt. In de tussenliggende periode waren er onvoldoende medewerkers bereid zitting te nemen.

Heuvelrug Wonen te Doorn

Ontwikkeling

Ontwikkeling is een van de kernwaarden van Heuvelrug Wonen. Ieder jaar krijgen medewerkers de ruimte zich te ontwikkelen zodat ze hun functie goed blijven uitvoeren en op persoonlijk vlak blijven groeien. In 2022 leidde dat ertoe dat drie medewerkers intern konden doorgroeien naar een andere functie, maar ook dat men een stap naar buiten durfde te maken.

Het ontwikkelbudget werd onder andere ingezet om werknemers veilig en gezond te laten werken op de bouwplaats. Als opdrachtgever ben je verantwoordelijk om vanaf de ontwerpfase hier rekening mee te houden. De arbeidsinspectie ziet toe op de naleving hiervan. Om aan deze regelgeving te voldoen, hebben alle medewerkers die met planmatig onderhoud en projectontwikkeling te maken hebben, een uitgebreide training V&G Coördinatie gevolgd.

Naast afdelingsworkshops en individuele opleidingen zijn ook verschillende collectieve workshops of cursussen gevolgd, zoals de eerder genoemde workshop "Pesten", of bewustwordingstraining privacy van BeveiligMij. De totale opleiding- en ontwikkelingskosten komen op 3,40% van de loonsom.

Verbinding

Goede communicatieve vaardigheden zijn steeds vaker een essentiële competentie voor onze medewerkers. In 2022 hebben een aantal medewerkers een training 'Verbindend communiceren' gevolgd. Met deze verdieping zijn ze zich meer bewust van eigen en andermans manier van communiceren. In 2023 gaan meer collega's deze training volgen, om zo tools in handen te krijgen om beter samen te werken en in verbinding te komen met collega's, huurders en andere stakeholders.

PMO

Eens in de drie à vier jaar biedt Heuvelrug Wonen haar medewerkers een preventief medisch onderzoek aan. Medewerkers hebben zelf de keuze of zij daar aan mee doen. Heuvelrug Wonen krijgt niet de individuele resultaten te zien, maar ontvangt wel een algemeen beeld hoe het staat met de gezondheid. Het werkvermogen (behoefte aan herstel, mentale fitheid en werkplezier) lijkt wat te dalen ten opzichte van het onderzoek van 2018. Een van de oorzaken zou kunnen liggen in de stijgende gemiddelde leeftijd. De impact van de implementatie van het nieuwe ERP en corona lijken ook van invloed te zijn. Om hier goed zicht op te blijven houden, besteden leidinggevende aandacht aan de duurzame inzetbaarheid en het werkplezier van de medewerker en zijn ze hierover regelmatig met elkaar in gesprek.

Salarisadministratie overgenomen door Visma

Als kleine organisatie zijn we kwetsbaar bij eenmansfuncties. Dat speelde dit jaar bij de salarisadministratie. Hierdoor werden we genoodzaakt om dit uit te besteden aan een administratiekantoor.

Personeelsbijeenkomsten

In 2022 werd vier keer een personeelsbijeenkomst georganiseerd. Deze personeelsbijeenkomsten waren vlak na een vergadering van de raad van commissarissen. Ondanks dat we weer een OR hebben, vinden we het belangrijk om op deze manier alle medewerkers te informeren. In de tijd dat we geen OR hadden, werd dit erg gewaardeerd, waardoor we dit in stand hebben gehouden.

Tijdens de bijeenkomsten van 2022 zijn onder meer de volgende onderwerpen aan bod gekomen:

- Terugkoppeling van RvC-vergaderingen
- Ondernemingsplan
- Uitbesteden van de salarisadministratie
- Uitslag van de gemeenteraadsverkiezingen
- Visitatie
- Terugkoppeling van de bewonersavond voor de huurders in Cothen
- Opvang van Oekraïense vluchtelingen
- De ondernemingsraad
- P&O zaken, zoals thuiswerkvergoeding, verlofaanvraag, aanvraag studiekosten
- Ontwikkelingen van projecten, zoals Pomplaan, De Basis, flexwoningen en Catharijnestraat
- Aantreden en aftreden van commissarissen

Tijdens deze bijeenkomsten is er voor de medewerkers ook altijd gelegenheid om eigen onderwerpen in te brengen en om vragen te stellen. Drie personeelsbijeenkomsten vonden fysiek plaats, een was hybride.

Het nieuwjaarsontbijt is een goede traditie binnen Heuvelrug Wonen om met elkaar het nieuwe jaar te starten. Helaas kon deze vanwege corona, net als in 2021, niet doorgaan.

Heuvelrug Wonen te Doorn

Kernwaarden

Tijdens de presentatie van het ondernemingsplan is expliciet stilgestaan bij de kernwaarden van Heuvelrug Wonen. Vooral de groeiwaarden Nieuwsgierig en Durf kregen veel aandacht tijdens deze personeelsbijeenkomst.

2.6 Verslag Raad van Commissarissen

De raad van commissarissen is verantwoordelijk voor het interne toezicht bij Heuvelrug Wonen. Dat doet hij met betrokkenheid bij het werk van de organisatie en bij de mensen die er werken. Door gesprekken te voeren met alle managementleden, de ondernemingsraad, medewerkers en de huurdervertegenwoordiging vormt de raad van commissarissen zich een goed beeld over de organisatie en de primaire doelgroep.

De raad van commissarissen heeft drie rollen: toezichthouder, klankbord en werkgever. In de rol van toezichthouder heeft de raad goedkeuringsbevoegdheid over een aantal specifieke bestuursbesluiten. In het verslagjaar hoefde de raad van commissarissen niet rechtstreeks te interveniëren. De raad van commissarissen werkt volgens de Governancecode Woningcorporaties. Daarnaast zijn de statuten en reglementen van Heuvelrug Wonen uitgangspunten voor het handelen van de raad van commissarissen. Dit is ook van toepassing op de commissies van de raad, te weten de remuneratiecommissie, de auditcommissie en de commissie Volkshuisvesting. Op de website van Heuvelrug Wonen zijn de verschillende reglementen te vinden.

2.6.1 Over de raad van commissarissen

De raad van commissarissen oefent, conform de statuten, toezicht uit en geeft goedkeuring aan bestuursbesluiten van aanmerkelijk belang. Dit gebeurde bijvoorbeeld bij het investeringsstatuut, de rekenregels, het reglement financieel beleid en beheer, het verbindingsstatuut, de procuratieregeling en de portefeuillestrategie. Evenals de actualisatie van de statuten, de jaarverslagen van Heuvelrug Wonen en Wbs Cothen, het bod en de prestatieafspraken voor de gemeente Utrechtse Heuvelrug en de gemeente Wijk bij Duurstede, het (treasury)jaarplan, de jaarbegroting, de financiële meerjarenbegroting en de nieuwbouwprojecten Bloemenwaard in Cothen en Hofstede in Leersum.

De individuele commissarissen fungeren regelmatig op basis van hun specifieke deskundigheid als klankbord voor directeur-bestuurder en management.

Tot slot is de raad van commissarissen werkgever van de directeur-bestuurder.

De rollen van de raad van commissarissen

Inhoudelijk toezicht

Visie en doelstellingen van de corporatie zijn vastgelegd in het ondernemingsplan 2022-2026 'Doen jullie ook mee?' 2022 is het eerste jaar van dit ondernemingsplan. De geformuleerde strategische doelstellingen zijn terug te vinden in beleidsnotities op deelterreinen en zijn vertaald naar concrete acties over de jaren van het ondernemingsplan:

- De financiële vertaling van de jaarplannen staat in de integrale financiële meerjarenbegroting; de jaarlijkse begroting wordt bijgesteld op basis van het jaarplan voor het komend jaar en het reglement financieel beleid en beheer (RFBB).
- In deze financiële meerjarenbegroting zijn toetsingsnormen opgenomen. Hierin spelen de beoordelingen en voorschriften van het WSW (Waarborgfonds Sociale Woningbouw), de Aw, de woningwet 2015, het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV) 2015 en bijbehorende ministeriële regelingen een belangrijke rol.
- Managementrapportages geven de raad van commissarissen zicht op de afwikkeling van het jaarplan en op de realisatie van de jaarbegroting, per tertiaal.
- In managementrapportages wordt ook gerapporteerd over de voortgang vanuit het treasuryjaarplan en over de voortgang en eventuele risico's in bouw- en verduurzamingsprojecten.
- Bij projectontwikkeling is ervoor gezorgd dat er gedurende het voorbereidings- en uitvoeringsproces van een project verschillende go/no-go momenten opgenomen zijn. Deze fasen worden door bestuursbesluiten gemarkeerd en bevestigd. Daarnaast wordt aan de hand van een flowcharts de raad van commissarissen geïnformeerd over de diverse bouwprojecten.
- Voordat de raad van commissarissen de start van een project goedkeurt, toetst hij het project aan de vastgestelde toetsingscriteria voor vastgoedinvesteringen.
- Op een aantal momenten in het jaar worden financiële risico's op lopende projecten ingeschat en gespiegeld aan de financiële draagkracht van de organisatie.
- Het bestuur en de raad van commissarissen van Heuvelrug Wonen hebben hun visie op besturen en toezichthouden vastgelegd in de notitie Toezichtvisie; visie op besturen en toezichthouden.

Heuvelrug Wonen te Doorn

De verschillende documenten, reglementen en criteria waaraan getoetst wordt en toezicht wordt gehouden, zijn samengevoegd in het management control framework (MCF). Het toezicht- en toetsingskader, risicomanagement- en compliancebeleid maken hier deel van uit. In een bijbehorende matrix van het MCF, waarin ook de bevoegdheden zijn beschreven, wordt overzichtelijk bijgehouden welke versie wordt gebruikt en wanneer deze moet worden geactualiseerd. Beleidsstukken komen dus formeel, conform de matrix, aan de orde in de vergadering van de raad van commissarissen.

Samenstelling

De leden van de raad van commissarissen hebben geen arbeidsovereenkomst met Heuvelrug Wonen.

De raad van commissarissen bestond eind 2022 uit de volgende personen:

Dirk Dekker (1959), voorzitter, profiel Voorzitter

Margrieta Haan (1975) (H), profiel Volkshuisvesting en Zorg

Rianne van der Slot (1973), profiel Vastgoed

Loes Broekhof (1974), profiel Financiën

Minko de Weerd (1979) (H), profiel Volkshuisvesting en Juridisch

(H) benoeming op voordracht van de huurders, via de huurdervertegenwoordiging

De raad van commissarissen bestond eind 2022 uit één man en vier vrouwen. De wet Bestuur en Toezicht schrijft als streefnorm een minimum van 30 procent vrouwen voor. Andersom streven we ook naar een minimum van 30 procent mannen.

Heuvelrug Wonen zoekt bij het aantrekken van nieuwe leden voor de raad naar de meest gekwalificeerde kandidaat en laat daarbij niet de sekse van de kandidaat meewegen.

Commissies

De raad heeft de volgende commissies:

- Remuneratiecommissie

De remuneratiecommissie vervult de werkgeversrol. Deze commissie is een vaste commissie van de raad van commissarissen van Heuvelrug Wonen. De commissie bestond eind 2022 uit Margrieta Haan (voorzitter) en Dirk Dekker.

- Auditcommissie

De auditcommissie adviseert de raad van commissarissen over financiële aangelegenheden. Deze commissie is een vaste commissie van de raad van commissarissen van Heuvelrug Wonen. De commissie bestond eind 2022 uit Loes Broekhof (voorzitter) en Rianne van der Slot.

- Commissie Volkshuisvesting

De commissie Volkshuisvesting adviseert de raad van commissarissen over maatschappelijke en volkshuisvestelijke aangelegenheden. Deze commissie is een vaste commissie van de raad van commissarissen van Heuvelrug Wonen. De commissie bestond in 2022 uit Minko de Weerd (voorzitter) en Margrieta Haan.

Afscheid en benoeming

De leden van de raad van commissarissen worden benoemd voor een periode van vier jaar, met de mogelijkheid tot eenmalige herbenoeming voor weer vier jaar. In 2022 is de raad van commissarissen gewijzigd.

De heer Mat Botman (1954, voorzitter), (1e benoeming 01-07-2014 en herbenoeming 01-07-2018, profiel strategie, organisatie en management) heeft op 01-07-2022 de Raad van Commissarissen verlaten, na het voltooien van zijn zittingstermijnen. De heer Dekker is 01-09-2021 aangetreden op het profiel 'voorzitter', om vanaf 01-07-2022 deze functie over te nemen. Als beoogd voorzitter heeft de heer Dekker vanaf maart 2022 zitting genomen in de remuneratiecommissie. En is hij van 01-01-2022 tot 01-07-2022 vicevoorzitter geweest. Mevrouw Rianne van der Slot heeft 01-07-2022 het vicevoorzitterschap overgenomen.

Heuvelrug Wonen te Doorn

De heer Erik Kuiper (profiel Vastgoed) heeft op 10 november 2021 de RvC verlaten. Hiermee trad hij ook uit de auditcommissie. De heer Dekker heeft zijn functie in de auditcommissie voor het Vastgoed-profiel tijdelijk overgenomen, tot 1 juli 2022.

De heer Louis Marchal (1958), (1e benoeming 01-07-2014 en herbenoeming 01-07-2018, profiel Financiën) trad 1 juli 2022 af, na het einde van zijn zittingstermijn (2x 4 jaar). Mevrouw Minko de Weerd is op 16 juni 2022 in de RvC-vergadering benoemd tot tijdelijke voorzitter van de AC, vanaf 1 juli 2022, tot de aanstelling van de nieuwe commissarissen op het profiel Financiën en voorzitterschap van de AC, op 15 augustus 2022, mevrouw Loes Broekhof. Daarnaast is mevrouw Rianne van der Slot op 01-07-2022 benoemd tot commissaris voor het profiel Vastgoed en lid van de AC. De OR heeft positief geadviseerd over de aanstelling van beide commissarissen.

Rooster van aftreden

Commissaris	Eerste benoeming	Herbenoembaar/ herbenoeming	Aftredend/ afgetreden
Mat Botman	01-07-2014	01-07-2018	01-07-2022
Louis Marchal	01-07-2014	01-07-2018	01-07-2022
Margrieta Haan (H)	01-07-2016	01-07-2020	01-07-2024
Minko de Weerd (H)	01-09-2021	01-09-2025	
Dirk Dekker	01-09-2021	01-09-2025	
Rianne van der Slot	01-07-2022	01-07-2026	
Loes Broekhof	15-08-2022	15-08-2026	

2.6.2 Governance

Bestuur en raad van commissarissen hebben blijvend aandacht voor de juiste afstemming tussen bestuur en raad van commissarissen. Naast formele afspraken vinden ook informele ontmoetingen plaats met management en de medewerkers. Dit geldt ook voor ontmoetingen met de huurdersvertegenwoordiging.

Op de website van Heuvelrug Wonen is documentatie te vinden over onder meer de klokkenluidersregeling, integriteitscode, visitatierapport en rooster van aftreden van de leden van de raad van commissarissen.

De Governancecode 2020 geeft aan de hand van vijf principes richting aan de wijze waarop bestuur en raad van commissarissen functioneren en de wijze waarop zij verantwoording afleggen over hun resultaten. Heuvelrug Wonen voldoet aan de in de Governancecode gestelde eisen.

2.6.3 Informatie en educatie

Om goed op de hoogte te zijn van ontwikkelingen binnen de sector en de eigen organisatie nemen de leden van de raad regelmatig deel aan studiebijeenkomsten en zijn ze geabonneerd op relevante vakliteratuur. De organisatie voorziet de raad van relevante informatie en (nieuws)berichten in de lokale media. Alle leden zijn lid van de VTW (Vereniging Toezichthouders Woningbouwcorporaties).

PE-punten leden raad van commissarissen

De woningwet bepaalt dat de raad van commissarissen zich blijvend moet voorzien van de benodigde kennis en vaardigheden voor de uitoefening van het toezicht. Hier is een minimale verplichting van het volgen van trainingen of studiebijeenkomsten aan gekoppeld. Voor elk gevolgd educatietraject worden PE-punten (Permanente Educatie) vergeven. Corporatiecommissarissen besteden jaarlijks minimaal 5 uren aan PE-activiteiten, wat gelijk staat aan 5 PE-punten, naar rato. Als in een kalenderjaar meer punten worden behaald dan de norm, dan kunnen die punten worden meegenomen naar het volgende jaar.

Dirk Dekker heeft in 2022 2 PE-punten behaald voor het volgen van de volgende bijeenkomsten:

- Prestatieafspraken en de rol van de RvC (Avicienna)
- Toezicht op duurzaamheid bij woningcorporaties (Avicienna)

Hij neemt een overschot van 3 PE-punten mee uit 2021 en behaalt hiermee de norm van 5 PE.

Heuvelrug Wonen te Doorn

Margrieta Haan heeft in 2022 12 PE-punten behaald voor het volgen van de volgende bijeenkomsten:

- Advanced Leiderschap programma Goed Toezicht, editie 3 (VTW)
- ALV themabijeenkomst (VTW)

Hiermee behaalt ze de norm van 5 PE-punten voor 2022.

Rianne van der Slot heeft in 2022 37 PE-punten behaald voor het volgen van de volgende bijeenkomsten:

- Commissaris Publieke Sector (Erly)
- Informatiebijeenkomst WSW zienswijze op Nationale Prestatieafspraken (VTW)

Hiermee heeft ze de norm van 2 PE-punten behaald.

Loes Broekhof heeft in 2022 20 PE-punten behaald voor het volgen van de volgende bijeenkomst:

- New Board Program, module 6 (Nyenrode Business Universiteit)

Hiermee heeft ze de norm van 2 PE-punten behaald.

Minko de Weerd heeft in 2022 7 PE-punten behaald voor het volgen van de volgende bijeenkomsten:

- Informatiebijeenkomst "Frauderisicobeheersing en de rol van commissarissen" (VTW)
- Informatiebijeenkomst "Resultaten Kwalitatief Onderzoek RUG - VTW" (VTW)
- ALV en Themabijeenkomst Tijdelijke Woningen (VTW)
- Informatiebijeenkomst WSW zienswijze op Nationale Prestatieafspraken (VTW)

Hiermee heeft ze de norm van 5 PE-punten behaald.

Mat Botman neemt een overschot van 5 PE-punten mee uit 2021 en behaalt hiermee de norm voor 2022.

In 2022 behaalde hij geen PE-punten.

Louis Marchal heeft in 2022 3 PE-punten behaald voor het volgen van de volgende bijeenkomsten:

- Informatiebijeenkomst "Frauderisicobeheersing en de rol van commissarissen". (VTW)
- Stand van zaken fiscale zaken woningcorporaties en het toezicht daarop. (VTW)

Louis Marchal neemt een overschot van 4 PE-punten mee uit 2021 en behaalt hiermee de norm voor 2022.

Deze opleidingen en bijeenkomsten in combinatie met het lidmaatschap van de VTW voorzien de raad van commissarissen van de benodigde externe informatie rond de branche. Verder wordt de raad van commissarissen door de organisatie geïnformeerd via managementrapportages, projectvoortgangsrapportages en mondelinge informatie van de directeur-bestuurder. De voorzitter van de raad van commissarissen heeft regelmatig bilateraal overleg met de directeur.

PE-punten bestuurder

Voor bestuurder geldt dat hij in een periode van drie aaneengesloten jaren 108 PE-punten moeten behalen. In dit verslagjaar gaat het dus om een vereist aantal punten over de driejaarsperiode 2020, 2021 en 2022. Jos Sleyfer behaalde in deze periode in totaal 145 PE-punten.

2.6.4 Bijeenkomsten

In 2022 kwam de raad van commissarissen viermaal bijeen in reguliere vergaderingen.

Daarnaast was er een extra vergadering over de bieding op de Pomplaan in Leersum, waarvoor goedkeuring is vereist van de RvC.

Op 16 augustus is een extra AC-overleg ingepland om kennis te maken met de potentiële nieuwe accountant Qconcepts. Hierop heeft de AC de RvC positief geadviseerd in de benoeming van QConcepts als nieuwe accountant van Heuvelrug Wonen. Dit besluit is in een mail-/belronde genomen en geformaliseerd in de vergadering van 12 oktober.

Eind 2022 was een themabijeenkomst. Tijdens het eerste deel gaf AEF een toelichting op het fusietraject met de RKZeist. Het tweede deel was samen met het MT en de strategisch beleidsadviseur over de Nationale prestatieafspraken. Hierbij is uitgebreid stilgestaan bij het toevoegen van bezit en de kansen die zich hier mogelijk bij voordoen, de hierbij gepaarde investeringen en de prioritering van de (mogelijke) projecten.

Heuvelrug Wonen te Doorn

Als belangrijkste zijn de volgende onderwerpen besproken tijdens de reguliere vergaderingen:

- Managementrapportages;
- Accountantsverslag Wbs Cothen;
- Accountantsverslag Heuvelrug Wonen;
- Integriteit;
- Governance;
- Correspondentie van AW en WSW;
- Risicomanagement;
- Statuten Heuvelrug Wonen;
- Visitatie;
- Reglement Financieel Beleid en beheer;
- Investeringsstatuut;
- Rekenregels;
- Verbindingenstatuut;
- Procuratieregeling;
- Treasury jaarplan;
- Jaarverslagen en -rekeningen;
- Jaarplan;
- (Meerjaren) begroting;
- Management Control Framework/ Bevoegdhedenmatrix;
- Het Bod en de Prestatieafspraken (gemeente Utrechtse Heuvelrug en gemeente Wijk bij Duurstede);
- Relatie en samenwerking met stakeholders;
- Huurverhoging;
- Portefeuillestrategie;
- Enterprise resource planning (ERP);
- Fusie RK Zeist;
- Mogelijkheden uitbreiding bezit;
- Bouwprojecten;
- Interne ratio's;
- Verlenging contract controller;
- Werving en benoeming nieuwe commissarissen;
- Doelen bestuurder;
- Nieuwe accountant.

Heuvelrug Wonen te Doorn

Goedgekeurd/vastgesteld zijn:

- Investeringsstatuut;
- Rekenregels;
- Reglement Financieel beleid en beheer;
- Statuten Heuvelrug Wonen;
- Zelfevaluatie RvC;
- Profielschets commissarissen;
- Benoemingen commissarissen in raad en commissies;
- Jaarverslag en rekening Wbs Cothen;
- Jaarverslag en rekening Heuvelrug Wonen;
- Verbindingenstatuut;
- Bod op Woonvisie gemeente Wijk bij Duurstede;
- Prestatieafspraken gemeente Wijk bij Duurstede;
- Prestatieafspraken gemeente Utrechtse Heuvelrug;
- Procuratieregeling;
- Meerwaardennotitie RK Zeist en Heuvelrug Wonen;
- Portefeuillestrategie;
- Jaarplan en begroting 2023;
- Meerjarenbegroting 2023-2032;
- Treasuryjaarplan;
- Nieuwe interne lening tussen daeb en niet-daeb;
- Jaarrekening Heuvelrug Wonen Commandiet B.V.;
- Jaarrekening Heuvelrug Energiediensten B.V.;
- Jaarverslagen commissies van de RvC (auditcommissie, remuneratiecommissie en commissie Volkshuisvesting);
- Verlenging jaarcontract controller;
- Verslagen vergaderingen;
- Governance-agenda 2023;
- Vergaderschema 2023;
- Benoemingen commissarissen;
- Bouwprojecten (Hofstede, Bloemenwaard).

Andere bijeenkomsten raad van commissarissen

Er vonden gesprekken plaats met de leden van het managementteam en de strategisch beleidsadviseur, ondernemingsraad en met de HBV-HW.

Tijdens het overleg van de HBV-HW en de raad van commissarissen, is uitgebreid stilgestaan bij de prestatieafspraken met de gemeente Utrechtse Heuvelrug, de veranderende werkomgeving van de corporatie en de samenwerking met stakeholders. Ook de meer procesmatige manier van werken is ter sprake gekomen.

Daarnaast is onder meer gesproken over de bemensing van de HBV-HW en de contactmomenten van de HBV-HW met de RvC.

Heuvelrug Wonen heeft weer een ondernemingsraad. Na een uitgebreide wederzijdse kennismaking wordt stilgestaan bij de rol van de raad van commissarissen. De uitdagingen en kansen die komende periode op het pad van Heuvelrug Wonen, zoals mogelijke overname bezit Vestia, nieuwbouw stationsgebied Driebergen/Zeist en marinierskazerne, maar ook de samenwerking/fusie met RK Zeist en Wbv Maarn, worden besproken. Met de OR is verder gesproken over de balans van werkplezier en effectiviteit, en het effect van de implementatie van het ERP-systeem hierop.

De zelfevaluatie van de eigen raad heeft de RvC uitgesteld naar begin 2023.

Heuvelrug Wonen te Doorn

Auditcommissie

De auditcommissie kwam in 2022 vier keer bijeen in reguliere vergaderingen. Onderwerpen die aan de orde kwamen waren:

- Accountantsverslag van Heuvelrug Wonen
- Accountantsverslag van Wbs Cothen
- Jaarverslag en jaarrekening Wbs Cothen, 2021
- Jaarverslag en jaarrekening Heuvelrug Wonen, 2021
- Jaarrekening Heuvelrug Energiediensten BV
- Jaarrekening Heuvelrug Wonen Commandiet BV
- Jaarrekening Lange Dreef BV en CV
- Investeringsstatuut
- Rekenregels
- Reglement Financieel Beleid en Beheer
- Procuratieregeling
- Portefeuillebeleid
- Risicomanagement
- Managementrapportages
- Verslagen van treasuryoverleggen Heuvelrug Wonen
- Treasuryjaarplan 2023
- Controleplan van de accountant
- Begroting 2023
- Meerjarenbegroting 2023-2032
- Aanpassen interne lening
- Verlenging contract van de controller
- Wisseling van accountant
- Situatie afdeling Financiën
- De (voortgang van de) implementatie van het nieuwe ERP-systeem
- Flowcharts projecten
- Diverse projecten: nieuwbouw Bloemenwaard in Cothen, Vestia, nieuwbouw Hofstede in Leersum en flexwoningen, Wijk bij Duurstede

Commissie Volkshuisvesting

De commissie Volkshuisvesting kwam in 2021 drie keer bijeen in reguliere vergaderingen. Onderwerpen die aan de orde kwamen waren:

- Bod en Prestatieafspraken Wijk bij Duurstede
- Bod en Prestatieafspraken Gemeente Utrechtse Heuvelrug
- Jaarverslag 2021
- Visitatie
- Managementrapportages
- Monitoren van doelen uit harmonisatiebeleid
- Jaarplan 2023

Op 11 mei 2022 heeft de cie VHV gesproken met de HBV-HW, directeur-bestuurder, manager Wonen en de strategisch beleidsadviseur van Heuvelrug Wonen over participatie. Hierbij zijn de verschillende participatievormen besproken en is expliciet stilgestaan bij 'Kracht in de wijk' en de traditionele participatie in de vorm van een vereniging, zoals bij de HBV-HW. In de reguliere vergaderingen is nog regelmatig bij dit onderwerp stilgestaan.

De meerwaarde van de commissie Volkshuisvesting is dat er meer tijd is dan in een reguliere RvC-vergadering om door te praten over onderwerpen en de afwegingen die Heuvelrug Wonen maakt om maatschappelijk en volkshuisvestelijk goed te presteren.

Heuvelrug Wonen te Doorn

Remuneratiecommissie

De remuneratiecommissie heeft tot taak om de besluitvorming van de raad van commissarissen voor te bereiden inzake het functioneren en de bezoldiging van het bestuur, de jaarlijkse evaluatie (uitgesteld naar januari 2023) van de raad van commissarissen alsmede de voorbereiding van werving en selectie nieuwe leden van de raad van commissarissen en bestuur. In 2022 heeft de remuneratiecommissie met de directeur-bestuurder op 16 juni 2022 (voortgangsgesprek) en op 20 december 2022 (beoordelingsgesprek) gesproken.

Onderwerpen van de gesprekken waren onder meer:

- Samenwerking Raad van Commissarissen met nieuwe leden en teamvorming.
- De voortgang en terugblik op jaardoelen 2022
- De ERP implementatie en de invloed op de organisatie
- Visie op fusie en samenwerking
- Toekomstvisie zowel persoonlijk, als voor de organisatie en het MT.

2.6.5 Controller

Heuvelrug Wonen heeft conform de vereisten uit het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTiV), artikel 105, een controller, in een onafhankelijke positie. De functie wordt parttime ingevuld. Hierbij is de samenwerking gezocht met collega-corporaties.

Op basis van een vastgestelde functiebeschrijving en in het reglement financieel beleid en beheer (RFBB) benoemde onderwerpen waarbij de controlfunctie moet worden betrokken, zijn werkzaamheden uitgevoerd.

De controller is verantwoordelijk voor het kritisch bewaken en toetsen van (voorgenomen) bedrijfsactiviteiten van de organisatie: risicobeheersing, betrouwbaarheid van managementinformatie en -rapportage. In het verslagjaar zijn processen getoetst, rapportages beoordeeld en (voorgenomen) besluiten besproken met de directeur-bestuurder. De controller levert aan het begin van het jaar een jaarplanning aan met zijn eigen, voorgenomen activiteiten (controleplan interne beheersing). Daarnaast heeft de controller vergaderingen van de auditcommissie en raad van commissarissen bijgewoond.

2.6.6 Zelfevaluatie

Op grond van de Governancecode 2020 is elke Raad van Commissarissen verplicht jaarlijks een zelfevaluatie te doen. De RvC van Heuvelrug Wonen ziet dat als kans om het eigen functioneren te verbeteren en zijn visie op toezichthouden waar nodig aan te scherpen. De zelfevaluatie vindt plaats op 18 januari 2023, zonder externe begeleiding. De zelfevaluatie wordt vastgelegd in een verslag. Tijdens deze zelfevaluatie wordt stilgestaan bij o.a. de volgende onderwerpen:

- Samenwerking binnen de RvC
- Relatie van RvC met Heuvelrug Wonen
- RvC-vergaderingen en commissies - wat gaat goed, wat kan beter?
- Persoonlijk functioneren.

2.6.7 Functies en nevenfuncties leden raad van commissarissen en bestuurder

Leden van de raad van commissarissen vervullen per 31 december 2022 de volgende functies en nevenfuncties:

Margrieta Haan:

- Zelfstandig adviseur wonen, zorg en welzijn
- Voorzitter Stichting het Lokaal

Minko de Weerd

- Adjunct-directeur Strategie en Ontwikkeling bij BrabantWonen
- Commissaris (vicevoorzitter) bij Poort 6 (tot 14 jan. 2022)

Dirk Dekker

- Partner en organisatieadviseur bij bureau Wieling
- Voorzitter RvC Thius woningbouwcorporatie in Tiel en Neder-Betuwe
- Bestuurslid EKKO, het cultuur- en poppodium van Utrecht

Heuvelrug Wonen te Doorn

Rianne van der Slot

- Manager Vastgoed bij Stichting Staedion

Loes Broekhof

- Directeur bij mbo Rijnland
- Directeur/mede-eigenaar van Sterrenbosch Capital B.V.
- Directeur/mede-eigenaar van Sterrenbosch Invest B.V.

Leden van de raad van commissarissen vervulden per 30 juni 2022 de volgende functies en nevenfuncties:

Mat Botman:

- Eigenaar Botman Advies en Management BV en Vrije Vogel B.V.
- Docent Postmaster Controllersopleiding, Vrije Universiteit, Amsterdam
- Docent NVTZ-, VTW- en VTOI-academie
- Lid Raad van toezicht Youké Sterke Jeugd (jeugdzorg)
- Lid Raad van Toezicht Sailwise (watersport voor mensen met een handicap)

Louis Marchal:

- Directeur/eigenaar Marchal Management & Advies BV, Nieuwegein
- Lid raad van commissarissen NV Sportinrichtingen Nieuwegein, Nieuwegein
- Adviseur en accountant Flynth adviseurs en accountants, Almere

De directeur-bestuurder vervult per 31 december 2022 de volgende functies en nevenfuncties:

Jos Sleyfer

- Bestuurder Heuvelrug Wonen Commandiet B.V.
- Bestuurder Heuvelrug Energiediensten B.V.
- Lid dagelijks bestuur SWRU Woningnet.

2.6.8 *Honorering*

Sinds 1 januari 2014 is de 'Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting' van kracht. Op grond van deze regeling is de functie van de bestuurder ingedeeld in klasse E. Heuvelrug Wonen wordt bestuurd door één directeur.

Inmiddels is zijn bezoldiging afgebouwd naar de maximale vergoeding conform de WNT. Er zijn in 2022 geen voorschotten of leningen verstrekt aan de bestuurder. Op grond van de cao-woondiensten is de pensioenregeling voor het bestuur ondergebracht bij het bedrijfspensioenfonds Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW).

De bezoldiging van de RvC is vastgesteld met inachtneming van de Honoreringscode commissarissen van de VTW en het afgegeven advies door VTW tot matiging. De bezoldiging is niet afhankelijk van de resultaten van Heuvelrug Wonen. Er worden geen persoonlijke leningen of garanties aan de leden van de RvC verstrekt.

2.6.9 *Verklaringen*

De raad van commissarissen verklaart over het verslagjaar het volgende:

- Er zijn geen onverenigbare nevenfuncties in het verkeer tussen bestuur en toezichthouder;
- Er zijn geen transacties aan de orde geweest waarbij er binnen de raad van commissarissen sprake was van tegengestelde belangen;
- De statutaire zittingsduur en de maximale zittingstermijn van de leden van de raad van commissarissen zijn nageleefd.
- De raad van commissarissen heeft zowel individueel als collectief onafhankelijk en kritisch kunnen bijdragen aan het toezicht van de raad.

2.6.10 Goedkeuring bestuursverslag en volkshuisvestelijk verslag en vaststelling jaarrekening

De raad van commissarissen heeft kennisgenomen van het hier voorliggende bestuursverslag, het volkshuisvestelijk verslag en de jaarrekening over het verslagjaar 2022. Tevens heeft hij kennisgenomen van de bevindingen van de accountant. Het functioneren van de accountant is goed bevonden en er heeft een constructieve dialoog plaatsgevonden tussen de accountant en de auditcommissie en raad van commissarissen over de jaarrekening.

Op 15 juni 2023 heeft de raad van commissarissen zijn goedkeuring aan het bestuursverslag en het volkshuisvestelijk verslag en zijn vaststelling aan de jaarrekening over het verslagjaar 2022 gegeven. De raad van commissarissen concludeert uit zowel het verslag van de accountant als eigen waarneming dat Heuvelrug Wonen een gezonde onderneming is, die adequaat inspeelt op ontwikkelingen in de sector en de omgeving.

De raad dankt de bestuurder, het managementteam en het voltallige personeel voor de inzet van het afgelopen jaar.

Namens de raad van commissarissen
Dirk Dekker, voorzitter

2.7 Verslag huurdervertegenwoordiging

De HBV-HW heeft een druk en bewogen jaar achter de rug met de nodige veranderingen in het bestuur. Het jaar begon nog met beperkende maatregelen vanwege COVID, maar later het jaar kwamen weer fysieke overleggen en vergaderingen tot stand met onder andere Heuvelrug Wonen en de gemeente Utrechtse Heuvelrug. Het was ook het eerste jaar na de fusie met woningbouwstichting Cothen. 2022 was ook een periode waarin de energiekosten stijgen, evenals de inflatie, waardoor het leven voor iedereen duurder is geworden en daarmee ook voor huurders. Huurders die niet of met moeite hun huur kunnen betalen, daar stonden diverse maatregelen voor klaar en daar stond de deur voor open bij Heuvelrug Wonen. Centraal stond en staat, hoe helpen we elkaar of verwijzen we door naar andere instanties, waaronder het Sociale Dorpsteam van de gemeente Utrechtse Heuvelrug. Hiermee werd steeds maatwerk geleverd aan de huurders.

Bestuur en werkgroepen

De HBV-HW heeft drie bestuursleden, waarvan drie leden het dagelijks bestuur vormen in de functie van voorzitter, secretaris en penningmeester.

In april 2022 heeft een bestuurswisseling plaatsgevonden. Onze voorzitter, Henny Kievith, is afgetreden. Jaap Groeneveld heeft het voorzitterschap overgenomen. Het penningmeesterschap is in 2021 overgedragen aan Hans van den Hoek. Hij heeft dat in 2022 voortgezet.

Ondanks een beperkte bezetting van het bestuur, moest er op veel vlakken geacteerd worden. Hierbij staat steeds het belang van de huurders voorop. In 2022 hebben we geen ALV-vergadering gehouden. We merken dat de belangstelling voor de HBV-HW onder huurders zeer beperkt is.

Binnen de HBV-HW zijn werkgroepen actief voor onderwerpen als: prestatieafspraken, huurbeleid, duurzaamheid, communicatie en bouw. Deze werkgroepen worden voornamelijk bezet door bestuursleden. De wens is dat hier ook huurders van buiten het bestuur aan deelnemen. Er is een oproep gedaan in het regioblade en in bewonersblad 'Op de Hoogte' voor huurders van Heuvelrug Wonen. Er was echter nauwelijks belangstelling en het is niet gelukt om de juiste mensen daarvoor te vinden.

De werkgroepen Huurbeleid en Prestatieafspraken waren in 2022 het meest actief. Overleggen vonden na het eerste kwartaal van 2022 voornamelijk fysiek plaats.

De werkgroep Communicatie is tweemaal bij elkaar geweest voor het blad 'Op de Hoogte'. HBV-HW heeft een column geschreven voor het blad met als onderwerp "Geeft u 4.000 huurders een stem" en een column over "Grip op uw dagelijks leven over alle regelingen, mochten huurders in de knel komen."

Overleggen

De HBV-HW heeft vier officiële vergaderingen gehad met de manager Wonen van Heuvelrug Wonen. De onderwerpen die aan de orde kwamen, waren: prestatieafspraken, duurzaamheid, huurbeleid, communicatie met huurders en de voortgang bij lopende projecten waaronder het verduurzamen van woningen.

Met de raad van commissarissen (RvC) wordt jaarlijks minimaal eenmaal formeel overleg gevoerd. Desgewenst kan daarnaast informeel worden gesproken met de commissarissen met een huurderszetel. De HBV-HW heeft een overleg gevoerd aan het eind van 2022. Er vond een kennismakingsgesprek plaats met de komende nieuwe voorzitter van de RvC, Dirk Dekker, en de nieuwe huurderscommissaris; Minko de Weerd. In het overleg zijn de volgende onderwerpen aan de orde geweest: prestatieafspraken, voortgang van de commissie Volkshuisvesting en de wens van de HBV-HW om het contact met de RvC te intensiveren naar twee bijeenkomsten per jaar.

Op 11 mei 2022 heeft de HBV-HW gesproken met de commissie Volkshuisvesting, directeur-bestuurder, manager Wonen en de strategisch beleidsadviseur van Heuvelrug Wonen over participatie. Hierbij zijn de verschillende participatievormen besproken en is expliciet stilgestaan bij 'Kracht in de wijk' en de traditionele participatie in de vorm van een vereniging, zoals bij de HBV-HW.

Heuvelrug Wonen te Doorn

In maart 2022 is er in Cothen een kennismakingsbijeenkomst geweest tussen huurders, medewerkers van Heuvelrug Wonen en het bestuur van de HBV-HW. Huurders in Cothen zijn erg betrokken en er is een grote belangstelling vanuit hun gemeenschap.

Dit jaar heeft er ook een overleg plaatsgevonden met de visitatiecommissie waarbij is teruggekeken op de periode 2018 tot en met 2021. Het rapport is uitgebracht op 7 juli 2022. Uit het rapport blijkt dat Heuvelrug Wonen zich ruim voldoende tot goed inzet voor alle volkshuisvestelijke thema's uit de prestatieafspraken. En dat Heuvelrug Wonen zich goed inspant op het gebied van specifieke doelgroepen, betaalbaarheid en duurzaamheid.

Leefbaarheid

HBV-HW heeft bijgedragen aan het formuleren van de beleidsuitgangspunten voor leefbaarheid. Deze uitgangspunten zijn opgenomen in het ondernemingsplan 2022-2025 (thuis in de wijk) en bij de prestatieafspraken.

Leefbaarheid blijft een lastig onderwerp, omdat leefbaarheid gemaakt wordt door de mensen in de wijk of buurt. We moeten het met elkaar doen. Heuvelrug Wonen kan de voorwaarden scheppen. De gemeente Utrechtse Heuvelrug heeft hier ook een duidelijk rol te vervullen.

Jaarverslag en -rekening

De HBV-HW is betrokken bij het opstellen van de jaarrekening en het jaarverslag van Heuvelrug Wonen. Heuvelrug Wonen investeert veel in onderhoud en verduurzaming binnen de grenzen van haar mogelijkheden. Heuvelrug Wonen voert een goed rentmeesterschap uit en is een gezonde woningcorporatie.

Bewonerscommissies

Samen met Heuvelrug Wonen heeft de HBV-HW gekeken hoeveel bewonerscommissies actief zijn. Hieruit bleek dat nog drie bewonerscommissies actief zijn in de gemeente Utrechtse Heuvelrug: de Groene tuinen, de Basis en Blauwvoet. En één contactpersoon bij de Vijverflat (Groenhoek). In de gemeente Wijk bij Duurstede hebben we in Cothen één actieve bewonerscommissie; WOZOCO.

Naast individueel contact met huurders, is de HBV-HW in 2021 gestart met periodiek contact met genoemde bewonerscommissies (in de gemeente Utrechtse Heuvelrug). Zij worden door ons gezien als belangrijke informatiebron om onderwerpen van algemeen belang voor huurders bij Heuvelrug Wonen bespreekbaar te maken. Het contact met deze bewonerscommissies was in 2022 beperkt, gezien onze bezetting van het bestuur.

Website HBV-HW

Onze website is in 2022 niet verder ontwikkeld. In 2023 wordt de website - www.hbv-heuvelrugwonen.nl - actiever gebruikt en verder ontwikkeld met betere informatievoorziening richting de huurder.

Geen ALV

De HBV-HW heeft geen algemene ledenvergadering (ALV) gehouden in 2022. Deze vindt in 2023 weer plaats.

Extern overleg

In het najaar van 2021 heeft de HBV-HW contact gezocht met lokale politieke partijen. Met verschillende partijen hebben we de visie op de lokale sociale huisvestingssituatie gedeeld. Dit is - ingegeven door de gemeenteraadverkiezingen in maart 2022 - voortgezet in 2022. Het heeft ons duidelijk en inzichtelijk gemaakt hoe ingewikkeld het is om tot concrete afspraken te komen, omdat de politiek een bepalende rol heeft in het proces. Ons doel is om voor de huurder duidelijk te blijven maken welke afspraken er gemaakt worden op termijn om tot goede huisvesting te komen voor de huidige huurders en toekomstige huurders.

De HBV-HW heeft, samen met de huurdersorganisaties van Rhenam Wonen en Wbv Maarn een presentatie gegeven tijdens de themabijeenkomst van de Federatiecorporaties voor de lokale politiek. Samen hebben we kennisgemaakt met de nieuwe gemeenteraad en konden wij vertellen wat de rol en taak van een huurdersorganisatie is.

Heuvelrug Wonen te Doorn

Huurbeleidskader

Er is door Heuvelrug Wonen een huurbeleidskader voorgesteld voor een langere periode van 2022 tot 2026, waarbinnen de jaarlijkse huurverhoging plaatsvindt. De HBV-HW maakt bij de jaarlijkse huurverhoging geen gebruik van haar gekwalificeerd adviesrecht, mits de huren niet boven de overeengekomen kaders uitkomen. Als dat wel het geval is, dan hebben Heuvelrug Wonen en de HBV-HW opnieuw overleg met elkaar. Het huurbeleidskader gaat uit van een inflatievolgend huurbeleid.

Maatregelen, zoals de uitzondering die gemaakt is voor huurders met een laag inkomen, blijven van kracht. Zij kunnen in aanmerking komen voor huurbevriezing. Dit sluit aan op het Sociaal Huurakkoord. Het is overigens mogelijk voor huurders om huurverlaging gedurende het hele jaar aan te vragen bij Heuvelrug Wonen. We blijven dat onder de aandacht brengen bij de huurders.

Prestatieafspraken

Prestatieafspraken is een gezamenlijke activiteit van de Gemeente Utrechtse Heuvelrug (GUH), woningcorporaties Heuvelrug Wonen, Woningbouwvereniging Maarn en Rhenam Wonen (samen de Federatie) en de huurdersvertegenwoordiging HBV Heuvelrug Wonen, Huurdersplatform Amerongen en Omstreken en huurdersvereniging Maarn-Maarsbergen.

Het gaat daarbij over het maken van afspraken over de lokale sociale volkshuisvesting met onderwerpen als beschikbaarheid en betaalbaarheid van sociale huurwoningen.

Over de geboekte resultaten van dat overleg was de HBV-HW niet tevreden. Dit hebben we in 2021 aan de betrokken partijen kenbaar gemaakt. Hierop zijn de meerjaren prestatieafspraken 2019-2024 eerder opgebroken en hebben we nieuwe afspraken gemaakt voor de periode 2023-2028.

Er waren afspraken op te gedetailleerd niveau, waardoor geen gesprek plaatsvond over de bijdrage aan de volkshuisvesting in algemene zin. Er werden wel resultaten geboekt, maar die werden te weinig gedeeld. Daarop is de aanpak gewijzigd. We hebben 2022 gebruikt om een gezamenlijke visie en ambitie te formuleren met de betrokken partijen. Daarnaast hebben we afgesproken de geboekte resultaten meer met elkaar te delen. In 2023 moet blijken of het werkt.

De HBV-HW vindt het van belang dat de prestatieafspraken en vooral de realisatie daarvan meer zichtbaar wordt voor de inwoners en dat er meer inzicht komt voor de inwoners wat deze afspraken behelzen.

Prestatieafspraken Wijk bij Duurstede (Cothen)

Heuvelrug Wonen is per 1 januari 2022 gefuseerd met Wbs-Cothen. De HBV-HW heeft samen met Heuvelrug Wonen een bod uitgebracht op de woonvisie van Wijk bij Duurstede, waar Cothen een onderdeel van is. De nadruk ligt op volkshuisvesting in het dorp Cothen. Er is tot een meerjarige prestatieafspraken gekomen voor 2023 tot en met 2025.

Net als de prestatieafspraken met de gemeente Utrechtse Heuvelrug, zijn ook deze prestatieafspraken opgesteld langs de lijn van de rijksprioriteiten met betrekking tot de volkshuisvesting over de periode 2021 tot 2025 zoals de rijksoverheid deze eind 2020 heeft voorgeschreven.

Duurzaamheid

Dit jaar heeft de HBV-HW weinig overleg gehad over 'duurzaamheid'. De HBV-HW is door Heuvelrug Wonen op de hoogte gebracht over de aantallen woningen die verduurzaamd worden en de benodigde acties die gepleegd worden. We hebben aandacht gevraagd voor de mensen die destijds het aanbod voor verduurzaming hebben afgeslagen, maar door de stijgende energieprijzen wel geïnteresseerd zijn. Duurzaamheid blijft actueel, net als het hoge ambitieniveau van Heuvelrug Wonen om woningen van huurders te verduurzamen. Het doel is om het energieverbruik te beperken en daarmee lagere woonlasten voor de huurder.

Tenslotte

Het is voor de HBV-HW een lastig jaar gebleken. We hadden meer willen doen en ook meer zichtbaar willen zijn voor huurders. Corona en ook zeker de krappe personeelsbezetting van de HBV-HW hebben daar een rol in gespeeld. Daarnaast worden de onderwerpen waarover de HBV-HW een mening wordt gevraagd, steeds talrijker. Reden voor ons om het HBV-team te versterken, niet alleen met bestuursleden maar ook met huurders die incidenteel ons willen ondersteunen. Dat proces is ook dit jaar in gang gezet en blijft onze aandacht houden (ook in 2023) om tot een goed professioneel bestuur te komen en uit te breiden.

Namens de HBV-HW

2.8 Verslag ondernemingsraad

De afgelopen jaren bestond er geen ondernemingsraad (OR) binnen Heuvelrug Wonen. Dit is in 2022 veranderd na een oproep van de bestuurder in de personeelsbijeenkomst in het voorjaar. Dit resulteerde in een aanmelding van drie personeelsleden.

Omdat de OR bij Heuvelrug Wonen ook uit drie leden moet bestaan, hebben er geen verkiezingen plaatsgevonden. De leden zijn benoemd na een periode waarin collega's bezwaar konden maken. Er zijn geen bezwaren ontvangen, wel veel positieve reacties. Vanaf mei 2022 is er weer een OR actief, bestaande uit:

- Ria Bakhuizen, afdeling wonen, voorzitter
- Marja van de Griend, afdeling financiën, secretaris
- Marcel van den IJssel, afdeling vastgoed, lid, plaatsvervangend voorzitter en secretaris.

Positionering

We beschouwen 2022 als het jaar waarin we onze weg moesten vinden:

- Nadenken over de onderwerpen in de overlegvergadering met de bestuurder.
- Welke onderwerpen vinden we zo belangrijk dat we ze jaarlijks terug willen laten komen.
- Waar willen we allemaal advies of instemming over geven.

Onze conclusie in beginsel is dat we over alle onderwerpen waar we volgens de Wet op de Ondernemingsraden (WOR) wat over mogen vinden, ook geïnformeerd willen worden. Ons devies: volg de WOR dat is voor iedereen het duidelijkste.

Gespreksonderwerpen

Er zijn vier overlegvergaderingen geweest met de bestuurder en de P&O adviseur. De overlegvergaderingen zijn kort voor de RvC-vergaderingen gepland. Na de RvC-vergaderingen vindt er een korte terugkoppeling plaats van de bestuurder aan de OR. Gespreksonderwerpen waar we het in 2022 o.a. over gehad hebben:

- Benoeming van twee nieuwe commissarissen (adviesaanvraag);
- Automatiseringspakket Tobias365, resultaten implementatie en voortgang;
- Inrichting functioneel beheer en beloningsstructuur key-users (twee keer instemmingsaanvraag);
- Samenwerking en mogelijke fusie met R.K. Zeist.

De overleggen hebben plaatsgevonden in een prettige, open sfeer. Beurtelings is de bestuurder of de voorzitter van de OR voorzitter van de overlegvergadering.

Raad van commissarissen

In mei mocht een lid van de OR gelijk deelnemen aan de sollicitatiegesprekken voor twee nieuwe commissarissen. Uit de vele goede kandidaten zijn er unaniem twee aspirant-leden voorgedragen, die inmiddels benoemd zijn. Ook heeft de OR een bijeenkomst gehad met twee leden van de RvC over de dagelijkse gang van zaken binnen Heuvelrug Wonen. In dit gesprek is veel informatie uitgewisseld over en weer. Het was een prettig gesprek.

Opleiding

Als startende OR zijn we in juni twee dagen naar een Basiscursus OR geweest. Leerzame dagen waarin we onder andere hebben geleerd om de wet goed toe te passen. Het uitwisselen van ervaringen met andere ondernemingsraden was bijzonder zinvol. Daarnaast hebben we een cursus over reorganisaties gevolgd en heeft de voorzitter een masterclass organisatieverandering bijgewoond.

Overig

Een belangrijk onderwerp voor 2023 is de mogelijke fusie met RK Zeist. Om ons in dit traject te laten begeleiden, hebben we in oktober een adviseur gezocht via SBI formaat. Ook heeft de OR van R.K. Zeist toenadering gezocht en hebben we twee keer met elkaar gesproken. Aan het einde van het jaar hebben we deelgenomen aan een platformbijeenkomst tussen Heuvelrug Wonen en R.K. Zeist, waarbij beide bestuurders, ondernemingsraden en het adviesbureau van de bestuurders die de fusie begeleidt, aanwezig waren.

Ondernemingsraad Heuvelrug Wonen,
Ria Bakhuizen, voorzitter

Ondertekening bestuursverslag

Het bestuursverslag 2022 van Heuvelrug Wonen is vastgesteld door het bestuur op 22 juni 2023.

Het bestuursverslag 2022 van Heuvelrug Wonen is goedgekeurd door de raad van commissarissen op 22 juni 2023.

Doorn, 22 juni 2023

Bestuur voor akkoord

J.A. Sleyfer

Raad van commissarissen voor akkoord

D.P. Dekker

H.G.M. Haan

J. de Weerd-Hoeve

M.C. Van der Slot

L. Broekhof

3 VOLKSHUISVESTELIJK VERSLAG 2022

3.1 Huisvesting van de primaire doelgroep

3.1.1 Woningtoewijzing en doorstroming

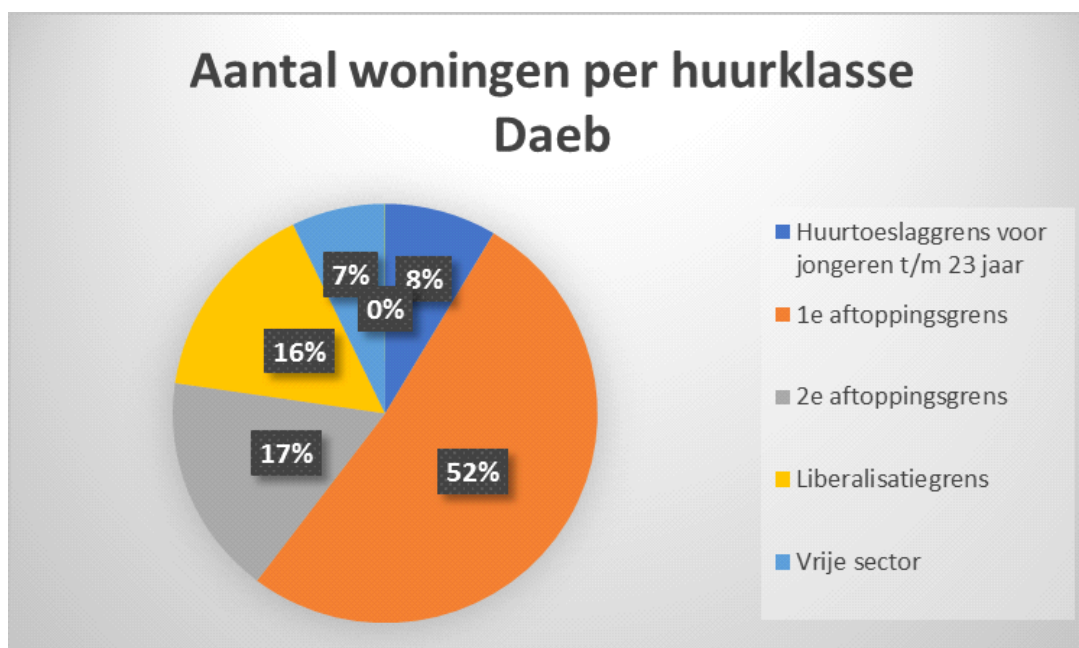
Eind 2022 is het bezit van Heuvelrug Wonen als volgt opgebouwd, exclusief woningen Bartiméus:

	Woningen	Onzelfst. Wooneenheden	Garages	BOG/MOG	Woonwagenstandplaatsen	Eindtot.
Doorn	969		18			987
Driebergen	2.013	14				2.027
Leersum	450		6			456
Cothen	296			9	2	307
Eindtot.	3.727	14	24	9	2	3.777

De woningvoorraad daeb en niet-daeb huidige huur naar huurprijsklasse is als volgt:

	DAEB	niet-DAEB	Eindtotaal
Huurtoeslaggrens voor jongeren t/m 23 jaar	310		310
1e aftoppingsgrens	1878		1878
2e aftoppingsgrens	617	2	619
Liberalisatiegrens	564	5	569
Vrije sector	257	109	366
Woonwagenstandplaats	2		2
BOG/MOG		9	9
Garage		24	24
Eindtotaal	3628	149	3777

In onderstaand diagram leest u de verdeling van woningen en wooneenheden naar huurprijs eind 2022.



Heuvelrug Wonen te Doorn

Voor woningcorporaties gelden de wettelijke regels voor het passend toewijzen. Dit betekent dat de nadruk ligt op het huisvesten van de primaire doelgroep, ofwel de huishoudens met lage inkomens volgens het passend toewijzen (voorheen: met recht op huurtoeslag). Binnen de Utrechtse woningmarktregio U16 hebben we de afspraak om jaarlijks minimaal 70% van de beschikbare sociale huurwoningen aan deze doelgroep toe te wijzen. Deze afspraak hebben we ook vastgelegd in de prestatieafspraken. Daarnaast moeten minimaal 95% van de toewijzingen aan deze primaire doelgroep passend zijn. Dit is een wettelijke bepaling. Passend wil zeggen dat bij toewijzing aan een huurder uit de primaire doelgroep de huur van de woning onder de bijbehorende aftoppingsgrens ligt (€ 633,26 en € 678,66, afhankelijk van huishoudengrootte).

Onze woningvoorraad is ingedeeld in huurprijsklassen waarbinnen zij vallen bij woningmutatie. Bij individuele huurverhogingen kan de huur over deze bovengrens gaan, maar bij mutatie wordt de huur dan verlaagd tot deze grens. Hiermee borgen we de beschikbaarheid van voldoende passende woningen voor zowel de primaire doelgroep als de secundaire doelgroep. In de prestatieafspraken 2019-2024 met de gemeente UH is de woningvoorraad gegarandeerd. In de prestatieafspraken van 2022 zijn deze aantallen aangepast naar aanleiding van ons per 2022 vernieuwde harmonisatiebeleid.

Gegarandeerde woningvoorraad bij mutatie in gemeente Utrechtse Heuvelrug	Aantal 2022	% 2022
Tot en met 1 ^e aftoppingsgrens	1687	50%
Tot en met 2 ^e aftoppingsgrens	724	22%
Tot en met liberalisatiegrens	955	28%
Aantal daeb woningen	3.366	100%
Aantal niet-daeb woningen	97	

Met de gemeente Wijk bij Duurstede hebben we ook afspraken over de woningvoorraad in de prestatieafspraken vastgelegd. We garanderen in Cothen een minimale voorraad sociale huurwoningen van 276 woningen en 19 woningen in de vrije sector.

Woningtoewijzing

Heuvelrug Wonen beheert ongeveer een kwart van de woningvoorraad in Driebergen, Doorn en Leersum. Daarnaast beheren we sinds 2022 ook de ongeveer 300 sociale huurwoningen in Cothen.

In 2022 zijn in totaal 195 nieuwe huurcontracten afgesloten binnen de bestaande voorraad, waarvan 8 kamers bij het project Bartiméus en 13 woningen in Cothen (2021: 198 huurcontracten bestaande voorraad waarvan 10 kamers project Bartiméus).

De mutatiegraad wordt bepaald door het aantal nieuwe huurcontracten binnen onze bestaande voorraad. De mutatiegraad is met 5,2% lager dan de 5,8% in 2021.

In 2022 zijn er 3 verhuringen minder geweest dan in 2021, ondanks de extra woningen binnen onze voorraad na de fusie met Wbs. Cothen. De meest voor de hand liggende verklaring is de stagnerende nieuwbouw. Nieuwe woningen worden met voorrang aan lokaal woningzoekenden toegewezen, waardoor er een lokale verhuisbeweging ontstaat. We zijn nu al benieuwd naar de effecten van de oplevering van de nieuwbouw in Doorn, Driebergen en Cothen. In 2022 waren de belangrijkste verhuisredenen achtereenvolgens overlijden, naar verzorgingshuis of kopen van een woning. In de regio nam het aantal verhuringen licht toe.

Populariteit

Het gemiddeld aantal reacties per aangeboden woning is bij ons gestegen van 144 reacties naar 152 reacties in 2022 bij een lichte afname van het aantal aangeboden woningen. In de regio is het aantal reacties per aangeboden woning gestegen van gemiddeld 297 in 2021 naar gemiddeld 313 reacties in 2022. De hoogste populariteit zien we in de stad Utrecht. In Utrecht reageerden gemiddeld 378 woningzoekenden per aangeboden woning. De toenemende populariteit blijft in het spoor van de toenemende schaarste.

Heuvelrug Wonen te Doorn

Aanbiedingsresultaat

Voordat we een nieuwe huurder kunnen verwelkomen, hebben er helaas meestal meerdere kandidaten de woning geweigerd. In de regio is het aanbiedingsresultaat verslechterd van 5,6 aanbiedingen in 2022 tegen 5,4 in 2021. Voor ons is het aanbiedingsresultaat verbeterd van 5,3 naar 4,6 aanbiedingen. Doordat iedere kandidaat 3 dagen de tijd heeft om te accepteren of te weigeren, werken we steeds vaker met groepsaanbiedingen om sneller een nieuwe huurder te hebben.

Passend toewijzen

In de Woningwet is vanaf 2015 aangegeven dat woningzoekenden met recht op huurtoeslag (primaire doelgroep) enkel mogen reageren op huurwoningen onder de voor hen geldende aftoppingsgrenzen. Deze grenzen zijn: € 633,26 voor een- en tweepersoonshuishoudens en € 678,66 voor drie- en meerpersoonshuishoudens (prijspeil 2022). Voor 95% van de toewijzingen aan deze doelgroepen moet aan deze wettelijke voorwaarde worden voldaan. In 2022 hebben we 100% passend toegewezen.

Heuvelrug Wonen voldoet in 2022 aan de prestatieafspraken van minimaal 70% van de beschikbare sociale huurwoningen aan de primaire doelgroep toe te wijzen. In 2022 is in totaal 72% van de beschikbare sociale huurwoningen aan deze doelgroep toegewezen tegen 83% in 2021. De reden hiervoor is de huurharmonisatie, zoals hieronder beschreven.

Secundaire doelgroep tussen wal en schip

In 2021 stelden we vast dat de secundaire doelgroep tussen wal en schip viel en er met 83,5% relatief veel huurwoningen aan de primaire doelgroep werden toegewezen. Vanaf 2022 werken we met een aangepast huurharmonisatiebeleid waarbij we meer woningen boven de 1e aftopping hebben gebracht. In 2022 is het aandeel toewijzingen aan de secundaire doelgroep toegenomen van 17% naar 28%. Voor 2022 sluit de verdeling van de toewijzingen van de primaire en secundaire doelgroep aan op de omvang van de respectievelijke doelgroepen. Voor 2023 blijven we de voortgang monitoren.

Middeninkomens

Een aantal jaren geleden heeft Heuvelrug Wonen onderzoek laten doen naar de situatie van de middeninkomens binnen de gemeente Utrechtse Heuvelrug. Uit dit onderzoek kwam naar voren dat deze groep, ongeveer 12% van alle huishoudens binnen de gemeente, amper mogelijkheden ziet binnen de lokale woningmarkt. Zij wijken veelal uit naar goedkopere marktgebieden. Voor deze doelgroep, die binnen onze gemeente niet kan kopen of (sociaal) huren, reserveren we woningen tussen € 763,47 en € 950 en maakten we gebruik van de 7,5-procentsregeling. Binnen deze regeling mogen we in 2022 tot 7,5% van de toewijzingen van onze daeb-huurwoningen toewijzen aan huurders met een inkomen hoger dan € 40.024 (eenpersoons) of € 44.196 (meerpersoons).

In 2022 hebben we geen (in 2021 was dit 1,2%; twee keer) van onze daeb-huurwoningen via deze regeling aan deze doelgroep verhuurd. We hebben wel een viertal woningen aangeboden aan middeninkomens. Doordat we deze middeninkomens geen voorrang meer mogen geven, zijn deze woningen uiteindelijk bij huurders uit de secundaire doelgroep terecht gekomen.

In 2022 hebben we zes woningen in de vrijesector toegewezen. In 2021 waren dit vier woningen. Het aantal reacties op de vrijesectorwoningen (niet-daeb) met een huur tot € 950 is in 2022 verder gestegen. De populariteit van deze woningen is in Driebergen groter dan in Doorn. Bij het aanbieden geven we voorrang aan woningzoekenden uit onze woningen, onze gemeenten en is een inkomen boven de € 40.024 een voorwaarde. Hiermee helpen we lokale huurders met een middeninkomen die anders tussen wal en schip vallen en houden we het maximale aantal sociale huurwoningen beschikbaar voor de doelgroep.

Verhuisbewegingen

Iets minder dan 42% van de nieuwe huurders die we in een woning van ons hebben mogen verwelkomen, komt uit de gemeente Utrechtse Heuvelrug tegen ruim 44% in 2021. Van de nieuwe huurders komt 22% uit Zeist en Utrecht, 4% uit Wijk bij Duurstede en 14% elders uit de regio. Iets minder dan 19% van de nieuwe huurders komt van buiten de regio ten opzichte van 10% in 2021.

Bijzondere mutaties/uitzettingen

In 2022 is één huurcontract ontbonden. Dat is er maar één, maar toch één teveel. De uitzetting was op grond van het veroorzaken van ernstige overlast en onveiligheid voor andere huurders. In 2022 zijn er drie vonnissen ontruiming en ontbinding van de huurovereenkomst geweest, maar zijn er op grond van huurachterstand geen huurders uitgezet. Eén huurder heeft alle betalingen alsnog begin 2023 voldaan. De andere 2 huurders zijn een traject gestart bij de Regionale Sociale Dienst, afdeling schuldhulpverlening.

Heuvelrug Wonen te Doorn

Tegengaan van woonfraude

Met woonfraude bedoelen we dat de hoofdhuurder niet feitelijk zijn hoofdverblijf op het gehuurde adres heeft. Mede gezien de krapte op de woningmarkt is de aanpak van woonfraude voor ons een belangrijk aandachtspunt. We werken hierin nauw samen met de gemeente. In 2022 heeft Heuvelrug Wonen twaalf woonfraudemeldingen geregistreerd. Hiervan is één bewoner vertrokken, vijf niet geconstateerd, één vonnis tot ontruiming aangevraagd, één melding van niet-gemelde onderhuur en is er één ongegrond verklaard. De overige zaken lopen nog.

Wachttijst/slaagkans

In de prestatieafspraken hebben we de intentie afgesproken dat de wachttijd voor sociale huurwoningen binnen de gemeente Utrechtse Heuvelrug niet verder mag oplopen. De wachttijd is met 9,6 jaar eind 2022 flink gedaald van 11,5 jaar in 2021 en lijkt te stabiliseren. In de regio Utrecht is de gemiddelde wachttijd van 11,3 jaar ook iets gedaald naar 10,8 jaar.

Het aantal ingeschreven woningzoekenden uit de gemeente Utrechtse Heuvelrug blijft stijgen. We zien een toename van ongeveer 7.700 eind 2021 tot ruim 7.900 eind 2022. De toename wordt voor het grootste deel veroorzaakt door de nieuwe inschrijving van éénpersoonshuishoudens, waaronder veel starters.

Lokaal Maatwerk

We maken gebruik van Lokaal Maatwerk bij toewijzing van sociale huurwoningen. Lokaal Maatwerk is een bepaling in de huisvestingsverordening van de gemeente Utrechtse Heuvelrug die het mogelijk maakt om woningen bij voorrang toe te wijzen aan woningzoekenden uit de gemeente. In de verordening is opgenomen dat we bij nieuwbouw de eerste keer toewijzen met Lokaal Maatwerk en bij de toewijzing van seniorenwoningen. Ouderen zijn vaak gebonden aan hun sociale netwerk in het eigen dorp. In bijzondere gevallen overleggen we met de gemeente om Lokaal Maatwerk toe te passen. In 2022 hebben we geen nieuwbouwwoningen opgeleverd. Wel hebben we dertien woningen binnen de Utrechtse Heuvelrug en één woning in Cothen met Lokaal Maatwerk toegewezen aan voornamelijk ouderen.

Lokaal Maatwerk: Experiment behoud inschrijfduur

Startende woningzoekenden reageren amper op voor hen gelabelde jongerenwoningen. De belangrijkste reden leek het vervallen van de inschrijfduur te zijn, waardoor zij voorlopig geen wooncarrière meer kunnen maken op de sociale huurwoningmarkt. Om die reden zijn we eind 2018 in samenwerking met de gemeente een driejarig experiment gestart bij de toewijzing van de 34 nieuwe jongerenappartementen aan de Hoofdstraat in Driebergen. De nieuwe huurder behoudt, na het betrekken van de woning, de volledige opgebouwde inschrijfduur en behoudt zodoende de mogelijkheid om door te stromen binnen de sociale huurmarkt. Vanwege het succes hebben we met de gemeente afgesproken het experiment voort te zetten. In 2022 zijn er vier woningen opnieuw verhuurd aan starters.

Huurharmonisatiebeleid

In 2021 hebben we het harmonisatiebeleid aangepast. Het belangrijkste doel van de aangepaste indeling is om meer kansen te geven aan de secundaire doelgroep die bij het oude beleid te weinig kansen hadden op een sociale huurwoning. We streven er naar dat het aandeel toewijzingen gelijk is aan het aandeel van de secundaire doelgroep op het totaal. In 2022 hebben we de resultaten gemonitord.

De omvang van de secundaire doelgroep bedraagt ongeveer 25%. In 2021 bedroeg het percentage toewijzingen 17%. In 2022 is 28% van de toewijzingen van sociale huurwoningen aan de secundaire doelgroep toegewezen. Daarmee voldoet het nieuwe harmonisatiebeleid aan het gestelde doel. 72% van de sociale huurwoningen is toegewezen aan de primaire doelgroep. Hiermee voldoen we aan de norm van minimaal 70%. In 2023 blijven we de ontwikkeling monitoren.

Vanaf 2023 houden we ook bij hoeveel woningen onder de kwaliteitskortingsgrens worden toegewezen aan jongeren tot 23 jaar. We peilen de behoefte en koppelen hier naar gelang de uitkomst een doel aan.

Statushouders

De taakstelling voor de gehele gemeente Utrechtse Heuvelrug voor 2022 is niet gehaald. Dit komt omdat de gemeente te weinig kandidaten kon leveren. Het aantal statushouders dat in onze gemeente gehuisvest moet worden bedroeg 29 uit 2021 en 48 voor de taakstelling van 2022. In totaal zijn er 50 statushouders gehuisvest, waarvan 30 statushouders door ons zijn gehuisvest in 11 woningen. Voor 2023 ligt het accent op efficiëntere werkafspraken met de gemeente, zodat we sneller kandidaten hebben en bespreken we de mogelijkheden om tegemoet te komen aan de toenemende vraag van grote gezinnen. Daarnaast hebben we een statushouder in Cothen gehuisvest en maken we ook in Cothen nadere afspraken.

Heuvelrug Wonen te Doorn

Bartiméus

In 2017 hebben Bartiméus, Heuvelrug Wonen en de gemeente de handen ineengeslagen om de tijdelijke huisvesting van twintig statushouders te organiseren voor minimaal vier jaar. Het project liep tot en met het einde van 2020. Partijen zijn overeengekomen om het project te verlengen tot 1 augustus 2023. Met Bartiméus hebben we een nieuwe afspraak over de afdracht gemaakt. Om ervoor te zorgen dat Heuvelrug Wonen de gedane investering om de kamers bewoonbaar te maken terugverdient, is afgesproken dat we enkel afdragen over de verhuurde kamers. Hierbij geldt een minimum aantal van 15. Ook is afgesproken dat er in het geval van een tekort aan het einde van het project dit door de gemeente en Heuvelrug Wonen wordt gedeeld.

Urgenten

Aan urgenten zijn dertien woningen toegewezen in 2022 (2021: twaalf woningen).

De Dorpsteams bepalen, in opdracht van de gemeente Utrechtse Heuvelrug, de urgentie. Dit gebeurt conform de regels, zoals vastgelegd in de huisvestingsverordening.

3.1.2 Betaalbaarheid

In 2021 hebben we samen met de Huurdersbelangenvereniging een gezamenlijk huurbeleidskader voor de periode 2022 tot en met 2025 afgesproken.

Uitgangspunten huurbeleid samengevat:

1. We zijn er in de eerste plaats voor de primaire en secundaire doelgroep. Voor deze doelgroep voeren we een inflatievolgend huurbeleid met als doel goede betaalbaarheid, en voldoende beschikbaarheid.
2. We zijn er op de tweede plaats voor de lage middeninkomens uit onze gemeente. Voor deze doelgroep voeren we een inflatievolgend huurbeleid. Beperkte toewijzing via 7,5%-regeling.
3. Voor de hoge middeninkomens en hoge inkomens vragen we een aan de prijs-kwaliteit gekoppelde inkomensafhankelijke huurverhoging.
4. Uitgangspunt bij de jaarlijkse huurverhoging binnen de vrije sector is minimaal inflatievolgend.
5. Uitgangspunt voor een gematigd huurbeleid is dat we het financieel kunnen dragen.

De jaarlijkse huuraanpassing 2022 was als volgt:

De huursom mocht met inflatie van 2,3% stijgen. We hebben er voor gekozen om conform het huurbeleidskader inkomensafhankelijke huurverhoging toe te passen met een maximum van €50 per maand. De meeropbrengsten hebben we op de huurverhoging van alle andere huurders van onze sociale huurwoningen in mindering gebracht. Dit betekent dat de huurverhoging voor de meeste huurders met 2,2% iets lager is uitgevallen dan 2,3%. Tenslotte hebben we er voor gekozen om voor de vrijesectorwoningen geen gebruik te maken van de mogelijkheid 1% extra te vragen.

Aanpak huurachterstand

In 2022 hebben wij wederom samengewerkt met Stichting Schuldhulpmaatjes, Humanitas, Stichting Sociale Dorpsteams en Regionale Sociale Dienst (RSD).

In 2022 zijn we - met succes - gestart met huisbezoeken van huurders met een huurachterstand die niet reageren, door de sociaal wijkbeheerders. Deze huurders zijn eerder niet ingegaan op onze telefonische uitnodiging op kantoor. In 2023 zetten we in op een verdere verbetering van onze aanpak samen met onze partners. In de samenhang met het proces Vroegsignalering zijn er verbeteringen mogelijk.

De huurschuld per 31 december 2022 is procentueel ten opzichte van 2021 toegenomen. Eind 2022 bedroeg de totale huurachterstand €263.000 (2021: € 219.277), inclusief Cothen. Dat is 0,98 % van de jaarhuur van 2022 (2021: 0,83 % van de jaarhuur).

Heuvelrug Wonen te Doorn

Huurderving

In 2022 bedroeg de totale huurderving €359.000. In 2021 was dit €215.000. Een belangrijke verklaring van de toename is het grote aantal woningen dat bij mutatie eerst is verduurzaamd. In het laatste deel van het jaar is de derving verder opgelopen door problemen met bezetting bij de aannemer die de verduurzaming uitvoert. Eind 2022 hebben we afspraken gemaakt met de verschillende aannemers om mutatiewerkzaamheden en verduurzamingswerkzaamheden bij één van de aannemers te leggen om tijd- en afstemmingsverlies te voorkomen. Ook de verkoopleegstand is toegenomen vanwege het noodzakelijke uitstel van verkoop van de patiobungalows op het terrein van het Nederlands Veteraneninstituut. Bij het mutatieproces gaan we in 2023 het proces samen met de medewerkers stroomlijnen om de huurderving terug te dringen.

Huurderving	2022	2021
Mutatie (frictie)	75	104
Project/Renovatie	9/79	12/83
Verkoop	28	3
Verduurzaming	150	13
Overig	18	
Totaal	359	215

3.2 Huisvesting van bijzondere doelgroepen

3.2.1 Kwetsbare personen met specifieke zorg- en huisvestingsbehoefte

Maatschappelijke opvang en beschermd wonen

Per 1 januari 2022 is Beschermd Wonen een taak van alle gemeenten in de regio en niet meer van de centrumgemeente Utrecht alleen. In onze regio zijn we al in 2017 gestart met de U16 -gemeenten en is de 'regionale koers maatschappelijke opvang en beschermd wonen U16' vastgesteld. Kern van de verandering is dat zowel maatschappelijke opvang als beschermd wonen (Maatschappelijk Opvang en Beschermd Wonen MO/BW) veel meer lokaal 'in de wijk' wordt georganiseerd door 'zelfstandig wonen' door uitstroom uit de voorzieningen in de stad Utrecht naar de gemeente Utrechtse Heuvelrug en Wijk bij Duurstede.

Wij hebben het initiatief genomen om samen met de gemeente en Kwintes vanaf 2021 de opvang zorgvuldig met elkaar te organiseren. In 2022 zijn we in gesprek gegaan met de gemeente, de kwartiermaker van de regio Oost-Utrecht en Kwintes om in 2022 extra plekken te realiseren in bestaande bouw of nieuwbouw door aan te haken bij het project "Living Lab" en "Eerst een Thuis".

Living Lab/ Eerst een thuis

Het living lab/Eerst een thuis is een initiatief van de gemeenten uit de U16 en hun samenwerkingspartners, de corporaties en de zorgaanbieders. Het project biedt naast het concrete resultaat van 200 woningen voor mensen die nu dakloos zijn, ook de ruimte om met elkaar te experimenteren en innoveren op het gebied van huisvesting en preventie. Binnen het living lab beogen we met elkaar te innoveren en experimenteren: doen wat nodig is om zoveel mogelijk mensen (op eigen wijze) zelfstandig te laten wonen. Hierbij leren we van elkaar. In 2022 hebben we 6 personen gehuisvest en zijn er 3 contracten omgezet naar onbepaalde tijd.

In 2022 zijn we 4 tijdelijke contracten via uitstroom MOBW (Maatschappelijke Opvang Beter Wonen) aangegaan.

3.2.2 Personen met een (lichamelijke, psychiatrische of verstandelijke) beperking

Interventieteam en De Instap

Samen met de gemeente, andere corporaties in de gemeente en andere lokale partijen nemen we deel aan het Interventieteam. Dit team ondersteunt moeilijk plaatsbare mensen bij hun terugkeer in de samenleving. Denk aan ex-gedetineerden, veelplegers en mensen met ernstig onaangepast gedrag. Het interventieteam biedt deze mensen een traject met afspraken 'onder dwang en drang'. Bij het goed doorlopen van dit traject krijgen mensen een kans om terug te keren in de maatschappij en daar hoort ook een woning bij. De Instap huurt hiervoor een grote woning van ons die zij kamergewijs verhuren aan cliënten.

In 2022 hebben in totaal twaalf cliënten gebruik gemaakt van deze woonvoorziening. Er wonen nu drie cliënten.

3.2.3 WMO

Gemeenten zijn via de WMO verantwoordelijk voor ondersteuning en begeleiding van hun inwoners. De administratie van de WMO wordt vanuit de backoffice van de gemeente Utrechtse Heuvelrug geregeld. WMO gaat van het standpunt uit dat alles wat je bij een bouwmarkt kunt kopen, niet tot WMO-aanvragen behoort (beugels, verhoogde toiletten, losse drempelhulp etc.) De consultants van WMO gaan wel eerst in gesprek met huurder en bepalen per keer wat er nodig is. Dan wordt er nog wel eens een uitzondering gemaakt.

De mogelijkheid voor huurders om een beroep op de WMO te doen, wordt steeds kleiner. Hierdoor komen huurders steeds vaker rechtstreeks naar ons toe met de vraag wat Heuvelrug Wonen kan doen. Wij kijken samen met de huurder wat mogelijk is en proberen samen tot een oplossing te komen. Denk hierbij aan het plaatsen van een verhoogd toilet. Hiervoor wordt dan door Heuvelrug Wonen een vergoeding gevraagd van de huurder.

Wanneer de gemeente goedkeuring geeft voor een aanpassing vraagt ze Heuvelrug Wonen de aanpassing uit te voeren. Heuvelrug Wonen begeleidt de aanvraag verder; van aanvraag tot aan opdrachtbevestiging aan de aannemer. Als de aanpassing is uitgevoerd wordt er een factuur verzonden naar de backoffice van de gemeente.

In 2022 waren er minder aanvragen dan het jaar ervoor, maar de aanvragen waren wel complexer. Zo is er in een centrale hal een traplift geplaatst, hiervoor moeten de aangrenzende burens akkoord geven. Ook moet er bij deze aanvragen toestemming gevraagd worden bij de brandweer, zodat de vluchtroute bij calamiteiten niet in gevaar komt.

Het komt steeds vaker voor dat er eerst uitgebreid overleg is met de WMO-consultante en verschillende afdelingen vanuit Heuvelrug Wonen en de aannemer om tot de meest praktische oplossing te komen.

Aanvragen die wij onder andere uitgevoerd hebben zijn: het plaatsen van douchestoeltjes en automatische deuropeners. In uitvoering is nog het plaatsen van een scootmobiel safe op grond van Heuvelrug Wonen. De hellingbaan moest hiervoor aangepast worden en loopt een stukje over gemeentegrond. Deze aanpassing is grotendeels door Bewonerszaken in samenwerking met de gemeente behandeld.

3.3 Kwaliteit van woningen en woningbeheer

3.3.1 Woningkwaliteit

In deze paragraaf gaat het over de activiteiten die we in en rond onze woningen uitvoeren om de kwaliteit van onze woningen op het gewenste niveau te houden. Een groot onderdeel van kwaliteitsverbetering is het verduurzamen van de woningen. Hier besteden we in een aparte paragraaf aandacht aan.

Samenstellen MJOB

In 2022 is het opnieuw niet gelukt de onderhoudsplanning uit te voeren. Op basis van deze ervaring hebben we er voor gekozen de samengestelde Onderhoudsbegroting voor 2023 met 25% te verlagen.

Uitvoering planmatig onderhoud

De begroting voor planmatig onderhoud bedroeg in 2021 € 4,4 miljoen. Bovendien moest nog € 786.000 uit 2021 uitgevoerd worden. Hiermee kwam de begroting voor planmatig onderhoud in totaal op € 5,2 miljoen.

Heuvelrug Wonen te Doorn

Halverwege 2022 is vanwege capaciteitstekort bij de aannemers besloten om ca. € 2,0 miljoen van het planmatig onderhoud door te schuiven naar komende jaren. Wij verwachten dat dit capaciteitstekort bij de aannemers voorlopig aanhoudt. Waardoor de uitvoerbaarheid van het planmatig onderhoud onder druk staat. In de begroting 2023 wordt daar middels een afslag op het planmatig onderhoud op geanticipeerd. Ook is er begin 2023 een nieuwe medewerker in dienst gekomen, om o.a. de voorbereiding van het planmatig onderhoud te vervroegen. Daarmee kan de opdrachtverstrekking naar de aannemer vervroegd worden en daarmee de planbaarheid verbeteren.

De afgelopen jaren waren er aan de Lange Dreef in de kopbebouwing veel klachten over en problemen met de collectieve warmtepompen. In 2020 is een geslaagde proef gedaan om deze problemen en klachten op te lossen. In 2021 en 2022 zijn al deze warmtepompen aan de Lange Dreef omgebouwd van collectieve naar individuele installaties. Daarmee zijn de klachten en problemen verholpen en kunnen de bewoners weer comfortabel wonen.

Grootonderhoud

In 2022 waren er geen grootonderhoudsprojecten in uitvoering of voorbereiding.

Dagelijks onderhoud: reparatie- en mutatieonderhoud

Het dagelijks onderhoud bestaat uit reparatieonderhoud en mutatieonderhoud. Het reparatieonderhoud gaat over werkzaamheden aan woningen op verzoek van huurders. Mutatieonderhoud gaat over onderhoud aan een woning die is opgezegd en opnieuw wordt verhuurd.

Dagelijks onderhoud	Uitgaven 2022	Begroot 2022	Uitgaven 2021	Begroot 2021
Reparatieonderhoud	1.236.000	1.281.000	1.222.510	1.139.368
Mutatieonderhoud	1.277.000	1.032.000	886.223	943.592
Binnenonderhoud op verzoek	704.000	793.000	439.735	687.136
Totaal	3.231.000	3.106.000	2.548.468	2.770.096

De kosten van de reparatieverzoeken zijn in lijn met de begroting. De kosten van mutatieonderhoud vallen met € 1.277.000 hoger uit dan begroot. Er zijn bij de mutatiekosten geen uitschieters qua kostendrager. Wel neemt bij een afnemende mutatiegraad het aandeel dat verhuist vanwege overlijden of 'naar verzorgingshuis' toe. Deze woningen zijn vaak langer bewoond en zijn duurder in het mutatieonderhoud.

Binnenonderhoud op verzoek

Huurders kunnen met binnenonderhoud op verzoek zelf aangeven of ze een keuken of badkamer willen laten vervangen. De eventueel nog resterende afschrijving wordt in rekening gebracht. Een keuken schrijven we af in achttien jaar en een badkamer in veertig jaar. De standaardvoorziening is gratis. Luxe is voor eigen rekening. Ook bij een woningmutatie kan een keuken en of badkamer worden vervangen volgens de afspraken van binnenonderhoud.

Het resultaat voor 2022 is als volgt:

De kosten voor binnenonderhoud op verzoek waren €704.000 in 2022. Dat is dicht tegen het begrote bedrag van €793.000 aan. We hebben in 2022 de achterstand ingelopen, maar de vraag naar badkamers en keukens neemt toe. Daarnaast hebben we nog geen keukens en badkamers in Cothen via binnenonderhoud gedaan. Volgt in 2023.

	Aantal badkamers	Aantal keukens	Begroot €	Totale kosten €
Binnenonderhoud/ keukens en badkamers	47	49	793.000	704.000

3.3.2 Energie en duurzaamheid

Sinds 1 januari 2021 is voor het bepalen van de energielabels de NTA 8800 van kracht. We hebben telkens te maken met een nieuw stelsel om de duurzaamheid van woningen te bepalen. We zijn van energielabels ,naar energie-index (EI), naar NTA 8800 gegaan. Voor de vergelijking wordt nog steeds het label als uitgangspunt in de communicatie gebruikt. Dit maakt vergelijken met voorgaande jaren onmogelijk. Als we een woning verduurzamen, volgt een nieuwe labelopname. Dat label wordt afgegeven op basis van de nieuwe methodiek.

De werkzaamheden uit ons duurzaamheidsbeleidsplan liepen door tot en met eind 2021. In 2022 zijn we gestart met het eerste jaar van ons duurzaamheidswerkplan 2022 tot en met 2026. Hierin worden alle woningen die label C hebben (volgens de oude methode) aangepakt. We zijn verder gegaan met hetzelfde team als waar we het duurzaamheidsbeleidsplan mee afsloten. Primaire doel van dit plan is om verdere invulling te geven aan onze echte doelstelling namelijk; "goede en betaalbare woonruimte bieden aan mensen die daarin niet zelf kunnen voorzien". Betaalbaar gaat niet alleen over de huurprijs, maar over alle woonlasten. Dat de energielasten hiervan een steeds belangrijker deel worden, werd in 2022 pijnlijk duidelijk. Goede gaat bijvoorbeeld over gezondheid en comfort, hieraan draagt ons duurzaamheidsplan zeker bij met bijvoorbeeld minder tocht en CO2-gestuurde ventilatie.

Uitgangspunt van ons duurzaamheidswerkplan is dat we het energieverbruik verminderen door nu verduurzamingsactiviteiten uit te voeren, waar we later geen spijt van krijgen. Isoleren is daarin de topprioriteit. We kiezen daarbij voor minimaal label A voor iedere woning die we aanpakken. Woningen met (minimaal) een A-label kun je zonder aardgas verwarmen. Deze woningen worden wel 'aardgasvrij-ready' genoemd.

Nieuwbouw energie

Bij nieuwbouw voldoen we aan de norm in het bouwbesluit. Vanaf 1 januari 2021 is dat BENG (Bijna EnergieNeutraal Gebouw). De nieuwe eisen zijn kostbaar. We zetten dan ook niet in op meer dan de geldende eisen. Extra inspanning die mogelijk gedekt kan worden door een EPV, zien we alleen als optie als het blijven voldoen aan de eisen voor de EPV door de bouwer gegarandeerd wordt. In 2022 zijn geen nieuwbouwwoningen opgeleverd.

Bestaande voorraad energiebesparingsprogramma

Tot en met 2021 hebben alle huurders van woningen met label D of slechter (EI groter dan 1,8 volgens de oude methode) een aanbod gehad hun woning te verduurzamen.

In 2022 zijn we gestart met de tweede fase van het verduurzamen van het woningbezit. Dat wil zeggen de aanpak van de woningen die nu label C hebben. Dat zijn in totaal circa 1500 woningen. In vijf jaar tijd worden al deze woningen benaderd voor verduurzaming. Voor een groot deel van de complexen werken we met een draagvlakmeting, waardoor bij het halen van 70% draagvlak het hele complex aangepakt moet worden.

In 2022 hebben we 417 huurders benaderd, slechts 6 huurders hebben nee gezegd en 43 huurders moeten nog definitief reageren. De andere 368 zijn akkoord gegaan. Hiervan zijn er 184 in 2022 volledig uitgevoerd.

De tweede fase gaat volgens dezelfde werkwijze als de eerste fase. Dat willen zeggen dat er een compleet aanbod gedaan wordt met een bijbehorende huurverhoging. Het aanbod houdt altijd in: dak-, vloer- en spouwisolatie, vervangen glas voor HR++ en het aanbrengen van CO2-gestuurde mechanische ventilatie (MV).

In september is er op de huurverhoging een aanpassing gekomen. Voor de isolerende maatregelen wordt geen huurverhoging meer gevraagd. Alleen voor installaties, zoals de MV wordt een huurverhoging van 1,50 euro gevraagd.

Dit is besloten, vooruitlopende op de nationale prestatieafspraken die de overheid gemaakt heeft met de woningcorporaties.

In het eerste half jaar zijn vooral de mutatiewoningen met label C aangepakt. Dit was een behoorlijk aantal en zo kon de aannemer weer volop van start. Ondertussen zijn in het eerste half jaar circa 300 akkoorden opgehaald op 4 complexen, zodat er voor 2023 voldoende woningen klaar staan om verduurzaamd te worden.

Deze trein is in het najaar voortgezet. Eind 2022 kon afgesloten worden met bijna 200 verduurzaamde C-woningen en circa 200 woningen staan klaar om aangepakt te worden in 2023.

Daarnaast hebben we ook in 2021 huurders de mogelijkheid geboden PV-panelen van ons te huren. Hier hebben zoveel mensen op gereageerd dat het beschikbare budget overschreden is. We hebben besloten het budget voor 2023 te verhogen.

Bestaande voorraad overige duurzaamheidsthema's

Met de ingrepen die nodig zijn om de EI te verbeteren, wordt ook aandacht besteed aan de andere thema's. Deze komen gemiddeld op een GPR-score 6,0 met een minimale score per thema van 5,5. Om op het item gezondheid goed te scoren, wordt standaard bij alle aan te pakken woningen een CO2-gestuurde ventilatie toegepast. In de bestaande bouw is het helaas vaak onmogelijk om scores te halen zoals bij nieuwbouw.

Verduurzaming collectieve warmte-installaties

In 2022 zijn we opnieuw gestart met onderzoek naar een mogelijk warmtenet op basis van de rioolwaterzuiveringsinstallatie in Driebergen. We werken hierbij samen met de gemeente, het Hoogheemraadschap en Heuvelrug Energie. Met de stijgende energieprijzen wordt dit alternatief voor aardgas ook financieel interessanter. We maken gebruik van de lessen die we leerden van de Denen, met name; meerdere bronnen en participatie van de mensen die er gebruik van maken.

In 2022 is het ons niet gelukt een pilot voor een ketelhuis uit te werken. We hopen dat dat in 2023 wel lukt.

Gedragbeïnvloeding

Door de sterk gestegen energieprijzen is gedragsverandering plotseling iets geworden wat mensen doen. Eén van onze huurders zocht de publiciteit nadat ze zich heeft laten afsluiten van gas en elektra. Dat mensen tot dit soort besluiten komen, is een teken aan de wand voor hun wanhoop. Bij veel mensen zien we gedragsveranderingen die minder ver gaan, zoals de thermostaat een graadje (of meer) lager of wat korter douchen.

In 2022 hebben we een interdisciplinair team opgezet. Op basis van vragen en signalen kijkt het team op welke manier we onze huurders het best kunnen ondersteunen.

Verbeter de wereld, begin bij jezelf

Bedrijfsauto's die vervangen worden, vervangen we door elektrische exemplaren die we opladen met de stroom die opgewekt wordt met PV-panelen die op ons dak liggen. Meer collega's kiezen voor de fiets voor woonwerkverkeer.

Communicatie

De energiecrisis, verandering van maatregelen en van regels vragen om duidelijke tekst en uitleg. In hoofdstuk 3.4.4. wordt de communicatie rondom de verduurzaming behandeld.

3.4 Participatie en dienstverlening

We vragen onze huurders kritisch te zijn op ons handelen. We willen leren van onze huurders door goed naar hen te luisteren. Leren doen we ook door het uitzetten van enquêtes op onze klantprocessen. Daarnaast vragen we feedback van onze huurdersvertegenwoordiging op onze beleidskeuzes en werkzaamheden. Ook met onze aannemers spreken we hierover.

3.4.1 Huurders en huurdervertegenwoordiging

Met de stevige wettelijke positie van de huurdersorganisatie wordt een flinke inzet van huurdervertegenwoordigers gevraagd. Van hen wordt kennis en kunde verwacht op veel verschillende, soms zeer specialistische vlakken. Het overleg met de gemeente en de huurders is intensief. We maken samen met de gemeente en huurdervertegenwoordigers prestatieafspraken. Zie §2.3.5. We maken ons zorgen over de continuïteit van de bezetting van de huurdersvertegenwoordiging, omdat zij moeilijk nieuwe leden kunnen werven. In 2022 zijn we in gesprek gegaan met de HBV-HW om te onderzoeken hoe we hen hierbij kunnen ondersteunen. In 2023 pakken we dit verder op.

Activiteiten

We hebben in 2022 vier reguliere overleggen gevoerd met de HBV-HW. Onderwerpen van gesprek waren onder andere de continuïteit van de HBV-HW zelf, de kwaliteit van onze dienstverlening, de mogelijke fusie met RK Zeist, eventuele overname woningbezit Vestia in Leersum, het jaarplan, de begroting, het jaarverslag en ons huurbeleid.

In het verslag van de HBV-HW zelf (hoofdstuk 2.8) doen zij verslag over hun inzet in 2022.

3.4.2 Bewonerscommissies

Eind 2022 hebben we vier actieve bewonerscommissies in Driebergen, Doorn en Cothen. Daarnaast zijn er complexen met een contactpersoon aan de Montroselaan in Doorn, de Griffel Driebergen, het Centraal Wonenproject in de Groene tuinen, de Vijverflat en het Groentehoekje in de Groenhoek in Driebergen. (Zie ook §3.6 Kwaliteit van wijken en buurten).

Kerstborrel

In 2022 zijn de bewonerscommissies, bewoners die als aanspreekpunt actief zijn en andere vrijwilligers zoals Schuldhulpmaatjes uitgenodigd voor de jaarlijkse kerstborrel. Het animo was zeer groot. Tijdens de kerstborrel worden alle vrijwilligers in het zonnetje gezet door de medewerkers van Heuvelrug Wonen. Hun bijdrage wordt erg gewaardeerd. Zij zijn voor de leefbaarheid en de sociale cohesie onmisbaar.

3.4.3 Aannemer dagelijks onderhoud meer betrekken

We werken steeds intensiever samen met onze aannemers. Naast de overleggen die we hebben over de resultaten van de klantmetingen en ideeën over verbetering van processen, zoeken we ook naar volgende stappen in de onderling afgestemde automatisering. Alle aannemers hebben in 2022 een training van ons nieuwe automatiseringspakket (Mareon) gevolgd onder begeleiding van Aareon. Onze twee hoofdaannemers werken met het zogeheten premiumpakket. Dit pakket koppelt de automatiseringssystemen aan elkaar. Het grote voordeel is dat opdrachten en facturen geautomatiseerd worden verwerkt tussen onze organisaties. Dit gaat sneller, verbetert het monitoren van de voortgang en vermindert de kans op fouten. Het pakket biedt op termijn ook de mogelijkheid om afspraken direct bij de aannemer in te plannen. De kleinere aannemers werken met Mareon Free.

De klantportaal-beslisboom is eind 2022 gereed gekomen, zodat vanaf 2023 huurders via het huurdersportaal zelfstandig reparaties kunnen melden.

3.4.4 Communicatie

We bewegen steeds meer richting een netwerkorganisatie. Dat heeft effect op onze manier van samenwerken en communiceren (zowel intern als extern). We werken in de huidige samenleving meer digitaal. Vanuit corporate communicatie zijn we bezig om het onze huurders gemakkelijker te maken met een optimalisatie van onze digitale middelen. We werken aan het continu verbeteren van onze dienstverlening en werken zo zelf ook efficiënter. In 2022 zijn we gestart onze sociale media effectiever in te zetten. We hebben een facebookpagina gemaakt, naast Twitter en LinkedIn, voor onze huurders. Eind 2022 hebben we een nieuw intranet, onder de naam 'Infoplein', geïmplementeerd om zo intern effectiever te kunnen communiceren.

Op de Hoogte

Heuvelrug Wonen informeert haar huurders op verschillende manieren. Bewonersblad Op de Hoogte wordt bij alle huurders thuisbezorgd. In 2022 verschenen twee nummers van Op de Hoogte, inclusief een infographic van het jaarverslag.

Digitale nieuwsbrieven

In 2022 is er maandelijks een digitale nieuwsbrief uitgebracht voor huurders. Steeds meer huurders maken gebruik van onze digitale nieuwsbrief. In 2021 waren dit er zo'n 2.600 en in 2022 waren dit er 2.846.

Heuvelrug Wonen te Doorn

Fusie Wbs. Cothen en Heuvelrug Wonen

In 2022 is er een bijeenkomst georganiseerd voor huurders in Cothen om kennis te maken met de mensen van Heuvelrug Wonen. De opkomst van de bijeenkomst was erg hoog en de huurders gaven terug het prettig te vinden dat we dit organiseerden. Door middel van een filmpje stelden medewerkers van Heuvelrug Wonen zich voor en een deel van de medewerkers was ook live aanwezig. De relaties van Wbs. Cothen zijn met een brief geïnformeerd over de fusie.

Bouwbord onthulling Catharijnestraat

Jos Sleyfer en wethouder Rob Jorg van de gemeente Utrechtse Heuvelrug onthulden het bouwbord voor de bouw van 22 nieuwe appartementen aan de Catharijnestraat in Driebergen. Voor de zomervakantie is gestart met de bouw van de 22 appartementen.

Duurzaamheidsopgave

De energiecrisis zorgde er in 2022 voor dat draagvlak halen voor verduurzaming gemakkelijker werd. Maar de ineens ontstane vraag naar verduurzaming, gelijktijdig met tekort aan mankracht en materialen, zorgden wel voor een andere manier van werken. Daar waar we eerder mensen over de streep moesten trekken en zoeken naar ambassadeurs en voorlopers, werden we nu plat gebeld met mensen die direct hun woning wilden laten verduurzamen. In enkele gevallen ging het om huurders van woningen die eerder hadden geweigerd en die we dus alsnog konden uitvoeren. Maar een groot deel moesten we vertellen dat ze niet direct aan de beurt zijn. Hierdoor is het verhaal anders geworden en proberen we zorgvuldig te communiceren over het project. Ook proberen we mensen naar de juiste loketten te verwijzen en aan te sporen hun stookgedrag aan te passen.

In 2022 konden we wel weer informatieavonden houden in voorbeeldwoningen. Daarnaast hebben we de informatie meer toegespitst op de label C-woningen en de communicatiemiddelen beeldender gemaakt, zodat mensen beter voorbereid zijn op de werkzaamheden.

Ook werd er in de communicatiemiddelen (digitale nieuwsbrief, bewonersblad, website) regelmatig aandacht besteed aan de verduurzaming, maar ook aan bewonersgedrag en energiebesparende maatregelen.

Aedesbenchmark

Heuvelrug Wonen doet jaarlijks mee aan de Aedesbenchmark. Heuvelrug Wonen behoort in deze benchmark tot de grootteklasse S (corporaties met 2.500 tot 5.000 eenheden). In 2022 (Aedesbenchmark 2022) waren de scores als volgt:

- Huurdersoordeel -
- Bedrijfslasten C
- Duurzaamheid B
- Onderhoud & Verbetering -
- Beschikbaarheid & Betaalbaarheid (geen letter)

Heuvelrug Wonen heeft in 2022 (voor het eerst) niet meegedaan met het prestatieveld Huurdersoordeel. Om deel te mogen nemen aan dit prestatieveld moeten we voldoen aan een set van validatiecriteria, opgesteld door Aedes. Eén van de criteria is dat de meetperiode voor het Huurdersoordeel minimaal 6 aaneengesloten maanden is, waarvan minimaal 5 in 2022. Om gegevens op tijd te kunnen aanleveren, moesten we meten tot 1 augustus 2022. Dat betekent dat de meetperiode uiterlijk 1 februari 2022 had moeten starten. Vanwege de implementatie van ons nieuwe ERP-systeem, hebben we een periode geen enquêtes uitgestuurd. Dit omdat de koppelingen nog niet waren ingericht, maar ook omdat we achterliepen met het verwerken van gegevens in ons systeem.

Het prestatieveld Onderhoud & Verbetering bestaat uit 3 subonderdelen: Onderhoudskosten, technische kwaliteit en ervaren kwaliteit. Het oordeel van de huurder over de woning en buurt hebben we in 2022 niet gemeten. Hier lag, met het oog op de implementatie van het ERP-systeem en de werkdruk, niet onze prioriteit. Eind 2022 hebben we deze enquête wel weer uitgestuurd, zodat we in de Aedesbenchmark van 2023 en 2024 (cijfers telt 2 jaar mee) hier wel weer op scoren.

3.4.5 Loket voor bezwaren

Bezwaar huurverhoging

In 2022 hebben we 27 huurbezwaarschriften ontvangen. Een drietal bezwaren is naar de Huurcommissie doorgestuurd. Daarvan is er één zaak vervallen, één toegewezen en is er bij één bezwaar in 2022 nog geen uitspraak gedaan.

Drie bezwaren hebben we afgewezen, één bezwaar is ingetrokken en één bezwaar is te laat ingediend. De resterende 19 bezwaren zijn toegewezen. Deze huurders hebben aangetoond dat zij geen inkomensafhankelijke huurverhoging behoren te krijgen.

Verzoeken huurverlaging

In 2022 hebben we vier aanvragen voor huurverlaging ontvangen. Waarvan er twee zijn afgewezen. Eén verzoek is - vanwege inkomensdaling - toegekend en één is vervallen omdat de huurder er niet meer op terugkomt.

Klachtencommissie

Er zijn in 2022 drie klachten ingediend bij de klachtencommissie KWRU. Dat is minder dan de vijf in 2021. Eén klacht uit 2020 liep door in 2021.

Alle drie de klachten zijn ongegrond verklaard.

Huurcommissie

In 2022 zijn twee huurders naar de Huurcommissie gestapt. Eén vanwege de afrekening servicekosten. Deze huurder is tweemaal in het gelijk gesteld en de eindafrekening is aangepast. De andere huurder stapte naar de Huurcommissie vanwege twee gebreken aan de woning door een rattenplaag. Deze huurder is één keer in het ongelijk en één keer in het gelijk gesteld. Huurder heeft een tijdelijke huurverlaging gekregen. Het gebrek is naar tevredenheid van de huurder opgelost.

3.5 (Des)investeringen in vastgoed

In ons werkgebied zijn de ontwikkel- en bouwmogelijkheden beperkt. Door het toenemend aantal woningzoekenden uit de bijzondere doelgroepen in de gemeente Utrechtse Heuvelrug zijn wij bang dat er voor inwoners van de gemeente nog minder kansen komen. Voor alle duidelijkheid; de bijzondere doelgroepen behoren absoluut tot onze primaire doelgroep. De uitstroom uit de zorg en het huisvesten van statushouders geeft extra druk op de woningmarkt. Woningen toevoegen aan de voorraad is de beste oplossing in het vergroten van de kansen voor starters.

3.5.1 Nieuwbouw

Uitvoering in 2022

Na jaren van alleen maar werken aan plannen, waren in 2022 meerdere projecten in uitvoering. Iets dat ons zeer verheugd.

- Gebouw B, Doorn

Eind 2021 is de bouw gestart. De afronding zal begin 2023 zijn. In de uitvoering hebben we met regelmaat problemen gehad met leverbaarheid. Hierdoor is een kleine vertraging opgetreden. Slechts een zeer beperkt aantal woningen gaat nog betrokken worden door cliënten van Silverein. Alle overige woningen zijn inmiddels toegewezen.

- Catharijnestraat, Driebergen

Half 2022, na voor ons positieve uitspraken in alle procedures, zijn we gestart met de bouw. Ook hier waren problemen met leveringen, maar desondanks verwachten we de woningen rond de bouwvak van 2023 opgeleverd te krijgen van de aannemer.

Door de ligging in het centrum is het complex, met 22 woningen, zeer geschikt voor senioren. Het gebouw bestaat uit een middendeel van vier lagen, met aan weerszijden delen van drie lagen. Het gebouw is voorzien van een lift. Rondom het gebouw is ruimte voor groen. Het zijn allemaal sociale huurwoningen. Uiteraard worden deze nieuwe woningen duurzaam gebouwd, zijn energiezuinig en gasloos. Ze worden voorzien van vloerverwarming en op het dak komen zonnepanelen.

- Bloemenwaard, Cothen

De bouw van de 8 eengezinswoningen waarvoor we in 2022 toestemming kregen, is in dat zelfde jaar gestart. Door niet-beschikbaar hebben van een uitvoerder bij de aannemer, heeft het project even stilgelegen. Begin 2023 wordt de bouw weer opgepakt en in de eerste helft van 2023 wordt ook dit project afgerond.

Vorbereiding in 2022

Er zijn belangrijke stappen gezet bij andere projecten.

- Kerklocatie de Groene tuinen, Driebergen

Op basis van de uitkomst van het tweede participatietraject is een plan gemaakt. Vooral het overleg met de commissie ruimtelijke kwaliteit heeft veel tijd gekost, maar inmiddels is een positief advies ontvangen. In 2022 konden we starten met de verdere uitwerking om in één procedure zowel het bestemmingsplan als de omgevingsvergunning aan te vragen. Indiening is afhankelijk van de uitkomsten van het ecologisch onderzoek. Er is een mogelijkheid dat er nog een onderzoek in september moet worden uitgevoerd en er een ontheffing van de Wet Natuur Bescherming noodzakelijk is.

- Haarweg, Maarsbergen

Voor dit project hebben we een akoestisch adviseur ingeschakeld. Zijn conclusie is dat van hogere waarden geluidsbelasting geen sprake is. Dit gaan we met de gemeente bespreken. We hopen dan in 2023 een omgevingsvergunning aan te kunnen vragen.

- Bedrijvencentrum, Leersum

De ontwikkelaar blijft bezig met aanpassing van de plannen. Wij blijven exclusief in beeld om het sociale deel af te nemen. Welke aantallen en op wat voor termijn, is onmogelijk te zeggen.

- Hofstede (Knauslocatie), Leersum

Goed voorbeeld van hoe snel het ook kan gaan. In 2022 zijn de gesprekken met en ontwikkelaar gestart en aan het eind van het jaar sloten we de overeenkomst voor deze 6 nieuwe woningen. De bouw start in 2023 en de oplevering verwachten we in het najaar van 2024.

- Lomboklaan, Leersum

Gesprekken met de ontwikkelaar over de overname van 4 woningen direct achter onze woningen aan de Mr. Bosweg gaan langzaam. Dit lijkt vooral te maken te hebben met hun gesprekken met de gemeente en de bezwaren vanuit de omgeving.

- Stationsgebied, Driebergen-Zeist

Eerste verkennende gesprekken zijn samen met de RK Zeist gevoerd met beide gemeenten en verschillende ontwikkelaars. In potentie is dit de grootste ontwikkellocatie in ons gezamenlijke werkgebied.

Heuvelrug Wonen te Doorn

Afgevallen in 2022

Er zijn er ook projecten die, na onderzoek in 2022, voor ons niet haalbaar bleken en zijn afgevallen.

- Overname Mooiland, Maarn

Na overleg en onderzoek zijn we tot de conclusie gekomen dat de door Mooiland gevraagde prijs ver ligt boven de prijs die wij redelijk en verantwoord vinden.

Nieuwe kansen in 2022

Op verschillende manieren dienen nieuwe mogelijkheden zich aan.

- Knauslocatie, Leersum

Dit project was nieuw in 2022, maar doordat de ontwikkelingen zo snel zijn gegaan, staat dit project al hierboven bij 'voorbereiding'.

- Flexwoningen, Wijk bij Duurstede

Mede door de situatie in Oekraïne is de wens ontstaan nog sneller woningen toe te voegen. Hierdoor zijn flexwoningen een serieuze optie geworden. In de gemeente Wijk bij Duurstede zijn we als eerste in gesprek gegaan. De verkenningen richten zich op dit moment met name op locatie Het kleine ros, of de Trekweg waar ruimte voor maximaal 50 woningen zou zijn. Een belangrijke voorwaarde voor ons is dat de woningen later, na 10 à 15 jaar, een definitieve plek krijgen.

- Flexwoningen, Utrechtse Heuvelrug

We zijn ook met de gemeente Utrechtse Heuvelrug in gesprek over flexwoningen. Deze gesprekken zijn later gestart dan in Wijk bij Duurstede en ook minder concreet. Wat wij leren de Wijk bij Duurstede, nemen we mee naar de gemeente Utrechtse Heuvelrug.

Mogelijk overname

In 2022 zijn eerste voorzichtige gesprekken over een mogelijke overname van het bezit van Vestia in Leersum geweest. Echte besprekingen moeten in 2023 gaan starten. De gemeente Utrechtse Heuvelrug ziet graag dat wij dat bezit overnemen. Wij gaan onderzoeken wat de mogelijkheden zijn, maar kijken zeker ook naar de eventuele bedreigingen.

3.5.2 Verbetering bestaand woningbezit (renovatie/grootonderhoud)

Duurzaamheid in onze projecten

In 2016 stelden we een duurzaamheidsbeleidsplan op, zie §3.3.2 van dit jaarverslag. We doen ons uiterste best om al onze projecten aan het duurzaamheidsbeleidsplan te laten voldoen. Dit gaat nooit ten koste van de mogelijkheid huisvesting voor onze doelgroep te realiseren. Dit zien we namelijk als onze belangrijkste taak.

3.5.3 Maatschappelijk vastgoed

Er zijn twee wijkkantoren: één in de Groenhoek in Driebergen en één aan de Sitiolaan in Doorn.

3.5.4 Verkoop

In 2022 hebben we het proces gestart omtrent de verkoop van drie patiobungalows op het terrein van het Nederlands Veteraneninstituut. Alle drie de woningen zijn getransporteerd in 2023.

3.6 Kwaliteit van wijken en buurten

3.6.1 Leefbaarheid

In de Woningwet 2015 ligt vast wat de corporaties aan leefbaarheid mogen doen. Corporaties mogen zich alleen bezighouden met leefbaarheid rond de eigen huurwoningen en alleen voor eigen huurders. Gelukkig ontstaat er steeds meer het besef dat juist woningcorporaties een belangrijke rol kunnen en moeten spelen in de wijken waar ze actief zijn. In 2022 hebben we hier meer invulling aan gegeven. Onder andere door de inzet van een extra sociaal wijkbeheerder en een nieuwe meer gebiedsgerichte aanpak samen met de Sociale Dorpsteams en gemeente gericht op onderlinge samenwerking en de kracht van de wijken.

Heuvelrug Wonen te Doorn

Kracht in de wijk

In 2022 zijn we met de gemeente Utrechtse Heuvelrug en het Dorpsteam een nieuwe fase van samenwerking ingegaan. We ontwikkelen ons meer tot een netwerkorganisatie. We zetten de goede relatie met onze partners om in concrete samenwerking. We zetten hierbij in op wijk- en dorpsniveau. We verwachten dat doordat medewerkers hierdoor meer contact hebben met de huurders van de wijk en het dorp, er meer kennis wordt uitgewisseld en meer verbinding ontstaat. Hierdoor kunnen we, samen met wijkgerichte medewerkers van onze partners, betere resultaten voor onze huurders en de wijk of dorp halen.

In het begin van het jaar zijn we met een gezamenlijke (merendeel digitale) bijeenkomst gestart. De wethouder en de bestuurders trapt af met het aangeven van hun ambitie. Medewerkers van de drie organisaties hebben elkaar beter leren kennen, waar kunnen we elkaar vinden en met wie klikt het voor een vervolg.

Heuvelrug Wonen vervult een actieve rol in de samenwerking. Wij zetten in op preventie en op de talenten en krachten van de huurders in onze wijken.

Daarbij staan het project 'Vroeg eropaf' en de 'Stressorenaanpak' model. Daarnaast zijn de uitgangspunten van "community-building" omarmd.

Dit leidt tot de volgende uitgangspunten:

- De burger/huurder stellen we centraal bij onze gezamenlijke aanpak.
- Gezamenlijke, gedeelde verantwoordelijkheid. Het gaat over medeverantwoordelijkheid van het geheel. De aanpak is vaak de verantwoordelijkheid van meerdere partijen samen, waarbij wel duidelijk moet zijn wie de regie heeft. Het zogenaamde 'opschalen' is hier een onderdeel van. Opschalen is 'buiten je boekje gaan' met toestemming van je leidinggevende als dit nodig is om het probleem op te lossen.
- De medewerkers van de verschillende organisaties moeten elkaar goed leren kennen en elkaars 'taal' begrijpen.
- We zetten in op preventie. We verwachten dat als we er vroeg bij zijn en escalatie kunnen voorkomen de inzet en kosten uiteindelijk lager uitvallen; maatschappelijk rendement.
- Heuvelrug Wonen gaat meer gebruik maken van haar 'blik achter de voordeur'. Onze wijkbeheerders zijn meer in de wijken te zien en we spreken meer af in de wijkkantoren. Dit is de lijn waarlangs we werken. In overleg met partijen geven we hier concreter invulling aan. We hebben een signaalfunctie voor onder andere eenzame ouderen, overlast en probleemjongeren.
- Groeimodel bottom-up; doordat gestart wordt door enkele medewerkers van Heuvelrug Wonen en het Dorpsteam.
- Zoeken naar kracht; passies en talenten bij huurders in de wijk, waarbij de principes en ervaringen van community-building ons kunnen helpen. Begin klein en laat het groeien.

In 2022 zijn we bij twee complexen van ons gestart. De Sitiolaan in Doorn en de Groenhoek in Driebergen. Bij de Sitiolaan is het project gestagneerd door het wegvallen van een aantal bewoners. Bij de Groenhoek is een mooie samenwerking met onder andere de buurtcoaches in een nieuwe vorm gestart die we willen doorzetten in 2023.

Openbare orde en veiligheid Groenhoek

In de loop van 2022 is de veiligheidssituatie in de Groenhoek langzaam verslechterd. Het aantal bewoners dat zich tegen het einde van het jaar bij ons meldde zich niet veilig te voelen, nam toe. In goede samenwerking met de gemeente is de situatie opgeschaald. Eén woning is binnengevallen en is de huurder gearresteerd. In samenwerking met politie heeft de gemeente tientallen bergingen onderzocht op aanwezigheid van verboden goederen. De gemeente zal eind 2023 camerabewaking inzetten in de openbare ruimte. Wij zullen in samenwerking dit op een aantal plekken doen binnen onze complexen. Deze repressieve aanpak loopt parallel aan de aanpak via Kracht in de wijk.

Heuvelrug Wonen te Doorn

Van stress naar stabiliteit

Heuvelrug Wonen neemt al enkele jaren deel aan het project ZonMw; een nieuwe uitvoeringspraktijk 'Van stress naar stabiliteit'. De ZonMw is een financieringsorganisatie van innovatie en onderzoek in de gezondheidszorg. De aanpak kent drie pijlers die samen worden uitgewerkt:

- Een integrale aanpak;
- Aanpak vanuit de kwetsbare bewoner zelf;
- Opschalen indien nodig.

Vanuit Heuvelrug Wonen zijn de woonconsulenten en de incassomedewerker betrokken. Deze aanpak is bijzonder succesvol. Het project is in 2022 beëindigd. Partijen hebben afgesproken deze werkwijze voort te zetten in 2023 waarbij de gemeente als regisseur een stap terugzet. De continuïteit en de omgang met de AVG zijn twee belangrijke aandachtspunten voor een succesvol vervolg in 2023.

Aanpak groen

Heuvelrug Wonen vindt groen en groenonderhoud bij haar woningen belangrijk. Want een groene omgeving doet mensen goed. In een groene wijk hebben mensen meer contact met elkaar en voelen ze zich meer betrokken bij de wijk. Een nette woonomgeving zorgt voor minder vernielingen, minder beschadigingen en dus minder kosten.

In 2022 is een mooi project aan de Groenhoek uitgevoerd. In de Groenhoek hebben we een natuurtuin met wadi's en halfverharding aangelegd. Door slim hergebruik van bestaande materialen hebben we verhoogde plantenbakken gemaakt met accenten met vaste planten bij de voordeuren van de huurders. Zo hebben we een natuurrijke parkachtige omgeving gemaakt.

Deze aanpak kost minder in de aanleg dan klassiek groen. We maximaliseren de natuurwaarde door inheemse wilde kruiden te zaaien, en door bosplantsoen aan te leggen, en door waar mogelijk inheemse bomen te planten. De kosten van het onderhoud dalen hierdoor ook. Ook de CO₂-uitstoot gaat omlaag doordat er minder gemaaid en beheerd hoeft te worden. Zo realiseren we winst voor mens, dier, en de portemonnee van Heuvelrug Wonen.

Door het ontkoppelen van de hemelwaterafvoeren maken we een deel van de buurt ook beter geschikt voor het veranderende klimaat. Tenslotte hebben we nestkasten voor vogels en vleermuizen opgehangen en een insectenhotel aangebracht om de verbinding tussen onze (jonge) huurders in het hart van ons bezit zo groot mogelijk te maken.

Het succes van deze aanpak gaan we herhalen op alle plekken die daar geschikt voor zijn. In 2023 starten we op de Kwartellaan met het herstel van de schade aan het groen van de valwind. Daar passen we bijna al deze elementen weer toe.

3.6.2 Wijk- en buurtbeheer

Bewoners van de Groenhoek en omgeving kunnen voor vragen, klachten en overlastmelding terecht bij de wijkbeheerder in het wijkkantoor. Bewoners spreken de wijkbeheerder aan voor diverse zaken. Dit zijn soms technische klachten, maar vaak ook sociale klachten. Veel klachten gaan over overlast van kinderen die op de galerij spelen, vervuiling op de galerijen, kelders en voetballende jongeren in de portieken. De meeste klachten lost de wijkbeheerder op in samenwerking met de woonconsulent en ook de vrijwilliger die de moestuin en het Hoekje runt.

Daarnaast heeft het wijkkantoor een belangrijke centrale rol in de wijk bij allerlei leefbaarheidsinitiatieven. De initiatiefnemer van de moestuin, de HBV-HW en Heuvelrug Wonen gebruiken het wijkkantoor regelmatig. In de voormalige opslagruimte naast ons wijkkantoor in de Groenhoek zit 't Hoekje. Doordeweeks wordt de ruimte dagelijks gebruikt voor verschillende activiteiten.

Na de zomer hebben we samen met vrijwilligers het wijkkantoor opgefrist en na de 'verbouwing' opnieuw feestelijk geopend. Hierbij hebben we onze huurders uit de wijk uitgenodigd.

Per 2022 is onverwachts de inzet van (dagbestedings)cliënten van Abrona ter ondersteuning van de groenploeg en andere activiteiten in het Groentehoekje en het Hoekje bij het wijkkantoor weggefallen. Samen met de gemeente hebben we met onze huurder die dit organiseert afgesproken dat hij €15.000 op jaarbasis ontvangt om zijn activiteiten weer te continueren. De gemeente en Heuvelrug Wonen betalen ieder de helft; €7.500 voor de periode 1 juli - 31 december 2022.

Onze huurder-vrijwilliger is echter onverwacht aan het einde van het jaar overleden. Voor 2023 gaan we op zoek naar een oplossing om hetgeen hij heeft opgezet voort te zetten.

Wijkkantoor Sitiolaan in Doorn

De huurders van de Sitiolaan en omgeving kunnen terecht in ons wijkkantoor aan de Sitiolaan. Onder andere Kwintes maakt gebruik van het wijkkantoor. Kwintes begeleidt ex-psychiatrische mensen op weg naar weer zelfstandig functioneren in de maatschappij. Ze doet dit door een ontmoetingsplek voor de buurt en haar bewoners te creëren in het wijkkantoor. Kwintes coördineert de activiteiten die buurtbewoners zelf organiseren. De bewoners organiseren allerlei cursussen en geven onderling taallessen. Het tienjarig jubileum is samen met de bewoners in de wijk gevierd.

3.6.3 Aanpak overlast

Het aantal nieuwe overlastgevallen in 2022 bedraagt 260. Daarvan gaan er 135 overlastgevallen mee naar 2023 en zijn er 191 meldingen gesloten. Het aantal nieuwe overlastgevallen is flink gestegen van 206 in 2021 naar 260 meldingen in 2022. De benodigde inzet per geval is verder toegenomen. In steeds meer gevallen wordt de overlast veroorzaakt door onderliggende psychische problematiek.

Openbare orde en veiligheid

Voor de openbare orde en veiligheid in onze wijken is in de eerste plaats de gemeente verantwoordelijk. Tegelijk dragen wij wel bij. Het gaat immers om onze huurders. Wanneer zich in een wijk problemen voordoen, overleggen we met de gemeente, jongerenwerk en de wijkagenten hoe de problemen het beste gezamenlijk op te lossen. Dat gebeurt op verschillende manieren en in verschillende overlegvormen.

Hennepconvenant / Hennepwoning

We hebben een hennepconvenant met de gemeenten in de regio Utrecht. Met het convenant geven we het signaal af dat we geen hennepkwekerijen tolereren. Een hennepkwekerij veroorzaakt gevaar, schade en overlast door lekkage, stank en schimmelvorming. En is strafbaar. Hennepkwekers tasten het leefklimaat in de woonwijken aan. Met de werkafspraken in dit convenant zorgen we ervoor dat deze criminaliteit stevig kan worden aangepakt.

In 2022 hebben we 3 hennepwoningen ontmanteld. Waarvan 1 woning door de huurder zelf opgezegd is, van twee woningen lopen de procedures nog in 2023. Van de gemeente hebben we signalen gekregen dat er in 2023 nog een aantal huurwoningen worden ontmanteld vanwege illegale praktijken.

Ondertekening Volkshuisvestelijk verslag

Het volkshuisvestelijk verslag 2022 van Heuvelrug Wonen is vastgesteld door het bestuur op 22 juni 2023.

Het volkshuisvestelijk verslag 2022 van Heuvelrug Wonen is goedgekeurd door de raad van commissarissen op 22 juni 2023.

Doorn, 22 juni 2023

Bestuur voor akkoord

J.A. Sleyfer

Raad van commissarissen voor akkoord

D.P. Dekker

H.G.M. Haan

J. de Weerd-Hoeve

M.C. Van der Slot

L. Broekhof

JAARREKENING

Balans per 31 december 2022

Winst-en-verliesrekening over 2022

Toelichting op de balans per 31 december 2022

Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2022

Toelichting op het kasstroomoverzicht 2022

Heuvelrug Wonen te Doorn

1 BALANS PER 31 DECEMBER 2022

(voor resultaatbestemming)

	31 december 2022		31 december 2021	
	€	€	€	€
ACTIVA				
Immateriële vaste activa (1)				
Overige immateriële vaste activa (software)		447.754		490.964
Vastgoedbeleggingen (2)				
DAEB vastgoed in exploitatie	662.782.195		650.688.346	
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	32.319.147		31.703.111	
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.640.287		1.502.186	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	7.590.589		1.110.712	
		<u>704.332.218</u>		<u>685.004.355</u>
Materiële vaste activa (3)				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		2.575.704		2.755.442
Financiële vaste activa (4)				
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	1.109.303		1.097.500	
Latente belastingvordering(en)	1.683.815		1.650.671	
Overige effecten	2.990		2.990	
		<u>2.796.108</u>		<u>2.751.161</u>
Vorderingen (5)				
Huurdebiteuren	144.496		121.571	
Belastingen en premies sociale verzekeringen	90.120		3.090.849	
Overige vorderingen	96.213		52.713	
Overlopende activa	319.930		955.090	
		<u>650.759</u>		<u>4.220.223</u>
Liquide middelen (6)		1.108.011		6.733.900
		<u>1.758.770</u>		<u>10.954.123</u>
		<u>711.910.554</u>		<u>701.956.045</u>

	31 december 2022		31 december 2021	
	€	€	€	€
PASSIVA				
Eigen vermogen	(7)			
Herwaarderingsreserve	513.240.935		504.953.507	
Overige reserves	78.473.617		30.695.298	
Onverdeeld resultaat	12.271.583		56.065.746	
		603.986.135		591.714.551
Voorzieningen	(8)			
Onrendabele investeringen en herstructureringen	3.781.892		1.382.222	
Latente belastingverplichting(en)	105.118		253.244	
Overige voorzieningen	412.880		436.698	
		4.299.890		2.072.164
Langlopende schulden	(9)			
Schulden aan kredietinstellingen	95.140.697		102.550.865	
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.473.472		1.368.550	
Overige schulden	-		85.744	
		96.614.169		104.005.159
Kortlopende schulden	(10)			
Aflossingsverplichtingen langlopende schulden	3.419.690		1.477.269	
Schulden aan leveranciers	555.244		333.333	
Schulden aan groepsmaatschappijen	40.183		-	
Belastingen en premies sociale verzekeringen	707.295		215.435	
Overige schulden	650.280		485.919	
Overlopende passiva	1.637.668		1.652.215	
		7.010.360		4.164.171
		<u>711.910.554</u>		<u>701.956.045</u>

2 WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2022

	2022	2021
	€	€
Huuropbrengsten	(11) 26.561.794	26.382.525
Opbrengsten servicecontracten	(12) 739.446	698.622
Lasten servicecontracten	(13) -851.870	-686.598
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(14) -2.780.817	-2.353.815
Lasten onderhoudsactiviteiten	(15) -7.964.985	-8.630.074
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(16) -3.748.102	-4.473.658
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	11.955.466	10.937.002
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	(17) -4.295	278.156
Toegerekende organisatiekosten	(18) -	-899
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	(19) -	-180.049
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	-4.295	97.208
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(20) -1.409.830	-7.030.661
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(21) 7.355.109	60.156.005
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	(22) 33.180	53.730
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	5.978.459	53.179.074
Overige bedrijfsopbrengsten	(23) 771.273	640.920
Kosten overige activiteiten	(24) -558.314	-568.134
Nettoresultaat overige activiteiten	212.959	72.786
Overige organisatiekosten	(25) -1.012.848	-2.772.283
Leefbaarheid	(26) -478.013	-554.457
Bedrijfsresultaat	16.651.728	60.959.330
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	(27) 46.548	95
Rentelasten en soortgelijke kosten	(28) -2.949.442	-3.091.009
Financiële baten en lasten	-2.902.894	-3.090.914
Resultaat voor belastingen	13.748.834	57.868.416
Belastingen	(29) -1.496.756	-1.818.416
Resultaat deelnemingen	(30) 19.505	15.746
Resultaat na belastingen	12.271.583	56.065.746

3 KASSTROOMOVERZICHT 2022

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2022		2021	
	€	€	€	€
Kasstroom uit operationele activiteiten				
<i>Operationele Ontvangsten</i>				
Huurontvangsten	12	26.595.002		26.839.962
Vergoedingen		872.111		702.513
Overige Bedrijfsontvangsten		300.293		517.611
Ontvangsten interest (uit operationele activiteiten)		2.038		7.511
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>			27.769.444	28.067.597
<i>Operationele Uitgaven</i>				
Betalingen aan werknemers		-2.948.083		-2.717.657
Onderhoudsuitgaven		-6.413.500		-7.076.861
Overige Bedrijfsuitgaven		-4.971.351		-5.862.841
Betaalde interest		-2.980.266		-3.201.990
Verhuurderheffing		-1.760.077		-3.743.975
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden		-33.336		-11.026
Vennootschapsbelasting		1.327.376		-2.334.401
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>			-17.779.237	-24.948.751
Kasstroom uit operationele activiteiten			9.990.207	3.118.846
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
<i>MVA Ingaande Kasstroom</i>				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden			-4.295	268.156
<i>MVA Uitgaande Kasstroom</i>				
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden		-4.279.721		-2.558.008
Verbeteruitgaven, woon- en niet woongelegenheden		-5.777.000		-4.374.646
Investerings overig		-146.875		-69.032
<i>Verwerking van vastgoedbeleggingen</i>			-10.203.596	-7.001.686
Kasstroom uit investeringsactiviteiten			-10.207.891	-6.733.530

Heuvelrug Wonen te Doorn

Kasstroom uit financieringsactiviteiten

	2022		2021	
	€	€	€	€
<i>Financiering Ingaande Kasstromen</i>				
Nieuwe door WSW geborgde leningen	-		9.290.580	
Nieuwe ongeborgde leningen niet-DAEB-investeringen	-		11.250	
<i>Tussentelling inkomende kasstromen</i>		-		9.301.830
<i>Financiering Uitgaande Kasstromen</i>				
Aflossing door WSW geborgde leningen	-5.408.063		-2.638.226	
Aflossing ongeborgde leningen niet-DAEB-investeringen	-		-13.258	
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen</i>		-5.408.063		-2.651.484
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		-5.408.063		6.650.346
		-5.625.747		3.035.662
Liquide middelen				
Mutatie liquide middelen	5.625.747		3.035.662	
Wijziging kortgeldmutaties	142		-	
		5.625.889		3.035.662
Geldmiddelen aan het begin van de periode	6.733.900		3.698.238	
Geldmiddelen aan het einde van de periode	1.108.011		6.733.900	
		-5.625.889		3.035.662

4 GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

ALGEMEEN

Stichting Heuvelrug Wonen (geregistreerd onder KvK-nummer 30086686) is een stichting met de status van toegelaten instelling volkshuisvesting. Stichting Heuvelrug Wonen heeft specifieke toelating in de woningmarkt regio U16 en is werkzaam binnen het kader van de woningwet en het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting

Vestigingsadres

Heuvelrug Wonen is feitelijk gevestigd op Boswijklaan 50 te Doorn.

Fusies en overnames

Heuvelrug Wonen is op 1 januari 2022 door middel van een juridische fusie samengegaan met Woningbouwstichting Cothen. Bij deze fusie was Heuvelrug Wonen de verkrijgende Heuvelrug Wonen instelling en was laatstgenoemde corporatie de verdwijnende instelling. Ten gevolge van de fusie heeft Heuvelrug Wonen onder algemene titel het gehele vermogen van de verdwijnende instelling verkregen. De financiële gegevens van de gefuseerde instellingen zijn verwerkt als een samensmelting van belangen. De activa en passiva van de gevoegde rechtspersonen, alsmede hun baten en lasten zijn samengevoegd alsof de fusie al per 1 januari 2022 plaatsvond.

De waarderingsgrondslagen en winstbepalingsgrondslagen van de nieuwe organisatie zijn gebaseerd op de door beide instellingen toegepaste grondslagen. Hierbij was geen sprake van posten waar voor een geharmoniseerde grondslag moest worden gekozen.

De vergelijkende cijfers over 2021 zijn aangepast en op basis van de geharmoniseerde grondslagen. De effecten van de stelselwijzing in verband met de harmonisatie van grondslagen op het eigen vermogen per 1 januari 2022 zijn als volgt aan te geven:

Eigen vermogen per 31 december 2021:

Heuvelrug Wonen € 545.698.671

Woningbouwstichting Cothen € 46.015.878

Eigen vermogen per 1 januari 2022 na fusie:

€ 591.714.549

De effecten op het samengevoegde resultaat per 2021 betreft: € 0

Wet- en regelgeving

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de bepalingen van de Woningwet, het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT), Titel 9 Boek 2 BW, Hoofdstuk 645 van de Richtlijn voor de Jaarverslaggeving en de stellige uitspraken van de overige hoofdstukken van de Richtlijn voor de Jaarverslaggeving.

De jaarrekening is opgemaakt op 22 juni 2023.

Vergelijking met voorgaand jaar

Per 1-1-2022 is Stichting Heuvelrug Wonen gefuseerd met WBS Cothen. In de vergelijkende cijfers van 2021 zijn de cijfers van Stichting Heuvelrug Wonen en WBS Cothen samengevoegd. Om aansluiting te houden tussen de grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn een beperkt aantal winst- en verliesposten van de WBS Cothen anders gerubriceerd. De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd gebleven ten opzichte van het voorgaande jaar.

Oordelen en schattingen

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur van Heuvelrug Wonen zich verschillende oordelen en maakt schattingen die essentieel kunnen zijn voor de in de jaarrekening opgenomen bedragen. Indien het voor het geven van het in artikel 2:362 lid 1 BW vereiste inzicht noodzakelijk is, is de aard van deze oordelen en schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen opgenomen bij de toelichting op de betreffende jaarrekeningpost.

Consolidatiegrondslagen

Op grond van de vrijstelling ingevolge artikel 2:407 lid 2a BW (vrijstelling voor de in de consolidatie te betrekken maatschappijen die gezamenlijk van te verwaarlozen betekenis op het geheel zijn) is geen geconsolideerde jaarrekening opgesteld. De activiteiten van de betrokken maatschappijen zijn voor wat betreft balanstotaal, omzet en resultaat van dermate klein belang voor de jaarrekening van Heuvelrug Wonen. In 2017 is voor het eerst gebruik gemaakt van deze vrijstelling.

Lijst met kapitaalbelangen

Heuvelrug Wonen te Doorn staat aan het hoofd van een groep rechtspersonen. Een overzicht van de gegevens vereist op grond van de artikelen 2:379 en 2:414 BW is onderstaand opgenomen:

Naam, statutaire zetel	Aandeel in het geplaatste kapitaal
	%
Heuvelrug Wonen Commandiet B.V. Statutair gevestigd in gemeente Utrechtse Heuvelrug	100,00
Heuvelrug Energiediensten B.V. Statutair gevestigd in gemeente Utrechtse Heuvelrug	100,00
Lange Dreef B.V. (joint venture) Statutair gevestigd in gemeente Utrechtse Heuvelrug	50,00
Lange Dreef C.V. (joint venture) Statutair gevestigd in gemeente Utrechtse Heuvelrug	50,00

Lange Dreef C.V. is voor 49% een dochter van Heuvelrug Wonen Commandiet B.V. en voor 2% een dochter van Lange Dreef B.V.

Verbonden partijen

Als verbonden partij worden alle rechtspersonen aangemerkt waarover overheersende zeggenschap, gezamenlijke zeggenschap of invloed van betekenis kan worden uitgeoefend. Ook rechtspersonen die overwegende zeggenschap kunnen uitoefenen worden aangemerkt als verbonden partij. Ook de statutaire directieleden, andere sleutelfunctionarissen in het management van Heuvelrug Wonen en nauwe verwanten zijn verbonden partijen.

Transacties van betekenis met verbonden partijen worden toegelicht voor zover deze niet onder normale marktvoorwaarden zijn aangegaan. Hiervan wordt toegelicht de aard en de omvang van de transactie en andere informatie die nodig is voor het verschaffen van het inzicht.

Salderen

Een actief en een post van het vreemd vermogen wordt gesaldeerd in de jaarrekening opgenomen uitsluitend indien en voor zover:

- een deugdelijk juridisch instrument beschikbaar is om het actief en de post van het vreemd vermogen gesaldeerd en simultaan af te wikkelen;
- het stellige voornemen bestaat om het saldo als zodanig of beide posten simultaan af te wikkelen.

Continuïteitsveronderstelling

De gehanteerde grondslagen voor waardering en resultaatbepaling zijn gebaseerd op de continuïteitsveronderstelling van de stichting.

Schattingen

Om de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening te kunnen toepassen, is het nodig dat het bestuur van Heuvelrug Wonen zich over verschillende zaken een oordeel vormt, en dat het bestuur schattingen maakt die essentieel kunnen zijn voor de in de jaarrekening opgenomen bedragen. Indien het voor het geven van het in artikel 2:362 lid 1 BW vereiste inzicht noodzakelijk is, is de aard van deze oordelen en schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen opgenomen bij de toelichting op de betreffende jaarrekeningposten.

Fouterstel

In de jaarrekening 2021 is de stelselwijziging conform RJ 645 doorgevoerd. Echter na nieuwe informatie na opstellen van de jaarrekening 2021 is deze stelselwijziging op basis incorrecte gegevens doorgevoerd. De oorzaak hiervan ligt bij conversie van ERP pakket in 2021 en de vastlegging van de MVA I.O en duurzaamheidsinvesteringen. In 2022 zijn significante stappen gemaakt om dit te verbeteren en vanuit die verbeteringslag zijn deze onefenheden naar voren gekomen. De niet materiele correctie ad € 63k heeft geen effecten op het eigen vermogen of resultaat, het betreft alleen een verschuiving in het eigen vermogen. Derhalve is deze dus prospectief in 2022 en niet in de vergelijkende cijfers verwerkt.

5 GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

Immateriële vaste activa

Een immaterieel vast actief wordt in de balans opgenomen als:

- het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen die een actief in zich bergt, zullen toekomen aan de groep; en
- de kosten van het actief betrouwbaar kunnen worden vastgesteld.

Uitgaven inzake een immaterieel vast actief die niet aan de voorwaarden voor activering voldoen worden rechtstreeks in de winst-en-verliesrekening verantwoord.

De immateriële vaste activa worden gewaardeerd tegen de verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing cumulatieve bijzondere waardeverminderingverliezen. Het afschrijven van de immateriële vaste activa geschiedt stelselmatig op basis van de geschatte economische levensduur met een maximum van 20 jaar. De economische levensduur en afschrijvingsmethode worden aan het einde van ieder boekjaar opnieuw beoordeeld. Indien de geschatte economische levensduur langer is dan 20 jaar, zal vanaf het moment van verwerking aan het einde van elk boekjaar een bijzondere waardeverminderingstest worden uitgevoerd.

Vastgoedbeleggingen

(DAEB en niet-DAEB) vastgoed in exploitatie

Classificatie en kwalificatie

Het vastgoed in exploitatie wordt op objectniveau geclassificeerd naar DAEB (sociaal) en niet-DAEB (commercieel) vastgoed, rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

Op grond van deze criteria omvat het DAEB vastgoed de woningen met een huurprijs tot aan de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) op contractdatum, het maatschappelijk vastgoed en het overige DAEB vastgoed. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat wordt verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en is tevens vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de EC-beschikking d.d. 15 december 2009.

Het niet-DAEB vastgoed omvat volgens de eerder genoemde criteria de woningen met een huurprijs boven de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) op contractdatum, het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overige niet-DAEB vastgoed.

Een uitzondering vormt het scheidingsvoorstel, waarin een herclassificatie tussen DAEB en niet-DAEB vastgoed heeft plaatsgevonden zonder een nieuw contract.

Complexindeling

Het DAEB vastgoed en het niet-DAEB vastgoed is opgedeeld naar waarderingscomplexen. Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden, dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel aan een derde partij in verhuurde staat kan worden verkocht. Een waarderingscomplex kan daarom worden gedefinieerd als een aaneengesloten blok verhuureenheden van dezelfde bouwperiode. Alle verhuureenheden van de toegelaten instelling maken deel uit van een waarderingscomplex of zijn een afzonderlijk waarderingscomplex. Het kan voorkomen dat een waarderingscomplex bestaat uit DAEB en niet-DAEB vastgoed. In dat geval wordt - nadat de waarde van het waarderingscomplex is bepaald - de waarde opgesplitst in een deel dat aan het DAEB vastgoed respectievelijk aan het niet-DAEB deel kan worden toegerekend.

Waardering bij eerste verwerking DAEB en niet-DAEB vastgoed

Bij de eerste verwerking wordt het DAEB vastgoed in exploitatie en het niet-DAEB vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten minus eventuele investeringssubsidies. De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van de bestede externe kosten en de hieraan direct toerekenbare kosten. De in de toekomst te maken kosten van sloop worden ten laste van het resultaat verantwoord in het jaar dat de exploitatie door sloop wordt beëindigd.

Waardering na eerste verwerking

Vastgoed in exploitatie wordt 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.

Op grond van artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering tegen marktwaarde plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (Handboek modelmatig waarden marktwaarde).

Op basis van artikel 31 van het BTIV wordt bij de waardering onderscheid gemaakt naar de volgende categorieën:

- woongelegenheden (eengezinswoningen, meergezinswoningen en extramurale zorgeenheden);
- bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed (BOG en MOG);
- parkeergelegenheden;
- intramuraal zorgvastgoed.

Het vastgoed 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. DAEB vastgoed betreft conform deze criteria de woningen met een huurprijs per contractdatum tot aan de huurliberalisatiegrens en het maatschappelijk vastgoed. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat wordt verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de EC-beschikking d.d. 15 december 2009. Niet-DAEB vastgoed omvat overeenkomstig de eerder genoemde criteria de woningen met een huurprijs per contractdatum boven de huurliberalisatiegrens en het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed).

Heuvelrug Wonen te Doorn

Heuvelrug Wonen hanteert voor haar onroerende zaken in exploitatie de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen 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 BOG hanteert Heuvelrug Wonen de basisversie, omdat de huursom van dit vastgoed minder bedraagt dan 5% van de totale huursom van de niet-DAEB tak.

Jaarlijks vindt in de zomer na afloop van het jaarrekeningtraject een validatie van de basisversie plaats. Daarbij wordt door vergelijking met de full-versie achteraf aangegeven of de basisversie een marktwaarde uitkomst heeft gegeven die binnen acceptabele bandbreedte van de full-versie uitkomst ligt. Dit vormt input om de basisversie eventueel aan te passen. Deze inzichten zijn vanzelfsprekend nog niet bekend en niet meegenomen bij de totstandkoming van deze jaarrekening.

Waardevermindering of -vermeerdering bestaat uit aanpassingen in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde en uit ontwikkelingen van de woningmarkt en huurportefeuille van de corporatie. 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. Tevens is bij toepassing van de basisversie sprake van een portefeuillewaardering in plaats van complexwaardering, waardoor er tevens een bepaalde onnauwkeurigheid kan bestaan in de allocatie binnen het eigen vermogen tussen de herwaarderingsreserve en de overige reserves.

Bij de waardering van het vastgoed worden een doorexploteer- en een uitpondscenario onderscheiden. De marktwaarde is de hoogste van beide waarderingen. Het handboek volgt de netto contante waarde methode (DCF-methode). Via de DCF-methode worden de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen contant gemaakt naar het heden aan de hand van een disconteringsvoet, inclusief de eindwaarde die de geschatte opbrengstwaarde is van het vastgoed aan het einde van de DCF-periode. Hierbij wordt verondersteld dat de jaarbedragen medio het jaar worden ontvangen respectievelijk betaald. De berekening van de netto contante marktwaarde wordt bij alle typen vastgoed uitgevoerd voor een exploitatieperiode van vijftien jaar.

De waardevermindering of -vermeerdering die voortvloeit uit de eerste waardering tegen marktwaarde wordt bepaald op complexniveau. De waardevermindering of -vermeerdering wordt in het resultaat verantwoord als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'. Om de marktwaardewaardering van het onroerend goed in exploitatie te bepalen, zijn alle verhuureenheden opgedeeld in waarderingscomplexen. Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel in verhuurde staat aan een derde partij kan worden verkocht. Alle verhuureenheden maken deel uit van een waarderingscomplex of zijn een afzonderlijk waarderingscomplex.

Op het vastgoed in exploitatie gewaardeerd op marktwaarde wordt niet afgeschreven. De bepaling van de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen vindt bij woongelegenheden en parkeergelegenheden plaats aan de hand van twee scenario's: enerzijds op basis van het doorexploteersscenario en anderzijds op basis van het uitpondscenario. Bij BOG, MOG en intramuraal vastgoed is alleen het doorexploteersscenario van toepassing.

Heuvelrug Wonen te Doorn

Bij toepassing van de full versie:

Heuvelrug Wonen heeft de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2022 voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast. Onder toepassing van de full-versie heeft Heuvelrug Wonen 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 Heuvelrug Wonen opereert.

Toepassing vrijheidsgraden

De taxaties zijn tot stand gekomen via door Colliers uitgevoerde volledige taxatie voor de jaarverslaglegging van 2022.

Toelichting vrijheidsgraden

De toepassing van de full versie van het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde peildatum 31 december 2022' (bijlage 2 bij artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015) vereist een toelichting op de gehanteerde vrijheidsgraden. In onderstaand is per vrijheidsgraad toegelicht waarom is afgeweken van de basis versie van het waarderingshandboek.

Schematische vrijheid .

Niet afgeweken van de basis versie

Markthuur(stijging)

De markthuur is ingeschat door taxateur op basis van referentietransacties (market evidence), aangezien dit een betere weergave geeft van en beter aansluit bij de werkelijke situatie dan een modelmatig bepaalde markthuur.

Markthuurstijging conform de basisversie.

Exit yield

De exit-yield is ingeschat door taxateur op basis van market evidence, aangezien dit een betere weergave geeft van de werkelijke situatie dan de modelmatig bepaalde exit yield.

Leegwaarde(stijging)

Dit is niet van toepassing aangezien het gaat om BOG / MOG.

Disconteringsvoet

De disconteringsvoet is ingeschat door taxateur op basis van nagebootste beleggingstransacties aangezien dit een betere weergave geeft van de werkelijke situatie geeft als de modelmatig bepaalde disconteringsvoet.

(Achterstallig) onderhoud

Ten aanzien van de onderhoudslasten is aansluiting gezocht bij de VTW-normen aangezien dit een beter beeld geeft dan de modelmatig bepaalde onderhoudsnormen in de basis versie.

Achterstallig onderhoud wordt conform de Handboekmethodiek uitsluitend meegenomen indien er direct gevaar is voor de elementaire gebouwprestaties en voor het op lange termijn exploiteren van de eenheid (opgenomen in de MJOP). Het gaat dus expliciet niet om de eenheid in dezelfde technische staat te houden. Zie voor uitgebreide definities het Handboek met peildatum 31-12-2022. Achterstallig onderhoud is niet van toepassing bij Heuvelrug Wonen.

Technische splitsingskosten

Niet afgeweken van de basis versie.

Mutatie- en verkoopkans

Incentives en periode van leegstand bij mutatie zijn door taxateur ingeschat op basis van de huidige samenstelling van de huurders en de lokale markt(ontwikkelingen).

Bijzondere uitgangspunten

Niet van toepassing.

Erfpacht

Niet afgeweken van de basis versie. Er is geen sprake van erfpacht.

Exploitatiescenario

Niet van toepassing, inherent aan BOG / MOG is het uitsluitend doorrekenen van het exploitatiescenario.

Heuvelrug Wonen te Doorn

Na eerste verwerking wordt een waardevermindering of -vermeerdering van de marktwaarde van vastgoed in exploitatie verantwoord in de winst-en-verliesrekening van de periode waarin de wijziging zich voordoet. De waardevermindering of -vermeerdering wordt separaat tot uitdrukking gebracht en in het resultaat verantwoord als niet-gerealiseerde waardeveranderingen.

Uitgaven na eerste verwerking

Uitgaven in het vastgoed in exploitatie na eerste verwerking worden verwerkt als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed in exploitatie indien deze betrekking hebben op een verbetering. Dit is het geval indien:

De werkzaamheden die dienen om aan de onroerende zaak of een zelfstandig gebouwdeel een wezenlijke verandering aan te brengen, waardoor de onroerende zaak naar inrichting, aard of omvang een wijziging heeft ondergaan.

Tot de verbeteringen worden ten minste gerekend de werkzaamheden die verband houden met:

- Het gebruiksklaar maken van een nieuwverworven onroerende zaak;
- De nieuwbouwwitgaven bij vervangende nieuwbouw die volgen na het slopen van bestaande opstallen;
- Herstel van fysieke beschadiging aan onroerende zaken als gevolg van abnormale gebeurtenissen, en
- Een ingrijpende verbouwing.

Er is sprake van een 'ingrijpende verbouwing' als een onroerende zaak technisch en economisch gezien hoogst verouderd is of als van een onroerende zaak een gedeelte bouwvallig is, welk gedeelte wordt afgebroken, en in het overblijvende gedeelte een groot aantal veranderingen en vernieuwingen wordt aangebracht.

We beschouwen de ingrijpende verbouwing (renovatie) als een investering wanneer wordt voldaan aan minstens drie van de volgende vier criteria:

1. De energetische prestaties verbeteren wezenlijk (meerdere labelstappen) waardoor het bezit vanwege de ingrijpende verbouwing ook vanuit energetisch perspectief voor de langere termijn verhuurbaar is.
2. Gevelrenovatie of dakrenovatie (inclusief isolatie) maakt op een zodanige manier deel uit van de aanpak waardoor deze op een niveau vergelijkbaar met dat van nieuwgebouwde objecten wordt gebracht.
3. De werkzaamheden aan de onroerende zaak zijn mede gericht op het brengen dan wel houden van de kwaliteit van de badkamers, toiletten en keukens op het technische en functionele niveau dat in redelijkheid minimaal in nieuwgebouwde objecten mag worden verwacht.
4. Installatievoorzieningen van de verhuurbare eenheden, dan wel complexen zijn als gevolg van de werkzaamheden toekomstbestendig in de zin dat ze niet binnen 10 jaar hoeven te worden aangepakt.

Overige onderhoudslasten, worden in de winst-en-verliesrekening verwerkt. Dit betreffen de werkzaamheden die naar hun aard dienen om een verhuurbare eenheid, dan wel complex – in vergelijking met de toestand waarin die zich bij stichting of latere verandering bevond – in bruikbare staat te herstellen en aldus de ingetreden achteruitgang op te heffen; dit ongeacht de omvang van de uitgaven.

Herwaarderingsreserve

Jaarlijks wordt op balansdatum de marktwaarde van vastgoed in exploitatie opnieuw bepaald. Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de marktwaarde, worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening. Voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van het waarderingscomplex en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs - zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering - wordt een herwaarderingsreserve gevormd.

Het expliciet opnemen van een herwaarderingsreserve in de balans als onderdeel van het eigen vermogen benadrukt voor de gebruiker van de jaarrekening dat een deel van het eigen vermogen op het waarderingsmoment nog niet is gerealiseerd.

Afschrijvingen

Op de onroerende zaken in exploitatie gewaardeerd op marktwaarde wordt niet afgeschreven.

Heuvelrug Wonen te Doorn

Buitengebruikstelling als gevolg van sloop

Indien op het waarderingscomplex of een deel daarvan op de waardepeildatum 31 december 2022 een - ook voor een derde - onherroepelijke verplichting tot sloop van toepassing is, wordt hier bij de waardering rekening mee gehouden. De sloopkosten worden in het jaar van uitgave ten laste van het resultaat gebracht.

Beleidswaarde

In de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving heeft Richtlijn 645 betrekking op de jaarverslaggeving van Toegelaten Instellingen. De beleidswaarde is van de marktwaarde afgeleid in overeenstemming met de uitgangspunten zoals deze door de Autoriteit Wonen (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) zijn voorgeschreven.

De Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) hebben een gezamenlijk beoordelingskader ontwikkeld dat met ingang van 1 januari 2019 wordt ingevoerd. In dat beoordelingskader speelt de beleidswaarde een belangrijke rol. Als gevolg van het nieuwe beoordelingskader wordt het aantal ratio's teruggebracht naar 4 (interest coverage ratio, solvabiliteit, dekkingsratio en loan to value).

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Heuvelrug Wonen 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 Heuvelrug Wonen. 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. (indien full-versie:) Hierbij wordt tevens uitgegaan van eeuwigdurende looptijd in de eindwaarde. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het Handboek modelmatig waarderen. Deze is daarmee niet langer als vrijheidsgraad toegepast.
- 2 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. Heuvelrug Wonen hanteert in haar beleid een streefhuur van 76% van de maximaal redelijke huur.
- 3 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. Corporatie Heuvelrug Wonen hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde:
De uit de meerjaren onderhoudsbegroting genormeerde onderhouds norm van € 2.763 per verhuureenheid ter dekking van klachten-, mutatie- en planmatige onderhoudskosten.
- 4 Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten 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. Heuvelrug Wonen gaat uit van gemiddelde beheerlasten van €906 per verhuureenheid. Voor de bepaling van de beheernorm zoekt Heuvelrug Wonen aansluiting op de in de meerjarenbegroting verantwoorde kosten niveau waarbij gecorrigeerd wordt voor eventuele incidentele uitgaven.

Het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde wordt aangeduid als 'maatschappelijke bestemming'. De beleidswaarde is van toepassing op zelfstandige en onzelfstandige woongelegenheden (DAEB en niet-DAEB). Voor niet-woongelegenheden (bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed en parkeergelegenheden) wordt verondersteld dat de beleidswaarde gelijk is aan de marktwaarde.

Voor nadere duiding van de uitgangspunten, zie de toelichting bij de Daeb vastgoed in exploitatie en niet-Daeb vastgoed in exploitatie onder vastgoedbeleggingen.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Voor vastgoed in exploitatie die in het kader van een regeling Verkoop onder Voorwaarden (VOV) door de corporatie wordt overgedragen aan derden waarbij de regeling kwalificeert als financieringstransactie, eindigt het eigen gebruik en wordt het vastgoed gerubriceerd als onroerende zaken verkocht onder voorwaarden. De onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden gewaardeerd op de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de contractuele korting. Een eventuele waardevermeerdering of waardevermindering van de boekwaarde van de onroerende zaken op het moment van de herclassificatie wordt verantwoord in de winst-en-verliesrekening onder de post Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden.

Na eerste verwerking vindt waardering plaats tegen de getaxeerde leegwaarde na aftrek van de in het VOV-contract overeengekomen korting. De leegwaarde wordt jaarlijks opnieuw geschat.

Waardeveranderingen worden in het resultaat verantwoord onder de post Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden.

De regeling kwalificeert als een financieringstransactie indien niet alle belangrijke economische voor- en nadelen zijn overgedragen. Dit is in het kader van een regeling VOV doorgaans het geval indien sprake is van een terugkoopplicht dan wel een terugkooprecht tegen een significant lagere terugkoopprijs dan de verwachte reële waarde op terugkoopmoment.

Voor de in de regeling overeengekomen overdrachtswaarde heeft de corporatie een terugkoopverplichting die jaarlijks wordt gewaardeerd op de bij overdracht ontstane terugkoopverplichting, rekening houdend met de contractvoorwaarden inzake terugkoop waaronder de deling van de jaarlijkse waardeontwikkeling van de woning in het economisch verkeer. De terugkoopverplichting wordt als verplichting op de balans opgenomen zonder rekening te houden met de tijdswaarde van geld, aangezien inschatting van het tijdstip waarop terugkoop in de toekomst zal plaatsvinden - mede gelet op de onbepaalde terugkooptermijn - niet goed mogelijk is. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden wordt de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

De waardeveranderingen ter zake van de woningen verkocht onder voorwaarden (na herclassificatie) en ter zake de terugkoopverplichtingen worden in het resultaat verantwoord onder de post Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden.

Ultimo verslagjaar wordt het verschil (indien positief) tussen de dan opnieuw vastgestelde leegwaarde na aftrek van contractuele korting en de - gefixeerde - boekwaarde op moment van herclassificatie op basis van de oude grondslag verwerkt in een herwaarderingsreserve.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed

Dit betreft lopende investeringen in nieuwe complexen (nieuwbouw) en bestaande complexen (woningverbetering en herstructurering) (zie tevens de grondslag onder Uitgaven na eerste verwerking).

De waardering bij eerste verwerking is tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, rekening houdend met eigen ontwikkelingskosten en overige hieraan direct toerekenbare kosten.

De waardering na eerste verwerking van het vastgoed in ontwikkeling is tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere marktwaarde. De marktwaarde wordt bepaald met behulp van geprognosticeerde kasstromen op basis van aannames zoals hiervoor toegelicht onder vastgoed in exploitatie onder Waardering na eerste verwerking.

Indien gerede twijfel bestaat of de reeds bestede kosten terugverdiend kunnen worden, wordt het vastgoed tegen de lagere marktwaarde van het project in het bestaande ontwikkelingsstadium gewaardeerd en wordt het nadelig verschil in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

Heuvelrug Wonen te Doorn

In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake DAEB en niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling - waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de marktwaarde - wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen. De afwaardering van de bestede kosten tot nihil wordt in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

Herclassificatie

Herclassificatie geschiedt slechts indien er sprake is van een wijziging in het gebruik of het beleid, gestaafd door:

- a. daadwerkelijke aanvang van activiteiten ten behoeve van verkoop van vastgoed dat niet meer in exploitatie is;
- b. verkoop onder voorwaarden van vastgoed in exploitatie waarbij de transactie kwalificeert als financieringstransactie;
- c. terugkoop van onder voorwaarden verkocht vastgoed dat als financieringstransactie is aangemerkt ten behoeve van de eigen exploitatie of verkoop.
- d. beeindiging van de duurzame exploitatie van bestaand vastgoed om nieuw vastgoed te gaan ontwikkelen.

De verkrijgingsprijs van het vastgoed ten behoeve van de opvolgende waardering in het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie of voorraden vindt plaats tegen de marktwaarde in exploitatie op het moment van de herclassificatie.

Grondposities

Ingenomen grondposities (al dan niet met opstallen) worden aangeschaft met het oog op (her)ontwikkeling van huur- en koopprojecten.

De grondposities worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de kostprijs en bijkomende kosten. Na eerste verwerking worden de grondposities gewaardeerd tegen de kostprijs of lagere marktwaarde, welke de huidige marktverhoudingen omtrent de verwachte woningbouwwaarde van de grond weerspiegelt. De veranderingen in de marktwaarde worden in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

Materiële vaste activa

Andere vaste bedrijfsmiddelen

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen de kostprijs (verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs), minus eventuele investeringssubsidies, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing cumulatieve bijzondere waardeverminderingen. Er zijn geen rentekosten in de, tegen de vervaardigingsprijs gewaardeerde, materiële vaste activa opgenomen.

De materiële vaste activa worden als volgt lineair afgeschreven op basis van de geschatte economische levensduur rekening houdend met de restwaarde:

- grond geen afschrijving;
- casco over 50 jaar;
- overig over 5 tot 10 jaar.

Indien de verwachting omtrent de afschrijvingsmethode, gebruiksduur en/of restwaarde in de loop van de tijd wijzigingen ondergaat, worden zij als een schattingswijziging verantwoord.

In de kostprijs worden de kosten van groot onderhoud opgenomen, zodra deze kosten zich voordoen en aan de activeringscriteria is voldaan. De boekwaarde van de te vervangen bestanddelen wordt dan als gedesinvesteerd beschouwd en ineens ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht. Alle overige onderhoudskosten worden direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Buiten gebruik gestelde onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen de kostprijs dan wel de lagere opbrengstwaarde. De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden niet langer in de balans opgenomen na vervreemding of op nihil gewaardeerd wanneer geen toekomstige prestatie-eenheden van het gebruik of de vervreemding worden verwacht.

Financiële vaste activa

Deelnemingen

De deelnemingen waarin Heuvelrug Wonen invloed van betekenis uitoefent op het zakelijke en financiële beleid, worden tegen de vermogensmutatiemethode gewaardeerd. Voor de bepaling of sprake is van invloed van betekenis worden mede in aanmerking genomen de financiële instrumenten die potentiële stemrechten bevatten.

Overeenkomstig de vermogensmutatiemethode worden de deelnemingen in de balans opgenomen tegen het aandeel van de groep in de netto-vermogenswaarde vermeerderd met haar aandeel in de resultaten van de deelnemingen en haar aandeel in de directe mutaties in het eigen vermogen van de deelnemingen vanaf het moment van verwerving, bepaald volgens de grondslagen zoals vermeld in deze jaarrekening, verminderd met haar aandeel in de dividenduitkeringen van de deelnemingen. In de winst-en-verliesrekening wordt het aandeel van de groep in het resultaat van de deelnemingen opgenomen. Indien en voor zover de vennootschap niet zonder beperking uitkering van de positieve resultaten aan haar kan bewerkstelligen, worden de resultaten in een wettelijke reserve opgenomen. Haar aandeel in de rechtstreekse vermogensvermeerderingen en -verminderingen van de deelnemingen wordt ook in de wettelijke reserve opgenomen met uitzondering van herwaarderingen van activa die in de herwaarderingsreserve worden verwerkt.

Na toepassing van de vermogensmutatiemethode bepaalt de groep of het noodzakelijk is om voor de deelneming een verlies wegens bijzondere waardevermindering op te nemen. De vennootschap bepaalt op elke verslagdatum of er objectieve aanwijzingen zijn dat de deelneming een bijzondere waardevermindering heeft ondergaan. Als dat het geval is, berekent de vennootschap het bedrag aan bijzondere waardevermindering als zijnde het verschil tussen de realiseerbare waarde van de deelneming en de boekwaarde en verantwoordt zij het bedrag in de winst-en-verliesrekening.

Indien de waarde van de deelneming volgens de vermogensmutatiemethode nihil is geworden, wordt deze methode niet langer toegepast en blijft de deelneming bij ongewijzigde omstandigheden op nihil gewaardeerd. Hierbij worden andere langlopende belangen in de deelneming die feitelijk worden aangemerkt als een onderdeel van de netto-investering, ook meegenomen. Indien en voor zover geheel of ten dele voor de schulden van de deelneming wordt ingestaan respectievelijk een feitelijke verplichting bestaat de deelneming tot betaling van haar schulden in staat te stellen, wordt een voorziening opgenomen.

Een vervolgens verkregen aandeel in de winst van de deelneming wordt pas weer verwerkt indien en voor zover het cumulatief niet-verwerkte aandeel in het verlies is ingelopen.

Deelnemingen waarin geen invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs minus eventuele bijzondere waardeverminderingen. Het dividend wordt als resultaat aangemerkt en verwerkt onder de financiële baten en lasten.

Resultaten uit transacties met en tussen niet-geconsolideerde deelnemingen die tegen nettovermogenswaarde gewaardeerd worden, worden proportioneel verantwoord. Resultaten uit transacties met en tussen deelnemingen die tegen kostprijs worden gewaardeerd, worden volledig verantwoord tenzij zij in wezen niet zijn gerealiseerd.

Overige financiële vaste activa

Latente belastingvorderingen

Voor de waardering en verwerking van latente belastingvorderingen wordt verwezen naar de afzonderlijke paragraaf Belastingen.

Overige effecten

Overige effecten met een beursnotering (aandelen en obligaties) die niet tot einde looptijd worden aangehouden, worden na de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Baten en lasten die voortvloeien uit veranderingen in de reële waarde worden verwerkt in de winst-en-verliesrekening. Overige effecten zonder beursnotering (aandelen en obligaties), worden na de eerste verwerking gewaardeerd tegen kostprijs.

Heuvelrug Wonen te Doorn

Baten en lasten van obligaties gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs worden in de winst-en-verliesrekening verwerkt zodra de beleggingen aan een derde worden overgedragen of als sprake is van een bijzondere waardevermindering, alsmede via het amortisatieproces.

Baten en lasten van aandelen gewaardeerd tegen kostprijs, worden in de winst-en-verliesrekening verwerkt zodra de beleggingen aan een derde worden overgedragen of een bijzondere waardevermindering ondergaan. Ontvangen dividend wordt ten gunste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

Vlottende vorderingen

De vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde van de tegenprestatie vermeerderd met transactiekosten. Na eerste verwerking worden de vorderingen gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs (veelal gelijk aan de nominale waarde) minus benodigde voorziening voor oninbaarheid. De vorderingen hebben een looptijd korter dan een jaar.

Liquide middelen

Onder liquide middelen worden verstaan kasmiddelen, de tegoeden op bankrekeningen en wissels en cheques. Liquide middelen worden gewaardeerd op basis van nominale waarde. Deposito's worden onder liquide middelen opgenomen indien zij in feite - zij het eventueel met opoffering van rentebaten- ter onmiddellijke beschikking staan. Liquide middelen die (naar verwachting) langer dan twaalf maanden niet ter beschikking staan van de groep, worden als financiële vaste activa gerubriceerd.

Bijzondere waardeverminderingen van financiële activa

Heuvelrug Wonen beoordeelt op elke balansdatum of een financieel actief of een groep van financiële activa bijzondere waardevermindering heeft ondergaan. Voor alle categorieën financiële activa die tegen (geamortiseerde) kostprijs worden gewaardeerd, wordt bij aanwezigheid van objectieve aanwijzingen voor bijzondere waardeverminderingen, de omvang van het verlies uit hoofde van de bijzondere waardevermindering bepaald en in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Bij financiële activa gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs wordt de omvang van het verlies bepaald als het verschil tussen de boekwaarde van het actief en de best mogelijke schatting van de toekomstige kasstromen, contant gemaakt tegen de effectieve rentevoet van het financiële actief zoals die is bepaald bij de eerste verwerking van het instrument. Een voorheen opgenomen waarderingsverlies wordt teruggenomen, indien de afname van de waardevermindering verband houdt met een objectieve gebeurtenis na afboeking, tot maximaal het bedrag dat benodigd is om het actief te waarderen op de geamortiseerde kostprijs ten tijde van de terugname als geen sprake zou zijn geweest van een bijzondere waardevermindering. Het teruggenomen verlies dient in de winst-en-verliesrekening te worden verwerkt.

De boekwaarde van de vorderingen wordt verlaagd met gebruikmaking van een voorziening wegens oninbaarheid.

Bij aandelen gewaardeerd tegen kostprijs wordt de omvang van het verlies bepaald als het verschil tussen de boekwaarde van het financiële actief en de best mogelijke schatting van de toekomstige kasstromen, contant gemaakt tegen de actuele vermogenskostenvoet voor een soortgelijk actief. Een voorheen opgenomen waardeverminderingverlies wordt teruggenomen indien het wegnemen van de indicatie van een bijzondere waardevermindering objectief waarneembaar is.

Classificatie eigen vermogen en vreemd vermogen

Een financieel instrument of de afzonderlijke componenten van het instrument worden in de jaarrekening als eigen vermogen of als vreemd vermogen geclassificeerd overeenkomstig de economische realiteit van de contractuele overeenkomst waaruit het financieel instrument voortvloeit. Rente, dividenden, baten en lasten met betrekking tot een (deel van een) financieel instrument worden in de jaarrekening opgenomen afhankelijk van de classificatie van het financieel instrument als eigen-vermogensinstrument respectievelijk financiële verplichting.

Voorzieningen

Een voorziening wordt gevormd indien de groep op balansdatum een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting heeft waarvan het waarschijnlijk is dat voor de afwikkeling een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de omvang betrouwbaar is te schatten. De omvang van de voorziening wordt bepaald door de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichtingen en verliezen per balansdatum af te wikkelen. Tenzij anders vermeld, worden voorzieningen gewaardeerd tegen nominale waarde.

Indien het waarschijnlijk is dat voor uitgaven die noodzakelijk zijn om een voorziening af te wikkelen een vergoeding van een derde zal worden ontvangen, wordt deze vergoeding gepresenteerd als een afzonderlijk actief.

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake DAEB en niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de aan deze investeringsverplichtingen toe te rekenen marktwaarde per balansdatum op basis van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen. De afwaardering van de bestede kosten tot nihil en de vorming van de voorziening wordt in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

Voorziening pensioenen

De gehanteerde pensioenregeling van Heuvelrug Wonen is ondergebracht bij een bedrijfstakpensioenfonds. De hieruit voortvloeiende pensioenverplichtingen worden gewaardeerd volgens de 'verplichting aan de pensioenuitvoerder benadering'. In deze benadering wordt de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie als last in de winst-en-verliesrekening verantwoord. Te betalen premie dan wel de vooruitbetaalde premie per jaareinde wordt als Overlopend passief respectievelijk Overlopend actief verantwoord.

Een pensioenvordering uit hoofde van aanwezige overschotten bij de pensioenuitvoerder wordt opgenomen als Heuvelrug Wonen beschikkingsmacht heeft over het overschot, het waarschijnlijk is dat het tot toekomstige economische voordelen voor de groep leidt en het betrouwbaar kan worden vastgesteld. Een pensioenoverschot wordt op dezelfde wijze gewaardeerd als een voorziening.

Behalve de betaling van premies heeft Heuvelrug Wonen geen verdere verplichtingen uit hoofde van genoemde pensioenregeling. De groep heeft in geval van een tekort bij het bedrijfstakpensioenfonds geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan hogere toekomstige premies. Er zijn geen additionele verplichtingen jegens werknemers.

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

- Deelneming in het bedrijfstakpensioenfonds is verplicht gesteld voor de werknemers en bestuurders van de woningcorporatie.
- De woningcorporatie is uitsluitend verplicht tot betaling van de vastgestelde premies. In geen geval bestaat een verplichting tot bijstorting. Er is geen sprake van recht op teruggave/premiekorting.

Een pensioenvordering uit hoofde van aanwezige overschotten bij de pensioenuitvoerder wordt opgenomen als Heuvelrug Wonen beschikkingsmacht heeft over het overschot, het waarschijnlijk is dat het tot toekomstige economische voordelen voor Heuvelrug Wonen leidt en het betrouwbaar kan worden vastgesteld. Een pensioenoverschot wordt op dezelfde wijze gewaardeerd als een voorziening.

Behalve de betaling van premies heeft Heuvelrug Wonen geen verdere verplichtingen uit hoofde van genoemde pensioenregeling. Heuvelrug Wonen heeft in geval van een tekort bij het bedrijfstakpensioenfonds geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan hogere toekomstige premies.

De beleidsdekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2022: 133,7% (2021: 118,8%). De vereiste beleidsdekkingsgraad bedraagt 103,1% per ultimo 2020. Het fonds heeft dus een reservetekort. Zolang er een reservetekort is, wordt jaarlijks een herstelplan bij de toezichthouder ingediend waarmee wordt aangetoond dat SPW binnen 10 jaar uit reservetekort kan komen.

Voorziening latente belastingen

Voor de waardering en verwerking van de voorziening latente belastingen wordt verwezen naar de afzonderlijke paragraaf Belastingen.

Overige voorzieningen

De overige voorzieningen zijn gevormd voor respectievelijk jubileumuitkeringen aan personeel, loopbaanontwikkeling en vakantiegeld.

De voorziening voor jubileumuitkeringen aan personeel is gevormd voor in de toekomst uit te betalen jubileumuitkeringen aan personeel op grond van Cao-bepalingen uitgaande van het personeelsbestand ultimo verslagjaar. Bij de bepaling van de omvang van de voorziening is rekening gehouden met verwachte salarisstijgingen, een geschatte blijfkans en leeftijd. De voorziening is tegen de nominale waarde opgenomen.

De voorziening voor loopbaanontwikkeling is gevormd ter dekking van toekomstige verplichtingen op het gebied van loopbaanontwikkeling, waarvoor medewerkers van de corporatie op grond van Cao-bepalingen budgetrechten hebben opgebouwd. Bij het bepalen van deze voorziening wordt uitgegaan van het personeelsbestand ultimo verslagjaar. De voorziening is tegen de nominale waarde opgenomen, gezien het onzekere tijdstip van besteding van het budget.

Belastingen

Acute belastingen

De belastingen worden berekend op basis van het verantwoorde resultaat uitgaande van het geldende belastingtarief, rekening houdend met fiscaal vrijgestelde posten, de vaststellingsovereenkomst (VSO) en geheel of gedeeltelijk niet-afrekbare kosten.

De belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd indien is voldaan aan de algemene voorwaarden voor saldering.

Latente belastingen

Voor alle belastbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering wordt een latente belastingvordering en/of -verplichting opgenomen. Voor alle verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering en voor beschikbare voorwaartse verliescompensatie wordt een latente belastingvordering opgenomen voor zover er latente verplichtingen tegenover staan, of het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar zal zijn voor verrekening. De latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden opgenomen onder de financiële vaste activa respectievelijk voorzieningen.

De waardering van latente belastingverplichtingen en -vorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de door Heuvelrug Wonen per balansdatum voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van activa, voorzieningen, schulden of overlopende passiva. Latente vorderingen worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst belastbare winsten zullen zijn die voor realisatie van het tijdelijk verschil dan wel compensabele verliezen kunnen worden aangewend. Hierbij wordt uitgegaan van het geldende belastingtarief. De latente belastingverplichtingen en -vorderingen worden gewaardeerd tegen contante waarde.

Het beleid van Heuvelrug Wonen is om de omvang van de portefeuille vastgoed in exploitatie in stand te houden. Hierdoor is het zeer waarschijnlijk dat voor het grootste deel van het tijdelijke verschil van het vastgoed in exploitatie gedurende de levensduur geen fiscale afwikkeling zal plaatsvinden. Derhalve is bij de waardering van de latentie rekening gehouden met de fiscale afwikkeling gebaseerd op de voorgenomen wijze van realisatie na afloop van de levensduur van het actief. Dit heeft tot gevolg dat de belastinglatentie bij waardering tegen contante waarde naar nihil tendeert.

De latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd indien Heuvelrug Wonen een in rechte afdwingbaar recht heeft om actuele belastingvorderingen te salderen met actuele belastingverplichtingen en de uitgestelde belastingvorderingen en de uitgestelde belastingverplichtingen verband houden met winstbelastingen die betrekking hebben op dezelfde fiscale eenheid en door dezelfde belastingautoriteit worden geheven.

Langlopende schulden

Bij de eerste opname van langlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde verminderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten.

De langlopende schulden worden na de eerste waardering gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve-rentemethode. Winst of verlies worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen zodra de verplichtingen niet langer op de balans worden opgenomen, alsmede via het amortisatieproces.

Voor de waarderingsgrondslag inzake terugkoopverplichtingen uit hoofde van vastgoed in exploitatie die in het kader van de regeling Verkoop onder Voorwaarden (VOV) zijn overgedragen aan derden, wordt verwezen naar paragraaf Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden.

Kortlopende schulden

Bij de eerste opname van kortlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde. In geval dat de vervolgwaaardering niet tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening plaatsvindt, wordt bij de eerste waardering de reële waarde verminderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten.

Financiële verplichtingen behoren tot de handelsportefeuille, indien deze zijn verworven of aangegaan met het doel deze verplichtingen op korte termijn te verkopen. Deze categorie wordt na de eerste waardering gewaardeerd tegen reële waarde zonder aftrek van eventuele transactiekosten bij vervreemding. Baten of lasten die voortvloeien uit veranderingen in de reële waarde worden verwerkt in de winst-en-verliesrekening.

De overige kortlopende schulden worden na de eerste waardering gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve-rentemethode. Winst of verlies worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen zodra de verplichtingen niet langer op de balans worden opgenomen, alsmede via het amortisatieproces.

Geamortiseerde kostprijs

De geamortiseerde kostprijs is het bedrag waarvoor een financieel actief of financiële verplichting bij de eerste verwerking in de balans wordt opgenomen, verminderd met aflossingen op de hoofdsom, vermeerderd of verminderd met de via de effectieve-rentemethode bepaalde cumulatieve amortisatie van het verschil tussen dat eerste bedrag en het aflossingsbedrag en verminderd met eventuele afboekingen (direct, dan wel door het vormen van een voorziening) wegens bijzondere waardeverminderingen of oninbaarheid.

Reële waarde van financiële instrumenten

De reële waarde van de financiële instrumenten die op actieve markten worden verhandeld per balansdatum, wordt bepaald op basis van genoteerde beurskoersen, zonder aftrek van transactiekosten. Voor financiële instrumenten die niet op een actieve markt worden verhandeld, wordt de reële waarde bepaald met passende waarderingsmethoden. Dergelijke methoden zijn onder meer:

- het gebruikmaken van recente markttransacties tussen onafhankelijke partijen;
- het gebruikmaken van de actuele reële waarde van een ander instrument dat nagenoeg hetzelfde is;
- het analyseren op basis van contant gemaakte kasstromen of andere waarderingsmodellen.

Heuvelrug Wonen maakt geen gebruik van financiële instrumenten.

6 GRONDSLAGEN VOOR DE BEPALING VAN HET RESULTAAT

Algemeen

Baten worden toegerekend aan het jaar waarop ze betrekking hebben voor zover deze gerealiseerd zijn. De kosten worden bepaald met inachtneming van de hiervoor vermelde grondslagen voor waardering en toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben. (Voorzienbare) verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het boekjaar worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden en overigens wordt voldaan aan de voorwaarden voor het opnemen van voorzieningen.

Bijzondere baten of lasten die behoren tot de gewone bedrijfsuitoefening, worden op grond van aard, omvang of het incidentele karakter afzonderlijk toegelicht teneinde een goed inzicht te geven in het resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening van de corporatie en met de ontwikkeling daarin. Bijzondere posten worden met het oog op de analyse en de vergelijkbaarheid van de resultaten zoveel mogelijk naar aard en omvang afzonderlijk toegelicht.

De winst en verliesrekening is volgens de functionele indeling opgesteld.

Huuropbrengsten

Opbrengsten uit de levering van (huur)diensten worden verantwoord naar rato van de geleverde prestaties. De huuropbrengsten zijn het resultaat van het gevoerde huurprijsbeleid van Heuvelrug Wonen, rekening houdend met de door het Rijk bepaalde kaders (zoals maximale huurverhoging, maximaal redelijke huur en maximale huursomstijging) en onder aftrek van huurdering wegens leegstand en oninbaarheid.

Opbrengsten en lasten servicecontracten

De opbrengsten servicecontracten betreffen vergoedingen van huurders boven de netto huurprijs voor leveringen en diensten (zoals energie, water, huismeesters, schoonmaakkosten, glasverzekering). De opbrengsten worden verminderd met derving wegens oninbaarheid. De kosten van de leveringen en diensten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Hier worden zowel de directe lasten voor de verhuur- en beheeractiviteiten als de indirecte lasten via de kostenverdeelstaat verantwoord.

Lasten onderhoudsactiviteiten

De werkelijke onderhoudskosten voor reparatie-, mutatie- en planmatig onderhoud worden ten laste van de exploitatie gebracht. Het reparatie- en mutatieonderhoud wordt onderscheiden in de kosten van derden en de kosten van eigen dienst. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare uitgaven wanneer geen sprake is van waardevermeerdering van het actief.

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de Niet in de balans opgenomen regelingen.

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Hieronder worden verantwoord de verhuurderheffing, de kosten gerelateerd aan het niet kunnen incasseren van vorderingen op huurders anders dan huur en andere exploitatiekosten die niet tot een meer specifieke kostensoort behoren. De groep verwerkt de overheidsheffingen zoals onroerendezaakbelasting en verhuurderheffing op het moment dat aan alle voorwaarden voor de overheidsheffing is voldaan.

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

De post Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de toerekenbare verkoop- en organisatiekosten en de geactiveerde waarde met betrekking tot het vastgoed.

Opbrengst uit verkoop van vastgoed wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt als levering heeft plaatsgevonden

Op basis van deze criteria wordt onder deze post de verkoopopbrengst van vastgoed in exploitatie onder aftrek van verkoopkosten en de boekwaarde verantwoord. De boekwaarde is op basis van de marktwaarde. Daarnaast wordt onder deze post verantwoord de opbrengstwaarde van verkocht vastgoed bestemd voor de verkoop (koopwoningen voor derden) onder aftrek van de gemaakte direct toerekenbare verkoopkosten en de vervaardigingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten, dan wel de lagere opbrengstwaarde. Verder wordt hieronder verantwoord de verkoopopbrengst van onder VOV teruggekochte en vervolgens zonder voorwaarden doorverkochte woningen onder aftrek van de boekwaarde. De boekwaarde is de marktwaarde op terugkoopmoment onder aftrek van de contractuele korting.

Gerealiseerde verkoopresultaten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte). Eventuele verliezen op koopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

Woningen verkocht onder voorwaarden worden niet in het resultaat verantwoord in het geval de belangrijkste economische voor- en nadelen niet zijn overgedragen aan de koper. Dergelijke transacties worden verantwoord als financieringstransactie. Verwezen wordt naar de post Vastgoed verkocht onder voorwaarden in de grondslagen van balanswaardering.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Hieronder zijn begrepen de overige waardeveranderingen en de waardeveranderingen met betrekking tot de vastgoedportefeuille bestaande uit vastgoed in exploitatie, vastgoed in ontwikkeling, vastgoed verkocht onder voorwaarden en vastgoed bestemd voor verkoop. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of mogelijke verliezen, die ontstaan door een wijziging in de waarde van het vastgoed bestemd voor verkoop in het verslagjaar.

Netto resultaat overige activiteiten

Hieronder worden onder andere de inschrijfgelden van woningzoekenden, de opbrengsten van overige dienstverlening en incidentele opbrengsten verantwoord. Eveneens zijn de opbrengsten en kosten van een Warmte- en Koudopslaginstallatie (WKO), beheer voor derden en VvE-beheer als ook opbrengsten zendmasten toegerekend.

Overige organisatiekosten

De opbrengsten en kosten die niet toerekenbaar zijn (ook niet na toerekening van indirecte kosten), worden opgenomen onder Overige organisatiekosten. Voorbeelden hiervan zijn (een deel van) de (salaris)kosten van het management en de raad van commissarissen.

Leefbaarheid

Onder deze post zijn leefbaarheidsuitgaven inzake sociale activiteiten en fysieke activiteiten opgenomen.

De uitgaven inzake sociale activiteiten omvatten wijkgebonden uitgaven voor ondersteuning van bewonersinitiatieven, gebiedsgericht personeel (zoals leefbaarheidscoördinator, wijkbeheerder, huismeester), leefbaarheidsonderzoeken en uitgaven voor activiteiten zoals welkomstbijeenkomsten nieuwe bewoners, bestrijding woonoverlast, buurtbemiddeling, opvang van dak- en thuislozen, schuldsaneringen, tweede kansbeleid et cetera.

Heuvelrug Wonen te Doorn

De uitgaven inzake fysieke activiteiten omvatten wijkgebonden uitgaven voor buurtcentra, bijzondere gebouwen (zoals wijksteunpunten, buurtposten, HOED), onderhoud groenvoorziening, speeltoestellen, beveiliging openbare ruimte, cameratoezicht, schoonmaakacties et cetera en uitgaven voor activiteiten zoals inbraakbeveiliging, brandpreventie, verlichting achterpad, afsluiting portieken et cetera.

Rentebaten en rentelasten

Rentebaten worden tijdsevenredig in de winst-en-verliesrekening verwerkt rekening houdend met de effectieve rentevoet van de desbetreffende actiefpost, indien hun bedrag bepaalbaar is en hun ontvangst waarschijnlijk.

Rentelasten worden toegerekend aan de opeenvolgende verslagperioden naar rato van de resterende hoofdsom. (Dis)agio en aflossingspremies worden als rentelast aan de opeenvolgende verslagperioden toegerekend zodanig dat tezamen met de over de lening verschuldigde rentevergoeding de effectieve rente in de winst-en-verliesrekening wordt verwerkt en in de balans de amortisatiewaarde van de schuld. Periodieke rentelasten en soortgelijke lasten komen ten laste van het jaar waarover zij verschuldigd worden.

Belastingen

De belasting over het resultaat wordt berekend op basis van het in de winst-en-verliesrekening verantwoorde resultaat, rekening houdend met fiscaal vrijgestelde posten en geheel of gedeeltelijk niet-aftrekbare kosten.

Tevens wordt rekening gehouden met de wijzigingen in de latente belastingvorderingen en -schulden uit hoofde van respectievelijk wijzigingen in het belastingtarief, herbeoordeling van de mogelijkheid tot realisatie van latente belastingvorderingen of een wijziging van de verwachte realisatie van een actief- of passiefpost.

De aldus bepaalde belastingpost wordt in de winst-en-verliesrekening opgenomen, behoudens voor zover deze betrekking heeft op posten die rechtstreeks in het eigen vermogen worden opgenomen, in welk geval de belasting in het eigen vermogen wordt verwerkt.

Resultaat deelnemingen

Het resultaat van deelnemingen gewaardeerd op nettovermogenswaarde is het resultaat van de deelnemingen bepaald op de waarderingsgrondslagen van Heuvelrug Wonen. Het resultaat op deelnemingen gewaardeerd tegen de kostprijs is bepaald op basis van de ontvangen dividenden.

Toerekening baten en lasten

Om tot de functionele indeling van de winst-en-verliesrekening te komen wordt gebruik gemaakt van een kostenverdeelstaat. Hierbij worden de personeelslasten, overige bedrijfslasten en afschrijvingen verdeeld op basis van de werkelijke activiteiten (tijdsbesteding) van de werknemers.

7 FINANCIËLE INSTRUMENTEN EN RISICIBEHEERSING

Gedurende het verslagjaar is het treasury statuut waarin opgenomen het financieel beleid vastgesteld door de financiële commissie. In het treasury statuut wordt het gebruik van niet complexe derivaten onder voorwaarden toegestaan. Binnen het treasurybeleid van Heuvelrug Wonen dient het gebruik van afgeleide financiële instrumenten ('derivaten') ter beperking van inherente financiële risico's. Op grond van het vigerende interne treasury statuut is het gebruik van derivaten slechts toegestaan voor zover er een materieel verband met de financierings positie of het belegde vermogen kan worden gelegd. Derivaten mogen niet worden gebruikt voor het innemen van een speculatieve positie.

Voor derivaten aangegaan na 1 augustus 2013 geldt dat Heuvelrug Wonen zich volgens haar treasury statuut onverkort houdt aan artikel 103-108 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting.

Heuvelrug Wonen te Doorn

Prijrisico

Heuvelrug Wonen loopt risico's ten aanzien van de waardering van effecten, opgenomen onder financiële vaste activa Overige effecten en onder vlottende activa Effecten. Heuvelrug Wonen beheerst het marktrisico door stratificatie aan te brengen in de portefeuille, en limieten te stellen.

Valutarisico

Heuvelrug Wonen is alleen werkzaam in Nederland en loopt geen valuta risico.

Renterisico

Heuvelrug Wonen loopt renterisico met betrekking tot de reële waarde van de rentedragende vorderingen en effecten met name onder financiële vaste activa Leningen u/g en Overige effecten als gevolg van wijzigingen in de marktrente. Heuvelrug Wonen maakt geen gebruik van derivaten om dit risico af te dekken.

Voor vorderingen en schulden met variabele renteaftspraken loopt Heuvelrug Wonen risico ten aanzien van toekomstige kasstromen als gevolg van wijzigingen in de rentestanden. Met betrekking tot bepaalde variabel rentende schulden (schulden aan kredietinstellingen) heeft Heuvelrug Wonen renteswaps gecontracteerd, zodat zij per saldo een vaste rente betaalt. Per financieringsbesluit maakt Heuvelrug Wonen een bewuste keuze over het aantrekken van een lening tegen vaste rente of van een lening tegen variabele rente onder gelijktijdige afsluiting van een rente-instrument waarmee de variabele rente effectief in een vaste rente wordt omgezet. De criteria op basis waarvan wordt gekozen zijn vastgelegd in het treasury statuut en omvatten: (a) de financieringsbehoefte, (b) de mate waarin de aan te trekken leningen passen in een zo gelijk mogelijk in de tijd verspreiden van betaaldata, vervalkalender en renteherzieningsmomenten, en (c) de per saldo hiermee gemoeide kosten. Hierbij wordt uitsluitend gekozen voor rentederivaten indien hierbij minimaal dezelfde onder (b) criteria worden gerealiseerd maar tegen per saldo lagere kosten dan bij het aantrekken van leningen met een vaste rente. Bovendien dienen financiële instrumenten tot een volledige effectieve hedge te leiden, dat wil zeggen dat betaaldata en hoofdsom van variabel rentende leningen gelijk zijn aan betaaldata van de onderliggende waarde (notional value) van de derivaten, en de ingangs- en einddatum van het derivaat gelijk zijn aan de ingangs- en einddatum van de variabel rentende lening, of volledig daarbinnen vallen.

Bij een stijging van de marktrente met 1% neemt de te betalen rente onder gelijk blijvende omstandigheden in een jaar met circa € 1 miljoen toe.

Kredietrisico

Heuvelrug Wonen heeft geen significante concentraties van kredietrisico met betrekking tot haar derivaten en effecten. Heuvelrug Wonen maakt gebruik van meerdere banken als tegenpartij teneinde kredietrisico te spreiden. Limieten zijn formeel vastgelegd in het treasury statuut en naleving daarvan wordt voortdurend gemonitord.

Liquiditeitsrisico

Relevante indicatoren voor het liquiditeitsrisico wat Heuvelrug Wonen loopt per balansdatum zijn als volgt:

Investeringsverplichtingen worden uitsluitend aangegaan indien Heuvelrug Wonen zeker heeft gesteld dat hiervoor financiering beschikbaar is of is toegezegd.

Ter spreiding van het liquiditeitsrisico maakt Heuvelrug Wonen gebruik van meerdere banken om over meerdere kredietfaciliteiten te kunnen beschikken. Voor zover noodzakelijk, worden nadere zekerheden verstrekt aan de bank voor beschikbare kredietfaciliteiten. De vervalkalender van de bestaande leningportefeuille wordt constant gemonitord.

Beschikbaarheidsrisico

De maatregelen rondom de Verhuurderheffing vanuit de landelijke overheid en de omvangrijke saneringssteun door de Autoriteit Wonen leiden tot een significant effect op de operationele kasstroom van woningcorporaties. Heuvelrug Wonen heeft haar financiële meerjarenplan zodanig aangepast op deze maatregelen dat de beschikbaarheid van faciliteiten voor financiering en herfinanciering gecontinueerd wordt. Heuvelrug Wonen voldoet in de meerjarenplanning aan de financiële kengetallen zoals deze door toezichthouders en ander financiële stakeholders worden gehanteerd. Doordat Heuvelrug Wonen minder afhankelijk wil zijn van een beperkt aantal financiers is Heuvelrug Wonen doorlopend op zoek naar andere bronnen voor lange termijn financiering. Heuvelrug Wonen hanteert het eigen middelen beleid van het Waarborgfonds voor de Sociale Woningbouw. Heuvelrug Wonen heeft daardoor de mogelijkheid om niet-DAEB investeringen en aflossingen van niet-DAEB leningen te financieren uit de positieve operationele kasstroom en de aanzienlijke kasstromen verkopen uit bestaand bezit. Over 2022 en 2021 is om deze reden geen extra niet-DAEB financiering aangetrokken. De verwachting is dat Heuvelrug Wonen ook in 2022 de niet-DAEB investeringen uit eigen middelen kan financieren en voor haar DAEB financiering kan 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.

8 GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN HET KASSTROOMOVERZICHT

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen en de vlottende effecten. De effecten kunnen worden beschouwd als zeer liquide beleggingen. De op korte termijn zeer liquide beleggingen zijn 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, ontvangen dividenden en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

De verkrijgingsprijs van de verworven deelneming en de verkoopprijs van de verkochte deelneming zijn opgenomen onder de kasstroom uit investeringsactiviteiten, voor zover betaling in geld heeft plaatsgevonden. De in Heuvelrug Wonen aanwezige geldmiddelen zijn op de aankoopprijs in mindering gebracht.

Transacties waarbij geen ruil van kasmiddelen plaatsvindt - waaronder financiële leasing - zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen. De betaling van de leasetermijnen uit hoofde van het financiële leasecontract zijn voor het gedeelte dat betrekking heeft op de aflossing als een uitgave uit financieringsactiviteiten aangemerkt en voor het gedeelte dat betrekking heeft op de interest als een uitgave uit operationele activiteiten. De ontvangst uit hoofde van een sale and financial leaseback-transactie wordt gepresenteerd als een ontvangst uit hoofde van financieringsactiviteiten.

9 GRONDSLAGEN GESCHEIDEN VERANTWOORDING DAEB/NIET-DAEB

Heuvelrug Wonen heeft de gescheiden verantwoording DAEB/niet-DAEB opgenomen in de toelichting op de enkelvoudige jaarrekening. De niet-DAEB activiteiten van Heuvelrug Wonen zien toe op:

- het verhuren van woningen die tot de niet-DAEB tak behoren met als doel de middenklasse te voorzien in hun woonbehoefte;
- het verhuren van bedrijfsmatig onroerend goed dat onlosmakelijk gekoppeld is aan DAEB eenheden;
- het verhuren van garageboxen.

Uitgangspunten

Het vastgoed in exploitatie wordt op basis van het in 2017 door de Autoriteit woningcorporaties goedgekeurd definitief scheidingsvoorstel plus eventuele verkopen binnen de Toegelaten Instelling tussen de DAEB en niet-DAEB-tak geclassificeerd naar DAEB en niet-DAEB-vastgoed. Voor de toerekening van activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen aan deze DAEB-tak of niet-DAEB-tak is de volgende methodiek toegepast:

Heuvelrug Wonen te Doorn

- Wanneer activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen volledig toezien op DAEB of niet-DAEB-activiteiten, zijn deze volledig aan de DAEB-tak respectievelijk niet-DAEB-tak toegerekend;
- Wanneer deze toezien op zowel DAEB als niet-DAEB-activiteiten, zijn deze op basis van een verdeelsleutel toegerekend. Deze verdeelsleutel is gebaseerd op het aandeel DAEB-verhuureenheden ten opzichte van het aandeel niet-DAEB-verhuureenheden.
- Vorderingen, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen uit hoofde van vennootschapsbelasting worden in beginsel toegerekend aan de DAEB-tak en vervolgens doorbelast aan de niet-DAEB-tak op basis van het aandeel van de niet-DAEB-tak in het resultaat voor belastingen.

10 TOELICHTING OP DE BALANS PER 31 DECEMBER 2022

ACTIVA

1. Immateriële vaste activa

	2022	2021
	€	€
Overige immateriële vaste activa (software)		
Verkrijgingsprijs	519.843	114.600
Cumulatieve afschrijvingen en overige waardeverminderingen	-28.879	-
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>	<u>490.964</u>	<u>114.600</u>
<i>Mutaties</i>		
Investeringsen	138.040	405.243
Afschrijvingen	-181.250	-28.879
	<u>-43.210</u>	<u>376.364</u>
Verkrijgingsprijs	657.883	519.843
Cumulatieve afschrijvingen en overige waardeverminderingen	-210.129	-28.879
<i>Boekwaarde per 31 december</i>	<u>447.754</u>	<u>490.964</u>

De overige immateriële vaste activa betreffen investeringen in het nieuwe ERP pakket. Per november 2021 is het pakket in gebruik genomen. De immateriële vaste activa hebben een geschatte economische levensduur van 3 jaar. Gedurende de economische levensduur worden de immateriële vaste activa naar tijdsgelang lineair afgeschreven.

	31-12-2022	31-12-2021
	€	€
2. Vastgoedbeleggingen		
DAEB vastgoed in exploitatie	662.782.195	650.688.346
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	32.319.147	31.703.111
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.640.287	1.502.186
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	7.590.589	1.110.712
	<u>704.332.218</u>	<u>685.004.355</u>

De actuele waarde gebaseerd op beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie bedraagt € 351,1 miljoen (2021: 319,2 miljoen) (zie Beleidswaarde informatie hierna).

DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

	DAEB vastgoed in exploitatie		Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	2022	2021	2022	2021
	€	€	€	€
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>				
Aanschaffingswaarde	174.213.207	169.901.675	6.284.254	6.224.947
Herwaardering	476.475.139	425.034.764	25.418.857	22.849.885
	<u>650.688.346</u>	<u>594.936.439</u>	<u>31.703.111</u>	<u>29.074.832</u>
<i>Mutaties</i>				
Investeringen	5.124.040	4.367.480	230.738	59.307
Desinvesteringen	-	-180.034	-	-
Waardeverandering projecten	-	-3.549.272	-	-
Herwaarderingen	6.969.809	56.779.368	385.298	2.568.972
Herclassificatie uit voorziening ORT	-	-1.665.620	-	-
	<u>12.093.849</u>	<u>55.751.922</u>	<u>616.036</u>	<u>2.628.279</u>
<i>Boekwaarde per 31 december</i>				
Aanschaffingswaarde	179.337.247	174.213.207	6.514.992	6.284.254
Herwaarderingen	483.444.948	476.475.139	25.804.155	25.418.857
	<u>662.782.195</u>	<u>650.688.346</u>	<u>32.319.147</u>	<u>31.703.111</u>

Het totaal saldo van de marktwaarde is met € 12,7 miljoen gestegen ten opzichte van 2021. Deze waardemutatie vloeit voort uit enerzijds aanpassingen in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde en anderzijds ontwikkelingen van de woningmarkt en huurportefeuille van de corporatie. De marktwaarde in de jaarrekening 2022 is met 1,68% gestegen.

Verloopstaat marktwaarde 2022-2021 (€ 1.000)	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Marktwaarde 2021	650.688	31.703	682.391
Mutatie objectgegevens	47.458	2.145	49.603
Methodische wijzigingen handboek en software	6.740	187	6.927
Parameter aanpassingen a.g.v. validatie handboek	49.826	2.402	52.228
Parameter aanpassingen a.g.v. validatie marktontwikkeling	-91.930	-4.118	-96.048
Marktwaarde 2022	662.782	32.319	695.101
Percentage marktwaarde 2022 t.o.v. 2021	102%	102%	102%

Uitgangspunten marktwaarde

De onderverdeling van het vastgoed in exploitatie naar vastgoedtype is als volgt:

	2022	2021	Waarderings-variant
	€	€	
Eengezinswoningen	432.546.465	430.675.982	basis
Meergezinswoningen	257.403.320	246.309.212	basis
Parkeergarages	401.617	384.243	Basis
Bedrijfsmatig onroerend goed	1.430.000	1.465.000	full
Zorgvastgoed (extramuraal)	3.319.927	3.557.020	basis
Totaal	<u>695.101.329</u>	<u>682.391.457</u>	

Bij het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat is voornamelijk gebruik gemaakt van meerdere macro-economische parameters (basisvariant). Voor drie complexen is een taxatie uitgevoerd en daarom is voor deze objecten de full-versie gehanteerd.

Het Handboek modelmatig waarden marktwaarde bepaalt de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie op basis van de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen (Discounted Cash Flow methode). De toekomstige kasstromen worden bepaald aan de hand van een doorexplotatie- en een uitpondscenario. Bij het doorexplotatiescenario is de veronderstelling dat het volledige complex in exploitatie blijft gedurende de DCF-periode. Bij het uitpondscenario is de veronderstelling dat na mutatie tot verkoop van individuele woningen tegen leegwaarde wordt overgegaan.

De berekening wordt uitgevoerd over een DCF-periode van vijftien jaar. In het doorexplotatie-scenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongegelegenheid bij mutatie is te liberaliseren:

- Indien de maximale huur lager dan of gelijk is aan de huurliberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur het minimum van de markthuur en de maximale huur volgens het woningwaarderingstelsel.
- Indien de maximale huur hoger is dan liberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur de markthuur.

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

	2023	2024	2025	2026 e.v.
Parameters woongegelegenheden				
Prijsinflatie	9,90 %	2,60 %	2,30 %	2,00 %
Looninflatie	2,90 %	3,70 %	3,30 %	3,30 %
Bouwkostenstijging	7,80 %	3,70 %	3,30 %	3,30 %
Leegwaardestijging	0,40 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	1,00 %	1,00 %	1,00 %	1,00 %
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,07 %	0,07 %	0,07 %	0,07 %

De disconteringsvoet voor woongegelegenheden ligt tussen de 5,39% en 6,70%.

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 571 per te splitsen eenheid.

De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 9% (11,4% vanaf 2023) van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Waarderingshandboek en effect marktwaardeontwikkeling 2022

Uit de validatie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2021 is gebleken de marktontwikkelingen in het 4e kwartaal 2021 onvoldoende tot uitdrukking zijn gekomen in de marktwaardewaardering ultimo 2021. In de COROP regio Utrecht was de waardering hiermee o.b.v. de rapportage van Fakton d.d. 07-04-2023 inzake "Onderzoek waardeontwikkeling Handboek 2021 versus 2022" circa 11,7% te laag. De vergelijkende cijfers 2021 zijn hierop niet aangepast. Eind maart is het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2022 herzien naar aanleiding van geconstateerde onvolkomenheden. De benodigde aanpassingen om te komen tot een marktconforme waardering zijn doorgevoerd middels aanpassing van de disconteringsvoet. Hiertoe heeft onderzoek plaatsgevonden waarbij is vastgesteld dat de verwachte uitkomsten van de basisversie in lijn liggen met de ontwikkeling van de leegwaarde van woningen gebaseerd op NVM cijfers in de regio. Als uitgangspunt is hierbij gehanteerd dat deze ontwikkeling van de marktwaarde (exclusief correcties voorgaand jaar) in lijn ligt met de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat. Intramuraal zorgvastgoed is niet van toepassing.

Zekerheden en beperkingen

Er zijn geen vastgoedbeleggingen hypothecair verbonden ten behoeve van kredietinstellingen. Wel is het volledige bezit in onderpand bij het WSW. Verder bestaan er geen beperkingen met betrekking tot de aanwendbaarheid van vastgoedbeleggingen of de inbaarheid van de huuropbrengsten en geen belangrijke contractuele verplichtingen tot aankoop, bouw of ontwikkeling van vastgoedbeleggingen of voor reparatie, onderhoud of verbeteringen ervan. Echter er zijn 4 woningen in Cothen waarop woningbouw stichting Cothen recht van eerste koop heeft.

Juridische en feitelijke verplichtingen inzake de waardering van het vastgoed

Heuvelrug Wonen heeft van 2019 tot en met 2024 meerjarige afspraken gemaakt met de gemeente Utrechtse Heuvelrug over de ontwikkeling en realisatie van woningen. Hierin zijn afspraken opgenomen over betaalbaarheid en beschikbaarheid, duurzaamheid, huisvesten van specifieke doelgroepen en wonen en zorg. Hier moet worden gedacht aan afspraken over een terughoudend verkoopbeleid, instandhouding van een bepaalde minimumomvang van de goedkope woningvoorraad, betaalbare nieuwbouw en het verbeteren van de gemiddelde energie-index van de woningvoorraad.

WOZ-informatie

De WOZ-waarde met peildatum 1-1-2022 bedraagt € 1.067,8 miljoen ultimo 2022 (2021: 819,7 miljoen).

DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie bestemd voor verkoop

De corporatie heeft in de financiële meerjarenbegroting voor de eerstkomende tien jaar een verkoopplan opgesteld waarin 25 woningen zijn bestemd voor verkoop. Naast bovengenoemde woningen staan ook 6 garages in het verkoopplan. We verwachten in het komende verslagjaar aan een partij alle 6 garages te verkopen.

Verstreckte zekerheden

Zonder toestemming van het WSW is het de corporatie niet toegestaan om de woningen die met door het WSW geborgde leningen zijn gefinancierd te bezwaren met een beperkt recht (recht van pand/hypotheek, recht van opstal, recht van erfpacht, recht van vruchtgebruik) of de verplichting aan te gaan om deze woningen met een zekerheidsrecht te bezwaren (positieve hypotheekverklaring). Als gevolg hiervan zijn de woningen die met geborgde leningen zijn gefinancierd, niet met hypothecaire zekerheden bezwaard. Daarnaast heeft het WSW recht van eerste hypotheek op de woningen van de corporatie betreffende de door het WSW geborgde financiering.

Voor de door het WSW verstreckte borgstelling heeft de corporatie een obligoverplichting gebaseerd op de omvang van de door het WSW geborgde leningen. Deze obligoverplichting is in de toelichting op de balans vermeld onder de Niet in de balans opgenomen regelingen.

Beleidswaarde

De beleidswaarde is van de marktwaarde afgeleid in overeenstemming met de uitgangspunten zoals deze door de Autoriteit Wonen (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) zijn voorgeschreven.

Heuvelrug Wonen te Doorn

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

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op de methodiek zoals opgenomen in het Handboek en bedraagt € 351,1 miljoen per 31 december 2022. Van deze beleidswaarde heeft € 0 betrekking op vastgoed dat is ondergebracht in groepsmaatschappijen.

	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie
	€	€
Marktwaarde per 31 december 2022	662.782.195	32.319.147
Aanpassing naar beleid doorexpluiten	102.824.446	5.038.975
Aanpassing naar huurbeleid (max. streefhuur)	-285.948.441	-10.761.048
Aanpassing onderhoudsnorm naar beleid Heuvelrug Wonen	-132.937.246	-4.689.094
Aanpassing beheerskosten naar werkelijke uitgaven beheer.	-17.274.940	-214.926
Totaal aanpassingen	-333.336.181	-10.626.093
Beleidswaarde per 31 december 2022	329.446.014	21.693.054

	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie
	€	€
Marktwaarde per 31 december 2021	650.688.346	31.703.111
Aanpassing naar beleid doorexpluiten	9.305.657	2.183.236
Aanpassing naar huurbeleid (max. streefhuur)	-257.647.060	-7.148.113
Aanpassing onderhoudsnorm naar beleid Heuvelrug Wonen	-104.179.654	-5.151.040
Aanpassing beheerskosten naar werkelijke uitgaven beheer	2.310.192	269.207
Totaal aanpassingen	-350.210.865	-9.846.710
Beleidswaarde per 31 december 2021	300.477.481	21.856.401

Sensitiviteitsanalyse

Voor de bepaling van de beleidswaarde zijn de voornaamste uitgangspunten (gemiddeld per woning teruggerekend als volgt:

Uitgangspunt voor	2022	2021	
Beheer	€ 986	€ 789	per woning
Streefhuur per maand	€ 661	€ 654	per woning
Lasten onderhoud	€ 2.719	€ 2.364	per woning
Disconteringsvoet	5,59%	5,58%	

In onderstaande tabellen wordt aangegeven welk effect een positieve of negatieve aanpassing van deze uitgangspunten heeft op de beleidswaarde:

Effect op de beleidswaarde:	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op de beleidswaarde
Beheer per jaar	€ 100 hoger	€ 13 miljoen lager
Beheer per jaar	€ 100 lager	€ 13 miljoen hoger
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	€ 17 miljoen hoger
Streefhuur per maand	€ 25 lager	€ 21 miljoen lager
Lasten onderhoud per jaar	€ 100 hoger	€ 13 miljoen lager
Lasten onderhoud per jaar	€ 100 lager	€ 13 miljoen hoger

Overige vastgoedbeleggingen

	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	
	2022	2021	2022	2021
	€	€	€	€
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>				
Aanschaffingswaarde	939.774	939.774	4.785.110	373.280
Herwaardering	562.412	338.777	-	-
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-	-	-3.674.398	-239.137
	<u>1.502.186</u>	<u>1.278.551</u>	<u>1.110.712</u>	<u>134.143</u>
<i>Mutaties</i>				
Investerings	-	-	5.490.037	2.709.305
Waardeverandering projecten	-	-	-	-3.398.356
Herwaarderingen	138.101	223.635	-	-
Herclassificatie uit voorziening ORT	-	-	1.084.620	-
Bijzondere waardeverminderingen	-	-	-94.780	-
Herclassificatie sloop/nieuwbouw	-	-	-	1.665.620
	<u>138.101</u>	<u>223.635</u>	<u>6.479.877</u>	<u>976.569</u>
<i>Boekwaarde per 31 december</i>				
Aanschaffingswaarde	939.774	939.774	10.275.147	4.785.110
Herwaarderingen	700.513	562.412	-	-
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-	-	-2.684.558	-3.674.398
	<u>1.640.287</u>	<u>1.502.186</u>	<u>7.590.589</u>	<u>1.110.712</u>

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Het aantal woningen verkocht onder voorwaarden bedraagt 5 ultimo 2022 (2021: 5). Tevens zijn 0 woningen ultimo 2022 opgenomen die bestemd zijn voor verkoop onder voorwaarden. Gedurende 2022 zijn 0 woningen (2021: 0 woningen) onder een VOV-regeling aan derden overgedragen. Daarnaast zijn 0 woningen in ontwikkeling in 2022, die onder een VOV-regeling zijn verkocht.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

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 herstructurering 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 ontwerpfasen en afgeleid het aanvragen van de bouwvergunning heeft plaatsgevonden.

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

Heuvelrug Wonen te Doorn

	31-12-2022	31-12-2021
	€	€
3. Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.575.704	2.755.442
<i>Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie</i>		
Bedrijfsgebouwen en terreinen	2.376.002	2.503.285
Vervoersmiddelen	38.974	63.107
Andere vaste bedrijfsmiddelen	160.728	189.050
	<u>2.575.704</u>	<u>2.755.442</u>

	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie			
	Bedrijfsgebouwen en terreinen	Vervoersmiddelen	Andere vaste bedrijfsmiddelen	Totaal
	€	€	€	€
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>				
Aanschaffingswaarde	3.437.474	190.486	437.859	4.065.819
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-934.192	-127.379	-248.790	-1.310.361
Herrekenende stand per 1 januari	<u>2.503.282</u>	<u>63.107</u>	<u>189.069</u>	<u>2.755.458</u>
<i>Mutaties</i>				
Investerings	19.233	-	27.102	46.335
Afschrijvingen	-146.513	-24.133	-55.443	-226.089
Totaal mutaties 2022	<u>-127.280</u>	<u>-24.133</u>	<u>-28.341</u>	<u>-179.754</u>
<i>Boekwaarde per 31 december</i>				
Aanschaffingswaarde	3.456.707	190.486	464.961	4.112.154
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-1.080.705	-151.512	-304.233	-1.536.450
	<u>2.376.002</u>	<u>38.974</u>	<u>160.728</u>	<u>2.575.704</u>

De Woz waarde van het pand aan de Boswijklaan bedraagt € 1.413.000

Afschrijvingen

De afschrijvingen op de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn bepaald volgens de lineaire methode rekening houdend met een eventuele restwaarde, onder toepassing van de componentenbenadering en gebaseerd op de volgende verwachte gebruiksduur:

- grond: geen afschrijving;
- casco: 50 jaar;
- automatisering: 5 jaar;
- bedrijfsauto's: 5 jaar;
- inventaris: 10 jaar.

Heuvelrug Wonen te Doorn

Buitengebruik gestelde (on)roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Er zijn geen (on)roerende zaken ten dienste van de exploitatie tijdelijk buitengebruik gesteld in 2022 (2021: € 0).

Zekerheden

De bedrijfsgebouwen en -terreinen zijn niet hypothecair verbonden ten behoeve van kredietinstellingen.

4. Financiële vaste activa

	Deel- nemingen in groepsmaat- schappijen	Latente belasting- vordering (en)	Totaal
	€	€	€
Stand per 1-1-2022	1.097.500	1.650.671	2.748.171
Mutatie actieve latentie	-	-231.138	-231.138
Desinvesteringen	-	264.282	264.282
Resultaat deelnemingen	11.803	-	11.803
Stand per 31-12-2022	<u>1.109.303</u>	<u>1.683.815</u>	<u>2.793.118</u>

	31-12-2022	31-12-2021
	€	€

Deelnemingen in groepsmaatschappijen

Heuvelrug Wonen Commandiet B.V. te Statutair gevestigd in gemeente

Utrechtse Heuvelrug (100%)

39.038

38.604

Heuvelrug Energiediensten B.V. te Statutair gevestigd in gemeente

Utrechtse Heuvelrug (100%)

1.070.265

1.058.896

1.109.303

1.097.500

2022

2021

€

€

Heuvelrug Wonen Commandiet B.V.

Stand per 1 januari

38.604

39.056

Aandeel in het resultaat

434

-452

Stand per 31 december

39.038

38.604

Heuvelrug Energiediensten B.V.

Stand per 1 januari

1.058.896

1.047.044

Aandeel in het resultaat

11.369

11.852

Stand per 31 december

1.070.265

1.058.896

Heuvelrug Wonen te Doorn

	31-12-2022	31-12-2021
	€	€
Latente belastingvordering(en)		
Latente belastingvorderingen	1.683.815	1.650.671

De op contante waarde gewaardeerde latente belastingvorderingen zijn berekend tegen 2,10% en hebben een gemiddelde looptijd van 15 jaar. De nominale waarde van deze latenties bedraagt circa € 1,9 miljoen.

Het niet-opgenomen verrekenbare tijdelijke verschil ad €121 miljoen heeft betrekking op vastgoed. Dit betreft het verschil tussen de fiscale waarde € 574 miljoen en de marktwaarde € 695 miljoen. Naar verwachting zal de latentie over het vastgoed niet tot afwikkeling komen binnen een afzienbare termijn en is daarom niet gewaardeerd.

Zonnepanelen

Heuvelrug Wonen plaatst zonnepanelen om haar bezit te verduurzamen.

Zonnepanelen worden fiscaal als zelfstandig bedrijfsmiddel aangemerkt met een levensduur van 25 jaar. Commercieel worden dezelfde zonnepanelen niet als separate activa gezien, maar als één geheel met de betreffende woning en derhalve gewaardeerd op marktwaarde.

Ten behoeve van het ontstane waarderingsverschil wordt een latentie opgenomen.

Leningen o/g en u/g

In de jaarrekening is voor de leningenportefeuille een latente belastingvordering verantwoord voor het verschil tussen de waardering die de fiscus toepast (i.c. reële waarde) en de waardering die in de jaarrekening is toegepast (geamortiseerde kostprijs). De latentie loopt af over de resterende looptijd van de leningen.

In 2021 is een nieuwe latentie gevormd voor het fiscale verschil van de verwerking van de volkshuisvestelijke bijdrage (Agio Vestia lening) van 1,6mio. Deze latentie valt vrij in 2022.

	2022	2021
	€	€
<i>Latente belastingvorderingen</i>		
Stand per 1 januari	1.650.671	1.362.394
Agio leningen ruil Vestia	-231.138	231.139
Agio leningen	16.249	-13.038
Mutatie latentie onroerend goed i.e.	248.033	70.176
Stand per 31 december	1.683.815	1.650.671

Van de latente belastingvorderingen wordt een bedrag van circa € 113.094 (2021: € 355.000) naar verwachting binnen 1 jaar gerealiseerd.

	31-12-2022	31-12-2021
	€	€
Overige effecten		
Woningnet	2.990	2.990

Dit zijn de aandelen van Heuvelrug Wonen in het woningverdeelstelsel Woningnet.

5. Vorderingen

De vorderingen zijn direct opeisbaar. Er zijn geen zekerheden gesteld. Over het gemiddelde saldo wordt geen rente berekend.

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
	€	€
Huurdebiteuren		
Huurdebiteuren	263.790	219.277
Voorziening wegens oninbaarheid	-119.294	-97.706
	<u>144.496</u>	<u>121.571</u>

De huurdebiteuren zijn in 2022 fors gestegen ten opzichte van 2021. Dit wordt veroorzaakt door de nasleep van Corona, inflatie en stijgende energiekosten.

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	€	€
<i>Voorziening dubieuze huurdebiteuren</i>		
Stand per 1 januari	97.706	60.000
Dotatie	21.588	37.706
Stand per 31 december	<u>119.294</u>	<u>97.706</u>

Terzake van oninbaarheid is een voorziening getroffen. De voorziening bedraagt € 119.294 per 31 december 2022 (2021: € 97.706).

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
	€	€
Belastingen en premies sociale verzekeringen		
Vennootschapsbelasting	<u>90.120</u>	<u>3.090.849</u>

De vennootschapsbelasting vordering van 2022 heeft betrekking op de belastingjaren 2021 en 2022.

Heuvelrug Wonen te Doorn

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
	€	€
Overige vorderingen		
Overige debiteuren	<u>96.213</u>	<u>52.713</u>

Overlopende activa

Diverse overlopende activa	319.888	954.842
Voorschotten personeel	42	248
	<u>319.930</u>	<u>955.090</u>

Een specificatie van de overlopende activa is als volgt:

Vooruitbetaalde kosten	238.030	166.050
Overige nog te ontvangen posten	81.900	32.392
Vergoeding verzekeraar inzake Valwind Leersum*	-	168.648
Vermindering verhuurdersheffing 2021**	-	588.000
	<u>319.930</u>	<u>955.090</u>

6. Liquide middelen

Rekening-courant banken	1.107.924	6.733.671
Kas	87	229
	<u>1.108.011</u>	<u>6.733.900</u>

De liquide middelen worden gewaardeerd tegen nominale waarde. De per 31 december 2022 aanwezige liquide middelen staan de organisatie ter vrije beschikking.

PASSIVA**7. Eigen vermogen**

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
	€	€
Herwaarderingsreserve		
DAEB vastgoed in exploitatie	486.332.192	482.002.813
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	26.208.231	22.388.282
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	700.512	562.412
	<u>513.240.935</u>	<u>504.953.507</u>
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	€	€
Stand per 1 januari	504.953.507	452.735.168
Dotatie	7.624.733	52.380.406
Realisatie uit hoofde van verkoop	-	-162.067
Correctie stelselwijziging 2021	662.695	-
Stand per 31 december	<u>513.240.935</u>	<u>504.953.507</u>

In de jaarrekening 2021 is de stelselwijziging conform RJ 645 doorgevoerd. Echter na nieuwe informatie na opstellen van de jaarrekening 2021 is deze stelselwijziging op basis incorrecte gegevens doorgevoerd. De oorzaak hiervan ligt bij conversie van ERP pakket in 2021 en de vastlegging van de MVA I.O en duurzaamheidsinvesteringen. In 2022 zijn significante stappen gemaakt om dit te verbeteren en vanuit die verbeterslag zijn deze onefenheden naar voren gekomen. De correctie heeft geen verschil op het eigen vermogen of resultaat, het betreft alleen een verschuiving in het eigen vermogen.

Overige reserves

Stand per 1 januari	30.695.298	42.482.587
Correctie 2021	-662.694	-
Resultaatbestemming voorgaand verslagjaar	56.065.746	40.431.049
Dotatie wettelijke reserves	-7.624.733	-52.218.338
Stand per 31 december	<u>78.473.617</u>	<u>30.695.298</u>

De goedgekeurde resultaatbestemming over 2021 (56.065.747) is toegevoegd aan de overige reserves in 2022.

Heuvelrug Wonen te Doorn

Per 31 december 2022 is in totaal een bedrag ad € 513.240.935 (2021: € 504.953.507) aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen begrepen, zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	€	€
Niet-gerealiseerde waardeverandering DAEB vastgoed in exploitatie	486.332.192	482.002.813
Niet-gerealiseerde waardeverandering niet-DAEB vastgoed in exploitatie	26.208.231	22.388.282
Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille VOV	700.512	562.412
	<u>513.240.935</u>	<u>504.953.507</u>

De niet-gerealiseerde waardeverandering DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie betreft het positief verschil tussen de boekwaarde op basis van de marktwaarde en de boekwaarde op basis van de historische kosten ultimo verslagjaar.

De niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden betreft de positieve waardeverandering ultimo verslagjaar ten opzichte van begin verslagjaar.

Bij vorenvermelde herwaarderingen is geen rekening gehouden met de invloed van belastingen op vermogen en resultaat door een voorziening belastinglatentie ten laste van de niet-gerealiseerde waardeveranderingen te vormen. Hiervoor verwijzen wij naar de toelichting op de belastingen.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 339,2 miljoen (2021: € 360,1 miljoen) in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Heuvelrug Wonen. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-vastgoed in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

Onverdeeld resultaat

Stand per 1 januari	56.065.746	38.777.255
Verdeeld resultaat voorgaand verslagjaar	-56.065.746	-38.777.255
Onverdeeld resultaat verslagjaar	<u>12.271.583</u>	<u>56.065.746</u>
Stand per 31 december	<u>12.271.583</u>	<u>56.065.746</u>

Een voorstel voor de resultaatbestemming 2022 is opgenomen onder de Overige informatie (zie bestemming van het resultaat 2022).

8. Voorzieningen

	31-12-2022	31-12-2021
	€	€
Onrendabele investeringen en herstructurerings		
Onrendabele investeringen en herstructurerings	3.781.892	1.382.222
	2022	2021
	€	€
<i>Onrendabele investeringen en herstructurerings</i>		
Stand per 1 januari	1.382.222	1.588.458
Dotatie als gevolg van waardeverandering	8.838.000	1.382.222
Gerealiseerde verduurzaming 2022	-5.293.107	-1.588.458
Correcties ORT Nieuwbouw o.b.v. laatste vastgestelde MJB 2022-2032	-1.145.223	-
Stand per 31 december	3.781.892	1.382.222

De voorziening Onrendabele investeringen en herstructurerings omvat de voorziening van het investeringsproject duurzaamheidsplan, sloop/nieuwbouw Catharijnestraat, De Basis, Cothen en Hofstede/Knaus locatie.

looptijd < 1 jaar	€ 3.595.893
looptijd 1-5 jaar	€ 186.000
looptijd > 5 jaar	€ 0

Latente belastingverplichting(en)

Bij een aantal jaarrekeningposten is sprake van tijdelijke verschillen tussen de waardering van activa en passiva volgens de jaarrekeninggrondslagen en fiscale grondslagen. Alle latenties zijn gewaardeerd tegen de contante waarde berekend tegen 2,10%. De hieruit voortvloeiende latente belastingverplichtings worden hierna toegelicht.

Stand per 1 januari	253.244	204.176
Dotatie	-37.017	49.068
Onttrekking	-111.109	-
Stand per 31 december	105.118	253.244

Vastgoed ten dienste van de exploitatie

Ten aanzien van het vastgoed ten dienste van de exploitatie is sprake van een waarderingsverschil tussen de commerciële en fiscale boekwaarde. De boekwaarde van het vastgoed ten dienste van de exploitatie is ultimo 2022 commercieel € 0,4 miljoen hoger dan fiscaal (2021: € 0,9 miljoen). De nominale waarde van de latentie ultimo 2022 bedraagt € 0,1 miljoen en heeft een gemiddelde looptijd van 10 jaar.

Heuvelrug Wonen te Doorn

	31-12-2022	31-12-2021
	€	€
Overige voorzieningen		
Voorziening jubilea-uitkeringen	78.177	78.783
Voorziening persoonlijk ontwikkelingsbudget	106.493	102.056
Voorziening vakantiedagen	146.217	166.164
Voorziening deelnemingen	81.993	89.695
	<u>412.880</u>	<u>436.698</u>

	2022	2021
	€	€
<i>Voorziening jubilea-uitkeringen</i>		
Stand per 1 januari	78.783	49.698
Dotatie	11.758	29.085
Onttrekking	-12.364	-
Stand per 31 december	<u>78.177</u>	<u>78.783</u>

De voorziening voor jubilea-uitkering wordt gevormd door een tijdsevenredig deel te nemen van de te verwachten uit te betalen uitkeringen in verband met jubilea.

Voorziening persoonlijk ontwikkelingsbudget

Stand per 1 januari	102.056	85.077
Dotatie	4.437	16.979
Stand per 31 december	<u>106.493</u>	<u>102.056</u>

De voorziening persoonlijk ontwikkelingsbudget bevat het gesommeerde recht van het personeel op te vergoeden studiekosten. Dit recht vloeit voort uit de CAO.

Voorziening vakantiedagen

Stand per 1 januari	166.164	141.835
Dotatie	-	24.329
Onttrekking	-19.947	-
Stand per 31 december	<u>146.217</u>	<u>166.164</u>

De voorziening vakantiedagen omvat het saldo vakantieverlof van medewerkers per 31 december 2022.

Voorziening deelnemingen

Stand per 1 januari	89.695	94.041
Dotatie	-7.702	-4.346
Stand per 31 december	<u>81.993</u>	<u>89.695</u>

De voorziening deelnemingen heeft een looptijd tussen de 1 en 5 jaar. Het is de verwachting dat de joint venture Lange Dreef B.V. binnen dit tijdspad afgerond zal zijn en/of niet meer verliesgevend is.

De voorziening deelneming wordt genomen, omdat de Stichting Heuvelrug Wonen een letter of comfort heeft afgegeven.

9. Langlopende schulden

	31-12-2022	Waarvan langer dan vijf jaar	31-12-2021	Waarvan langer dan vijf jaar
	€	€	€	€
Schulden aan kredietinstellingen	95.140.697	88.033.427	102.550.865	78.389.789
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.473.472	-	1.368.550	-
Overige schulden	-	-	85.744	85.744
	<u>96.614.169</u>	<u>88.033.427</u>	<u>104.005.159</u>	<u>78.475.533</u>

De gemiddelde rente over de schulden aan kredietinstellingen bedraagt 2,83% (2021: 3,21%). Een specificatie van de leningportefeuille naar looptijd en renteklasse volgt hierna.

De schulden aan kredietinstellingen zijn volledig geborgd door het WSW.

Het renterisico valt de komende jaren onder de WSW-norm van 15%.

Rentevoet schulden aan kredietinstellingen met resterende looptijden (excl Agio Vestia lening)

Voor het inzicht in de rentevoet van de leningen met een resterende looptijd van meer dan één jaar (met uitzondering van de verplichtingen inzake onroerende zaken VOV) zijn de leningen als volgt ingedeeld in groepen van overeenkomstige percentages en looptijden:

	Tot 4%	4%-6%	Totaal
	€	€	€
Restant looptijd			
2-5 jaar	7.500.000	36.302	7.536.302
6-10 jaar	1.587.164	21.675.726	23.262.890
11-15 jaar	638.891	28.846.759	29.485.650
16-20 jaar	27.716.748	431.530	28.148.278
> 20 jaar	4.374.796	1.140.580	5.515.376
	<u>41.817.599</u>	<u>52.130.897</u>	<u>93.948.496</u>

Kasstroomrisico's schulden aan kredietinstellingen

Onderstaande vervalkalender van de leningenportefeuille geeft inzicht in de jaarlijkse bedragen betreffende de contractueel bepaalde kasstromen uit hoofde van de jaaraflossingen, de eindaflossingen en de renteconversies:

De looptijd van de leningenportefeuille kredietinstellingen bedraagt gemiddeld 14 jaar (2021: 13 jaar).

De marktwaarde van de langlopende leningen is € 103,6 miljoen per 31 december 2022 (2021: €128,7 miljoen). De reële waarde is bepaald door de leningportefeuille contant te maken tegen de huidige marktrente van een lening met vergelijkbare looptijd en aflossingspatroon.

De huidige marktrente wordt afgeleid van de Euro Swap 3-maands en de Euro Swap 10 jaars.

Voor de kortlopende leningen is de reële waarde nagenoeg gelijk aan de nominale waarde, doordat deze leningen zijn afgesloten tegen korte rentes waardoor er geen waarderingsverschil ontstaat.

Heuvelrug Wonen te Doorn

	31-12-2022	31-12-2021
	€	€
Schulden aan kredietinstellingen		
Schulden aan kredietinstellingen	93.448.496	100.818.604
Agio leningruil Vestia	1.692.201	1.732.261
	<u>95.140.697</u>	<u>102.550.865</u>

	Schulden aan krediet- instellingen	Agio leningruil Vestia	Totaal
	€	€	€
Stand per 1-1-2022	102.256.022	1.772.111	104.028.133
Correctie aflossing eerdere jaren	95.117	-	95.117
Aflossing	-5.523.014	-39.849	-5.562.863
Stand per 31-12-2022	<u>96.828.125</u>	<u>1.732.262</u>	<u>98.560.387</u>
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-3.379.629	-40.061	-3.419.690
Langlopend deel per 31 december 2022	<u>93.448.496</u>	<u>1.692.201</u>	<u>95.140.697</u>

Het deel van de leningen met een looptijd langer dan vijf jaar bedraagt € 88.033.427.

	31-12-2022	31-12-2021
	€	€
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		
Darthese (Leersum)	696.667	645.587
De Lei (Driebergen-Rijsenburg)	776.805	722.963
	<u>1.473.472</u>	<u>1.368.550</u>

De marktwaardestijging van de woningen wordt gedeeld. Bij terugkoop wordt 50% van het verschil tussen de marktwaarde bij aankoop en de marktwaarde bij verkoop verrekend. De terugkoopverplichting van woningen verkocht onder de Koopgarantregeling heeft betrekking op 5 woningen (2021: 5 woningen).

	Darthese (Leersum)	De Lei (Driebergen -Rijsenburg)	Totaal
	€	€	€
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	370.500	569.274	939.774
Vermeerderingen/verminderingen	275.087	153.689	428.776
Boekwaarde per 1 januari 2022	<u>645.587</u>	<u>722.963</u>	<u>1.368.550</u>
Opwaarderingen	51.080	53.842	104.922
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	370.500	569.274	939.774
Vermeerderingen/verminderingen	326.167	207.531	533.698
Boekwaarde per 31 december 2022	<u>696.667</u>	<u>776.805</u>	<u>1.473.472</u>

Heuvelrug Wonen te Doorn

	31-12-2022	31-12-2021
	€	€

Overige schulden

Waarborgsommen	-	85.744
----------------	---	--------

Betref waarborgsommen van de WBS Cothen. In Heuvelrug Wonen hanteren wij geen waarborgsommen, daarom zijn in 2022 deze volledig terugbetaald aan de huurders.

10. Kortlopende schulden

Onder de kortlopende schulden zijn posten opgenomen met een looptijd tot en met een jaar.

Aflossingsverplichtingen langlopende schulden

Schulden aan kredietinstellingen	3.419.690	1.477.269
----------------------------------	-----------	-----------

Schulden aan leveranciers

Crediteuren	555.244	333.333
-------------	---------	---------

Schulden aan groepsmaatschappijen

Heuvelrug Wonen Commandiet B.V.	40.183	-
---------------------------------	--------	---

Over de schulden aan groepsmaatschappijen wordt geen rente berekend.

Belastingen en premies sociale verzekeringen

Omzetbelasting	707.295	181.041
Bedrijfsvereniging	-	1.245
Pensioenen	-	33.149
	707.295	215.435

De forse stijging van de omzetbelasting is te wijten aan enerzijds nieuwbouwfacturen van eind 2022 en nagekomen facturen verduurzaming over 2022 welke pas in het vierde kwartaal zijn binnengekomen.

Overige schulden

Afrekening servicekosten	207.745	160.835
Rekening-courant personeels vereniging	13.046	11.421
Overige nog te betalen kosten	429.489	313.663
	650.280	485.919

Heuvelrug Wonen te Doorn

	31-12-2022	31-12-2021
	€	€
Overlopende passiva		
Nettoloon	-	202
Niet vervallen rente leningen	1.363.387	1.353.801
Vooruitontvangen huur	274.281	298.212
	<u>1.637.668</u>	<u>1.652.215</u>

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN REGELINGEN EN VERPLICHTINGEN

Voorwaardelijke verplichtingen

Fiscale eenheid

De vennootschap Heuvelrug Energiediensten B.V. maakt deel uit van de fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting van Heuvelrug Wonen. Op grond daarvan is de vennootschap hoofdelijk aansprakelijk voor de belastingschuld van de fiscale eenheid als geheel.

Wet ketenaansprakelijkheid

Heuvelrug Wonen kan aansprakelijk worden gesteld in het kader van de Wet ketenaansprakelijkheid. Ter beperking van dit risico zijn verschillende maatregelen getroffen.

Obligo WSW

Heuvelrug Wonen heeft op grond van artikel 10, lid 2 onder c van het Reglement van Deelneming van WSW een obligolening aangetrokken.

De lening sluit aan op hetgeen is vereist. Dit betekent dat de hoofdsom overeenkomt met 2,6% van het geborgd schuldrestant ultimo 2022. Op deze lening kan alleen een trekking worden gedaan als WSW daartoe een verzoek heeft gedaan en Heuvelrug Wonen niet binnen 10 werkdagen na dit verzoek kan storten. Een dergelijk verzoek van WSW is pas aan de orde als het jaarlijks obligo niet toereikend is. Op basis van de prognoses van WSW is dit op basis van de huidige verplichtingen niet aan de orde.

De maximale obligoverplichting bedraagt €2,6 miljoen per 31 december 2022 (€ 2,5 miljoen per 31 december 2021).

In het geval van een eventuele storting, zal deze rechtstreeks ten gunste van WSW worden uitbetaald en nadien moeten worden afgelost door Heuvelrug Wonen.

Borg staan voor Lange Dreef C.V. en Lange Dreef B.V.

Heuvelrug Wonen stelt zich garant voor de helft van de schulden uit hoofde van rechtshandelingen en het negatieve eigen vermogen van Lange Dreef C.V en van Lange Dreef B.V..

Lange Dreef BV heeft een negatief eigen vermogen van € 163.986 (2021: € 179.390)

Het grootste deel van het negatief eigen vermogen wordt veroorzaakt door de voorziening voor Lange Dreef C.V.

Lange Dreef C.V. heeft een negatief vermogen van € 146.094 (2021: € 162.874).

Voor het negatieve vermogen van Lange Dreef B.V. heeft Heuvelrug Wonen een voorziening gevormd (50%). Het restant (50%) valt onder het aandeel van de gemeente Utrechtse Heuvelrug.

Meerjarige financiële verplichtingen

Investeringsverplichtingen

Per balansdatum heeft Heuvelrug Wonen geen lopende investeringsverplichtingen.

11 TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2022

NETTO RESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE

	2022	2021
	€	€
11. Huuropbrengsten		
Woningen en woongebouwen DAEB	25.600.095	25.285.256
Woningen en woongebouwen niet-DAEB	1.243.049	1.221.682
Onroerende zaken niet zijnde woningen DAEB	20.957	20.686
Onroerende zaken niet zijnde woningen niet-DAEB	134.819	124.105
	<u>26.998.920</u>	<u>26.651.729</u>
Huurderving wegens leegstand	-359.913	-224.090
Huurderving wegens oninbaarheid	-77.213	-45.114
	<u><u>26.561.794</u></u>	<u><u>26.382.525</u></u>

De huurstijging in 2022 is veroorzaakt door nieuwe verhuringen en de huurstijging per 1 juli 2022. (2021: 0,00%), inkomensafhankelijke huurverhoging van 2,30% (2021: 0,00%), huurharmonisatie bij mutatie en huurverhoging bij woningverbetering.

De huurderving bedraagt 1,62% (2021: 1,03%) van de bruto jaarhuur. Dit is grotendeels veroorzaakt door leegstand wegens verduurzaming van woningen. De gemiddelde leegstandsduur van deze woningen zijn 69 dagen (2021: 69 dagen).

Utrechtse Heuvelrug	24.342.676	24.547.049
Wijk bij Duurstede	2.219.118	1.835.476
	<u>26.561.794</u>	<u>26.382.525</u>

12. Opbrengsten servicecontracten

Water	21.864	96.920
Gas	265.622	224.702
Electriciteit	197.299	163.671
Schoonmaken portieken en overige	261.917	219.201
Vergoedingsderving wegens leegstand	-6.628	-5.871
Vergoedingsderving wegens oninbaarheid	-628	-1
	<u>739.446</u>	<u>698.622</u>

De bedragen die in rekening worden gebracht voor levering en diensten, en overige onroerende en roerende zaken zijn gebaseerd op de geraamde c.q. werkelijke kosten. Zij worden jaarlijks - indien noodzakelijk - aangepast.

Jaarlijks vindt afrekening plaats met de huurders met betrekking tot de leveringen en diensten over het voorgaande jaar.

13. Lasten servicecontracten

Water	19.608	17.234
Gas	187.248	184.662
Elektriciteit	112.029	122.295
Schoonmaken, onderhoud tuinen en overige	325.240	199.727
Te verrekenen met verhuurders	207.745	162.680
	<u>851.870</u>	<u>686.598</u>

14. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Huur wijkkantoren	14.565	11.688
transporteren	14.565	11.688

Heuvelrug Wonen te Doorn

	2022	2021
	€	€
Transport	14.565	11.688
Belangenorganisaties	36.773	43.806
Beheerkosten VvE en standplaatsen	54.667	74.926
Overige lasten verhuur en beheeractiviteiten	10.709	1.111
Toegerekende organisatiekosten	2.664.103	2.222.284
	<u>2.780.817</u>	<u>2.353.815</u>

De toegerekende organisatiekosten aan verhuur en beheeractiviteiten volgen uit de kostenverdeelstaat. Daarin worden de organisatiekosten, welke onder andere bestaan uit lonen en salarissen en overige bedrijfskosten, op basis van een interne inschatting van de urenbesteding naar activiteiten verdeeld. Hierbij wordt in hoofdlijn onderscheid gemaakt naar exploitatie, projectontwikkeling, verkoop en leefbaarheid.

Lonen, salarissen en sociale lasten

Lonen en salarissen	2.137.618	1.992.657
Sociale lasten	339.503	308.449
Pensioenlasten	284.870	257.004
	<u>2.761.991</u>	<u>2.558.110</u>

Personeelsleden

Gedurende het jaar 2022 had de corporatie gemiddeld 37 werknemers in dienst (2021: 34). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam (2021: -).

	2022	2021
<i>Onderverdeeld naar:</i>		
Directie	1,00	1,00
Staf	2,88	2,83
Vastgoed	5,72	5,86
Financiën	7,33	6,74
Wonen	19,66	17,72
	<u>36,59</u>	<u>34,15</u>

	2022	2021
	€	€
Toerekening organisatiekosten		
Lonen en salarissen	2.761.991	2.558.110
Uitzendkrachten, inleen, et cetera	1.027.471	918.361
Overige personeelskosten	310.758	297.570
Huisvestingskosten	149.523	164.806
Afschrijvingskosten	407.338	246.140
Overige organisatiekosten	1.267.030	1.600.202
Toe te rekenen organisatiekosten	<u>5.924.111</u>	<u>5.785.189</u>
Organisatiekosten toegerekend aan:		
- Lasten verhuur en beheeractiviteiten	2.664.103	2.222.300
- Lasten onderhoudsactiviteiten	1.686.914	1.803.720
- Kosten overige activiteiten	482.775	494.412
transporteren	4.833.792	4.520.432

Heuvelrug Wonen te Doorn

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	€	€
Transport	4.833.792	4.520.432
- Overige organisatiekosten	642.141	720.075
- Leefbaarheid	<u>448.178</u>	<u>544.682</u>
Totaal toegerekende organisatiekosten	<u>5.924.111</u>	<u>5.785.189</u>

De organisatiekosten zijn toegerekend op basis van het aantal fte (2021: idem). Op basis hiervan is onderstaande verdeling toegepast op de toe te rekenen organisatiekosten:

Heuvelrug Wonen te Doorn

	2022	2021
	%	%
- Lasten verhuur en beheeractiviteiten	44,97	38,41
- Lasten onderhoudsactiviteiten	28,48	31,18
- Kosten overige activiteiten	8,15	8,55
- Overige organisatiekosten	10,84	12,44
- Leefbaarheid	7,56	9,42
Totaal toegerekende organisatiekosten	100,00	100,00

	2022	2021
	€	€

15. Lasten onderhoudsactiviteiten

Niet-planmatig onderhoud	3.180.041	3.073.414
Planmatig onderhoud	3.062.489	3.719.613
Toegerekende organisatiekosten	1.686.913	1.803.706
Organisatiekosten direct toerekenbaar	35.542	33.341
	<u>7.964.985</u>	<u>8.630.074</u>

16. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Onroerende zaakbelasting	1.054.022	1.033.655
Heffingen	199.689	178.975
Verzekeringen	83.907	76.054
Diversen	62.407	23.223
Verhuurdersheffing	2.348.077	3.155.975
Saneringsheffing	-	5.776
	<u>3.748.102</u>	<u>4.473.658</u>

NETTO GEREALISEERD RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE

17. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	-	278.156
Directe verkoopkosten	-4.295	-
	<u>-4.295</u>	<u>278.156</u>

In 2022 heeft er geen verkoop plaatsgevonden van een woningen uit exploitatie.

De kosten betreffen al gemaakte taxaties e.d. inzake verkopen welke in begin 2023 worden afgerond.

18. Toegerekende organisatiekosten

Toegerekende organisatiekosten huurwoningen	-	899
---	---	-----

19. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-	180.049
---	---	---------

Voor het verkochte DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie is de boekwaarde de marktwaarde in verhuurde staat. Voor het teruggekochte vastgoed onder VOV dat is doorverkocht zonder voorwaarden, is de boekwaarde de marktwaarde op terugkoopmoment onder aftrek van de contractuele korting.

Heuvelrug Wonen te Doorn

WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE

	2022	2021
	€	€
20. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling projecten	1.949.063	-3.422.082
Waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling duurzaamheid	-3.358.893	-3.608.579
	<u>-1.409.830</u>	<u>-7.030.661</u>
21. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Waardeveranderingen niet-DAEB vastgoed in exploitatie	385.300	2.628.279
Waardeveranderingen DAEB vastgoed in exploitatie	6.969.809	57.527.726
	<u>7.355.109</u>	<u>60.156.005</u>

Dit betreft de mutatie in de marktwaarde van het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie ten opzichte van voorgaand verslagjaar.

22. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

Waardeveranderingen VOV	138.101	223.635
Waardeveranderingen terugkoopverplichting VOV	-104.921	-169.905
	<u>33.180</u>	<u>53.730</u>

Dit betreft de mutatie in de marktwaarde van het vastgoed VOV ten opzichte van voorgaand verslagjaar.

NETTO RESULTAAT OVERIGE ACTIVITEITEN

23. Overige bedrijfsopbrengsten

Administratiekosten vergoeding (servicekosten)	18.063	9.569
Werken voor derden (administratie Maarn/RK Zeist/Bartimeus)	279.297	213.100
Vergoeding reparaties en doorbelastingen aan derden	17.252	17.760
Opbrengst zonnepanelen (electra levering)	60.401	57.744
Opbrengst zonnepanelenverhuur	352.243	306.749
Vrijval reservering glasfonds	30.395	-
Service abonnement	11.959	19.212
Diverse vergoedingen	1.663	16.786
	<u>771.273</u>	<u>640.920</u>

De stijging van de opbrengst zonnepanelenverhuur betreft de inkomsten uit zonnepanelen, die vanuit het duurzaamheidsplan zijn aangeboden aan onze bewoners.

24. Kosten overige activiteiten

Organisatiekosten direct toerekenbaar	75.539	73.723
Toegerekende organisatiekosten	482.775	494.411
	<u>558.314</u>	<u>568.134</u>

De toegerekende overige bedrijfslasten zijn afgenomen door dat er minder uren aan ondersteunende diensten zijn doorbelast aan collega corporaties.

Heuvelrug Wonen te Doorn

	2022	2021
	€	€
25. Overige organisatiekosten		
Accountantskosten	179.163	151.492
Organisatiekosten direct toerekenbaar	191.543	128.577
Toegerekende organisatiekosten	642.142	720.103
Agio Vestia lening	-	1.772.111
	<u>1.012.848</u>	<u>2.772.283</u>
26. Leefbaarheid		
Mens gerelateerde leefbaarheid	29.836	9.774
Toegerekende organisatiekosten	448.177	544.683
	<u>478.013</u>	<u>554.457</u>
27. Rentebaten en soortgelijke opbrengsten		
Vrijval Agio Vestia lening	44.522	-
Overige rentebaten	2.026	95
	<u>46.548</u>	<u>95</u>
28. Rentelasten en soortgelijke kosten		
Rente schulden aan kredietinstellingen onder WSW borging	2.868.161	3.016.017
Rente en bankkosten	17.747	19.142
Overige rentelasten (Obligoheffing WSW)	63.534	55.850
	<u>2.949.442</u>	<u>3.091.009</u>

29. Belastingen

Schattingen

De acute en latente belastingen in de jaarrekening zijn bepaald met inachtneming van de fiscale regels volgens de door de sector met de Belastingdienst gemaakte afspraken (VSO 2). De toepassing van deze regels is op een aantal onderwerpen niet zonder meer duidelijk en voor discussie vatbaar. Deze onderwerpen zijn onder andere het onderscheid tussen onderhoudskosten en verbeteringen, de toerekenbare kosten inzake projectontwikkeling en de inschatting van het op basis van een fiscale winstplanning naar verwachting te verrekenen deel van beschikbare fiscale verliezen. Bij de aangifte zal blijken of en in hoeverre de fiscus de door Heuvelrug Wonen gevolgde standpunten zal overnemen en accorderen. Om die reden kan de in de jaarrekening bepaalde acute en latente belasting achteraf nog aan veranderingen onderhevig zijn.

Belastingdruk winst-en-verliesrekening

De belastinglast/-bete over het resultaat in de winst-en-verliesrekening bestaat uit de volgende componenten:

	2022	2021
	€	€
Vennootschapsbelasting	-1.827.584	-1.888.836
Vennootschapsbelasting voorgaande jaren	149.558	-167.183
Mutatie voorziening belastingen	33.144	-26.011
Mutatie actieve belastinglatentie	148.126	263.614
	<u>-1.496.756</u>	<u>-1.818.416</u>

De belastingen in 2022 bestaan uit de acute last van € 1,8 miljoen (2021: € 1,9 miljoen) en daarnaast de afwikkeling van de fiscale aangiften van 2020 en 2021. Ook hebben er mutaties plaatsgevonden op de actieve en passieve belastinglatenties (zie hierboven).

Heuvelrug Wonen te Doorn

De acute belastinglast is als volgt bepaald:

voor 2022 is er een acute vpb druk van € 1,8 miljoen. In onderstaande verloop staat word het verband inzichtelijk gemaakt tussen het commerciële resultaat en de fiscaal belastbare som.

Resultaat voor belastingen	13.748.834	51.718.847
Afschrijvingen	-80.403	-145.809
Waarderingsverschillen commercieel-fiscaal	-7.445.185	-44.739.991
niet-afrekbare baten en kosten voornamelijk ATAD	1.156.504	654.216
Belastbare som	<u>7.379.750</u>	<u>7.487.263</u>

Het gemiddelde wettelijke (toepasselijke) belastingtarief bedraagt 25,8% (2021: 25%). De lagere effectieve belastingdruk (zijnde de belastinglast in de winst-en-verliesrekening uitgedrukt als % van het resultaat vóór belastingen) ad 10,89% (2021: 3,14%) wordt veroorzaakt door fiscaal vrijgestelde winstbestanddelen.

Aansluiting toepasselijk en effectieve belastingtarief

De aansluiting tussen het effectieve belastingtarief en het toepasselijk belastingtarief is als volgt:

Toepasselijk belastingtarief (%)	26	25
verschil waarde verandering vastgoed portefeuille	-15	-22
Effectief belastingtarief (%)	<u>11</u>	<u>3</u>

30. Resultaat deelnemingen

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	€	€
Resultaat Heuvelrug Wonen Commandiet B.V.	434	-452
Resultaat Lange Dreef B.V. (joint venture)	7.702	4.346
Resultaat Heuvelrug Energiediensten B.V.	<u>11.369</u>	<u>11.852</u>
	<u>19.505</u>	<u>15.746</u>

Transacties met verbonden partijen

Heuvelrug Wonen heeft onderstaande transacties met verbonden partijen:

- Uitlenen van personeel aan de Lange Dreef C.V. (joint venture) die de verdere afwikkeling van infrastructurele ontwikkeling in de omgeving van nieuwbouwwoningen van Heuvelrug Wonen verzorgen.
- Uitlenen van personeel aan Heuvelrug Energiediensten B.V. die een exploitatiecontract heeft met Heuvelrug Wonen voor het exploiteren van duurzame installaties.

De intercompany transacties worden op basis van zakelijke tarieven afgehandeld.

12 TOELICHTING OP HET KASTROOMOVERZICHT 2022

De geldmiddelen staan ter vrije beschikking aan Heuvelrug Wonen. Per 31 december 2022 bedraagt het saldo € 1,1 miljoen een afname van € 5,6 miljoen ten opzichte van 2021.

13 OVERIGE INFORMATIE

Belangrijke gebeurtenissen na balansdatum

Fusie R.K. Zeist

Een belangrijk onderwerp voor 2023 is de mogelijke fusie met R.K. Zeist. Momenteel zijn wij in de verkenningsfase van dit traject.

Bestemming van het resultaat over het verslagjaar 2021

De jaarrekening 2021 is vastgesteld in de algemene vergadering gehouden op 14 juni 2021. De algemene vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

Bestemming van het resultaat 2022

Het Bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over 2022 toe te voegen aan de overige reserves.

	<u>2022</u>
	€
Resultaat	12.271.583
Toevoeging overige reserve	<u>12.271.583</u>

De resultaatbestemming is nog niet verwerkt in de jaarrekening.

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	€	€
Accountants honoraria		
Controle van de jaarrekening Q-Concepts (2021: Baker Tilly Berk)	65.000	68.607
Andere controle werkzaamheden (DVI Controle + afrekening Baker Tilly/Mazars)	114.164	7.260
Fiscale en andere niet-controlediensten	59.135	26.998
	<u>238.299</u>	<u>102.865</u>

Bovenstaande honoraria betreffen de controle- en advieswerkzaamheden die zijn uitgevoerd door de controlerend accountant bij Heuvelrug Wonen.

Met ingang van het verslagjaar 2022 is Q-Concepts de controlerend accountant van Heuvelrug Wonen geworden. QA-Concepts heeft geen fiscale of andere niet-controlediensten verricht voor Heuvelrug Wonen. De fiscale adviezen worden verricht door DEEL advies.

De controlekosten verantwoord in 2022 hebben betrekking op de werkzaamheden voor de jaarrekening 2022 (€ 82.963) en 2021 (€ 96.200).

Bezoldiging van (ex)bestuurders en (ex)commissarissen

Voor de gehele WNT verantwoording wordt verwezen naar het hoofdstuk aldaar.

Heuvelrug Wonen te Doorn

Bestuurders

De bezoldiging van de huidige en gewezen bestuurders omvat

- periodiek betaalde beloningen (zoals salarissen, sociale lasten, vakantiegeld, doorbetaling bij ziekte, kostenvergoedingen, ter beschikking stelling van auto en presentiegelden);
- beloningen betaalbaar op termijn (zoals pensioenlasten, VUT, sabbatical leave en jubileumuitkeringen);
- uitkeringen bij beëindiging van het dienstverband

De bezoldiging van de huidige en gewezen bestuurders die in het verslagjaar ten laste van de toegelaten instelling en haar dochter- en groepsmaatschappijen zijn gekomen, bedragen € 158.000 (2021: € 153.000) en wordt naar individuele bestuurder als volgt gespecificeerd:

	Periodiek betaalde beloningen		Beloningen betaalbaar op termijn	
	2022	2021	2022	2021
J.A. Sleyfer	139.208	134.797	18.792	18.202
	<u>139.208</u>	<u>134.797</u>	<u>18.792</u>	<u>18.202</u>

Commissarissen

De bezoldiging van de huidige en gewezen Raad van Commissarissen die in het verslagjaar ten laste van de toegelaten instelling en haar dochter- en groepsmaatschappijen zijn gekomen, bedragen € 47.517 (2021: € 49.500) en wordt naar individuele commissaris als volgt gespecificeerd:

	Als lid van de Raad van Commissarissen	
	2022	2021
D.P. Dekker	11.750	3.267
H.G.M. Haan	9.800	9.800
J. de Weerd-Hoeve	9.800	2.450
M.C. Van der Slot	4.500	-
L. Broekhof	3.375	-
E.M. Kuiper	-	7.500
M.B. Botman	6.750	14.700
	<u>45.975</u>	<u>37.717</u>

Er zijn geen leningen, voorschotten of garanties verstrekt door Heuvelrug Wonen aan bestuurders en commissarissen.

14 GESCHIEDEN VERANTWOORDING DAEB/ NIET-DAEB

Gescheiden balans

(voor resultaatbestemming)

	2022		2021	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
ACTIVA				
Immateriële vaste activa				
Overige immateriële vaste activa (software)	447.754	-	490.964	-
Vastgoedbeleggingen				
DAEB vastgoed in exploitatie	662.782.195	-	650.688.347	-
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-	32.319.147	-	31.703.111
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-	1.640.287	-	1.502.186
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	7.590.588	-	1.110.712	-
	<u>670.372.783</u>	<u>33.959.434</u>	<u>651.799.059</u>	<u>33.205.297</u>
Materiële vaste activa				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.575.704	-	2.755.442	-
Financiële vaste activa				
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	-	1.109.303	-	1.097.500
Netto vermogenswaarde niet-DAEB	31.256.305	-	30.340.212	-
Interne lening	4.407.866	-	4.786.000	-
Latente belastingvordering(en)	1.683.815	-	1.650.671	-
Overige effecten	-	2.990	-	2.990
	<u>37.347.986</u>	<u>1.112.293</u>	<u>36.776.883</u>	<u>1.100.490</u>
Vorderingen				
Huurdebiteuren	144.493	3	115.532	6.039
Vorderingen op groepsmaatschappijen	339.067	-	300.000	-
Belastingen en premies sociale verzekeringen	87.055	3.065	2.980.391	110.458
Overige vorderingen	92.941	3.272	995.374	1.547
Overlopende activa	309.049	10.881	-	10.882
	<u>972.605</u>	<u>17.221</u>	<u>4.391.297</u>	<u>128.926</u>
Liquide middelen				
	-1.454.726	2.562.737	4.311.168	2.422.732
	<u>-482.121</u>	<u>2.579.958</u>	<u>8.702.465</u>	<u>2.551.658</u>
	<u>710.262.106</u>	<u>37.651.685</u>	<u>700.524.813</u>	<u>36.857.445</u>

	2022		2021	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
PASSIVA				
Eigen vermogen				
Herwaarderingsreserve	513.240.935	26.208.231	504.953.507	25.791.484
Overige reserves	78.473.617	4.020.170	30.695.298	1.399.580
Resultaat boekjaar	12.271.583	1.027.904	56.065.744	3.149.148
	<u>603.986.135</u>	<u>31.256.305</u>	<u>591.714.549</u>	<u>30.340.212</u>
Voorzieningen				
Onrendabele investeringen en herstructurerings	3.781.892	-	1.382.222	-
Latente belastingverplichting(en)	105.118	-	253.244	-
Overige voorzieningen	398.838	14.042	423.882	12.816
	<u>4.285.848</u>	<u>14.042</u>	<u>2.059.348</u>	<u>12.816</u>
Langlopende schulden				
Schulden aan kredietinstellingen	95.140.697	-	102.554.061	-
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-	1.473.472	-	1.368.550
Overige schulden	-	-	78.387	-
Interne lening	-	4.407.866	-	3.807.358
	<u>95.140.697</u>	<u>5.881.338</u>	<u>102.632.448</u>	<u>5.175.908</u>
Kortlopende schulden				
Aflossingsverplichtingen langlopende schulden	3.419.690	-	1.474.074	-
Schulden aan leveranciers	536.360	18.883	323.545	9.789
Schulden aan groepsmaatschappijen	-	379.250	-	1.286.000
Belastingen en premies sociale verzekeringen	-	24.055	265.108	7.531
Overige schulden	683.240	55.696	-	18.273
Overlopende passiva	2.210.136	22.116	2.055.741	6.916
	<u>6.849.426</u>	<u>500.000</u>	<u>4.118.468</u>	<u>1.328.509</u>
	<u>710.262.106</u>	<u>37.651.685</u>	<u>700.524.813</u>	<u>36.857.445</u>

Heuvelrug Wonen te Doorn

Gescheiden winst-en-verliesrekening

	2022		2021	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Huuropbrengsten	25.224.086	1.337.708	25.073.966	1.293.109
Opbrengsten servicecontracten	721.848	25.414	522.919	13.023
Lasten servicecontracten	-830.449	-29.237	-513.904	-10.016
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-2.686.243	-94.574	-2.354.906	-81.206
Lasten onderhoudsactiviteiten	-7.694.102	-270.883	-8.363.465	-252.812
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-3.540.775	-207.327	-4.254.323	-219.334
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	11.194.365	761.101	10.110.287	742.764
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	-	-	278.156	-
Toegerekende organisatiekosten	-	-	-899	-
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-4.295	-	-180.049	-
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	-4.295	-	97.208	-
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-1.409.830	-	-7.021.213	-9.448
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	6.969.809	385.300	57.587.034	2.568.972
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	-	33.180	-	53.730
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	5.559.979	418.480	50.565.821	2.613.254
Overige bedrijfsopbrengsten	745.043	26.230	711.043	20.564
Kosten overige activiteiten	-539.326	-18.988	-566.910	-16.673
Nettoresultaat overige activiteiten	205.717	7.242	144.133	3.891
Overige organisatiekosten	-978.402	-34.446	-2.723.467	-40.106
Leefbaarheid	-478.013	-	-554.458	-
Bedrijfsresultaat	15.499.351	1.152.377	57.639.524	3.319.803

Heuvelrug Wonen te Doorn

Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	139.622	-	130.062	-
Rentelasten en soortgelijke kosten	-2.949.442	-93.074	-3.091.008	-129.967
Financiële baten en lasten	-2.809.820	-93.074	-2.960.946	-129.967
Resultaat voor belastingen	12.689.531	1.059.303	54.678.578	3.189.836
Belastingen	-1.445.852	-50.904	-1.761.982	-56.434
Resultaat deelnemingen	1.027.904	19.505	3.149.148	15.746
Resultaat	12.271.583	1.027.904	56.065.744	3.149.148
Resultaat na belastingen	12.271.583	1.027.904	56.065.744	3.149.148

Heuvelrug Wonen te Doorn

Gescheiden kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2022		2021	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Kasstroom uit operationele activiteiten				
<i>Operationele Ontvangsten</i>				
Huurontvangsten	25.690.526	904.476	25.481.125	1.358.837
Vergoedingen	842.451	29.660	644.710	57.802
Overige Bedrijfsontvangsten	290.080	10.213	503.329	14.282
Ontvangsten interest (uit operationele activiteiten)	95.112	-	137.478	-
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	26.918.169	944.349	26.766.642	1.430.921
<i>Operationele Uitgaven</i>				
Betalingen aan werknemers	-2.847.821	-100.262	-2.632.494	-87.163
Onderhoudsuitgaven	-6.195.382	-218.118	-6.944.514	-132.347
Overige Bedrijfsuitgaven	-4.802.279	-169.072	-5.653.386	-209.454
Betaalde interest	-2.980.266	-93.074	-3.201.494	-130.463
Verhuurderheffing	-1.760.077	-	-3.743.975	-
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-33.336	-	-11.026	-
Vennootschapsbelasting	1.282.233	45.143	-2.245.572	-88.829
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	-17.336.928	-535.383	-24.432.461	-648.256
Kasstroom uit operationele activiteiten	9.581.241	408.966	2.334.181	782.665
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				

Heuvelrug Wonen te Doorn

	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
<i>MVA Ingaande Kasstroom</i>				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woonegelegenheden	-	-	268.156	-
<i>MVA Uitgaande Kasstroom</i>				
Nieuwbouw huur, woon- en niet woonegelegenheden	-4.279.721	-	-2.558.008	-
Verbeteruitgaven, woon- en niet woonegelegenheden	-5.777.000	-	-4.374.646	-
Investerings overig	-146.875	-	-69.032	-
Externe kosten bij verkoop	-4.295	-	-	-
<i>Verwerking van vastgoedbeleggingen</i>	-10.207.891	-	-7.001.686	-
<i>Financiële Vaste Activa</i>				
Ontvangsten verbindingen	339.067	70.106	726.758	-70.106
Uitgaven verbindingen	-70.106	-	70.106	-
<i>Saldo in-en uitgaande kasstromen financiële vaste activa</i>	268.961	70.106	796.864	-70.106
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-9.938.930	70.106	-5.936.666	-70.106
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
<i>Financiering Ingaande Kasstromen</i>				
Nieuwe door WSW geborgde leningen	-	-	9.290.580	-
Nieuwe ongeborgde leningen DAEB-investeringen	-	-	11.520	-
<i>Tussentelling inkomende kasstromen</i>	-	-	9.302.100	-
<i>Financiering Uitgaande Kasstromen</i>				
Aflossing door WSW geborgde leningen	-5.408.063	-	-2.638.226	-
Aflossing ongeborgde leningen DAEB-investeringen	-	-339.067	-	-726.758
Aflossing ongeborgde leningen niet-DAEB-investeringen	-	-	-13.258	-
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen</i>	-5.408.063	-339.067	-2.651.484	-726.758
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-5.408.063	-339.067	6.650.616	-726.758
	-5.765.752	140.005	3.048.131	-14.199
Liquide middelen				
Mutatie liquide middelen	5.765.752	140.005	3.048.131	-14.199
Wijziging kortgeldmutaties	142	-	-	-
	5.765.894	140.005	3.048.131	-14.199

Heuvelrug Wonen te Doorn

Geldmiddelen aan het begin van de periode	4.311.168	2.422.732	1.263.037	2.436.931
Geldmiddelen aan het einde van de periode	-1.454.726	2.562.737	4.311.168	2.422.732
	<u>-5.765.894</u>	<u>140.005</u>	<u>3.048.131</u>	<u>-14.199</u>

Heuvelrug Wonen te Doorn

WNT-verantwoording 2022 Heuvelrug Wonen

Op 1 januari 2013 is de Wet normering topinkomens (WNT) in werking getreden. De WNT is van toepassing op Heuvelrug Wonen. Het voor Heuvelrug Wonen toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2022 € 153.000.

1a. Leidinggevende topfunctionarissen

Gegevens 2022

Bedragen x € 1

J.A. Sleyfer

Functiegegevens	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2022	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning	139.208
Beloningen betaalbaar op termijn	18.791
<i>Subtotaal</i>	<u>157.999</u>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	158.000
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-
Totaal bezoldiging 2022	<u><u>157.999</u></u>
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.V.T.
-	

Gegevens 2021

Functiegegevens	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2021	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband 2021 (in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning	134.797
Beloningen betaalbaar op termijn	18.202
<i>Subtotaal</i>	<u>152.999</u>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	153.000
Bezoldiging	<u><u>152.999</u></u>

Heuvelrug Wonen te Doorn

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2022

Bedragen x € 1	M.B. Botman	H.G.M. Haan	E.M. Kuiper	L. Marchal
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2022	1/1 - 30/06	1/1 - 31/12	N.v.t.	1/1 - 30/06
Bezoldiging				
Bezoldiging	6.750	9.800	-	4.900
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	11.753	15.800	-	7.835
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-	-	-	-
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

Gegevens 2021

Bedragen x € 1	M.B. Botman	H.G.M. Haan	E.M. Kuiper	L. Marchal
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2021	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 10/11	1/1 - 31/12
Bezoldiging				
Bezoldiging	14.700	9.800	7.500	9.800
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	22.950	15.300	13.162	15.300

Heuvelrug Wonen te Doorn

Gegevens 2022

Bedragen x € 1	D.P. Dekker		J. de Weerd- Hoeve	M.C. v.d. Slot
	Lid	Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2022	1/1 - 30/06	1/7 - 31/12	1/9 - 31/12	1/7 - 31/12
Bezoldiging				
Bezoldiging	4.700	7.050	9.800	4.500
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	7.835	11.947	15.800	7.965
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-	-	-	-
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

Gegevens 2021

Bedragen x € 1	D.P. Dekker		J. de Weerd- Hoeve	M.C. v.d. Slot
	Lid	Voorzitter	Lid	
Aanvang en einde functievervulling in 2021	1/9 - 31/12	1/1 - 31/12	1/9 - 31/12	
Bezoldiging				
Bezoldiging	3.267	-	2.450	-
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	5.114	-	5.114	-

Gegevens 2022

Bedragen x € 1				L. Broekhof
Functiegegevens				Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2022				15/08 - 31/12
Bezoldiging				
Bezoldiging				3.375
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum				6.017
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan				N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling				N.v.t.

Gegevens 2021

Bedragen x € 1				L. Broekhof
Functiegegevens				Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2021				1/1 - 31/12

Ondertekening van de jaarrekening

De jaarrekening 2022 van Heuvelrug Wonen is goedgekeurd door het bestuur op 22 juni 2023.

De jaarrekening 2022 van Heuvelrug Wonen is vastgesteld door de raad van commissarissen op 22 juni 2023.

Doorn, 22 juni 2023

Bestuur voor akkoord

J.A. Sleyfer

Raad van commissarissen voor akkoord

D.P. Dekker

H.G.M. Haan

J. de Weerd-Hoeve

M.C. Van der Slot

L. Broekhof

OVERIGE GEGEVENS

OVERIGE GEGEVENS

1 Statutaire regeling resultaatbestemming

In de statuten van Heuvelrug Wonen zijn geen bepalingen opgenomen aangaande de resultaatbestemming.

2 Controleverklaring Q-Concepts