

**STICHTING HEUVELRUG WONEN  
TE DOORN**

Rapport inzake jaarstukken 2023

## **INHOUDSOPGAVE**

**Pagina**

### **SAMENVATTING**

1	Resultaat	2
---	-----------	---

### **JAARVERSLAG**

1	Kengetallen	5
2	Bestuursverslag 2023	8
3	Volkshuisvestelijk verslag 2023	45

### **JAARREKENING**

1	Balans per 31 december 2023	65
2	Winst-en-verliesrekening over 2023	66
3	Kasstroomoverzicht 2023	67
4	Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling	69
5	Grondslagen voor de waardering van activa en passiva	71
6	Grondslagen voor de bepaling van het resultaat	84
7	Financiële instrumenten en risicobeheersing	86
8	Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht	88
9	Grondslagen gescheiden verantwoording DAEB/niet-DAEB	88
10	Toelichting op de balans per 31 december 2023	90
11	Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2023	111
12	Toelichting op het kasstroomoverzicht 2023	118
13	Overige informatie	119
14	Gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB	121

### **OVERIGE GEGEVENS**

1	Statutaire regeling resultaatbestemming	131
2	Controleverklaring Q-Concepts	132
3	Verwerking van het verlies 2023	132

## **SAMENVATTING**

## 1 RESULTAAT

### 1.1 Vergelijkend overzicht

Het resultaat over 2023 bedraagt negatief € 3.371.328 tegenover € 12.271.583 over 2022. De resultaten over beide jaren kunnen als volgt worden samengevat:

	2023		2022		Vershil
	€	%	€	%	€
Huuropbrengsten	27.275.847	809,0	26.561.794	216,4	714.053
Opbrengsten servicecontracten	986.759	29,3	739.446	6,0	247.313
Lasten servicecontracten	-1.152.925	-34,2	-851.870	-6,9	-301.055
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-2.875.509	-85,3	-2.780.817	-22,7	-94.692
Lasten onderhoudsactiviteiten	-11.460.573	-339,9	-7.964.985	-64,9	-3.495.588
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-1.603.513	-47,6	-3.748.102	-30,5	2.144.589
<b>Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>11.170.086</b>	<b>331,3</b>	<b>11.955.466</b>	<b>97,4</b>	<b>-785.380</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.991.412	59,1	-4.295	-	1.995.707
Toegerekende organisatiekosten	-7.765	-0,2	-	-	-7.765
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.304.239	-38,7	-	-	-1.304.239
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>679.408</b>	<b>20,2</b>	<b>-4.295</b>	<b>-</b>	<b>683.703</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-6.352.504	-188,4	-1.409.830	-11,5	-4.942.674
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-972.010	-28,8	7.355.109	59,9	-8.327.119
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	-2.359	-0,1	33.180	0,3	-35.539
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>-7.326.873</b>	<b>-217,3</b>	<b>5.978.459</b>	<b>48,7</b>	<b>-13.305.332</b>
Overige bedrijfsopbrengsten	1.244.925	36,9	771.273	6,3	473.652
Kosten overige activiteiten	-581.015	-17,2	-558.314	-4,6	-22.701
<b>Nettoresultaat overige activiteiten</b>	<b>663.910</b>	<b>19,7</b>	<b>212.959</b>	<b>1,7</b>	<b>450.951</b>
Overige organisatiekosten	-1.187.871	-35,2	-1.012.848	-8,3	-175.023
Leefbaarheid	-357.438	-10,6	-478.013	-3,9	120.575
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	62.337	1,9	46.548	0,4	15.789
Rentelasten en soortgelijke kosten	-3.443.921	-102,3	-2.949.442	-24,0	-494.479
<b>Financiële baten en lasten</b>	<b>-3.381.584</b>	<b>-100,4</b>	<b>-2.902.894</b>	<b>-23,6</b>	<b>-478.690</b>
<b>Resultaat voor belastingen</b>	<b>259.638</b>	<b>7,7</b>	<b>13.748.834</b>	<b>112,0</b>	<b>-13.489.196</b>

## Heuvelrug Wonen te Doorn

---

Belastingen	-3.429.753	-101,7	-1.496.756	-12,2	-1.932.997
Resultaat deelnemingen	<u>-201.213</u>	<u>-6,0</u>	<u>19.505</u>	<u>0,2</u>	<u>-220.718</u>
<b>Resultaat na belastingen</b>	<u><u>-3.371.328</u></u>	<u><u>-100,0</u></u>	<u><u>12.271.583</u></u>	<u><u>100,0</u></u>	<u><u>-15.642.911</u></u>

# JAARVERSLAG

## Heuvelrug Wonen te Doorn

### 1 KENGETALLEN

#### 1.1 Woningbezit

Aantal verhuureenheden (vhe)

	2023	2022	2021	2020	2019
Woningen Daeb	3.679	3.625	3.625	3.367	3.368
Commerciële ruimten	8	9	9	-	-
Garages	24	24	24	24	24
Woningen Niet daeb	116	116	116	97	97
Standplaatsen met woonwagen in eigendom	1	1	1	-	-
Standplaatsen	2	2	2	-	-
Flexwoningen	36	-	-	-	-
	<u>3.866</u>	<u>3.777</u>	<u>3.777</u>	<u>3.488</u>	<u>3.489</u>

#### 1.2 Mutaties in woningbezit

	2023	2022	2021	2020	2019
Aantal opgeleverd	94	-	-	-	-
Aantal verkocht	4	-	-	1	3
Aantal uit exploitatie door sloop	-	-	14	-	-
Aantal herbestemd MOG	1	-	-	-	-

#### 1.3 Huurklasse (aantal woningen)

	2023	2022	2021	2020	2019
Huurtoeslaggrens jongeren tot 23 jaar	169	310	361	343	361
Kwaliteitsgrens 1 en 2- persoonshuishoudens	1.696	1.878	2.111	1.770	1.846
Kwaliteitskortingsgrens 3 en meerpersoons- huishoudens	844	619	309	376	327
Aftoppingsgrens	1.007	569	408	550	503
Boven liberalisatiegrens	116	366	275	425	428

#### 1.4 Kwaliteit

	2023	2022	2021	2020	2019
Aantal gevallen reparatieverzoeken	3.880	3.841	3.784	3.659	3.476
Aantal gevallen mutatie onderhoud	226	189	221	229	188
Kosten planmatig onderhoud per vhe	1.577	997	1.222	1.285	839
Kosten dagelijks onderhoud (klachten en mutatie) per vhe	939	655	605	528	608

## Heuvelrug Wonen te Doorn

### 1.5 Prijs-kwaliteit

	2023	2022	2021	2020	2019
Gemiddeld aantal punten WWS	163,99	162,26	162,79	161,05	161,21
Gemiddeld netto huurprijs per einde verslagjaar	608,62	603,65	584,93	590,41	572,66
Gemiddelde huurverhoging in %	2,60	2,30	-	2,74	1,70

### 1.6 Het verhuren van woningen

	2023	2022	2021	2020	2019
Mutatiegraad in % woningbezit	5,95	5,72	5,60	6,61	5,43
Huurachterstand in % jaarhuur	0,38	0,98	0,83	0,47	0,46
Huurderving in % jaarhuur	1,70	1,34	0,94	1,11	0,92
Aantal verhuringen	226	189	221	229	188

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

	2023	2022	2021	2020	2019
ICR (norm > 1,40)	2,43	2,88	2,00	2,24	1,90
LtV (norm < 85%) obv beleidswaarde	38,00	33,00	32,00	36,00	42,00
Solvabiliteit (norm > 15%) obv beleidswaarde	59,00	66,00	69,00	63,00	53,00
Onderpandratio (norm < 70%) (marktwaarde schuld/marktwaarde verhuurde staat)	20,00	15,00	19,00	15,00	12,00
Solvabiliteit obv marktwaarde	83,00	85,00	85,00	84,00	82,00

- 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.



## Heuvelrug Wonen te Doorn

---

### 1.8 Balans en winst-en-verliesrekening

	2023	2022	2021	2020	2019
Genormaliseerd resultaat per vhe	1.787	2.064	1.321	1.548	2.412
Jaarresultaat per vhe	-872	3.249	14.844	11.117	8.308
Eigen vermogen per vhe op basis van marktwaarde	155.358	159.912	156.663	142.152	129.522
Schulden aan kredietinstellingen per vhe	29.087	25.159	27.151	24.756	23.339

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

### 1.9 Personele bezetting

	2023	2022	2021	2020	2019
Aantal formatieplaatsen (fte)	37,30	36,59	34,15	31,99	31,33
Aantal fte per 100 vhe	0,96	0,89	0,98	0,92	0,90

## 2 BESTUURSVERSLAG 2023

### 2.1 Vooraf

#### 2.1.1 Fusie met RKZeist

Na een aantal jaren van intensieve samenwerking, zijn we het jaar begonnen met een heel duidelijk einddoel voor ogen: een fusie met RK Zeist per 1 januari 2024. Adviesbureau AEF heeft het proces begeleid. We hebben heel 2023 gebruikt om het traject met de ondernemingsraad, raad van commissarissen, huurdersvertegenwoordiging en gemeenten zorgvuldig te doorlopen. En dat is allemaal prima verlopen.

#### 2.1.2 Veel nieuwbouw

Na enkele jaren weinig tot geen nieuwbouwwoningen te hebben opgeleverd, hebben we dat in 2023 wel gedaan. Op het terrein van de Basis hebben we de sleutels van 28 seniorenwoningen uitgereikt, de 22 appartementen aan de Catharijnestraat zijn opgeleverd en in Cothen hebben we acht woningen gerealiseerd.

#### 2.1.3 Flexwoningen

Om de woningnood hoofd te kunnen bieden, moet je creatief zijn en lef tonen. De gemeente Wijk bij Duurstede en wij hebben dat in 2023 gedaan. In korte tijd hebben we 36 flexwoningen geplaatst. In totaal worden er 52 flexwoningen van Startblock geplaatst. Het grootste deel wordt verplaatst, als de uiteindelijke uitleglocatie gereed is.

#### 2.1.4 Huurbeleid

In 2023 is de grondslag voor de jaarlijkse huurverhoging de cao-ontwikkeling, en niet langer de inflatie, zo heeft de overheid bepaald. In de Nationale Prestatieafspraken (NPA) is afgesproken dat de toegestane, maximale huurverhoging gekoppeld is aan de loonontwikkeling min 0,5%. In het eerste jaar van de NPA (2023) betekende dit een beperkte maximale huurstijging van 3,1%, terwijl de inflatie in 2022 bijna 10% was. Goed voor de huurders en de betaalbaarheid.

#### 2.1.5 Pensioen

Het is het laatste jaar van mij als directeur-bestuurder van Heuvelrug Wonen. Per 1 januari 2024 heb ik het stokje overgedragen aan Camiel Schuurmans. Ik wens hem en de nieuwe organisatie NabijWonen een prachtige toekomst toe!

Hoe we onze doelstellingen in 2023 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@nabijwonen.nl](mailto:info@nabijwonen.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 2023.

#### 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, risicomangement en de Governancecode.

#### 2.2.3 *De organisatie*

De mogelijke consequenties van de fusie voor het personeel heeft in 2023 de meeste aandacht gekregen. Dit, en meer informatie over de organisatie, is te lezen in hoofdstuk 2.5. De Organisatie.

#### 2.2.4 *Verslag van de 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*

In hoofdstuk 2.6 is te lezen waar de raad van commissarissen in 2023 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. De huurdersorganisatie nam een belangrijk plek in, in het fusieproces. Er was een ALV-vergadering. En de reguliere werkzaamheden gingen door. Verder heeft de HBV-HW zich opnieuw ingespannen voor het versterken van het bestuur.

#### 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 voor staat.

### 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 enorme druk op de woningmarkt raken ook onze doelgroep. Met daarbij de crisis in Gaza, wordt het gevoel van onrust en onveiligheid vergroot. Nationaal hadden we ook te maken met crises; de stikstofcrisis, energiecrisis, de inflatie en migratie. Het kabinet viel vroegtijdig, met als gevolg vervroegde verkiezingen. De verkiezingsuitslag liet een politieke aardverschuiving zien. Een nieuw kabinet laat op zich wachten, waardoor het nemen van belangrijke besluiten beperkt is.

In de regionale samenwerking doen we veel voor Woningbouwvereniging (Wbv.) Maarn en richten we ons op RK Zeist. De gemeenten Wijk bij Duurstede en Utrechtse Heuvelrug zijn belangrijke lokale partners. We investeren veel in de relatie.

#### 2.3.1 Stakeholders

Onze huurders zijn onze belangrijkste stakeholders. Daarnaast zoeken we de samenwerking met collega-corporaties, gemeenten, 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. Dit doen we in de Utrechtse Heuvelrug, in Wijk bij Duurstede en we oriënteren ons al voorzichtig op de gemeente Zeist.

##### RK Zeist/ NabijWonen

Heuvelrug Wonen werkt al enige jaren zeer intensief samen met de RK Zeist; onder andere op het gebied van automatisering/ ERP en de uitwisseling van personeel. 2023 is gebruikt om per 1 januari 2024 te komen tot een fusie. De fusiecorporatie zal NabijWonen gaan heten.

Het samengaan van RK Zeist en Heuvelrug Wonen leidt tot schaalvoordelen waardoor er aanvullende middelen vrijkomen voor de volkshuisvesting. Samen kunnen de corporaties meer dan de optelsom van de beide individuele corporaties. En dat is nodig. De volkshuisvestelijke opgaven in het werkgebied zijn groot. Er is een tekort aan woningen, de bestaande woningvoorraad moet verduurzaamd worden en er zijn vraagstukken van leefbaarheid.

##### 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 drie corporaties werken zo nu en dan met elkaar samen.

De Federatiecorporaties kwamen in 2023 vier keer bij elkaar. We wisselden ervaringen uit over het realiseren van flexwoningen, deelden onze visie op de Woonzorgvisie van de gemeente Utrechtse Heuvelrug en bespraken de prestatieafspraken. Daarnaast deelden we de voortgang van de fusie van Heuvelrug Wonen en de toekomst van Wbv Maarn.

Eind 2023 troffen we de voorbereidingen voor een themabijeenkomst voor de lokale politiek. Hiervoor hebben we hoogleraar Peter Boelhouwer gevraagd als spreker.

##### Rhenam Wonen

Tijdens een strategisch overleg met de nieuwe bestuurder van Rhenam Wonen is gesproken over de toekomstvisie van Rhenam Wonen op de Utrechtse Heuvelrug. De corporatie heeft een permanente ontheffing gekregen voor de Utrechtse Heuvelrug.

##### Wbv. Maarn

Sinds 2017 voert Heuvelrug Wonen alle werkzaamheden uit voor Wbv. Maarn, met uitzondering van de bestuurstaken. De samenwerking is opgezegd, fusie met NabijWonen wordt voorbereid. De gesprekken over de mogelijke fusie worden dan ook met de toekomstige bestuurder van NabijWonen, de heer Schuurmans, gevoerd. Hij heeft zich in een bewonersbijeenkomst op 30 oktober 2023 voorgesteld aan de huurders van Wbv Maarn en heeft een toelichting gegeven op de toekomstplannen van NabijWonen. De ALV van Wbv Maarn is 23 november 2023 akkoord gegaan met de omzetting van vereniging naar stichting. Dit is een eerste stap naar fusie met NabijWonen.

## Heuvelrug Wonen te Doorn

---

### Stedelink

Na de ontvlechting van woningcorporatie Vestia is het bezit in Leersum ondergebracht bij Stedelink. Een nieuw team van Stedelink buigt zich over de verkoop van de woningen in Leersum. Samen met Rhenam Wonen voeren we gesprekken over een mogelijke overname. In december zijn de eerste gegevens van woningen en huurders met ons gedeeld. Begin 2024 beoordelen we over de voortgang van het proces.

### 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. Binnen de gemeente Utrechtse Heuvelrug Wonen werken we nauw samen met Wbv. Maarn en Rhenam Wonen. Binnen de gemeente Wijk bij Duurstede hebben we goede contacten met Woonin.

### 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 2023 waren onder andere de onveilige situatie rondom een paar van onze complexen in Driebergen, de nationale en lokale prestatieafspraken, de woonzorgvisie en de invulling van de grote bouwopgave, waaronder (de financiering en borgstelling van) middendure huur.

### Gemeente Wijk bij Duurstede

De samenwerking met de Wijk bij Duurstede is, zowel op ambtelijk, als op bestuurlijk niveau, goed. In november heeft de bestuurder kennisgemaakt met de gemeenteraad. Belangrijkste onderwerpen van gesprek waren de aanstaande fusie tot NabijWonen en de realisatie van de flexwoningen. In Wijk bij Duurstede is een breed netwerk van samenwerkingspartners op het gebied van wonen, welzijn en zorg. We sluiten aan op diverse thema's.

### Dorpsteams

De gemeenten zijn verantwoordelijk voor zorg en hulp via de GGZ en de WMO. Deze taken heeft de gemeente Utrechtse Heuvelrug grotendeels belegd bij de dorpsteams. De dorpsteams zijn ondergebracht in de stichting Sociale Dorpsteams. In Wijk bij Duurstede is stichting Binding de aangewezen partner. De samenwerking met de dorpsteams en stichting Binding is goed en afgelopen jaar verder verbeterd. Zo werken we bijvoorbeeld intensief samen bij het zo vroeg mogelijk in contact komen met huurders met een beginnende huurachterstand en alle andere bewoners die hulp of begeleiding nodig hebben. Belangrijkste gezamenlijke doel is het samen zo efficiënt mogelijk werken en de kans op succesvol wonen van (kwetsbare) personen zo groot mogelijk te maken. Vanaf 2024 zal ons accent in de samenwerking gericht zijn op een wijkgerichte aanpak. 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.

## Heuvelrug Wonen te Doorn

---

### Maatschappelijke opvang en beschermd wonen

Per 1 januari 2022 is Beschermd Wonen een taak van alle gemeenten in de regio. We werken hierbij samen met het Vierde Huis en zorgpartijen als Kwintes. Kern van de verandering is dat zowel maatschappelijke opvang als beschermd wonen (Uitstroom Maatschappelijk Opvang en Beschermd Wonen MO/BW) veel meer lokaal 'in de wijk' wordt georganiseerd door 'zelfstandig wonen' en door uitstroom uit de voorzieningen in de stad Utrecht naar de gemeente Utrechtse Heuvelrug en Wijk bij Duurstede. Zie §3.2.1.

### Project Stabiliteitsaanpak 'Van stress naar stabiliteit'

We steunen en nemen deel aan het project Stabiliteitsaanpak '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 de stabiliteitsaanpak. In 2023 is het project geëvalueerd. Zie §3.6.1.

### 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 2023 heeft Heuvelrug Wonen haar taakstelling in de gemeente Utrechtse Heuvelrug niet gehaald. De taakstelling in Cothen (Wijk bij Duurstede) hebben we wel ruim gehaald. Zie §3.1.1. Vervolgafspraken maken we in 2024.

### Regionale samenwerking: RWU en SWRU

Op het gebied van wonen, werken we in de Regio Utrecht samen met zestien gemeenten: de U16. In de provincie Utrecht hebben we een gemeenschappelijke woningmarkt. De contacten en samenwerking binnen de U16 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. In 2023 is geprobeerd de drie platformen RWU, SWRU en STUW als organisaties samen te voegen en onder te brengen in één nieuwe vereniging. Belangrijke aanleiding is de bezetting van de verschillende besturen door het grote aantal fusies in de regio. De fusie is in 2023 niet gelukt, doordat er geen consensus is ontstaan over de verenigingsvorm en de stemverhouding.

### Aannemers dagelijks onderhoud meer betrekken

In het verslagjaar is samengewerkt met de betrokken partijen voor het dagelijks onderhoud. Met name personeelstekorten, problemen met materialen en prijsstijgingen waren punten ter bespreking. (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. We verwachten dat de activiteiten met de fusie met Ws. Maarn vanaf 2025 samengevoegd worden in NabijWonen.

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 2023 één medewerker van Heuvelrug Wonen op vaste basis aan het werk geweest bij RK Zeist. Drie medewerkers hebben incidenteel voor de RK Zeist gewerkt. Andersom hebben in 2023 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 2023 geen wijzigingen plaatsgevonden in de samenstelling van de raad van commissarissen. De raad van commissarissen nam een belangrijk plek in, in het fusieproces. Zie §2.7.

### 2.3.5 Prestatieafspraken

De Federatie, de huurdersorganisaties en de gemeente Utrechtse Heuvelrug - samen het Driehoeksoverleg - hebben meerjarige prestatieafspraken met elkaar vastgelegd, 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. Gedurende het jaar is per thema met elkaar besproken wat de status is van elk prestatieveld. Daarnaast is in een bestuurlijk overleg stilgestaan bij alle prestatievelden, de nieuwe woonzorgvisie en de actualisatie van afspraken uit de prestatieafspraken.

Heuvelrug Wonen en huurdersorganisatie HBV-HW hebben meerjarige prestatieafspraken 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. In 2023 is twee keer de stand van zaken ten aanzien van alle prestatievelden besproken.



### 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 2023 gebruikt.

De winst- en verliesrekening van 2023 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.

#### 2.4.2 Beleidsmatige beschouwing beleidswaarde en marktwaarde verhuurde staat

##### 2.4.3.1 Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde verhuurde staat

Per 31 december 2023 bedraagt de marktwaarde van het daeb en niet-daeb-vastgoed in exploitatie in totaal € 717,7 miljoen (2022 € 695,1 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 de laatste versie van 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 2023-2022 (€ 1.000)	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Marktwaarde 2022	662.782	32.319	695.101
Voorraadmutaties	15.868	0	15.868
Mutatie objectgegevens	63.583	2.205	65.788
Methodische wijzigingen handboek en software	-15.416	-739	-16.155
Parameter aanpassingen a.g.v. validatie handboek	-11.509	334	-11.175
Parameter aanpassingen a.g.v. validatie marktontwikkeling	-30.544	-1.202	-31.746
Marktwaarde 2023	684.764	32.917	717.681
Percentage marktwaarde 2023 t.o.v. 2022	103%	102%	103%

##### 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 € 418,3 miljoen (2022 € 343,9 miljoen). Dit impliceert dat 70% (2022:57%) 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 afgenomen van € 355,9 miljoen naar € 299,4 miljoen. De mutaties in de beleidswaarde zijn onderstaand schematisch opgenomen.

Verloopstaat beleidswaarde 2022-2023 (€ 1.000)	
Beleidswaarde 2022	355.940
Voorraadmutaties	12.386
Overige waardeveranderingen	-68.938
Beleidswaarde 2023	299.388

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:

- 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.
- Bepaling van de toegepaste disconteringsvoet, welke ultimo 2023 in de beleidswaardebepaling gelijk is aan de in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2023 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.
- 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.
- Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van beheerskosten.

### 2.4.3 Risicomanagement

Onderstaand treft u een geactualiseerde opsomming aan van de top 8 risico's van Heuvelrug Wonen en wat de status is per 31 december 2023. Onderstaande volgorde van de risico's geeft geen prioritering aan. In de loop van 2024 zullen onderstaande top 8 risico's worden herijkt en op de nieuwe organisatie, NabijWonen, worden gericht.

Vanuit het gezamenlijke beoordelingskader Aw en WSW:

1. Aanwezigheid portefeuillestrategie, (voorheen 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: Het Aw en WSW beoordelen het risico dat een corporatie geen adequate portefeuillestrategie heeft waardoor de financiële continuïteit van de corporatie op termijn in gevaar kan komen of dat middelen niet doelmatig worden ingezet en sprake is van weglek van vermogen. Een portefeuillestrategie geeft inzicht in welke (middel)lange termijn doelstellingen de corporatie

wil realiseren. Het geeft ten minste antwoord op de vraag welke doelstellingen op het gebied van beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit de corporatie wil realiseren en hoe de samenhang hiertussen is.

In het Ondernemingsplan zijn de beschikbaarheid en betaalbaarheid ook benoemd.

In 2022 is ons strategisch voorraad beleid omgezet naar een portefeuillestrategie en harmonisatiebeleid en 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. De fusie met RK Zeist gaat per 1 januari 2024 plaatsvinden. Doel is om voor de nieuwe fusie organisatie, NabijWonen, in 2024 te starten met een nieuwe portefeuille strategie waarin ook de ambities van NabijWonen passen. Tot dan lopen de twee strategieën van Heuvelrug Wonen en RK Zeist naast elkaar.

Ad 2: In de huurstrategie en -structuur zoeken we naar een goede aansluiting met de betaalbaarheid uit het ondernemingsplan. De strategie vindt een goede aansluiting met de betaalbaarheid uit het ondernemingsplan

met daarbij de verwijzing naar diverse nieuwbouwvoornemens en de druk die daarbij hoort van oplopende stichtingskosten e.d. Welke huurders we met onze nieuwbouw kunnen bedienen heeft door de actuele toewijzingsregels veel te maken met het huurniveau. Bij woningen onder de 1e aftoppingsgrens gaan huurders met de laagste inkomens bijvoorbeeld altijd voor. Om ervoor te zorgen dat ook de mensen met een iets hoger inkomen kans maken op een woningen differentiëren we bij onze nieuwbouwprojecten in huur tussen 1e aftoppingsgrens, 2e aftoppingsgrens en maximaal sociaal. De iets hogere huurprijzen die we hierdoor ontvangen hebben een positief effect op de opbrengst en dus de onrendabele top.

Ad 3: In het Ondernemingsplan komt op verschillende plaatsen de nieuwbouwambities alsmede de verduurzamingsactiviteiten terug. Door de oplopende stichtingskosten bij nieuwbouw lopen we in de toekomst tegen de grenzen/normen aan vanuit het beoordelingskader Aw-WSW. Begroting, inclusief aanvullende scenario's (inflatie, renteverhoging, huurverhoging 0% en Monte Carlo analyse) is goedgekeurd door RvC. Bij doorrekening van (toekomstige) projecten t.b.v. besluitvorming wordt het project met de meest actuele prijzen op basis van de vastgestelde begroting doorgerekend. Daarnaast rekenen we het desbetreffende project nogmaals door met de vastgestelde begroting, maar dan met de meest recente parameters van of het AW, of Ortec Finance (welke op dat moment het meest recent is). Bij nieuwe projecten worden ook de gevolgen voor Heuvelrug Wonen (straks NabijWonen) als geheel in kaart gebracht en in de besluitvorming meegenomen.

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. In 2023 zijn nagenoeg alle werkzaamheden aanbesteed die voor 2023 in de planning stonden. In T3 kwam de uitvoering onder druk te staan door de extreme regenval. Met name bij de buitenschilderwerken heeft dit tot vertraging geleid in de uitvoering. Eind 2023 is ruim 89% van het begrote planmatig onderhoud gerealiseerd, dus in de kosten verantwoord.

Ad 5: De moeite die gedaan moet worden om gekwalificeerd personeel te kunnen contracteren én voor langere tijd te behouden is een sector breed, en inmiddels bijna 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 in het Ondernemingsplan benoemde organisatieontwikkeling en het investeren in talentontwikkeling. In verband met de fusie hadden we een vacaturestop. Na de plaatsing van onze eigen medewerkers en het vertrek van een medewerker, gaan we in begin 2024 negen nieuwe medewerkers werven. Op voorhand hebben we al een paar open sollicitaties gekregen, van mensen die juist op zoek zijn naar een corporatie met onze schaal. We zullen ze niet allemaal tegelijk aantrekken, omdat we het belangrijk vinden hen goed in te laten landen in onze nieuwe organisatie. Onze stageactiviteiten beginnen zijn vruchten af te werpen, maar hebben nog niet geleid dat stagiairs hierna bij ons in dienst zijn gekomen. We hebben afgelopen half jaar een bouwkunde en een financiële stagiair gehad en hebben nu voldoende aanbod om ook op HR en installatietechniek jongeren te plaatsen.

Ad 6: De afhankelijkheid van data en -infrastructuur 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 2023 is een informatiebeveiligingsrisicobeleid opgesteld en goedgekeurd. Dit beveiligingsrisicobeleid zal in 2024 geïmplementeerd worden voor NabijWonen. Eind 2023 heeft er nog een nulmeting plaatsgevonden op onze digitale omgeving. De bevindingen hiervan zijn besproken met NEH. In 2024 zullen deze door NEH opgevolgd worden. Begin december is een glasvezelverbinding aangelegd. Dit geeft veiligere en snellere internetverbinding. De awareness actie rondom dit onderwerp wordt in 2024 opgepakt.

Ad 7: Door de uitstroom uit ggz-instellingen en huurders met een 'rugzakje' zien we de problematiek van woongenot en overlast toenemen. Het aandacht hebben voor deze doelgroep komt ook terug in het Ondernemingsplan, pagina 13. De intensiteit en specifieke competenties die deze doelgroepen op onze medewerkers legt kan, met in ogenschouw nemen de beschikbaarheid van gekwalificeerd personeel, een verhoogde druk op de organisatie leggen. Door de gestegen kosten voor levensonderhoud neemt ook de armoede onder onze huurders toe. Vanuit de huurincasso gaan we bij de eerste signalen hier direct op af en hebben we korte lijntjes met het Sociale dorpsteam en andere lokale stakeholders. Daarnaast hebben we in 2023 ingezet op "Verbindend communiceren", zo leren we ook deze huurders beter te begrijpen. Alle teams van de afdeling Wonen hebben deze training gevolgd. Tenslotte heeft de gemeente Utrechtse Heuvelrug en de gemeente Wijk bij Duurstede beiden een samenwerkingsoverleg opgezet voor Wonen/Zorg, vooruitlopend op de verplichte Woon-Zorg-Visie die zij opstellen. Heuvelrug Wonen participeert in beide samenwerkingsverbanden. We bekijken welke rol en activiteiten wij kunnen invullen.

Een aanvullend effect op de toenemende kwetsbaarheid van huurders/klanten is de verminderde huurdersparticipatie vanwege onder andere de toenemende vergrijzing. Het (zeer) moeizaam kunnen vinden van huurders die zich voor een bewonerscommissie of huurdersbelangenvereniging willen inspannen. Op termijn gaat ook dit onderwerp om aandacht vragen. In 2023 hebben we een adviesbureau ingeschakeld om de HBV te ondersteunen bij de organisatie van het werven van nieuwe deelnemers voor de HBV. Daarnaast hebben ze ook ondersteuning gehad in het fusietraject. Het voorstel is huurders te werven voor een bewonersadviesgroep die de HBV breed gaat adviseren en ondersteunen. De verwachting is dat er leden van deze werkgroep zullen doorstromen naar het bestuur. De werving is inmiddels gestart. 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. In de wijk Groenhoek in Driebergen zijn we hier mee aan de slag gegaan. We stippelen onze route uit langs de weg van Community building. We laten ons hierbij adviseren door een externe deskundige.

Ad 8: 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 gecompliceerd wordende technologieën die toegepast (gaan) worden in bijvoorbeeld de verduurzaming. Dat vereist andere en nieuwe competenties en inzichten van (technische) medewerkers. In 2023 heeft iedereen een nulmeting digitale vaardigheden voltooid. Voor de medewerkers van Heuvelrug Wonen is er zicht op iedereen hoe digitaal vaardig hij of zij is. De fusieperikelen heeft de aandacht van dit onderwerp wat afgeleid en het is nu zaak om door te pakken en in 2024 hierop in te zetten voor medewerkers de nul meting aan te bieden die deze nog niet hebben afgenomen. Daarnaast aanvullende trainingen en cursussen aan te bieden voor de medewerkers die de nulmeting al in 2023 hebben afgenomen als aanvulling op de reeds aanwezige kennis.

### 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 2023 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 is in maart 2024 geüpdatet.

## Heuvelrug Wonen te Doorn

### Financiële risico's

Veel aandacht is in 2023 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 treasury commissie de risico's beoordeeld en acties vanuit het treasury jaarplan. Als ondergrens voor de liquide middelen hanteert Heuvelrug Wonen € 1 miljoen.

### 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 hoger dan vorig jaar, wij hebben acties ondernomen om de leegstand omtrent verduurzaming te verminderen. Het effect hiervan zal medio 2024 zichtbaar moeten zijn. Betalingsachterstanden zijn gedaald gedurende 2023, te weten 0,38% van de jaarhuur (2022: 0,98%). Dit heeft vooral te maken met de maatregelen vanuit de overheid ter compensatie van de hoge energieprijzen en de dalende 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.

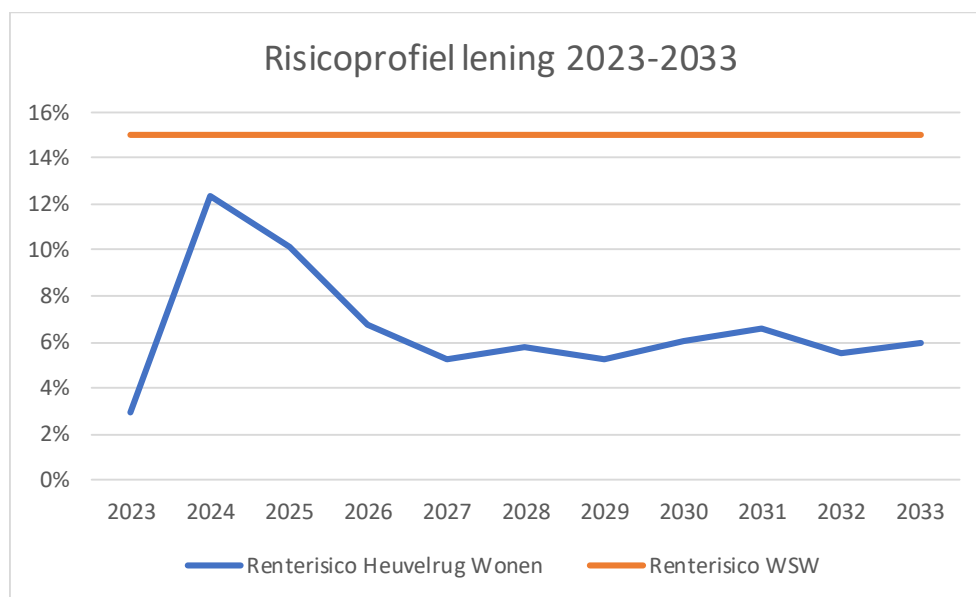
Voor afboeking van niet te innen vorderingen is een voorziening getroffen ad € 116.840 (2022: €119.294). De operationele kasstromen in de komende jaren zijn ruim voldoende om aan onze betalingsverplichtingen te kunnen voldoen. Positieve saldi worden onder andere gebruikt voor het financieren van investeringen.

### 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. 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 2023-2033 lopen de risico's uiteen van circa 3% tot 12%. 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.

#### Personeel

In 2023 hebben we de implementatie van het nieuwe ERP afgerond. Om werkdruk te verlagen hebben we een deel van het jaar gebruik gemaakt van "digicoach" om medewerkers te helpen bij het gebruik van ons nieuwe ERP-systeem. Tevens is zijn er onder de medewerkers key-users benoemd die voor de functionele- en kwaliteitsupdates volgend uit het gebruik van ons ERP pakket het testen ervan als eerste aanspreekpunt gelden.

Ook heeft Heuvelrug Wonen te maken (gehad) met voornamelijk niet-werk gerelateerd 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. In 2024 wordt geanalyseerd of deze verzekering gecontinueerd moet worden.

#### 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 zijn we hiermee aan de slag gegaan door een tweede beveiligingsscan uit te laten voeren door een extern bureau. De acties die hieruit volgen worden in 2024 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 een community van Aedes.

De projectgroep P&IB (privacy- en informatiebeveiliging) kwam in 2023 één keer bij elkaar. De bewustwording binnen de organisatie is goed. In de projectgroep wordt vooral gedeeld 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. Besloten is om de projectgroep alleen nog adhoc bijeen te roepen, als hier aanleiding voor is.

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

In 2023 zijn er geen grote bewustwordingsacties geweest. Wel wordt regelmatig over privacy met elkaar gesproken, kwam het aan de orde in de nulmeting digitale vaardigheden en krijgen alle nieuwe medewerkers een introductie op privacy bij Heuvelrug Wonen en de AVG in het algemeen.

## Heuvelrug Wonen te Doorn

---

In 2023 zijn 7 datalekken geconstateerd. Hiervan is één datalek 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.

We hebben ons archief opgeschoond. Begin 2023 hebben we ruim 200.000 documenten geautomatiseerd 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.

### 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 2023 was de WOZ-waardestijging 4,4% (2022: 30,3%)

### Verantwoording

In 2023 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

Als onderdeel van good governance is het gebruikelijk om een frauderisico-analyse op te stellen. Heuvelrug Wonen vindt het, vanuit haar verantwoordelijkheid, belangrijk om inzicht te geven in de wijze waarop bewustwording wordt gecreëerd binnen de organisatie en welke acties worden ondernomen om fraude te voorkomen en het bespreekbaar maken van integriteitsvraagstukken. Daarnaast vraagt de huidige accountant, Qconcepts, in hun uitvraag t.b.v. de interim controle ook naar een frauderisico-analyse. Uit deze analyse zijn 21 aandachtsgebieden onder de loep genomen. Uit de analyse zijn drie aandachtsgebieden waarbij een verbetering wenselijk is. Dat zijn:

1. Planmatig onderhoud
2. Duurzaamheid
3. Informatiebeveiliging

#### Ad 1. Planmatig onderhoud

In 2023 is een werkgroep gestart om het volledige proces rondom planmatig onderhoud in kaart te brengen en te optimaliseren. Hierbij is vooral aandacht voor de (forse) onderuitputting van het budget, waarbij een helder inzicht in de prijsvorming per activiteit noodzakelijk is, zodat er een beter inzicht komt door middel van rapportages over de uitnutting van de desbetreffende budgetten. In 2024 wordt het project afgerond.

#### Ad 2. Duurzaamheid

Met het duurzaamheidsbeleidsplan gaat veel geld gemoed. Een gedegen verantwoordingsmodel met bijpassende checks en balances, zichtbare functiescheiding en een betere verantwoording is onder andere daarom noodzakelijk. In 2023 is een start gemaakt om vorengenoemd te verbeteren.

#### Ad 3. Informatiebeveiliging

Data is de kern van de bedrijfsvoering voor bijna elke organisatie, ook voor Heuvelrug Wonen. In 2023 is er een 0-meting uitgevoerd op onze ICT omgeving. Op basis van de uitkomsten daarvan zijn verschillende optimalisaties uitgevoerd om de benoemde risico's terug te dringen. In 2024 wordt er wederom een 0-meting uitgevoerd om vast te stellen dat de risico's hieromtrent tot een minimum beperkt zijn. Daarnaast is een cyberresponseplan opgesteld. De uitrol daarvan zal in 2024 plaatsvinden.

### 2.4.4 Resultaat

Het resultaat over het verslagjaar bedraagt na belasting € -3,4 miljoen (2022: € 12,3 miljoen). Het resultaat is met € 15,7 miljoen afgenomen ten opzichte van 2022 (zie overzicht verlies- en winstrekening in de jaarrekening).

Het genormaliseerde resultaat (resultaat exclusief de op-/afwaarderingen van het vastgoed en exclusief de verkoopopbrengsten) is € 0,9 miljoen lager ten opzichte van 2022.

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 € 13,2 miljoen ten opzichte van 2022. 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).

### 2.4.5 Vermogen en solvabiliteit

De marktwaarde van het daeb-vastgoed (sociaal vastgoed) in exploitatie bedroeg € 684,7 miljoen eind 2023 (2022: € 662,8 miljoen). De waarde van het niet-daeb-vastgoed (commercieel vastgoed) bedraagt € 32,9 miljoen (2022: € 32,3 miljoen). Voor de uitgangspunten voor de marktwaarde verwijzen wij naar de grondslagen en toelichting in de jaarrekening.

Het eigen vermogen bedraagt € 600,6 miljoen per december 2023 (2022: € 603,9 miljoen). De solvabiliteit (uitgedrukt als percentage van het eigen vermogen ten opzichte van het balanstotaal) op basis van de marktwaarde, bedraagt 82,5% eind 2023 (2022: 84,9%).

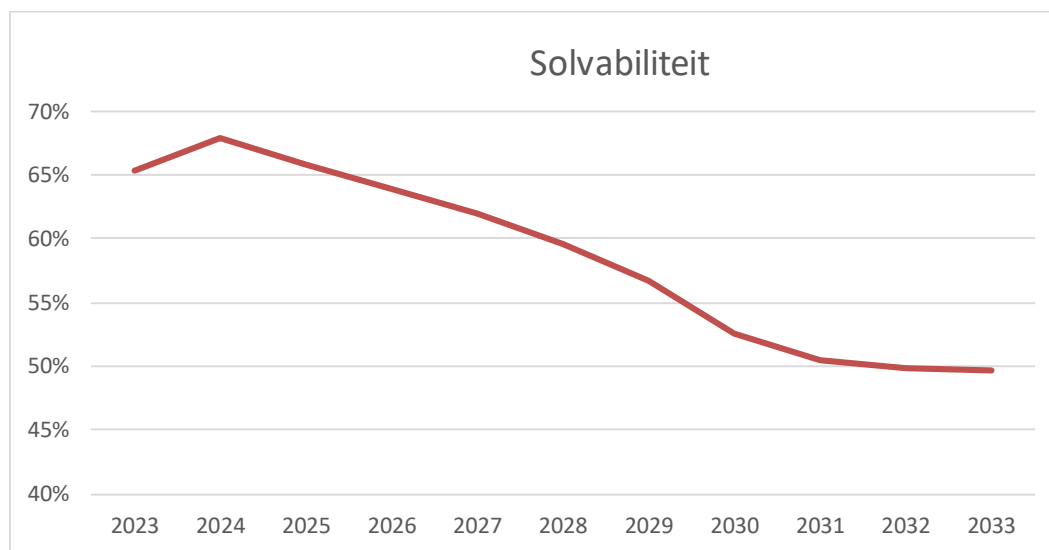
Uit deze jaarcijfers concluderen we dat Heuvelrug Wonen er financieel goed voor staat. De reserves zijn voldoende om de financiële continuïteit te kunnen waarborgen.

## Heuvelrug Wonen te Doorn

---

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 49,70% en 67,97%. Deze grafiek is afgeleid uit de begroting 2023-2032. 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 waarderen. 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.

### 2.4.6 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 is 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 € 4,9 mln. in 2023 (2022: € 10,0 mln.). Er is voor 19,0 mln. nieuwe financiering aangetrokken in 2023.

De toename van de liquide middelen bedraagt € 1,7 mln. Voor een compleet overzicht van de in- en uitgaven verwijzen wij u naar het kasstroomoverzicht in de jaarrekening.

#### 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.

	2023	2024	2025
Getrokken leningportefeuille WSW per 31 december 2022*	€ 100.830.000		
DAEB Financieringsbehoefte DAEB	€ 20.971.000	€ 17.466.000	€ 8.831.000
Interne financieringsbronnen	€ -7.964.000	€ -6.240.000	€ -6.026.000
Correctie	€ 5.963.000	€ 0	€ 0
Borgingstegoed	€- 4.000.000		
Borgingsplafond ultimo jaar	€ 115.800.000	€ 127.026.000	€ 129.831.000

\*Variabele hoofdsomleningen zijn in dit bedrag opgenomen voor de volledige hoofdsom

#### Leningportefeuille

In december 2023 is het borgingsplafond door het WSW voor Heuvelrug Wonen geactualiseerd op € 115,8 mln. (verschil met de leningenportefeuille betreft de niet opgenomen variabele hoofdsom lening).

De leningenportefeuille bedraagt € 112,4 miljoen ultimo 2023. Alle leningen zijn door het WSW geborgd. De schuld per gewogen verhuureenheid (VHE) bedraagt € 29.087. Het gemiddelde rentepercentage van de leningenportefeuille in 2023 bedraagt 3,11% (2022: 2,83%).

#### 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.

## Heuvelrug Wonen te Doorn

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	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
ICR Daeb (min. 1,4)	2,25	1,75	2,00	2,27	2,26	1,98	2,10	1,94	1,68	1,95
ICR niet Daeb (min. 1,8)	8,70	3,86	2,55	3,18	3,19	3,33	3,18	2,83	3,05	2,14

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

### 2.4.7 Deelnemingen

	Verkrijgingsprijs	Resultaat t/m 2022	Resultaat 2023	Stand 31-12- 2023
HW Energiediensten BV	€ 1.000.001	€ 70.264	€ 15.322	€ 1.085.587
HW Commandiet	€ 72.600	€ -33.562	€ 235	€ 39.273
Lange Dreef BV	€ 9.000	€ -90.993	€ -216.770	€ -298.763
	€ 1.081.601	€ -54.291	€ -201.213	€ 826.098

#### 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 2023 bedraagt € 15.322.

#### 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 negatieve resultaat van Lange Dreef B.V. over 2023 € 433.359 (2022: € 7.702) neemt het negatief eigen vermogen toe tot € 597.345 (2022: € 163.986). 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 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.
- Heuvelrug Wonen is aandeelhouder van Woningnet en daarmee lid van de SWRU.
- Heuvelrug Wonen participeert in de RWU (Regioplatform Woningcorporaties Utrecht) en de SWRU (Stichting Woonruimteverdeling Regio Utrecht). De bestuurder van Heuvelrug Wonen is lid van het dagelijks bestuur van de SWRU.

## 2.5 De organisatie

### 2.5.1 Personeelszaken

Eind 2023 zijn er 43 medewerkers in dienst bij Heuvelrug Wonen: 19 mannen en 24 vrouwen, 13 fulltime en 30 parttime. Het aantal fte's bedraagt 37,30. Vanwege de op handen zijnde fusie hadden we maar een beperkte instroom. Er kwamen twee nieuwe medewerkers in dienst en twee medewerkers gingen op eigen verzoek uit dienst. Bij twee medewerkers heeft Heuvelrug Wonen een einde aan het dienstverband gemaakt.

Vanwege de mogelijke gevolgen van de fusie, zijn we terughoudend geweest met het vervullen van vacatures. Hierdoor hebben we veel gekwalificeerde interim collega's in huis gehad, zodat én de extra werkzaamheden voor de fusie verricht konden worden én de dagelijkse werkzaamheden gewoon door konden gaan.

Bijzonder was dat wij mochten vieren dat een van onze medewerkers al veertig jaar bij ons in dienst was.

Fusie

De mogelijke consequenties van de fusie voor het personeel heeft in 2023 de meeste aandacht gekregen. Zo hebben we gezamenlijk gewerkt aan de volgende onderdelen:

- Bestuurders van RK. Zeist en Heuvelrug Wonen hebben, met ondersteuning en inbreng uit de organisatie, gewerkt aan een houtskoolschets. Gedurende het jaar ontstond de visie en het doel van de nieuwe fusieorganisatie. Dit vatten zij samen met een woord: nabijheid.
- De bestuurders hebben vervolgens kwartiermakers en projectleiders aangewezen en hen gevraagd om voor een bedrijfs onderdeel of specifiek proces een afdelings- en/of integratieplannen te maken op basis van de houtskoolschets. Hierbij betrokken zij medewerkers van beide organisaties om draagvlak, enthousiasme en vertrouwen te laten ontstaan.
- De afdelingsplannen en de nieuwe werkwijze maakten dat er nieuwe functieprofielen gemaakt moesten worden. In combinatie met het formatieplan konden we begin december alle medewerkers een passende, dan wel geschikte functie aanbieden. We hebben onze belofte waar kunnen maken, dat wij in de fusieorganisatie iedereen nodig hadden.
- De secundaire arbeidsvoorwaarden zijn van beide organisaties in kaart gebracht en daar waar mogelijk geharmoniseerd en ter instemming voorgelegd aan de OR/PVT.
- Met de vakbonden (FNV en CNV) zijn we tot een sociaal plan gekomen, om medewerker comfort te bieden bij mogelijke gevolgen van de fusie.
- We hebben samen met OR/PVT een nieuwe arbodienst gekozen en afscheid genomen van de oude arbodiensten.
- We realiseerden ons dat medewerkers graag wilden weten wat hun functie zou worden in de nieuwe organisatie. Daarom hebben we gedurende de voorbereidingen van de fusie medewerkers op de hoogte gehouden met nieuwsbrieven, personeelsbijeenkomsten en een gezamenlijke ontspannen bijeenkomst op een externe locatie.

Met Passie Ontwikkelen

De afgelopen jaren inspireren we elkaar door onze passie te delen, dat is het idee achter 'Met Passie Ontwikkelen'. In 2023 hebben collega's hun passie gedeeld over fotografie, duurzaamheid, mindfulness en zakelijk tekenen. Collega's konden hier twee workshops uit kiezen om te volgen. Alle workshops hadden elementen die ook te gebruiken zijn in het werk.

Later dit jaar heeft een collega ook zijn passie voor bridgen gedeeld met geïnteresseerde collega's. Een leuke manier om collega's op een andere manier te ontmoeten.

## Heuvelrug Wonen te Doorn

---

### Ziekteverzuim

Het ziekteverzuim binnen Heuvelrug Wonen is het afgelopen jaar iets gedaald. Het was in 2021 nog 7,0% en steeg in 2022 naar 9,3%. In 2023 daalde het licht naar 8,3%.

In 2023 hebben we onderzoek gedaan naar de oorzaak van het hoge verzuim. Leeftijd, lengte van het dienstverband en geslacht lijken niet specifiek van invloed te zijn op het verzuim. Het komt in alle lagen gelijkmatig voor. Drie collega's zijn aan het einde van het jaar nog steeds ziek en de verwachting is dat dit nog enige tijd zal duren. De uitval heeft bij geen van drieën zijn oorsprong in het werk.

Het kortdurend verzuim is gedaald van 1,40% naar 1,06%. Het aantal ziekmeldingen is vrijwel gelijk gebleven, 60 in 2022 en 63 in 2023. Ook in 2023 hebben we nog te maken met griepgolven (corona). Het blijft een punt van aandacht.

### Integriteit

In navolging van voorgaande jaren, en in het bijzonder van allerlei berichten over grensoverschrijdend gedrag in de media, hebben we dit jaar stilgestaan bij de rol van de vertrouwenspersoon binnen Heuvelrug Wonen. Wanneer is nu sprake van grensoverschrijdend gedrag en wanneer schakel je dan de vertrouwenspersoon in.

In de zomer kregen we een melding van mogelijke fraude/oplichting. Na onderzoek en indringende gesprekken hebben de medewerker op grond van feiten moeten ontslaan op staande voet. Na het aanhangig te hebben gemaakt bij het Openbaar Ministerie, heeft de rechter ons in december in het gelijk gesteld en de oud-medewerker veroordeeld tot het betalen van de schade.

In 2023 is bij onze vertrouwenspersoon een melding binnengekomen.

### Automatisering

Met automatisering hebben we ook te maken met informatiebeveiliging. Informatiebeveiliging heeft een hoge prioriteit binnen Heuvelrug Wonen. In 2021 hebben we een onafhankelijk bureau gevraagd een 0-meting uit te voeren 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. In december 2023 hebben we de 0-meting herhaald. De nog openstaande issues hebben we opgepakt en het informatiebeveiligingsbeleid wordt hiermee in 2024 aangepast, als ook de planning die hiermee samenhangt.

### Vacatures

Vanwege de vacaturestop is de druk van de arbeidsmarkt aan ons voorbijgegaan. We blijven alert hoe zich dit de komende jaren ontwikkelt. Zo hebben we ruimte gemaakt voor het begeleiden van stagiairs en presenteren we ons op banenmarkten. Samen met Klimmr, het samenwerkingsverband van de Utrechtse corporaties, zijn we aan het onderzoeken of een gezamenlijk platform ons gaat helpen bij het verbeteren van het imago van woningbouwcorporaties.

Eind 2023 hadden we mede met het oog op de nieuwe organisatie vier openstaande vacatures. Per 1 januari 2024 was dat beeld direct anders vanwege het vertrek van medewerkers begin van het jaar, maar ook door de herinrichting van de fusieorganisatie.

### Ontwikkeling

De een leert door het gewoon te doen, de ander pakt liever een boek en een derde gaat naar een opleiding. Belangrijk is dat je in beweging blijft. De voorbereidingen op de fusie is voor vele een leerschool geweest. Ter voorbereiding op een mogelijke nieuwe functie hebben een aantal medewerkers al een verdiepingsslag gemaakt in het huurrecht, het verbindend communiceren en dergelijke.

Voor de coronaperiode hebben we alle medewerker een AED-reanimatietraining aangeboden in de avonduren. Dit moet regelmatig herhaald worden. Zo'n twintig collega's hebben deze weer gevolgd. Digitale vaardig blijven is in de huidige tijd van groot belang. Alle medewerkers hebben verplicht een nulmeting gedaan en de resultaten met hun leidinggevende besproken. Bij minder vaardig op een aspect, kregen medewerker de mogelijkheid om dit met (e-learning) opleidingen te verbeteren. Helaas is vanwege de fusiedrukke hier niet veel van terecht gekomen.

Al jaren werken we met de schrijfwijzer. Twee collega's gaven een workshop 'helder brieven schrijven' aan collega's die na 2016 in dienst gekomen zijn en die mails en brieven schrijven (voornamelijk) aan huurders.

## Heuvelrug Wonen te Doorn

---

### Personeelsbijeenkomsten

In 2023 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.

Tijdens de bijeenkomsten van 2023 zijn onder meer de volgende onderwerpen aan bod gekomen:

- Raad van commissarissen, hun rollen en profielen. En ook een terugkoppeling van de onderwerpen die tijdens de rvc-vergaderingen zijn besproken.
- De aanstaande fusie.
- Ondernemingsraad, en hun rol tijdens de fusie.
- Ontwikkelingen van projecten, zoals Flexwoningen, Bloemenwaard Cothen en De Vrijheid, Catharijnestraat, Hofstede en ontwikkelingen en kansen.
- P&O zaken, zoals risico-inventarisatie, ziekteverzuim en werkdruk, regeling misstand onregelmatigheden of integriteitsschending (voorheen klokkenluidersregeling) en het HR-proces rondom de fusie, zoals Sociaal Plan en uitgangspunten dag van de plaatsingsgesprekken.
- Digi-challenge, educatie
- Toelichting op Verbindend Communicatie
- Cyberincident Respons Plan
- Patchkast vervangen
- Personeelsvereniging
- Afscheid van Jos Sleyfer
- Mogelijke fusie Maarn
- Onthulling logo NabijWonen
- Follow-up kwartiersmakers

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

Het nieuwjaarsontbijt is een goede traditie binnen Heuvelrug Wonen om met elkaar het nieuwe jaar te starten. Na twee jaar afwezigheid vanwege corona, kon deze in 2023 weer doorgaan. Ook hadden we weer een personeelsuitje. En namen we tijdens het kerstdiner niet alleen afscheid van 2023, maar ook van Heuvelrug Wonen.

### 2.6 Verslag Raad van Commissarissen

In het jaar 2023 is de fusie van Heuvelrug Wonen en RK Zeist voorbereid en op 31 december geformaliseerd. Deze fusie vergroot de kans van slagen van onze volkshuisvestelijke doelen en verkleint de kwetsbaarheid van beide organisaties. Het fusieproces is goed verlopen en is binnen de geplande tijdslijnen afgerond. Veel dank voor iedereen die zich ingespannen heeft voor het goede verloop en resultaat van deze fusie. Speciaal woord van dank voor Jos Sleyfer die 17 jaar met veel energie en passie leiding heeft gegeven aan het team van Heuvelrug Wonen. Samen met alle collega's is er veel bereikt en wonen veel huurders met plezier in woningen van Heuvelrug Wonen. Jos heeft op professionele wijze ook veel bijgedragen aan de totstandkoming van NabijWonen. Een volkshuisvestelijke en maatschappelijke kroon op zijn werkzame leven, waarvoor wij hem erg dankbaar zijn.

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 geactualiseerde huurbeleidskader, diverse jaarstukken, verschillende nieuwbouw projecten, stukken in het kader van de fusie en de vaststellingsovereenkomst van de bestuurder.

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?' 2023 is het tweede jaar van dit ondernemingsplan. Met de op handen zijnde fusie ook het laatste jaar. 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.



## Heuvelrug Wonen te Doorn

---

- 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.

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 2023 uit de volgende personen:

De raad van commissarissen bestond eind 2023 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 2023 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 2023 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 2023 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 2023 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 2023 is de raad van commissarissen niet gewijzigd.

## Heuvelrug Wonen te Doorn

---

NOS-Nieuwsuur heeft in 2023 onderzoek gedaan naar vastgoedbezit van bestuurders en commissarissen van woningcorporaties. Naar aanleiding van dit onderzoek hebben de vereniging voor woningcorporaties in Nederland (Aedes) en de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW) eind september een handreiking vastgoedbezit gepresenteerd voor woningcorporaties. Aan de hand van deze handreiking heeft de raad van commissarissen het gesprek gevoerd over de (her)beoordeling van vastgoedbezit, voor zowel zittende als nieuwe aan te stellen bestuurders en commissarissen. Mevrouw Broekhof heeft ervoor gekozen niet toe te treden tot de Raad van Commissarissen van NabijWonen. Deze keuze betreuren wij en kunnen niet anders dan deze respecteren. Wij danken Loes Broekhof voor al haar inzet.

Door de fusie met RK Zeist is er per 1 januari 2024 een andere samenstelling van de raad van commissarissen en hiermee ook van de commissies.

Rooster van aftreden

<b>Commissaris</b>	<b>Eerste benoeming</b>	<b>Herbenoembaar/ herbenoeming</b>	<b>Aftredend/ afgetreden</b>
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	31-12-2023

### 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 regeling misstand onregelmatigheid of integriteitsschending, 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).

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 2023 vijf PE-punten behaald voor het volgen van de volgende bijeenkomsten:

- Toezicht op privacy en gegevensbescherming (Avicienna)
- Waarde gedreven toezicht (Incompany, Thius)
- VTW online, waarde gedreven toezicht (VTW)

Hij behaalt hiermee de norm van vijf PE-punten.

## Heuvelrug Wonen te Doorn

---

Margrieta Haan heeft in 2023 één PE-punt behaald voor het volgen van de volgende bijeenkomst:

- Teamwerk dat telt; teamvorming van de RvC/RvT (VTW)

Margrieta Haan neemt een overschot aan punten mee uit 2022 en behaalt hiermee de norm van vijf PE-punten voor 2023.

Rianne van der Slot heeft in 2023 twee PE-punten behaald voor het volgen van de volgende bijeenkomsten:

- Flexwonen & Conceptueel bouwen (VTW)
- Politiek webinar (VTW)

Rianne van der Slot neemt een overschot aan punten mee uit 2022 en behaalt hiermee de norm van vijf PE-punten voor 2023.

Mevrouw Broekhof heeft in 2022 20 punten geregistreerd voor New Board Program, module 6 bij aanbieder Nyenrode Business University. Zij heeft hiervan 5 punten mee mogen nemen naar 2023. In 2023 heeft zij geen opleidingen geregistreerd. Doordat zij een overschot aan punten mee uit 2022 meeneemt, behaalt zij de norm van vijf PE-punten voor 2023.

Minko de Weerd heeft in 2023 zeven PE-punten behaald voor het volgen van de volgende bijeenkomsten:

- Politiek webinar (VTW)
- Financieel beleid woningcorporaties (SOM)

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

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 2021, 2022 en 2023. Jos Sleyfer behaalde in deze periode in totaal 71,5 PE-punten. Hiermee voldoet hij niet aan de vereiste. In de laatste twee jaar voor zijn pensioen heeft hij geen opleidingen meer gevolgd, met PE-punten.

### 2.6.4 Bijeenkomsten

In 2023 kwam de raad van commissarissen vijfmaal bijeen in reguliere vergaderingen. Dit is inclusief een vergadering in december die voornamelijk in het teken van fusiebesluiten stond.

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

In het fusieproces hebben de raden van commissarissen elkaar vaker gesproken. De voorzitters hebben elkaar formeel en informeel gesproken. Daarnaast hebben de (voorzitters van de) auditcommissie van Heuvelrug Wonen en RK Zeist elkaar twee opgezocht om de begroting met elkaar te bespreken. En in het bijzijn van de bestuurders en adviesbureau Andersson Elffers Felix (AEF) om het financiële meerwaardeonderzoek voor de voorgenomen fusie door te spreken.

In april was er een themabijeenkomst met het managementteam. Hierin zijn twee onderwerpen besproken: de aanstaande fusie en middendure huur. Hierbij is uitgebreid stilgestaan bij de behoefte aan middendure huur in ons werkgebied, de verwachting vanuit de nationale prestatieafspraken en borging van de financiering. Ten aanzien van de fusie wordt met name de stand van zaken met elkaar gedeeld; het proces, de ontmoetingen tussen de beide raden van commissarissen, het verloop en de sfeer op de werkvloer.

## Heuvelrug Wonen te Doorn

---

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

- Aanstaande fusie met RK Zeist
- Managementrapportages
- Accountantsverslag Heuvelrug Wonen
- Integriteit
- Governance
- Correspondentie van AW en WSW
- Risicomanagement
- Jaarverslagen en -rekeningen
- Jaarplan
- (Meerjaren) begroting
- Voortgang acties uit visitatie
- Managementletter
- Verlenging contract controller
- Treasuryactiviteiten
- Bouwprojecten/ flowcharts
- Huurbeleidskader en huurverhoging
- Interne controleplan
- Bezoldiging.

Goedgekeurd/vastgesteld zijn:

- Huurbeleidskader
- Controleplan interne beheersing
- Voorgenomen fusie STUW, RWU en SWRU
- Verhogen budget zonnepanelen met €1 miljoen
- Diverse fusie-besluiten
- Diverse projecten; Pomplaan, Nieuwe Kolk, Flexwoningen in Wijk bij Duurstede, Lomboklaan/Mr. Bosweg
- Regeling misstand onregelmatigheid of integriteitsschending en melden inbreuk op het Unierecht
- Due Diligence Onderzoek
- Jaarplan
- (Meerjaren)begroting
- VSO de heer Sleyfer
- Verslagen vergaderingen
- Jaarverslagen
- Jaarrekeningen
- Vergoeding/ Bezoldiging
- Zelfevaluatie.

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 deze overleggen is uitgebreid stilgestaan bij de fusie en het vertrek van de directeur-bestuurder en de benoeming van een nieuwe directeur-bestuurder. Deze input is bij de besluitvorming rondom de fusie meegenomen.

## Heuvelrug Wonen te Doorn

---

### Auditcommissie

In 2023 heeft de AC vier keer een regulier overleg gehad met de directeur-bestuurder. Bij alle vergaderingen waren de manager Financiën en de controller aanwezig. De manager Vastgoed sloot (gedeeltelijk) aan bij de vergadering in maart en september.

Aan de vergadering van 9 juni namen ook de accountants van QConcepts deel.

Meest belangrijke onderwerpen die tijdens de vergaderingen zijn besproken:

- Aanstaande fusie met RK Zeist
- Accountantsverslag van Heuvelrug Wonen
- Jaarverslag en jaarrekening Heuvelrug Wonen, 2022
- Jaarrekening Heuvelrug Energiediensten BV
- Jaarrekening Heuvelrug Wonen Commandiet BV
- Jaarrekening Lange Dreef BV en CV
- Managementletter 2022
- Proces managementletter en controleplan accountant
- Beoordelingsbrief WSW risicoprofiel
- Beoordelingsbrief Aw rechtmatigheid verslagjaar 2021
- Brief WSW borgingsplafond en borgbaarheid
- Risicomanagement
- Managementrapportages
- De uitvoering van de accountantscontrole op de kleine entiteiten, voorafgaand aan de aandeelhoudersvergadering
- Begroting 2024
- Meerjarenbegroting 2024-2033
- Verlenging contract van de controller na de fusie
- Interne controleplan
- Huurbeleidskader (herzien na wet- en regelgeving / NPA)
- Treasuryactiviteiten
- Flowcharts projecten
- Diverse projecten: Flexwoningen, Wijk bij Duurstede, Pomplaan, Leersum en Lomboklaan / Mr. Bosweg in Leersum
- Planning/voorbereiding van begrotingsjaar 2024 en de mogelijke effecten richting het fusietraject

### Commissie Volkshuisvesting

In 2023 is de commissie Volkshuisvesting drie keer bij elkaar geweest voor een reguliere vergadering.

Naast de directeur-bestuurder waren bij deze vergaderingen de manager Wonen en de strategisch beleidsadviseur van Heuvelrug Wonen aanwezig.

De volgende onderwerpen zijn tijdens de vergaderingen besproken:

- Prestatieafspraken
- Jaarverslag 2022
- Managementrapportages
- Huurdersbelangenvereniging
- Huurbeleid
- Resultaten Aedesbenchmark
- Resultaten enquête Thuisgevoel.

De meerwaarde van de commissie VHV 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. De commissie heeft in 2023 in een open setting over verschillende onderwerpen gebrainstormd.

### 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 van de raad van commissarissen alsmede de voorbereiding van werving en selectie nieuwe leden van de raad van commissarissen en bestuur.

In 2023 heeft de remuneratiecommissie drie keer formeel gesproken met de directeur-bestuurder. De fusie met RK Zeist, de procedure om te komen tot een nieuwe directeur-bestuurder en de gevolgen voor het dienstverband van de huidige directeur-bestuurder zijn dit jaar belangrijke gespreksonderwerpen geweest.

Vanwege de fusie was de remuneratiecommissie betrokken bij de procedure om te komen tot een directeur-bestuurder voor NabijWonen en het benoemen van de leden voor de raad van commissarissen van NabijWonen. AEF heeft ondersteuning geboden om de procedures goed te laten verlopen zowel vanaf de kant van RK Zeist als vanaf Heuvelrug Wonen. Met de bestuurders van beide fusiecorporaties zijn gesprekken gevoerd.

In september is het besluit genomen om het advies van de selectiecommissie te volgen en de heer Camiel Schuurmans (de directeur-bestuurder van RK Zeist) te benoemen als beoogd directeur-bestuurder voor de fusiecorporatie NabijWonen. Een eenhoofdig bestuur had de voorkeur. Zodoende zijn er gesprekken gevoerd met Jos Sleyfer om tot een vaststellingsovereenkomst te komen om zijn dienstverband te beëindigen. De vaststellingsovereenkomst is na toetsing van een accountant op de WNT-eisen, goedgekeurd door de RvC en ondertekend door zowel de vertrekkende bestuurder als de voorzitter van de RvC.

### 2.6.5 Controller

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 deels van de raad van commissarissen bijgewoond.

### 2.6.6 Zelfevaluatie

Op grond van de Governancecode 2020 is elke RvC 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 over 2022 is gehouden op 18 januari 2023, zonder externe begeleiding. De zelfevaluatie over 2023 is gehouden op 18 januari 2024. Dit is gebeurd onder de externe begeleiding van Mieke Moor. De zelfevaluaties zijn vastgelegd in een verslag.

De zelfevaluatie over 2023 heeft plaatsgevonden aan de hand van een vooraf ingevulde vragenlijst. Deze was voornamelijk gericht op de gebeurtenissen rondom de fusie.

De RvC is in relatief korte tijd (anderhalf jaar) een nieuw team geworden, dat tevens de overgang moest voorbereiden naar een fusie met opnieuw een wisseling in samenstelling in het vershiet. Dat kan zomaar tot spanningen en misverstanden leiden, maar de bewuste keuze voor openheid, vertrouwen en de zaak (inhoud, huurders, medewerkers) voorop, heeft gezorgd voor de continuïteit van een goed en plezierig werkend team. Die open manier van werken, die ook (zelf)kritiek niet schuwt, wil de RvC ook in de nieuwe samenstelling graag continueren en samen verder uitbouwen.

### 2.6.7 Functies en nevenfuncties leden raad van commissarissen en bestuurder

Leden van de raad van commissarissen vervullen per 31 december 2023 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

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

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.

De directeur-bestuurder vervult per 31 december 2023 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 werd bestuurd door één directeur. De bezoldiging van de bestuurder is conform de maximale vergoeding conform de WNT. Er zijn 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 2023. Tevens heeft hij kennisgenomen van de bevindingen van de accountant.

Op 27 juni 2024 heeft de raad van commissarissen zijn goedkeuring aan het bestuursverslag en het volkshuisvestelijk verslag en zijn vaststelling aan de jaarrekening over het verslagjaar 2023 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 bestuursleden van de huurbelangenvereniging hebben een jaar achter de rug waarin veel zaken plaatsvonden; de fusie tussen Heuvelrug Wonen met RK Zeist tot een nieuwe woningbouwcorporatie NabijWonen, een ALV-vergadering en een bijeenkomst over de fusie waar onze formele zeggenschap aan de orde kwam. Daarnaast gingen de reguliere werkzaamheden van de HBV-HW door, zoals deze verder in dit jaarverslag beschreven staan. Ook zijn we op zoek gegaan naar nieuwe leden voor het bestuur. En zijn we gestart met het oprichten van een bewonersadviesgroep. Kortom een jaar van de veranderingen.

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 huurders.

Bestuur en werkgroepen

De HBV-HW heeft drie bestuursleden. Zij vormen het dagelijks bestuur. Deze drie bestuursleden zijn:

Jaap Groeneveld, voorzitter  
Hans Hillebrand, secretaris  
Hans van den Hoek, penningmeester

Ondanks een beperkte bezetting van het bestuur, moest er op veel vlakken geacteerd worden. Hierbij staat steeds het belang van de huurders voorop in de diverse dorpskernen; Leersum, Doorn, Cothen en Driebergen-Rijsenburg. In 2023 is het bureau Atrivé uit Utrecht geconsulteerd om het bestuur van de HBV-HW te ondersteunen met een aantal activiteiten. Het bureau is onder andere gespecialiseerd in het ondersteunen van huurdersbelangenorganisaties.

1. Ledenwerving voor nieuwe bestuursleden;
2. Het oprichten van een klankbordgroep voor het ondersteunen van activiteiten;
3. Het organiseren van diverse bijeenkomsten met huurders;
4. Organisatie van een algemeen ledenvergadering (ALV);
5. Het oprichten van een 'bewonersadviesgroep' (BAG);
6. Ondersteunen bij de fusie tussen RK Zeist en Heuvelrug Wonen.

Het doel is om een brede vertegenwoordiging tot stand te brengen. Onafhankelijk van de HBV-HW zijn er ook nog bewonerscommissies waar het contact mee wordt onderhouden. Bewonerscommissies hebben rechtstreeks contact met de verhuurder.

Ledenwerving heeft geleid tot twee nieuwe bestuursleden: Alphons de Lange en Remko Zuidema. De heer Zuidema is de nieuwe beoogd voorzitter van de HBV-HW. Er volgt een inwerkingsperiode en tijdens de ALV-vergadering die gepland staat in het voorjaar van 2024 worden de nieuwe leden voorgesteld aan de vereniging en met eventuele instemming kunnen zij aan de slag gaan binnen het bestuur van de HBV.

Onderwerp van gesprek

Het bestuur heeft zich in 2023 bezigheden gehouden met het huurbeleid, prestatieafspraken en communicatie. Daarnaast heeft de HBV-HW vier kwartaaloverleggen gehad met de manager Wonen van Heuvelrug Wonen. Er zijn in totaal acht bijeenkomsten gehouden voor het fusieproces van Heuvelrug Wonen en RK Zeist. Er is een formeel overleg geweest met de leden van de raad van commissarissen. Gesproken is onder andere over de prestatieafspraken, het fusieproces en de samenwerking. Er is ook een ledenbijeenkomst geweest voor huurders om zich te laten bijpraten over de fusie door de directeur-bestuurder Jos Sleyfer om daarmee in te stemmen. De bijeenkomst werd beperkt bezocht, maar wel door zeer betrokken huurders.

HBV-HW heeft twee columns geschreven voor het bewonersblad Op de Hoogte. Eén column droeg de titel "Wat ga je doen met een miljoen? Dit ging over geld dat Heuvelrug Wonen extra inzet voor de verduurzaming van woningen. De andere column "Belofte maakt schuld!" ging over de meerwaarde van de fusie.

Daarnaast is in samenwerking met Heuvelrug Wonen een artikel geschreven over het huurbeleid hoe het tot stand komt en het proces wat eraan ten grondslag ligt.

## Heuvelrug Wonen te Doorn

---

### Overleggen

De belangrijkste overleggen gingen dit jaar over de fusie tussen Heuvelrug Wonen en RK Zeist. In het kader van de fusie hebben de nodige overleggen plaatsgevonden, waarbij we betrokken zijn bij het fusieproces. Immers de huurdersvertegenwoordiging heeft instemmingsrecht om tot een fusie te komen. Er zijn twee procesgangen. Eén procesgang naar de huurders en één procesgang naar de deelnemers van dat overleg; directie en leden van de RvC. Dit alles werd gecoördineerd/begeleid door het bureau Andersson Elffers Felix (AEF) uit Utrecht. Drie belangrijkste punten voor de huurdersvertegenwoordiging zijn:

- De fusie moet voor beide organisaties van toegevoegde waarde zijn. Hierbij is het hebben van een gezonde financiële positie, de basis.
- Het bevorderen van de doorstroming en aanvaardbare, betaalbare huurprijzen.
- Toevoegen van nieuw te ontwikkelen woningen in het stationsgebied Driebergen-Zeist.

We hebben tijdens het fusieproces kennis gemaakt met de huurdersorganisatie Prisma van RK Zeist. Met hen zijn diverse overleggen geweest. Deze hebben uiteindelijk geleid tot wederzijdse instemming over de fusie tot één nieuwe organisatie NabijWonen. De HBV-HW heeft ook kennis gemaakt met de nieuwe RvC-leden voor de nieuwe organisatie van NabijWonen en met name met de huurderscommissarissen. De nadere kennismaking wordt in 2024 vervolgd, om met elkaar werkafspraken te maken die we van belang achten.

Nadat de fusiegesprekken - waarbij we aanwezig waren - voltooid waren, is ons gevraagd om een zienswijze te schrijven en de instemming voor de fusie. De HBV-HW heeft ingestemd met de fusie en haar zienswijze gegeven. We hebben wel een aantal opmerkingen gemaakt voor de toekomst van NabijWonen, die nader uitgewerkt moeten worden en een plek moeten krijgen in het vervolgproces. Er zijn ambitie en beloftes geuit om het steeds beter te doen. Dat proces gaat in januari 2024 van start en zal gaandeweg zijn vorm krijgen. Daarbij is de HBV-HW op afstand betrokken en volgt dit.

We hebben daarnaast de nodige overleggen gehad met de 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. Dit zal verder in 2024 worden uitgerold, met als doel meer nadrukkelijker in de wijk aanwezig te zijn.

### Leefbaarheid

HBV-HW heeft in 2022 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 duidelijke rol te vervullen.

Gebleken is dat de veiligheid in de wijk Groenhoek in Driebergen onder druk is komen te staan door ongewenste activiteiten. Daar zijn maatregelen getroffen door extra cameratoezicht in te zetten, wat tot meer veiligheid moet leiden. Het is vaak een kleine groep die het onaangenaam maken voor huurders. Gebleken is tot op heden dat de rust en meer veiligheid het resultaat is.

### 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 en bewonersadviesgroep

Samen met Heuvelrug Wonen heeft de HBV-HW gekeken hoeveel bewonerscommissies actief zijn. Actieve bewonerscommissies zijn in de gemeente Utrechtse Heuvelrug: de Groene tuinen, De Basis en Blauwvoet. Daarnaast is er één contactpersoon bij de Vijverflat (Groenhoek).

In de gemeente Wijk bij Duurstede hebben we in Cothen één actieve bewonerscommissie; WOZOCO. In Doorn is een groep bewoners actief van het complex de Vrijheid dat eind 2023 is opgeleverd.

We zijn aan het einde van dit jaar gestart met een bewonersadviesgroep en hebben met elkaar de eerst contouren geschetst en dat wordt in 2024 voortgezet. Het doel is dat zij het bestuur van de HBV in de breedte op onderwerpen adviseert. In 2024 doen we hier meer verslag van.

## Heuvelrug Wonen te Doorn

---

### Oplevering van woningen

De HBV is aanwezig geweest bij de oplevering van acht duurzame eengezinswoningen in Cothen. Het was een feestelijke bijeenkomst met onder andere de directeur-bestuurder Jos Sleyfer, wethouder Hans Buijtelaar en huurders. Huurders zijn zeer tevreden over het resultaat. Ook was de HBV-HW aanwezig bij de oplevering in Driebergen-Rijsenburg, daar zijn twintig moderne appartementen en twee studio's opgeleverd. Het is een mooi complex en kent een lange aanloopt dat is gestart in 2017.

### Website HBV-HW

De activiteiten van HBV-HW staan vermeld op de website. Onze website is in 2023 niet verder ontwikkeld. In 2024 wordt de website - [www.hbv-heuvelrugwonen.nl](http://www.hbv-heuvelrugwonen.nl) - actiever gebruikt en verder ontwikkeld met betere informatievoorziening richting de huurder.

We hebben er aandacht voor dat we met de website niet alle huurders bereiken. Een deel van de huurders is niet digitaal actief. Ook hebben we te maken met laaggeletterdheid bij enkele huurders.

### ALV-vergadering

De HBV-HW heeft op 7 juni 2023 een fysieke algemene ledenvergadering (ALV) gehouden in het cultuurhuis Doorn. Tijdens de ALV is het interim-bestuur definitief gekozen.

De notulen van deze vergadering staan op de website van de HBV-HW. In 2024 vindt er weer een ledenvergadering 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 en dat heeft zich ook weer voortgezet in 2023.

In 2023 is de woonzorgvisie gemaakt door het adviesbureau STEC Groep (in opdracht van de gemeente Utrechtse Heuvelrug) en onder andere voorgelegd aan de huurdersorganisaties. We hebben de nodige input geleverd in twee afzonderlijke bijeenkomsten. Kernboodschap is: Bouw flexibel en laat ouderen doorstromen naar nieuwe betaalbare woningen. De huurprijs moet gelijkwaardig zijn aan woning die huurders verlaten. Het moet uiteindelijk woningen opleveren voor jonge gezinnen, die nu bezet worden door ouderen.

### 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. In 2023 is de grondslag voor de jaarlijkse huurverhoging de cao-ontwikkeling, en niet langer de inflatie.

De voorgestelde huurverhoging door Heuvelrug Wonen is 2,6%. De richtlijn van Aedes ligt op 3,1%. De HBV-HW heeft 2% voorgesteld en uiteindelijk heeft dat geresulteerd in het volgende:

- Vrije sector woningen 2,6% verhoging
- Circa 2.200 huurders 2,0% verhoging
- Circa 900 huurders hebben een huurverlaging van €63 ontvangen
- Circa 400 huurders, huurverhoging van 2,6%

Maatregelen, zoals de uitzondering die gemaakt is voor huurders met een laag inkomen, blijven van kracht. Zij kunnen in aanmerking komen voor huurbevoorziening. 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.

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. In 2023 zijn meer de resultaten zichtbaar en deze lopen in lijn met de ambitie en mogelijkheden.

## Heuvelrug Wonen te Doorn

---

### Prestatieafspraken Wijk bij Duurstede (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. De nadruk ligt in betaalbaarheid, doorstroming en leefbaarheid in de wijken en het huisvesten van statushouders.

### Duurzaamheid

Naast de gebruikelijke uitgaven van Heuvelrug voor verduurzaming, is er dit jaar een extra miljoen geïnvesteerd om meer woningen te verduurzamen. Dat moet leiden tot lagere woonlasten voor huurders. 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

Wij wensen NabijWonen in het nieuwe jaar veel succes in 2024 met het samenvoegen van diensten en haar ambities. Er vindt ook een bestuurderswissel plaats en ook de nieuwe bestuurder, Camiel Schuurmans, wensen wij veel succes om, samen met alle medewerkers, een tijdperk in te luiden van de nieuwe woningbouwcorporatie NabijWonen.

Met dank aan HBV-HW

### 2.8 Verslag ondernemingsraad

Het jaar 2023 stond in de teken van de voorgenomen fusie met RK Woningstichting Zeist. De ondernemingsraad begon zelfs al voor 1 januari 2023 met het eerste overleg hierover. De samenstelling van de ondernemingsraad was in 2023 ongewijzigd en ook onze rolverdeling was niet gewijzigd.

#### Positionering

Beschouwden we 2022 nog als het jaar waarin we onze weg moesten vinden, in 2023 hebben we hier volledig invulling aan kunnen geven. We hebben met elkaar veel geleerd om onze taak te kunnen uitvoeren. We zijn aangeschoven bij verschillende overleggen met diverse partijen. We voelden ons serieus genomen tijdens deze overleggen en hebben een goed gevoel over onze bijdragen hieraan.

#### Fusie

De beoogde fusie per 1 januari 2024 betekende voor ons veel overleg, veel lezen, veel nadenken, af en toe wat irritatie en stressmomenten. De werkzaamheden deden we naast ons dagelijkse werk. Terugkijkend was het een waardevolle, leerzame periode, waarin wij ons serieus genomen voelden tijdens de vele overlegmomenten. In het kader van de fusie hebben we onder andere deelgenomen aan:

- Platformoverleg (circa één keer per zes weken) met de bestuurders van RK en HW, adviseurs van de bestuurders, PVT RK en meestal ook met de adviseurs van de OR/PVT.
- Overleggen bij de ontwikkeling van de houtskoolschets.
- Overleg met onze adviseur.
- Overleg met de beoogd bestuurder na de fusie.
- Overleg met beide raden van commissarissen, bestuurders, adviseurs van de bestuurders en PVT RK.
- Overleg achterban van beide organisaties met vakbonden CNV en FNV.
- Overleg over sociaal plan met HR, bestuurders en vakbonden.

En als laatste: We waren uitgenodigd bij het officiële moment van ondertekening van de fusie door beide bestuurders.

#### Instemming- en adviesaanvragen

In het kader van de fusie hebben we tien aanvragen ontvangen en behandeld. We noemen hier onder andere:

- In de zomer de adviesaanvraag betreffende het voortgangsbesluit fusie.
- In november de aanvraag betreffende de definitieve fusie.
- Instemmingsaanvraag harmonisatie arbeidsvoorwaarden.

Er zijn geen negatieve adviezen of instemmingen gegeven. De instemming op het sociaal plan is door de vakbonden bij hun leden opgehaald.

Daarnaast hebben we ook aanvragen ontvangen die los stonden van de fusie:

- Instemmingsaanvraag educatie personeel
- Instemmingsaanvraag regeling misstanden
- Instemmingsaanvraag nieuwe Arbodienst

#### Raad van commissarissen

Naast het overleg in het kader van de fusie hebben we met twee leden van de OR ook ons jaarlijkse gesprek gehad met twee leden van de RvC. Ook dit was een leuk en constructief gesprek waarin we een kijkje hebben genomen in onze verschillende rollen tijdens het fusieproces.

#### Overig

Ook dit jaar hebben we overlegvergaderingen gevoerd met de bestuurder en de P&O adviseur. Daarnaast hebben we regelmatig informeel overleg met elkaar gehad. Alles in een ongedwongen, constructieve sfeer.

Ondernemingsraad Heuvelrug Wonen,  
Ria Bakhuizen, voorzitter

### Ondertekening bestuursverslag

Het bestuursverslag 2023 van Heuvelrug Wonen is vastgesteld door het bestuur op 17 juni 2024.

Het bestuursverslag 2023 van Heuvelrug Wonen is goedgekeurd door de raad van commissarissen op 27 juni 2024.

Doorn, 27 juni 2024

C.H. Schuurmans

D.P. Dekker

H.G.M. Haan

J. de Weerd-Hoeve

M.C. van der Slot

L.M. van der Sluis

G. Smeets

**3 VOLKSHUISVESTELIJK VERSLAG 2023**

**3.1 Huisvesting van de primaire doelgroep**

*3.1.1 Woningtoewijzing en doorstroming*

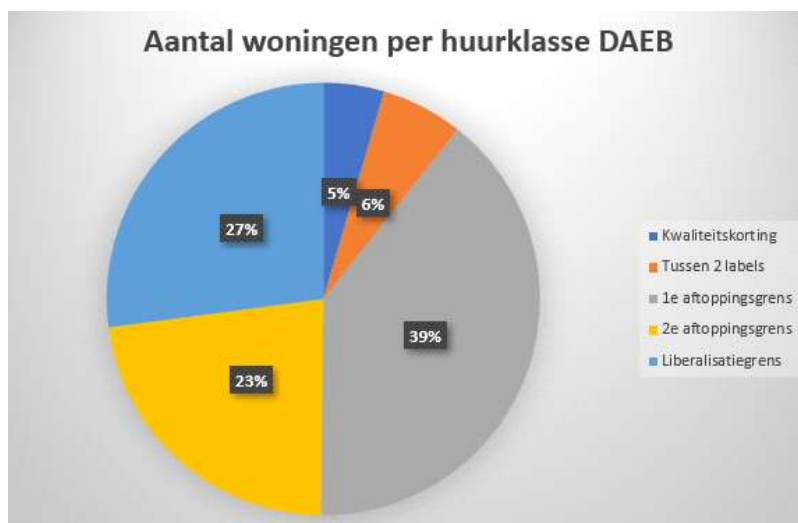
Eind 2023 is het bezit van Heuvelrug Wonen als volgt opgebouwd, exclusief woningen Bartiméus:

	Woningen	Onzelfst. Wooneenheden	Garages	BOG/MOG	Woonwagen - standplaatsen	Eindtot.
Doorn	993		18			1011
Driebergen	2035	14				2049
Leersum	450		6			456
Cothen	303			8	3	314
Wijk bij Duurstede	36					36
<b>Eindtot.</b>	<b>3.817</b>	<b>14</b>	<b>24</b>	<b>8</b>	<b>3</b>	<b>3.866</b>

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

	daeb	niet- daeb	Eindtotaal	daeb-verdeling
Kwaliteitskorting	169		169	5%
Tussen 2 labels	227		227	6%
1e aftoppingsgrens	1469		1469	39%
2e aftoppingsgrens	844		844	23%
Liberalisatiegrens	1007		1007	27%
Vrije sector		116	116	
Woonwagenstandplaats	2		2	
BOG/MOG	2	6	8	
Garage		24	24	
<b>Eindtotaal</b>	<b>3720</b>	<b>146</b>	<b>3866</b>	<b>100%</b>

In onderstaand diagram leest u de verdeling van woningen en wooneenheden naar huurprijs eind 2023.



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 (€ 647,19 en € 693,60, 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.

Gegarandeerde woningvoorraad bij mutatie in gemeente Utrechtse Heuvelrug	Aantal 2023	% 2023
Tot en met 1 <sup>e</sup> aftoppingsgrens	1915	51%
Tot en met 2 <sup>e</sup> aftoppingsgrens	848	22%
Tot en met liberalisatiegrens	1011	27%
Aantal daeb woningen	3774	100%
Aantal niet-daeb woningen	116	

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 ongeveer 300 sociale huurwoningen in Cothen.

In 2023 zijn in totaal 306 nieuwe huurcontracten afgesloten, waarvan 86 nieuwbouwwoningen, vijf kamers bij het project Bartiméus en acht vrijesectorwoningen (2022: 195 nieuwe huurcontracten, waarvan geen nieuwbouw, tien kamers binnen het project Bartiméus en zes vrijesectorwoningen).

De mutatiegraad wordt bepaald door het aantal nieuwe huurcontracten binnen onze voorraad. De mutatiegraad is met 7,9% flink hoger dan de 5,2% in 2022. Dit wordt voor een groot deel veroorzaakt door de 86 woningen die we dit jaar hebben opgeleverd.



## Heuvelrug Wonen te Doorn

---

### Populariteit

Het gemiddeld aantal reacties per aangeboden woning is bij ons gestegen van 152 reacties naar 190 reacties in 2023 bij een flinke toename van het aantal aangeboden woningen. In de regio is het aantal reacties per aangeboden woning gestegen van gemiddeld 313 in 2022 naar gemiddeld 364 reacties in 2023. De hoogste populariteit zien we in de stad Utrecht. In Utrecht reageerden gemiddeld 446 woningzoekenden per aangeboden woning. De toenemende populariteit blijft in het spoor van de toenemende schaarste.

### 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 2023 tegen 5,5 in 2022. Voor ons is het aanbiedingsresultaat verslechterd van 4,6 naar 5,2 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 aangegeven dat woningzoekenden met recht op huurtoeslag (primaire doelgroep) enkel mogen reageren op huurwoningen onder de voor hen geldende aftoppingsgrenzen. Deze grenzen zijn: € 647,19 voor een- en tweepersoonshuishoudens en € 693,60 voor drie- en meerpersoonshuishoudens (prijspeil 2023). Voor 95% van de toewijzingen aan deze doelgroepen moet aan deze wettelijke voorwaarde worden voldaan. In 2023 hebben we 99,7% passend toegewezen. Heuvelrug Wonen voldoet in 2023 niet aan de prestatieafspraken van minimaal 70% van de beschikbare sociale huurwoningen aan de primaire doelgroep toe te wijzen. In 2023 is in totaal 54,9% van de beschikbare sociale huurwoningen aan deze doelgroep toegewezen tegen 72% in 2022. Dit percentage valt ook laag uit door het grote aantal van 82 nieuwbouwwoningen die we in 2023 hebben toegewezen. Als we de nieuwbouwwoningen buiten beschouwing laten, klimt het percentage naar 65,2%. Nog steeds minder dan de beoogde 70%. In 2024 zullen we dit gegeven meenemen bij de invulling van de portefeuillestrategie.

### 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 € 808,06 en € 950 en maakten we gebruik van de 7,5-procentsregeling. Binnen deze regeling mogen we in 2023 tot 7,5% van de toewijzingen van onze daeb-huurwoningen toewijzen aan huurders met een inkomen hoger dan € 44.035 (eenpersoons) of € 48.625 (meerpersoons).

In 2023 hebben we vier van onze daeb-huurwoningen via deze regeling aan deze doelgroep verhuurd; 1,3% (in 2022 was dit 0%).

In 2023 hebben we acht woningen in de vrijesector toegewezen. In 2022 waren dit zes woningen. Het aantal reacties op de vrijesectorwoningen (niet-daeb) met een huur tot € 950 is in 2023 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 € 44.035 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 46% van de nieuwe huurders die we in een woning van ons hebben mogen verwelkomen, komt uit de gemeente Utrechtse Heuvelrug tegen ruim 42% in 2022. Van de nieuwe huurders komt 21% uit Zeist en Utrecht, 3% uit Wijk bij Duurstede en 18% elders uit de regio. Iets minder dan 18% van de nieuwe huurders komt van buiten de regio ten opzichte van 19% in 2022.

### Bijzondere mutaties/uitzettingen

In 2023 is er één huurovereenkomst ontbonden op grond van overlast. Daarnaast is er een contract ontbonden vanwege het niet bewonen van de woning, zie hieronder de alinea 'tegengaan van woonfraude'. In 2023 zijn er tien vonnissen ontruiming en ontbinding van huurovereenkomsten geweest. Op grond van de huurachterstand zijn twee woningen ontruimd. Eén gezin is naar het buitenland vertrokken en heeft alles achtergelaten. De andere huurder wilde geen hulp of ondersteuning. Gemaakte afspraken en regelingen werden niet nagekomen.

We verwachten dat er van de overige acht huurders één alsnog in 2024 ontruimd zal worden. De andere zeven huurders hebben de schulden afgelost of komen de betalingsafspraken na.

### 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 gemeenten. In 2023 heeft Heuvelrug Wonen 21 woonfraudemeldingen geregistreerd. Hiervan is één woning ontruimd, één zaak loopt nog bij de rechter, vijf ongegrond, zeven opgelost en de overige zaken lopen nog.

### Wachttijd/slaagkans

In de prestatieafspraken hebben we de intentie afgesproken dat de inschrijvingsduur voor sociale huurwoningen binnen de gemeente Utrechtse Heuvelrug niet verder mag oplopen. De wachttijd is met 9,9 jaar eind 2023 iets toegenomen van 9,6 in 2022.

Wel is hij flink gedaald van 11,5 jaar in 2021.

In de regio Utrecht is de gemiddelde wachttijd ook iets toegenomen van 10,8 jaar in 2022 naar 11,2 jaar in 2023.

Het aantal ingeschreven woningzoekenden uit de gemeente Utrechtse Heuvelrug blijft stijgen. We zien een toename van ongeveer 7.900 eind 2022 tot ruim 8.200 eind 2023. 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 en ook bij de gemeente Wijk bij Duurstede die het mogelijk maakt om woningen bij voorrang toe te wijzen aan woningzoekenden uit de gemeente. In de verordeningen is opgenomen dat we bij nieuwbouw de eerste keer toewijzen met Lokaal Maatwerk en mogelijk 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 2023 hebben we veel nieuwbouwwoningen opgeleverd.

### Lokaal Maatwerk en nieuwbouw

Cothen: Alle acht nieuwbouwwoningen zijn met Lokaal Maatwerk aan ingezetenen van de gemeente Wijk bij Duurstede toegewezen.

Doorn: Dick van den Heuvellaan: 17 van de 28 toewijzingen met Lokaal Maatwerk.

Driebergen: Catharijnestraat: 14 van de 22 toewijzingen met Lokaal Maatwerk.

Wijk bij Duurstede: Startblock: van de 36 woningen zijn er vier met Lokaal Maatwerk aan statushouders, negen aan Oekraïners en elf aan starters toegewezen. De overige twaalf woningen waren opgeleverd maar nog niet verhuurd.

### 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 Utrechtse Heuvelrug 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 deze werkwijze voort te zetten. In 2023 zijn er negen woningen opnieuw verhuurd aan starters.

## Heuvelrug Wonen te Doorn

---

### Huurharmonisatiebeleid

In 2021 hebben we het harmonisatiebeleid woningbezit binnen Utrechtse Heuvelrug 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 ernaar dat het aandeel toewijzingen gelijk is aan het aandeel van de secundaire doelgroep op het totaal.

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.

In 2023 is in totaal 54,9% van de beschikbare sociale huurwoningen aan de primaire doelgroep toegewezen tegen 72% in 2022. Als we de nieuwbouwwoningen buiten beschouwing laten, komen we uit op 65,2%. Nog steeds minder dan de 70%, die we met elkaar hebben afgesproken in de prestatieafspraken. We nemen dit mee bij het vernieuwen van onze portefeuillestrategie.

### Statushouders

De taakstelling voor de gehele gemeente Utrechtse Heuvelrug voor 2023 is niet gehaald. Door samen met de gemeente de schouwers er onder te zetten hebben we nipt voorkomen dat de Provincie het toezicht (trede 2 op de interventieladder) op de gemeente verhoogt. Op ambtelijk niveau is intensief contact over het realiseren van de taakstelling. Ook op bestuurlijk niveau is aandacht voor deze problematiek.

Diverse keren hebben we met verschillende betrokken partijen, zoals de Federatie-corporaties, Vluchtelingenwerk en de Provincie, om tafel gezeten om het huisvesting van statushouders te realiseren en de taakstelling te realiseren.

De gemeenten in de provincie Utrecht trekken met behulp van het Kansenmakersteam met elkaar op bij het in kaart brengen van de mogelijkheden, kansen en beperkingen bij de realisatie van deze opgaven. Samen met de gemeente Utrechtse Heuvelrug hebben we verschillende keren met het Kansenmakersteam gebrainstormd over het huisvestingsvraagstuk van de grote taakstelling. Het heeft niet direct geleid tot oplossingen. Maar met elkaar hebben we wel duidelijker de problemen en beperkingen waar we tegenaan lopen in beeld kunnen brengen. Op deze manier hopen we bij te dragen aan een oplossing op de langere termijn.

Vanaf 2024 beoordeelt de Provincie de prestaties op basis van trendlijnen in die prestaties. Groeiende of krimpende achterstand op de gemeentelijke opgave. Dit maakt de opgave van partijen bij een grote opgave lastiger.

Het aantal statushouders dat in onze gemeente gehuisvest moest worden bedroeg 16 uit 2022 en 90 voor de taakstelling van 2023. In totaal zijn er 78 statushouders gehuisvest, waarvan 57 statushouders door ons zijn gehuisvest in 21 woningen. De achterstand in de gemeente bedraagt 28 personen die we meenemen voor de taakstelling van 2024. De verwachting is dat de taakstelling voor 2024 verder zal toenemen.

Daarnaast hebben we vier statushouders in twee woningen in Cothen gehuisvest en hebben we in de Startblockwoningen in Wijk bij Duurstede vier statushouders in vier woningen gehuisvest. Hiermee voldoen we ruimschoots aan de taakstelling binnen de gemeente Wijk bij Duurstede.

### Bartiméus

In 2017 hebben Bartiméus, Heuvelrug Wonen en de gemeente Utrechtse Heuvelrug de handen ineengeslagen om de tijdelijke huisvesting van eenentwintig 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. Bartimeus heeft in overleg met de gemeente besloten om het aantal kamers dat beschikbaar is voor de huisvesting van statushouders verlaagd naar vijftien. 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. In 2023 zijn er vijf kamers toegewezen aan statushouders.

### Urgenten

Aan urgenten zijn zeven woningen toegewezen in 2023 (2022: dertien woningen).

Het Vierde Huis bepaalt in opdracht van de gemeente Utrechtse Heuvelrug, de urgentie. Dit gebeurt conform de regels, zoals vastgelegd in de huisvestingsverordening. Het college kan op basis van de hardheidclausule ook in uitzonderlijke gevallen een urgentie verlenen. Dit is in 2023 tweemaal voorgekomen.

### 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.

Door de enorme inflatie in 2022 - vanwege het uitbreken van de oorlog in de Oekraïne - is voor de jaarlijkse huuraanpassing voor 2023 door de overheid de cao-loonontwikkeling min 0,5% (loonindex) gehanteerd in plaats van de inflatie. Wij hebben deze ook gehanteerd. Om te voorkomen dat onze huurders met een onevenredige toename van de huuraanpassing worden geconfronteerd, hebben we in het huurbeleidskader opgenomen dat het voor de huurders meest gunstige percentage bij de jaarlijkse huuraanpassing zal worden gehanteerd.

De jaarlijkse huuraanpassing 2023 was als volgt:

De huursom mocht met de loonindex van 2,6% 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 2,0% lager is uitgevallen dan 2,6%. Tenslotte hebben we er voor gekozen om voor de vrijesectorwoningen geen gebruik te maken van de mogelijkheid 1% extra te vragen.

Aanpak huurachterstand

In 2023 hebben wij wederom samengewerkt met Stichting Schuldhulpmaatjes, Humanitas, Stichting Sociale Dorpsteams en Regionale Sociale Dienst (RSD).

In 2023 zijn we - met succes - gestart met huisbezoeken door de sociaal wijkbeheerders, bij huurders met een huurachterstand waarmee we op een andere manier geen contact krijgen. Deze huurders zijn eerder niet ingegaan op onze telefonische uitnodiging op kantoor. In 2024 zetten we in op een verdere verbetering en intensivering van de samenwerking van onze aanpak na meldingen vanuit Vroegsignalering. Dit doen we samen met onze partners. Vanaf 2024 werken we met wijkteams en zijn we meer zichtbaar en meer in de wijk, en dus dichterbij de huurder. We verwachten dat dit ook in de aanpak van huurachterstanden verschil gaat maken.

Op grond van huurachterstand zijn er in 2023 twee huurders uitgezet. Zie §3.1.1.

De huurschuld per 31 december 2023 is procentueel afgenomen ten opzichte van 2022. Eind 2023 bedroeg de totale huurachterstand € 217.808 (2021: € 263.000). Dat is 0,79% van de jaarhuur van 2023 (2022: 0,98% van de jaarhuur).

In 2023 zijn tweehonderd meldingen gedaan bij Vroegsignalering inzake huurachterstanden bij Heuvelrug Wonen. Sommige huurders worden meerdere keren gemeld, als de huurschuld blijft aanhouden. In totaal hadden tachtig huurders in 2023 een huurachterstand die één of meerdere keren is gemeld bij RSD Schuldhulp.

Huurderving

In 2023 bedroeg de totale huurderving €415.000. In 2022 was dit €359.000. Een belangrijke verklaring van de toename is het grote aantal woningen dat bij mutatie eerst is verduurzaamd in de eerste helft van het jaar. In de tweede helft van het jaar hebben we dit afgebouwd en zijn we gestart met verduurzaming in bewoonde staat. Tegelijkertijd zien we de dervingskosten bij renovatie toenemen. Vanaf begin 2024 pakken we zowel de monitoring als het proces als de aansturing van het proces aan.

	2023	2022
Huurderving		
Mutatie (frictie)	73	75
Project/Renovatie	14/116	9/79
Verkoop	8	28
Verduurzaming	165	150
Overig	39	18
Totaal	415	359

### 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. 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 MOBW) veel meer lokaal 'in de wijk' wordt georganiseerd door 'zelfstandig wonen' en door uitstroom uit de voorzieningen in de stad Utrecht naar de gemeente Utrechtse Heuvelrug en Wijk bij Duurstede.

In 2023 zijn we elf tijdelijke contracten via uitstroom MOBW aangegaan en is één contract omgezet naar onbepaalde tijd.

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

Interventieteam en De Instap

Samen met de gemeenten, andere corporaties in de gemeenten 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 2023 hebben in totaal zeven cliënten gebruik gemaakt van deze woonvoorziening. Er wonen nu vier 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 en Stichting Binding bij de gemeente Wijk bij Duurstede, 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 consulenten 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 kleine vergoeding gevraagd van de huurder.

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

Aanvragen die wij in 2023 onder andere uitgevoerd hebben zijn: het plaatsen van douchestoeltjes, automatische deuropeners, toegang aanpassen ten behoeve van scootmobiel. Er zijn ook diverse trapliften geplaatst, dit loopt rechtstreeks via WMO, zij hebben een contract met Handicare.

Het gebeurt ook wel eens dat wij verkennend onderzoek doen voor het Dorpsteam bij bijvoorbeeld de stalling van een driewiel fiets of scootmobiel maar niet alles resulteert in een aanvraag.

### 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 2023 hebben we gewerkt met een onderhoudsbegroting die na het opstellen met 25% is verlaagd. Reden hiervoor was dat al meerdere jaren op rij het om verschillende redenen steeds niet lukte de gehele begroting uit te voeren.

#### Uitvoering planmatig onderhoud

De begroting voor planmatig onderhoud bedroeg in 2023 € 5,17 miljoen. Hiervan is € 5,10 miljoen in 2023 opgedragen. Eind 2023 was hiervan € 4,65 miljoen uitgevoerd en gefactureerd. In de laatste maanden van het jaar was er sprake van extreme regenval, met name bij het buitenschilderwerk heeft dit tot vertraging geleid.

#### Grootonderhoud

In 2023 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 2023	Begroot 2023	Uitgaven 2022	Begroot 2022
Reparatieonderhoud	1.364.000	1.537.000	1.305.000	1.281.000
Mutatieonderhoud	2.238.000	1.264.000	1.161.000	1.032.000
Binnenonderhoud op verzoek	1.417.000	920.000	765.000	793.000
<b>Totaal</b>	<b>5.019.000</b>	<b>3.721.000</b>	<b>3.231.000</b>	<b>3.106.000</b>

De kosten van de reparatieverzoeken zijn iets lager dan begroot. De kosten van mutatieonderhoud vallen flink hoger uit dan begroot. Er zijn verschillende oorzaken. Enerzijds is er een kostenstijging van 6-7% van de eenheidsprijzen. Daarnaast zijn er 27% meer mutaties geweest binnen de bestaande voorraad. Tenslotte zijn de mutatiwoningen met veel werkzaamheden door de opzichters opgepakt. Aannemers hebben voor de zogeheten B- en C-woningen offertes opgesteld. Bij veel van deze mutaties is ervoor gekozen om meer aan te pakken om de toekomstige reparatiekosten te verlagen. Hiermee zijn de mutatiekosten voor deze woningen ook flink toegenomen.

#### 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 worden vaak keukens en badkamers vervangen volgens de afspraken van binnenonderhoud.

Het resultaat voor 2023 is als volgt:

De kosten voor binnenonderhoud op verzoek waren flink hoger in 2023. De belangrijkste reden is een flinke toename van het aantal keukens en badkamers dat we in 2023 hebben vervangen. De aannemers hebben een inhaalslag mogelijk gemaakt. Daarnaast is de indexering van de eenheidsprijzen met 15% een significante factor.

	Aantal badkamers	Aantal keukens	Begroot €	Totale kosten €
Binnenonderhoud/ keukens en badkamers	90 (47)	98 (60)	920.000 (793.000)	1.417.000 (765.000)

### 3.3.2 Energie en duurzaamheid

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.

2023 was het tweede jaar van de uitvoering van ons duurzaamheidswerkplan 2022 tot en met 2026. Hierin worden alle woningen die label C hebben (volgens de oude methode) aangepakt. 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. De grootste schok over de stijging van de energielasten mag dan voorbij zijn, het blijft duidelijk dat deze van groot belang zijn.

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.

In 2023 hebben we 323 woningen verduurzaamd. Dat is het hoogste aantal tot nu toe in één jaar. De trein die begin 2022 is opgestart, begon behoorlijk de vruchten af te werpen. Het ophalen van akkoordverklaringen werd geïntensiveerd en de twee aannemers die de uitvoering doen hadden hun werkteams goed op orde.

De tekorten aan mankracht en materieel, wat in 2022 speelde, verliep soepeler door sneller en slimmer in te kopen.

Er zijn in 2023 een paar grote complexen verduurzaamd zoals het ouderencomplex De Lei/ De Griffel en de buurt van de Kievit en de Grutto in Driebergen. Het deelname-aantal lag steeds rond de 85%. Het grootste deel van de huurders doet graag mee. Bij het complex Leeuwerik en de Kwartel in Doorn haalden we 100%.

Bij een aantal complexen nemen we daar het dak mee, wat betekent dat we van buitenaf isoleren en de dakpannen tegelijk vervangen worden. Twee vliegen in een klap dus.

In 2023 was het wel wachten op de ontheffing van de Provincie in het kader van de Natuurbeschermingswet. Hierdoor moest de planning een aantal keer omgegooid worden. En aan het einde van het jaar werd bekend dat het plan dat er lag tot 1 januari 2027 herzien moet worden. Hierdoor moest er weer opnieuw naar de planning gekeken worden. Naar de huurders wordt zoveel als mogelijk hetzelfde gecommuniceerd. Als ze op de lijst staan, worden ze verduurzaamd en ongeveer een jaar van te voren wordt bekend welke woningen voor dat jaar op de planning staan.

### 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 2023 zijn drie projecten volledig en is één project deels 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 bijna 1.600 woningen. Plan was om in 5 jaar tijd de huurders van al deze woningen te benaderd voor verduurzaming. Dit was al krap geworden na de fusie met Cothen waar door het aantal met ca. 100 gestegen is. Begin 2024 is er voor gekozen om ons tempo wat te verlagen. Gevolg is dat nu zeker niet binnen vijf jaar alle woningen met label C uitgevoerd zullen worden.

Voor een groot deel van de complexen werken we met een draagvlakmeting, waardoor bij het halen van 70% draagvlak het hele complex, inclusief huurders die nee gezegd hebben, aangepakt kan worden. In 2022 en 2023 samen, de eerste twee jaar van ons duurzaamheidswerkplan 2022 tot en met 2026, hebben we 758 huurders benaderd, negentien huurders hebben nee gezegd en 84 huurders moeten nog definitief reageren. De andere 655 zijn akkoord gegaan. Hiervan zijn er tot en met eind 2023 507 (waarvan 323 in 2023) volledig uitgevoerd. Er moeten in de komende jaren nog 827 huurders benaderd worden. Daarnaast zijn er nog 107 huurders die in fase 1 een aanbieding gekregen hebben maar daar niet positief op gereageerd hebben. We proberen deze woningen mee te pakken in fase 2 die nu loopt. In 2024 herijken we onze plannen inclusief het tempo.

De tweede fase gaat volgens dezelfde werkwijze als de eerste fase. Dat willen zeggen dat er een compleet aanbod gedaan wordt. Het aanbod houdt altijd in: dak-, vloer- en spouwisolatie, vervangen glas voor HR++ en het aanbrengen van CO<sub>2</sub>-gestuurde mechanische ventilatie (MV).

Sinds 1 januari 2023 is het niet meer toegestaan een huurverhoging te vragen voor isolatie. Vanaf september 2022 waren wij hier al mee gestopt. Alleen voor installaties, zoals de MV mag dat nog wel en wordt een huurverhoging van 1,50 euro gevraagd.

Daarnaast blijven we huurders de mogelijkheid bieden PV-panelen van ons te huren. In 2023 is het beschikbare budget volledig ingezet.

### 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 CO<sub>2</sub>-gestuurde ventilatie toegepast. In de bestaande bouw is het helaas vaak onmogelijk om scores te halen zoals bij nieuwbouw.

### Verduurzaming collectieve warmte-installaties

In 2023 zijn we verder gegaan met onderzoek naar een warmtenet op basis van de rioolwaterzuiveringsinstallatie in Driebergen. We werken hierbij samen met de gemeente, het Hoogheemraadschap en Heuvelrug Energie. 2023 heeft met name in het teken gestaan van participatie met de buurt, dat zal in 2024 ook nog het geval zijn. Participatie wordt op dit moment voor het grootste deel betaald door subsidies vanuit de provincie. De hogere energie prijzen maken wel dat er meer belangstelling is maar er is ook veel angst kiezen we wel voor het beste concept. Een project dat tijd nodig heeft en waarvan de uitkomst zeker niet vooraf vaststaat.

Voor de pilot voor verduurzaming van een ketelhuis zijn in 2023 wel een paar stappen gezet, maar is het door drukte, mede in verband met de fusie, niet gelukt echt tot een plan te komen. Of hier in 2024 wel voldoende tijd voor is, valt nog te bezien. De drukte rond de fusie is zeker nog niet over.

### Gedragbeïnvloeding

Door de sterk gestegen energieprijzen is gedragsverandering iets geworden wat mensen doen, zoals de thermostaat een graadje (of meer) lager of wat korter douchen. Op basis van vragen en signalen bekijken we 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.



### De Variabele Doet!

Huurders van Heuvelrug Wonen zijn geselecteerd voor 'De Variabele Doet!'. Medewerkers van De Variabele hebben zich belangeloos ingezet door bij enkele huurders het hemelwaterafvoer af te koppelen van het riool. Hierdoor kan het regenwater de grond in. Dit is goed voor de planten in de tuin, de bomen in de straat en tegen overbelasting van het riool in de straat.

### 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 2023 is de HBV-HW hierbij ondersteund door een adviesbureau. Er is een start gemaakt met de opzet van een bewonersadviesgroep. Het bestuur heeft ook in de loop van 2023 een tweetal nieuwe aspirant-bestuursleden geworven. Daarnaast is er veel aandacht gegaan naar het fusieproces en de belangrijke rol die de HBV-HW daarbij heeft.

#### Activiteiten

We hebben in 2023 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 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 2023.

#### 3.4.2 Bewonerscommissies

Eind 2023 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 2023 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

In 2023 stonden voornamelijk problematiek met voldoende vaklieden en toenemende prijsstijgingen op de agenda om te bespreken. De betrokken partijen hebben hierin intensief meegedacht en veel inspanning geleverd om zorg te dragen dat bewoners geholpen werden met reparatie- en mutatie onderhoud. Te kort aan vaklieden wordt een steeds groter probleem. Onderzocht wordt of de pool aan aannemers verbreed kan worden waarbij de lokale betrokkenheid een voorkeur heeft. De klanttevredenheid van de bewoners met een reparatieverzoek laat een mooi resultaat zien. Bewoners waarderen het proces van een reparatieverzoek in 2023 met een 8.1. Dit is gelukt door een goede communicatie te hebben met zowel de aannemers als met de bewoners tijdens het proces. De capaciteit op de reparatielijn is verhoogd wat terug te zien is in de positieve resultaten.

### Aannemersportaal

Met de betrokken (lokale) aannemers werken we intensief samen. In het aannemersportaal Mareon worden opdrachten uitgewisseld wat voor een betere monitoring zorgt. Het gebruik van Mareon wordt als positief ervaren. De gegeven opdrachten worden direct in het ERP-systeem van de aannemer verwerkt. Facturen vanuit de aannemer worden in Tobias 365 direct klaargezet ter controle voor de opzichter. Met name het premium pakket biedt veel voordelen. De aannemers die de Mareon Free gebruiken ervaren ook voordelen, met name bij het factureren. Dit zorgt voor een sneller proces. We blijven het gebruik van Mareon optimaliseren.

### 3.4.4 Communicatie

Januari 2023 hebben we afscheid genomen van onze vaste communicatieadviseur. In verband met de aanstaande fusie, is deze vacature tijdelijk ingevuld door een ingehuurde communicatieadviseur, per april. Zij heeft de lopende zaken waargenomen tot 1 januari 2024. Hierbij is ingezet op lopende communicatiekanalen, met extra aandacht voor social media.

### Op de Hoogte

Heuvelrug Wonen informeert haar huurders op verschillende manieren. Bewonersblad Op de Hoogte wordt bij alle huurders thuisbezorgd. In 2023 verschenen twee nummers van Op de Hoogte, inclusief een infographic van het jaarverslag.

### Digitale nieuwsbrieven

In 2023 zijn er tien digitale nieuwsbrief uitgebracht voor huurders. Steeds meer huurders maken gebruik van onze digitale nieuwsbrief. In 2021 waren dit er zo'n 2.600, in 2022 waren dit er 2.846 en in 2023; 3.138.

### Fusie RKZeist en Heuvelrug Wonen

In 2023 hebben we medewerkers middels voortgangsberichten op de hoogte gehouden over de fusie. Er zijn vijf voortgangsberichten gedeeld; in maart, mei, juli, september en november.

### Start bouw De Hofstede in Leersum

Samen met wethouder Rob Jorg en projectontwikkelaar ProSor hebben we de start van het project De Hofstede gevierd. In dit project bouwt Heuvelrug Wonen zes gasloze, sociale huurwoningen.

### Oplevering nieuwbouwwoningen

In 2023 hadden we diverse opleveringen van nieuwbouwprojecten. Telkens weer een heugelijke gebeurtenis, dat we met de bewoners en omwonenden hebben gevierd.

We hebben de sleutels uitgereikt voor de woningen van De Vrijheid in Doorn, hebben de woningen aan de Pomplaan in Leersum opgeleverd en vierden met de aanstaande bewoners de oplevering van 22 appartementen aan de Catharijnestraat in Driebergen.

Daarnaast mochten we een feestje vieren aan de Bloemenwaard in Cothen, waar acht eengezinswoningen zijn opgeleverd.

Verder hebben we de eerste flexwoningen van Startblock gerealiseerd in Wijk bij Duurstede. Bijzonder dat we de start van het project (ondertekening) en de oplevering van de woningen in hetzelfde jaar hebben mogen vieren. Dit project leverde veel media-aandacht op.

### Fusie voltooid

Bestuurders Jos Sleyfer en Camiel Schuurmans ondertekenden 18 december de fusieovereenkomst tussen Heuvelrug Wonen en RKZeist. Hiermee was de fusie een feit: vanaf 1 januari 2024 gaan we samen verder als NabijWonen.

Ook de raden van commissarissen zetten hun handtekeningen onder de overeenkomst. Dit gebeurde allemaal in het bijzijn van de ondernemingsraden en huurdersorganisaties. Het was een feestelijke aangelegenheid.

## Heuvelrug Wonen te Doorn

---

### 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 2023 (Aedesbenchmark 2023) waren de scores als volgt:

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

In het Huurdersoordeel wordt de tevredenheid van onze huurders over onze dienstverlening gemeten op drie onderdelen: de reparatieservice, de nieuwe huurder en de vertrokken huurder.

De nieuwe huurder beoordeelde onze dienstverlening in 2023 met een 7,9 (2022: 7,7). De reparatieservice van Heuvelrug Wonen werd in 2023 beoordeeld met een 8,0 (2022: 7,6). De beoordeling van de vertrokken huurder lag in 2023 op een 7,4 (2022: 6,8). De tevredenheid over een reparatieverzoek weegt het zwaarst in het huurdersoordeel (55%). In 2022 deed Heuvelrug Wonen niet mee aan de Aedesbenchmark met het prestatieveld Huurdersoordeel. Wel hebben we zelf de klanttevredenheid gemeten.

Het prestatieveld Onderhoud & Verbetering bestaat uit 3 subonderdelen: Onderhoudskosten, technische kwaliteit en ervaren kwaliteit. Eind 2022 hebben we de enquête Thuisgevoel voor de derde keer uitgezet. 1.119 huurders hebben de enquête ingevuld. Voor de kwaliteit van de woning hebben we een 7,0 gehaald. In deze enquête meten we ook de ervaren kwaliteit van de buurt. Hierop scoorden we een 7,2. Deze score telt mee voor de Aedesbenchmark van 2023 en 2024.

### 3.4.5 Loket voor bezwaren

#### Bezwaar huurverhoging

In 2023 hebben we zeventien huurbezwaarschriften ontvangen waarvan er negen zijn toegekend. Een drietal huurbezwaren was ongegrond en vijf huurbezwaren zijn ingetrokken.

#### Verzoeken huurverlaging

In 2023 hebben we 31 aanvragen voor huurverlaging ontvangen. Waarvan er 26 zijn toegekend, één ingetrokken en bij vier aanvragen ligt de actie nog bij de huurder.

#### Klachtencommissie

Er zijn in 2023 zeven klachten ingediend bij de klachtencommissie KWRU. Dat is meer dan de drie in 2022. Eén klacht uit 2022 liep door in 2023.

Eén klacht is niet ontvankelijk verklaard en de overige zes klachten zijn ongegrond verklaard.

#### Huurcommissie

In 2023 zijn vijf huurders naar de Huurcommissie gestapt en liepen er nog twee zaken uit 2022. Eén bezwaar op grond van onderhoudsgebreken bleek gegrond. Het technische probleem is opgelost en de tijdelijke huurverlaging is weer opgeheven.

### 3.5 (Des)investeringen in vastgoed

Na jaren van zaaien is het in 2023 weer eens gelukt te oogsten. Uiteindelijk zijn het 94 opgeleverde woningen geworden. Het aantal ontwikkel- en bouwlocaties in ons werkgebied blijft beperkt. Een relatief groot deel van de nieuwe woningen realiseerden we in de gemeente Wijk bij Duurstede, hier zien we ook in de komende jaren kansen. De uitstroom uit de zorg en het huisvesten van statushouders en Oekraïners 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 en oplevering in 2023

In 2023 waren meerdere projecten in uitvoering en werden opgeleverd. We hebben weer echt mensen gezien die blij en trots zijn op hun nieuwe woning. Hier worden we blij van.

- Gebouw B, 28 woningen, Doorn

Eind 2021 is de bouw gestart. De afronding was begin 2023. In de uitvoering hebben we met regelmaat problemen gehad met leverbaarheid van materialen. Slechts een zeer beperkt aantal woningen gaat nog betrokken worden door cliënten van Silverein.

- Bloemenwaard, 8 woningen, Cothen

In het 2e kwartaal van 2023 zijn deze 8 eengezinswoningen opgeleverd.

- Catharijnestraat, 22 woningen, Driebergen

Half 2022 konden we starten met de bouw, een jaar later, half 2023 waren ze klaar. Het zijn schitterende woningen geworden waarvoor we veel complimenten mochten ontvangen van huurders en stakeholders. De huurders hebben ons zelfs een kerstkaart gestuurd om ons te laten weten hoe blij ze zijn. Door de ligging in het centrum is het complex, zeer geschikt voor senioren. De meeste woningen zijn ook aan die doelgroep toegewezen.

- Kleine Ros, 52 flexwoningen, Wijk bij Duurstede

Eind 2022, waren we in gesprek met de gemeente maar er was zelfs nog geen duidelijkheid over een locatie. Eind 2023 waren de eerste 36 woningen opgeleverd en verhuurd. Zo snel hebben we woningen nog niet eerder gerealiseerd en we zijn hier dan ook enorm trots op. Begin 2024 zullen de overige 16 woningen geplaatst worden. Het gaat om grondgebonden rug aan rug woningen in 3 bouwlagen. De woningen worden volledig fabrieksmatig geproduceerd en per woning in één geheel aangevoerd, waarna ze geplaatst worden. De woningen staan op een tijdelijke locatie. Na 10 a 15 jaar zullen ze een keer verplaatst worden. De gemeente garandeert tegen die tijd een nieuwe permanente locatie voor de woningen.

- Hofstede (Knauslocatie), 6 appartementen, Leersum

Uitvoering gestart en in 2023 werd het hoogste punt al bereikt. Oplevering in 2024.

## Heuvelrug Wonen te Doorn

---

### Vorbereiding in 2023

Er zijn belangrijke stappen gezet bij andere projecten.

- Haarweg, 6 eengezinswoningen, Maarsbergen

De uitgevoerde onderzoeken hebben voldoende basis opgeleverd om de omgevingsvergunning aan te kunnen vragen. We zijn in afwachting van de verlening hiervan.

- Pomplaan, 20 woningen, Leersum

Nadat we eerste zelf een bod op de grond uitbrachten maar het niet geworden zijn en gesprekken met de ontwikkelaar mislukt leken is het toch gelukt tot overeenstemming te komen. In December zijn de overeenkomsten getekend en inmiddels is er in 2024 gestart met de sloop die nodig is voor de bouw kan starten. Oplevering verwachten we in 2025.

- Bedrijvencentrum, 12 woningen, Leersum

De ontwikkelaar is bezig geweest met participatie. Inmiddels lijkt met in de omgeving en bij de gemeente relatief positief over het plan. Wij nog altijd in beeld voor het sociale deel. Na aanpassing van de plannen lijkt dat sociale deel te gaan bestaan uit 12 rug aan rug woningen.

- Lomboklaan, 4 woningen, Leersum

Overeenstemming met ontwikkelaar en akkoord van RvC. Bezig met op papier zetten. Gelijktijdig is de ontwikkelaar bezig met de procedures bij de gemeente.

- Oude Kolk, 6 woningen, Leersum

Locatie die verkocht is door gemeente met als verplichting de sociale woningen aan ons te verkopen onder bepaalde voorwaarden zoals prijs en kwaliteit. Winnende partij is inmiddels eigenaar en gestart met de ontwikkeling. Wij zijn uiteraard aangehaakt.

- Stationsgebied, Driebergen-Zeist

Vooruitlopend op de fusie tot NabijWonen mede namens de RK Zeist ingesproken bij een gezamenlijk vergadering van beide gemeenteraden. Gesprekken lopen door, gemeenten zijn een projectbureau aan het inrichten. Dit gaat nog wel een aantal jaren duren. In potentie is dit een van de grootste ontwikkellocaties in ons gezamenlijke werkgebied.

- Geer III, Wijk bij Duurstede

Ook dit is in potentie een zeer grote locatie. Met onze flexwoningen in Wijk bij Duurstede direct aan de rand van dit gebied en met dit gebied als beoogde plek om (een deel van) deze woningen heen te verplaatsen zijn wij nadrukkelijk in beeld gekomen voor deze locatie. Bij activiteiten zijn we voor als nog niet betrokken.

### Afgevallen in 2023

Er zijn 2023 zijn er geen projecten waar we serieus mee bezig waren afgevallen.

### Nieuwe kansen in 2023

Op verschillende manieren dienen nieuwe mogelijkheden zich aan.

- Flexwoningen, Utrechtse Heuvelrug

Met de gemeente Utrechtse Heuvelrug lopen de gesprekken over flexwoningen nog. Het gaat om twee locaties de een duidelijk verder en serieuzer dan de ander. Inmiddels kunnen we het succes van de flexwoningen in Wijk bij Duurstede inbrengen.

- Gemeentewerf, Wijk bij Duurstede

Rond de zomer werd bekend dat wij de winnaar zijn van een selectie om (flex)woningen te gaan realiseren op de gemeentewerf in Wijk bij Duurstede. Tot op heden loopt dit nog niet zo voortvarend als bij het Kleine Ros.

Verder op verschillende plekken opties in een zeer pril stadium. Zo pril dat delen hier te prematuur is.

### Mogelijk fusies & overnames

Doordat Maarn in 2023 een stichting geworden is zijn een fusie met de nu Woningstichting Maarn een grote stap dichterbij gekomen. Verwachting is nu besprekingen in 2024 en een fusie per 1 januari 2025. Gesprekken met Stedelink (voorheen Vestia) gaan zeer langzaam. Bij ons heeft toevoegen van woningen aan de totale voorraad hogere prioriteit dan overnemen van woningen die al deel uitmaken van diezelfde voorraad.

### 3.5.2 Maatschappelijk vastgoed

Er zijn drie wijkkantoren: één in de Groenhoek in Driebergen, één aan de Sitiolaan in Doorn en één in Cothen.

### 3.5.3 Verkoop

In 2022 hebben we uiteindelijk aan het einde van het jaar drie patiobungalows op het terrein van het Nederlands Veteraneninstituut verkocht. 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 2023 hebben we hier meer invulling aan gegeven. Onder andere door een meer gebiedsgerichte aanpak samen met de Sociale Dorpsteams en gemeente gericht op onderlinge samenwerking en de kracht van de wijken.

#### 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. Vooral in de Groenhoek zetten we hierop in. We willen dat deze aanpak zal groeien en tot voorbeeld zal zijn voor de aanpak elders in het bezit.

Een aantal uitgangspunten hanteren we hierbij:

- De burger/huurder stellen we centraal bij onze gezamenlijke aanpak.
- 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.

#### Stabiliteitsaanpak 'Van stress naar stabiliteit'

Heuvelrug Wonen neemt al enkele jaren deel aan het project Stabiliteitsaanpak 'Van stress naar stabiliteit'. 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. In de evaluatie is de AVG en de continuïteit aangemerkt als aandachtspunten. Deze pakken we in 2024 samen op.

### Aanpak groen

In 2024 blijft NabijWonen zich inzetten voor een groene en duurzame leefomgeving. Groen en het onderhoud ervan staan hoog op onze prioriteitenlijst, omdat we geloven dat een groene omgeving essentieel is voor het welzijn van onze huurders. Het bevordert sociale interactie, verhoogt de betrokkenheid en draagt bij aan een aantrekkelijke woonomgeving.

Na het succes van het Groenhoek-project in 2022, hebben we in 2023 op de Kwartellaan te Leersum dezelfde aanpak toegepast. Door slim gebruik te maken van bestaande materialen en het aanleggen van groenvoorzieningen met inheemse planten, hebben we opnieuw een natuurlijke omgeving gecreëerd. Deze aanpak, die niet alleen kosteneffectief is maar ook de natuurwaarde maximaliseert, blijft centraal staan in onze groenprojecten.

Ondanks uitdagingen door droogte in 2023, hebben we met inheemse beplanting, wadi's en het afkoppelen van hemelwaterafvoeren schade aan ons groen weten te beperken. Het belang van een doordachte visie op groenontwikkeling wordt hiermee benadrukt, vooral met het oog op klimaatverandering. In 2024 worden inboet, water geven en mulchen geïntegreerd in het algemene onderhoudscontract in samenwerking met Donker Groen.

Onze samenwerking met de gemeente Utrechtse Heuvelrug wordt verder versterkt. In 2024 zullen we gezamenlijk twee grote ontsteeende projecten realiseren: De Groenhoek en De Griffel te Driebergen. Doel is zoveel mogelijk ontsteden en vergroenen. Naast het verbeteren van het welzijn van onze huurders, streven we hiermee naar het verminderen van hittestress en wateroverlast in deze gebieden.

Binnen NabijWonen onderzoeken we in 2024 creatieve manieren om nieuwe huurders te stimuleren tot het aanleggen van groene tuinen, als onderdeel van ons voortdurende streven naar een groenere toekomst.

### 3.6.2 Wijk- en buurtbeheer

#### Wijkkantoor de Groenhoek in Driebergen

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 beheerder van Umah hai die de moestuin en het Hoekje runt. Deze beheerder is in 2023 begonnen en we zijn in gesprek over de verdere invulling.

Doordeweeks wordt het Hoekje dagelijks gebruikt voor verschillende activiteiten.

#### 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.

#### Wijkkantoor Cothen

We hebben in 2023 de openingstijden van het wijkkantoor vanwege afnemende vraag verminderd. In 2024 bekijken we de mogelijkheden van het kantoor.

### 3.6.3 Aanpak overlast

Het aantal nieuwe overlastgevallen in 2023 bedraagt 255 (2022: 260). Daarvan gaan er 73 (2022:135) overlastgevallen mee naar 2024 en zijn er 173 (2022:191) meldingen gesloten. Het aantal nieuwe overlastgevallen is in 2023 ongeveer gelijk gebleven met 2022. De benodigde inzet per geval is toegenomen. We zien een toename van overlast die wordt veroorzaakt door onderliggende psychische problematiek.

## Heuvelrug Wonen te Doorn

---

### 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. Zo heeft de gemeente camera's in de openbare ruimte bij de Groenhoek geplaatst. Dit heeft er (mede) toe geleid dat we een rustige jaarwisselingsperiode hebben gehad in de wijk. Wij plaatsen in 2024 in goed overleg met de gemeente ook camera's in de trappenhuizen en bergingen. In de loop van 2024 zal de gemeente haar camera's naar verwachting verwijderen.

### 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 2023 hebben we één hennepwoning ontmanteld. De huurder heeft de huur zelf opgezegd.



### Ondertekening Volkshuisvestelijk verslag

Het volkshuisvestelijk verslag 2023 van Heuvelrug Wonen is vastgesteld door het bestuur op 17 juni 2024.

Het volkshuisvestelijk verslag 2023 van Heuvelrug Wonen is goedgekeurd door de raad van commissarissen op 27 juni 2024.

Doorn, 27 juni 2024

C.H. Schuurmans

D.P. Dekker

H.G.M. Haan

J. de Weerd-Hoeve

M.C. van der Slot

L.M. van der Sluis

G. Smeets

## **JAARREKENING**

**Balans per 31 december 2023**

**Winst-en-verliesrekening over 2023**

**Toelichting op de balans per 31 december 2023**

**Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2023**

**Toelichting op het kasstroomoverzicht 2023**

**1 BALANS PER 31 DECEMBER 2023**

(voor resultaatbestemming)

	31 december 2023		31 december 2022	
	€	€	€	€
<b>ACTIVA</b>				
<b>Immateriële vaste activa</b> (1)				
Overige immateriële vaste activa (software)		228.160		447.754
<b>Vastgoedbeleggingen</b> (2)				
DAEB vastgoed in exploitatie	684.764.042		662.782.195	
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	32.916.575		32.319.147	
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.630.486		1.640.287	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.190.882		7.590.589	
		720.501.985		704.332.218
<b>Materiële vaste activa</b> (3)				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		2.459.372		2.575.704
<b>Financiële vaste activa</b> (4)				
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	1.124.860		1.109.303	
Latente belastingvordering(en)	498.650		1.683.815	
Overige effecten	2.990		2.990	
		1.626.500		2.796.108
<b>Vorderingen</b> (5)				
Huurdebiteuren	103.626		144.496	
Belastingen en premies sociale verzekeringen	56.846		90.120	
Overige vorderingen	34.056		96.213	
Overlopende activa	296.948		319.930	
		491.476		650.759
<b>Liquide middelen</b> (6)		2.844.008		1.108.011
		3.335.484		1.758.770
		<u>728.151.501</u>		<u>711.910.554</u>

	31 december 2023		31 december 2022	
	€	€	€	€
<b>PASSIVA</b>				
<b>Eigen vermogen</b>	(7)			
Herwaarderingsreserve	512.464.962		513.240.935	
Overige reserves	91.521.175		78.473.617	
Onverdeeld resultaat	-3.371.328		12.271.583	
		600.614.809		603.986.135
<b>Voorzieningen</b>	(8)			
Onrendabele investeringen en herstructureringen	8.115.952		3.781.892	
Latente belastingverplichting(en)	77.357		105.118	
Overige voorzieningen	646.973		412.880	
		8.840.282		4.299.890
<b>Langlopende schulden</b>	(9)			
Schulden aan kredietinstellingen	107.585.021		95.140.697	
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.466.026		1.473.472	
		109.051.047		96.614.169
<b>Kortlopende schulden</b>	(10)			
Aflossingsverplichtingen langlopende schulden	6.555.675		3.419.690	
Schulden aan leveranciers	336.830		555.244	
Schulden aan groepsmaatschappijen	40.183		40.183	
Belastingen en premies sociale verzekeringen	362.536		707.295	
Overige schulden	674.631		650.280	
Overlopende passiva	1.675.508		1.637.668	
		9.645.363		7.010.360
		<u>728.151.501</u>		<u>711.910.554</u>

**2 WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2023**

		2023	2022
		€	€
Huuropbrengsten	(11)	27.275.847	26.561.794
Opbrengsten servicecontracten	(12)	986.759	739.446
Lasten servicecontracten	(13)	-1.152.925	-851.870
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(14)	-2.875.509	-2.780.817
Lasten onderhoudsactiviteiten	(15)	-11.460.573	-7.964.985
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(16)	-1.603.513	-3.748.102
<b>Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>		<b>11.170.086</b>	<b>11.955.466</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	(17)	1.991.412	-4.295
Toegerekende organisatiekosten	(18)	-7.765	-
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	(19)	-1.304.239	-
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>		<b>679.408</b>	<b>-4.295</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(20)	-6.352.504	-1.409.830
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(21)	-972.010	7.355.109
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	(22)	-2.359	33.180
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>		<b>-7.326.873</b>	<b>5.978.459</b>
Overige bedrijfsopbrengsten	(23)	1.244.925	771.273
Kosten overige activiteiten	(24)	-581.015	-558.314
<b>Nettoresultaat overige activiteiten</b>		<b>663.910</b>	<b>212.959</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>	(25)	<b>-1.187.871</b>	<b>-1.012.848</b>
<b>Leefbaarheid</b>	(26)	<b>-357.438</b>	<b>-478.013</b>
<b>Bedrijfsresultaat</b>		<b>3.641.222</b>	<b>16.651.728</b>
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	(27)	62.337	46.548
Rentelasten en soortgelijke kosten	(28)	-3.443.921	-2.949.442
<b>Financiële baten en lasten</b>		<b>-3.381.584</b>	<b>-2.902.894</b>
<b>Resultaat voor belastingen</b>		<b>259.638</b>	<b>13.748.834</b>
Belastingen	(29)	-3.429.753	-1.496.756
Resultaat deelnemingen	(30)	-201.213	19.505
<b>Resultaat na belastingen</b>		<b>-3.371.328</b>	<b>12.271.583</b>

### 3 KASSTROOMOVERZICHT 2023

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2023		2022	
	€	€	€	€
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>				
<i>Operationele Ontvangsten</i>				
Huurontvangsten	12	27.402.391		26.595.002
Vergoedingen		1.139.695		872.111
Overige Bedrijfsontvangsten		346.946		300.293
Ontvangsten interest (uit operationele activiteiten)		18.955		2.038
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>			28.907.987	27.769.444
<i>Operationele Uitgaven</i>				
Betalingen aan werknemers		-3.299.342		-2.948.083
Onderhoudsuitgaven		-9.996.715		-6.413.500
Overige Bedrijfsuitgaven		-5.438.746		-4.971.351
Betaalde interest		-3.391.578		-2.980.266
Verhuurderheffing		-		-1.760.077
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden		-79.803		-33.336
Vennootschapsbelasting		-1.822.740		1.327.376
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>			-24.028.924	-17.779.237
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>			4.879.063	9.990.207
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>				
<i>MVA Ingaande Kasstroom</i>				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden			1.991.412	-4.295
<i>MVA Uitgaande Kasstroom</i>				
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden		-12.351.654		-4.279.721
Verbeteruitgaven, woon- en niet woongelegenheden		-8.297.641		-5.777.000
Investerings overig		-105.614		-146.875
<i>Verwerking van vastgoedbeleggingen</i>			-20.754.909	-10.203.596
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>			-18.763.497	-10.207.891

## Heuvelrug Wonen te Doorn

---

### Kasstroom uit financieringsactiviteiten

	2023		2022	
	€	€	€	€
<i>Financiering Ingaande Kasstromen</i>				
Nieuwe door WSW geborgde leningen		19.000.000		-
<i>Financiering Uitgaande Kasstromen</i>				
Aflossing door WSW geborgde leningen		-3.379.629		-5.408.063
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>		<u>15.620.371</u>		<u>-5.408.063</u>
		<u>1.735.937</u>		<u>-5.625.747</u>
<b>Liquide middelen</b>				
Mutatie liquide middelen	1.735.937		5.625.747	
Wijziging kortgeldmutaties	<u>60</u>		<u>142</u>	
		<u>1.735.997</u>		<u>5.625.889</u>
Geldmiddelen aan het begin van de periode	1.108.011		6.733.900	
Geldmiddelen aan het einde van de periode	<u>2.844.008</u>		<u>1.108.011</u>	
		<u>1.735.997</u>		<u>-5.625.889</u>

#### 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.

##### **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 17 juni 2024.

##### **Vergelijking met voorgaand jaar**

Ten behoeve van het inzicht zijn zo nodig de vergelijkende cijfers van het vorig boekjaar aangepast.

##### **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.

## 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 waardevermindervingsverliezen. 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 geïnclassificeerd 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 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 2023 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 jaarver-  
slaglegging van 2023.

### Toelichting vrijheidsgraden

De toepassing van de full versie van het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde peildatum 31 december 2023' (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 31-12-2023. 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.

### *Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek*

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

### *Buitengebruikstelling als gevolg van sloop*

Indien op het waarderingscomplex of een deel daarvan op de waardepeildatum 31 december 2023 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 € 3.115 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 €1055 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 onbeperkte 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. beëindiging 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 opstellen) 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.

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 2023: 131,5% (2022: 133,7%). De vereiste beleidsdekkingsgraad bedraagt 126,4% per ultimo 2023. Het fonds heeft dus voldoende vermogen en geen reservetekort.

De voorziening wordt gewaardeerd tegen de contante waarde als het effect van de tijdswaarde van geld materieel is (waarbij de disconteringsvoet vóór belastingen de actuele marktrente weergeeft).

### **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-aftrekbare kosten. Per 1 januari 2023 is de VSO2 opgezegd. Dit heeft geen gevolgen voor Heuvelrug Wonen.

### **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 vervolgwaaarding 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 huurderving 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.



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 RISICOBEBEERSING

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.

### **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 treasurywetboek 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 betaaldaten, 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 betaaldaten en hoofdsom van variabel rentende leningen gelijk zijn aan betaaldaten 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 treasurywetboek 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 2023

**ACTIVA**

**1. Immateriële vaste activa**

	2023	2022
	€	€
<b>Overige immateriële vaste activa (software)</b>		
Verkrijgingsprijs	657.883	519.843
Cumulatieve afschrijvingen en overige waardeverminderingen	-210.129	-28.879
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>	<u>447.754</u>	<u>490.964</u>
<i>Mutaties</i>		
Investeringsen	-	138.040
Afschrijvingen	-219.594	-181.250
	<u>-219.594</u>	<u>-43.210</u>
Verkrijgingsprijs	657.883	657.883
Cumulatieve afschrijvingen en overige waardeverminderingen	-429.723	-210.129
<i>Boekwaarde per 31 december</i>	<u>228.160</u>	<u>447.754</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.

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
<b>2. Vastgoedbeleggingen</b>		
DAEB vastgoed in exploitatie	684.764.042	662.782.195
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	32.916.575	32.319.147
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.630.486	1.640.287
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.190.882	7.590.589
	<u>720.501.985</u>	<u>704.332.218</u>

De actuele waarde gebaseerd op beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie bedraagt € 299,4 miljoen (2022: 351,1 miljoen) (zie Beleidswaarde informatie hierna).

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

	DAEB vastgoed in exploitatie		Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	2023	2022	2023	2022
	€	€	€	€
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>				
Aanschaffingswaarde	179.337.248	174.213.207	6.514.988	6.284.254
Herwaardering	483.444.948	476.475.139	25.804.159	25.418.857
	<u>662.782.196</u>	<u>650.688.346</u>	<u>32.319.147</u>	<u>31.703.111</u>
<i>Mutaties</i>				
Investeringen	8.162.500	5.124.040	167.715	230.738
Investeringen - oplevering nieuwbouw	20.760.753	-	-	-
Desinvesteringen	-1.304.239	-	-	-
Herwaardering opleveringen	-4.235.445	-	-	-
Herwaarderingen	-1.401.723	6.969.809	429.713	385.298
	<u>21.981.846</u>	<u>12.093.849</u>	<u>597.428</u>	<u>616.036</u>
<i>Boekwaarde per 31 december</i>				
Aanschaffingswaarde	207.044.757	179.337.247	6.682.703	6.514.992
Herwaarderingen	477.719.285	483.444.948	26.233.872	25.804.155
	<u>684.764.042</u>	<u>662.782.195</u>	<u>32.916.575</u>	<u>32.319.147</u>

Het totaal saldo van de marktwaarde is met € 23,0 miljoen gestegen ten opzichte van 2022. 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 2023 is met 3,00% gestegen.

Verloopstaat marktwaarde 2023-2022 (€ 1.000)	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Marktwaarde 2022	662.782	32.319	695.101
Voorraadmutaties	15.868	0	15.868
Mutatie objectgegevens	63.583	2.205	65.788
Methodische wijzigingen handboek en software	-15.416	-739	-16.155
Parameter aanpassingen a.g.v. validatie handboek	-11.509	334	-11.175
Parameter aanpassingen a.g.v. validatie marktontwikkeling	-30.544	-1.202	-31.746
Marktwaarde 2023	684.764	32.917	717.681
Percentage marktwaarde 2023 t.o.v. 2022	103%	102%	103%

### Uitgangspunten marktwaarde

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

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

De jaarlijkse mutatie van de marktwaarde welke tot uitdrukking komt in de jaarrekening (waardeverandering vastgoedportefeuille) bestaat derhalve onder meer uit de marktontwikkeling over 2023 enerzijds en de validatie effecten anderzijds. Voor Heuvelrug Wonen bedraagt het validatie effect in corop regio Utrecht conform de Fakton effectenrapportage d.d. 17 mei 2024 -0,34%.

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

	2023	2022	Waarderings-variant
	€	€	
Eengezinswoningen	451.831.623	432.546.465	basis
Meergezinswoningen	260.874.756	257.403.320	basis
Parkeergarages	451.850	401.617	basis
Bedrijfsmatig onroerend goed	320.000	335.000	full
Maatschappelijk onroerend goed	1.040.000	1.095.000	full
Zorgvastgoed (extramuraal)	3.162.384	3.319.927	basis
Totaal	<u>717.680.613</u>	<u>695.101.329</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 waarderen 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 uitpoundscenario. Bij het doorexplotatiescenario is de veronderstelling dat het volledige complex in exploitatie blijft gedurende de DCF-periode. Bij het uitpoundscenario 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 van de woongelegenheden 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 woningwaarderingssysteem.
- 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:

## Heuvelrug Wonen te Doorn

---

De disconteringsvoet voor woongeleggheden ligt tussen de 5,48% en 6,06%.

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 604 per te splitsen eenheid.

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

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.

### *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 1-1-2023 bedraagt € 1.115,7 miljoen ultimo 2023 (2022: 1.067,8 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 21 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 verstrekte 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 € 299,4 miljoen per 31 december 2023. 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 2023	684.764.042	32.916.575
Aanpassing naar beleid doorexploiteren	70.538.883	4.221.657
Aanpassing naar huurbeleid (max. streefhuur)	-287.092.478	-11.633.540
Aanpassing onderhoudsnorm naar beleid Heuvelrug Wonen	-168.583.425	-6.173.203
Aanpassing beheerskosten naar werkelijke uitgaven beheer.	-19.484.997	-85.406
Totaal aanpassingen	-404.622.017	-13.670.492
Beleidswaarde per 31 december 2023	280.142.025	19.246.083

Voor de bepaling van de beleidswaarde is overeenkomstig de in de regelgeving voorgeschreven methodiek de disconteringsvoet uit het Handboek modelmatig waarden gehanteerd. De disconteringsvoet 2023 is in het definitieve Handboek d.d. 29 maart 2024 voor de zogenaamde COROP-regio's waarin de corporatie actief is ten opzichte van de eerdere versie van dit Handboek d.d. 31 januari 2024 positief bijgesteld, met respectievelijk 0,27%-punt (COROP regio Utrecht). Als gevolg hiervan is de beleidswaarde negatief bijgesteld. Deze bijstelling is doorgevoerd teneinde marktconformiteit van de waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat te realiseren, waarbij om dit te bereiken geen aanpassing heeft plaatsgevonden van relevante andere uitgangspunten (zoals leegwaarde) anders dan de disconteringsvoet. Hiermee is de representativiteit van deze disconteringsvoet voor de bepaling van de beleidswaarde niet noodzakelijkerwijs gewaarborgd. Voor het potentiële effect hiervan op de beleidswaarde verwijzen wij naar de navolgend opgenomen sensitiviteitsanalyse, waaruit blijkt dat een gemiddelde mutatie van de disconteringsvoet met 0,5% leidt tot een materieel effect op de beleidswaarde van circa EUR 27 miljoen.

Hierbij dient opgemerkt te worden dat de bepaling van de beleidswaarde met ingang van 2024 ingrijpend zal wijzigen. Deze beleidswaarde zal reeds ten behoeve van de in het najaar aan te leveren prognoseinformatie (dPi2024) moeten worden bepaald. Een onderdeel van de wijziging is de overgang van een disconteringsvoet die is afgeleid van de disconteringsvoet ten behoeve van de marktwaarde naar een sectorbreed toegepaste vaste disconteringsvoet. De nieuwe disconteringsvoet voor de beleidswaarde is vastgesteld op 4,11% voor de DAEB portefeuille en 4,6% voor de niet-DAEB portefeuille. De in de beleidswaarde ultimo 2023 opgenomen disconteringsvoet bedraagt gemiddeld 5,8% voor de gehele woning-portefeuille. Hieruit blijkt dat de nieuwe beleidswaarde een significante aanpassing zal ondergaan waarmee de huidige beleidswaarde als sturingsmiddel aan kracht verliest voor de beoordeling van de continuïteit van de corporatie. De Aw heeft door middel van een bericht d.d. 29 april 2024 aangegeven dat zowel de Aw als het WSW in het kader van hun toezicht op de sector rekening zullen houden met deze wijziging en dat een aanpassing van het volkshuisvestelijk beleid van de woningcorporatie, als gevolg van (alleen) de dalende beleidswaarde in 2023, niet nodig is. Als gevolg van deze wijziging in uitgangspunten zal de normering van de ratio's naar verwachting worden bijgesteld.

### Sensitiviteitsanalyse

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

Uitgangspunt voor	2023	2022	
Beheer	€ 1.055	€ 986	per woning
Streefhuur per maand	€ 690	€ 661	per woning
Lasten onderhoud	€ 3.115	€ 2.719	per woning
Disconteringsvoet	5,29%	5,59%	

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	€ 50 hoger	€ 6 miljoen lager
Beheer per jaar	€ 50 lager	€ 6 miljoen hoger
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	€ 15 miljoen hoger
Streefhuur per maand	€ 25 lager	€ 19 miljoen lager
Lasten onderhoud per jaar	€ 100 hoger	€ 13 miljoen lager
Lasten onderhoud per jaar	€ 100 lager	€ 13 miljoen hoger
Disconteringsvoet	% 0,5 hoger	€ 27 miljoen lager
Disconteringsvoet	% 0,5 lager	€ 32 miljoen lager

**Overige vastgoedbeleggingen**

	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	
	2023	2022	2023	2022
	€	€	€	€
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>				
Aanschaffingswaarde	939.774	939.774	10.275.147	4.785.110
Herwaardering	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>
<i>Mutaties</i>				
Opleveringen	-	-	-20.760.753	-
Investerings	-	-	12.070.128	5.490.037
Oplevering Herwaardering projecten	-	-	4.235.445	-
Herwaarderingen	-9.801	138.101	-	-
Herclassificatie uit voorziening ORT	-	-	-3.107.693	1.084.620
Bijzondere waardeverminderingen	-	-	1.163.166	-94.780
	<u>-9.801</u>	<u>138.101</u>	<u>-6.399.707</u>	<u>6.479.877</u>
<i>Boekwaarde per 31 december</i>				
Aanschaffingswaarde	939.774	939.774	1.555.289	10.275.147
Herwaarderingen	690.712	700.513	-	-
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-	-	-364.407	-2.684.558
	<u>1.630.486</u>	<u>1.640.287</u>	<u>1.190.882</u>	<u>7.590.589</u>

**Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden**

Het aantal woningen verkocht onder voorwaarden bedraagt 5 ultimo 2023 (2022: 5). Tevens zijn 0 woningen ultimo 2023 opgenomen die bestemd zijn voor verkoop onder voorwaarden. Gedurende 2023 zijn 0 woningen (2022: 0 woningen) onder een VOV-regeling aan derden overgedragen. Daarnaast zijn 0 woningen in ontwikkeling in 2023, 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 ontwerpfase 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

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
<b>3. Materiële vaste activa</b>		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.459.372	2.575.704
<i>Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie</i>		
Bedrijfsgebouwen en terreinen	2.231.782	2.376.002
Vervoersmiddelen	116.686	38.974
Andere vaste bedrijfsmiddelen	110.904	160.728
	2.459.372	2.575.704

	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie			
	Bedrijfsgebouwen en terreinen	Vervoersmiddelen	Andere vaste bedrijfsmiddelen	Totaal
	€	€	€	€
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>				
Aanschaffingswaarde	3.456.707	190.486	464.961	4.112.154
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-1.080.704	-151.512	-304.324	-1.536.540
Herrekenende stand per 1 januari	2.376.003	38.974	160.637	2.575.614
<i>Mutaties</i>				
Investerings	3.053	101.480	7.103	111.636
Afschrijvingen	-147.274	-23.768	-56.836	-227.878
Totaal mutaties 2023	-144.221	77.712	-49.733	-116.242
<i>Boekwaarde per 31 december</i>				
Aanschaffingswaarde	3.459.760	291.966	472.064	4.223.790
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-1.227.978	-175.280	-361.160	-1.764.418
	2.231.782	116.686	110.904	2.459.372

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

### *Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek*

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 2023 (2022: € 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 1-1-2023	1.109.303	1.683.815	2.793.118
Desinvesteringen	-	-1.185.165	-1.185.165
Aandeel resultaat onderneming waarin wordt deelgenomen	15.557	-	15.557
Stand per 31-12-2023	<u>1.124.860</u>	<u>498.650</u>	<u>1.623.510</u>

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€

### **Deelnemingen in groepsmaatschappijen**

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

Utrechtse Heuvelrug (100%)

39.273

39.038

Heuvelrug Energiediensten B.V. te Statutair gevestigd in gemeente

Utrechtse Heuvelrug (100%)

1.085.587

1.070.265

1.124.860

1.109.303

2023

2022

€

€

### *Heuvelrug Wonen Commandiet B.V.*

Stand per 1 januari

39.038

38.604

Aandeel in het resultaat

235

434

Stand per 31 december

39.273

39.038

### *Heuvelrug Energiediensten B.V.*

Stand per 1 januari

1.070.265

1.058.896

Aandeel in het resultaat

15.322

11.369

Stand per 31 december

1.085.587

1.070.265

## Heuvelrug Wonen te Doorn

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
<b>Latente belastingvordering(en)</b>		
Latente belastingvorderingen	498.650	1.683.815

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.

	2023	2022
	€	€
<i>Latente belastingvorderingen</i>		
Stand per 1 januari	1.683.815	1.650.671
Mutatie agio leningenruil Vestia	-	-231.138
Agio leningen	-51.160	16.249
Mutatie latentie onroerend goed i.e.	-1.134.005	248.033
Stand per 31 december	498.650	1.683.815

Van de latente belastingvorderingen wordt een bedrag van circa € 113.094 (2022: € 355.000) naar verwachting binnen 1 jaar gerealiseerd.

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
<b>Overige effecten</b>		
Woningnet	2.990	2.990

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

**5. Vorderingen**

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

	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
	€	€
<b>Huurdebiteuren</b>		
Huurdebiteuren	220.466	263.790
Voorziening wegens oninbaarheid	-116.840	-119.294
	<u>103.626</u>	<u>144.496</u>

De huurdebiteuren zijn in 2023 weer op het niveau van 2021. In 2022 was er een forse stijging door de combinatie van de nasleep van Corona, inflatie en stijgende energiekosten.

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	€	€
<i>Voorziening dubieuze huurdebiteuren</i>		
Stand per 1 januari	119.294	97.706
Dotatie	-2.454	21.588
Stand per 31 december	<u>116.840</u>	<u>119.294</u>

Terzake van oninbaarheid is een voorziening getroffen. De voorziening bedraagt € 116.840 per 31 december 2023 (2022: € 119.294).

	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
	€	€
<b>Belastingen en premies sociale verzekeringen</b>		
Vennootschapsbelasting	-	90.120
Omzetbelasting	40.198	-
Pensioenen	16.648	-
	<u>56.846</u>	<u>90.120</u>

Omzetbelasting betreft de afdracht BTW Q4 2024(€-468k) en de suppleties over 2017 t/m 2019 (€508k)

## Heuvelrug Wonen te Doorn

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
<b>Overige vorderingen</b>		
Overige debiteuren	34.056	96.213

### Overlopende activa

Vooruitbetaalde kosten	173.579	138.031
Zekerheidstelling Gemeente Utrechtse Heuvelrug	10.000	100.000
Rente	12.529	-
Afrekening VVE Vijverflat	95.297	79.090
Diverse overlopende activa	4.059	2.767
Voorschotten personeel	1.484	42
	<u>296.948</u>	<u>319.930</u>

Een specificatie van de overlopende activa is als volgt:

Vooruitbetaalde licenties	103.596	122.829
Vooruitbetaalde verzekeringen	45.243	5.131
Zekerheidstelling Gemeente Utrechtse Heuvelrug	10.000	100.000
Overige vooruitbetaalde kosten	24.740	10.071
Overige nog te ontvangen posten	5.543	2.809
Vooruitbetaalde rente en aflossing	12.529	-
Afrekening VVE Vijverflat	95.297	79.090
	<u>296.948</u>	<u>319.930</u>

### 6. Liquide middelen

Rekening-courant banken	2.843.861	1.107.924
Kas	147	87
	<u>2.844.008</u>	<u>1.108.011</u>

De liquide middelen worden gewaardeerd tegen nominale waarde. De per 31 december 2023 aanwezige liquide middelen staan de organisatie ter vrije beschikking.



**PASSIVA**

**7. Eigen vermogen**

	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
	€	€
<b>Herwaarderingsreserve</b>		
DAEB vastgoed in exploitatie	484.982.793	486.332.192
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	26.791.457	26.208.231
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	690.712	700.512
	<u>512.464.962</u>	<u>513.240.935</u>
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	€	€
Stand per 1 januari	513.240.935	504.953.507
Dotatie	-775.973	7.624.733
Correctie stelselwijziging 2021	-	662.695
Stand per 31 december	<u>512.464.962</u>	<u>513.240.935</u>
<b>Overige reserves</b>		
Stand per 1 januari	78.473.617	30.695.298
Correctie 2021	-	-662.694
Resultaatbestemming voorgaand verslagjaar	12.271.584	56.065.746
Dotatie wettelijke reserves	775.974	-7.624.733
Stand per 31 december	<u>91.521.175</u>	<u>78.473.617</u>

De goedgekeurde resultaatbestemming over 2022 ( 56.065.747) is toegevoegd aan de overige reserves in 2023.

## Heuvelrug Wonen te Doorn

Per 31 december 2023 is in totaal een bedrag ad € 512.464.962 (2022: € 513.240.935) 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.

	2023	2022
	€	€
Niet-gerealiseerde waardeverandering DAEB vastgoed in exploitatie	484.982.793	486.332.192
Niet-gerealiseerde waardeverandering niet-DAEB vastgoed in exploitatie	26.791.458	26.208.231
Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille VOV	690.711	700.512
	<u>512.464.962</u>	<u>513.240.935</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 € 418,3 miljoen (2022: € 343,9 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 uitzonderings situaties 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	12.271.584	56.065.746
Verdeeld resultaat voorgaand verslagjaar	-12.271.584	-56.065.746
Onverdeeld resultaat verslagjaar	-3.371.328	12.271.583
Stand per 31 december	<u>-3.371.328</u>	<u>12.271.583</u>

Een voorstel voor de resultaatbestemming 2023 is opgenomen onder de Overige informatie (zie bestemming van het resultaat 2023).

## 8. Voorzieningen

	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
	€	€
<b>Onrendabele investeringen en herstructurerings</b>		
Onrendabele investeringen en herstructurerings	<u>8.115.952</u>	<u>3.781.892</u>
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	€	€
<i>Onrendabele investeringen en herstructurerings</i>		
Stand per 1 januari	3.781.892	1.382.222
Dotatie als gevolg van waardeverandering	16.681.500	8.838.000
Onttrekking	-12.456.440	-5.293.107
Correcties ORT Nieuwbouw o.b.v. laatste vastgestelde MJB 2023-2033	<u>109.000</u>	<u>-1.145.223</u>
Stand per 31 december	<u>8.115.952</u>	<u>3.781.892</u>

De voorziening Onrendabele investeringen en herstructurerings omvat de voorziening van het investeringsproject duurzaamheidsplan en de diverse nieuwbouwprojecten

looptijd < 1 jaar € 7.211.452

looptijd 1-5 jaar € 904.500

looptijd > 5 jaar € -

### 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	105.118	253.244
Dotatie	-27.761	-37.017
Onttrekking	<u>-</u>	<u>-111.109</u>
Stand per 31 december	<u>77.357</u>	<u>105.118</u>

### 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 2023 commercieel € 0,4 miljoen hoger dan fiscaal (2022: € 0,9 miljoen). De nominale waarde van de latentie ultimo 2023 bedraagt € 0,1 miljoen en heeft een gemiddelde looptijd van 10 jaar.

## Heuvelrug Wonen te Doorn

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
<b>Overige voorzieningen</b>		
Voorziening jubilea-uitkeringen	85.076	78.177
Voorziening persoonlijk ontwikkelingsbudget	120.149	106.493
Voorziening vakantiedagen	142.985	146.217
Voorziening deelnemingen	298.763	81.993
	<u>646.973</u>	<u>412.880</u>

	2023	2022
	€	€
<i>Voorziening jubilea-uitkeringen</i>		
Stand per 1 januari	78.177	78.783
Dotatie	6.899	11.758
Onttrekking	-	-12.364
Stand per 31 december	<u>85.076</u>	<u>78.177</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	106.493	102.056
Dotatie	30.101	4.437
Onttrekking	-4.431	-
Overige mutaties	-12.014	-
Stand per 31 december	<u>120.149</u>	<u>106.493</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	146.217	166.164
Onttrekking	-3.232	-19.947
Stand per 31 december	<u>142.985</u>	<u>146.217</u>

De voorziening vakantiedagen omvat het saldo vakantieverlof van medewerkers per 31 december 2023.

### *Voorziening deelnemingen*

Stand per 1 januari	81.993	89.695
Dotatie	216.770	-
Onttrekking	-	-7.702
Stand per 31 december	<u>298.763</u>	<u>81.993</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

	31-12-2023	Waarvan langer dan vijf jaar	31-12-2022	Waarvan langer dan vijf jaar
	€	€	€	€
Schulden aan kredietinstellingen	107.585.021	83.686.945	95.140.697	88.033.427
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.466.026	-	1.473.472	-
	<u>109.051.047</u>	<u>83.686.945</u>	<u>96.614.169</u>	<u>88.033.427</u>

De gemiddelde rente over de schulden aan kredietinstellingen bedraagt 3,11% (2022: 2,83%). 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	1.140.580	1.960.451	3.101.031
6-10 jaar	22.000.000	7.162.448	29.162.448
11-15 jaar	416.087	22.726.001	23.142.088
16-20 jaar	13.629.243	1.000.000	14.629.243
> 20 jaar	24.535.415	11.362.873	35.898.288
	<u>61.721.325</u>	<u>44.211.773</u>	<u>105.933.098</u>

### *Kasstromrisico'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 (2022: 13 jaar).

## Heuvelrug Wonen te Doorn

De marktwaarde van de langlopende leningen is € 121,7 miljoen per 31 december 2023 (2022: €103,6 miljoen). De Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) voeren vanaf 2023 een verandering door met betrekking tot de waardering van de marktwaarde van geborgde leningen. Deze verandering levert een efficiëntere waarderingwijze op.

De marktwaarde van de leningen wordt gebruikt voor de berekening van de onderpandsratio en dekkingsratio.

Door de aanpassing in de waarderingwijze ontstaat een uniforme waarderingwijze van de geborgde leningen door de Aw en WSW. Voor corporaties betekent de aanpassing lagere administratieve lasten dan wanneer corporaties twee verschillende waarderingen zouden moeten opstellen, op basis van continuïteit voor de jaarrekening en op basis van discontinuïteit voor de Aw en WSW.

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
<b>Schulden aan kredietinstellingen</b>		
Schulden aan kredietinstellingen	105.933.098	93.448.496
Agio leningruil Vestia	1.651.923	1.692.201
	<u>107.585.021</u>	<u>95.140.697</u>

	Schulden aan krediet- instellingen	Agio leningruil Vestia	Totaal
	€	€	€
Stand per 1-1-2023	96.828.225	1.732.262	98.560.487
Opgenomen gelden	19.000.000	-	19.000.000
Aflossing	-3.379.729	-40.062	-3.419.791
Stand per 31-12-2023	112.448.496	1.692.200	114.140.696
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-6.515.398	-40.277	-6.555.675
Langlopend deel per 31 december 2023	<u>105.933.098</u>	<u>1.651.923</u>	<u>107.585.021</u>

Het deel van de leningen met een looptijd langer dan vijf jaar bedraagt € 83.686.945.

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
<b>Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden</b>		
Darthese (Leersum)	688.568	696.667
De Lei (Driebergen-Rijsenburg)	777.458	776.805
	<u>1.466.026</u>	<u>1.473.472</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 (2022: 5 woningen).

## Heuvelrug Wonen te Doorn

	Darthese (Leersum)	De Lei (Driebergen -Rijsenburg)	Totaal
	€	€	€
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht Vermeerderingen/verminderingen	370.500 321.693	569.274 212.005	939.774 533.698
Boekwaarde per 1 januari 2023	<u>692.193</u>	<u>781.279</u>	<u>1.473.472</u>
Opwaarderingen	-3.625	-3.821	-7.446
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht Vermeerderingen/verminderingen	370.500 318.068	569.274 208.184	939.774 526.252
Boekwaarde per 31 december 2023	<u>688.568</u>	<u>777.458</u>	<u>1.466.026</u>

### 10. Kortlopende schulden

Onder de kortlopende schulden zijn posten opgenomen met een looptijd tot en met een jaar.

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
<b>Aflossingsverplichtingen langlopende schulden</b>		
Schulden aan kredietinstellingen	<u>6.555.675</u>	<u>3.419.690</u>
<b>Schulden aan leveranciers</b>		
Crediteuren	<u>336.830</u>	<u>555.244</u>
<b>Schulden aan groepsmaatschappijen</b>		
Heuvelrug Wonen Commandiet B.V.	<u>40.183</u>	<u>40.183</u>
Over de schulden aan groepsmaatschappijen wordt geen rente berekend.		
<b>Belastingen en premies sociale verzekeringen</b>		
Vennootschapsbelasting	360.819	-
Omzetbelasting	-	707.295
Loonheffing	1.717	-
	<u>362.536</u>	<u>707.295</u>
<b>Overige schulden</b>		
Afrekening servicekosten	437.392	207.745
Rekening-courant personeels vereniging	12.569	13.046
Overige nog te betalen kosten	224.670	429.489
	<u>674.631</u>	<u>650.280</u>

## Heuvelrug Wonen te Doorn

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
<b>Overlopende passiva</b>		
Niet vervallen rente leningen	1.422.905	1.363.387
Vooruitontvangen huur	252.603	274.281
	<u>1.675.508</u>	<u>1.637.668</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.

#### BTW suppleties zonnepanelen

De BTW suppleties zonnepanelen over 2020 t/m 2022 moeten nog plaatsvinden.

#### *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 2023. 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 € 2,9 miljoen per 31 december 2023 (€ 2,6 miljoen per 31 december 2022).

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 € 597.345 (2022: € 163.986)

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 € 578.056 (2022: € 146.094).

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 2023

### NETTO RESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE

	2023	2022
	€	€
<b>11. Huuropbrengsten</b>		
Woningen en woongebouwen DAEB	26.292.883	25.600.095
Woningen en woongebouwen niet-DAEB	1.277.929	1.243.049
Onroerende zaken niet zijnde woningen DAEB	21.965	20.957
Onroerende zaken niet zijnde woningen niet-DAEB	141.888	134.819
	<u>27.734.665</u>	<u>26.998.920</u>
Huurderving wegens leegstand	-417.355	-359.913
Huurderving wegens oninbaarheid	-41.463	-77.213
	<u><u>27.275.847</u></u>	<u><u>26.561.794</u></u>

De huurstijging in 2023 is veroorzaakt door:

- nieuwe verhuringen en de huurstijging per 1 juli;
- het in exploitatie komen van nieuwe woningen.

De huurderving bedraagt 1,70% (2022: 1,29%). Dit is grotendeels veroorzaakt door leegstand wegens verduurzaming van woningen. De gemiddelde leegstandsduur van deze woningen zijn 46 dagen (2022: 52 dagen).

Utrechtse Heuvelrug	24.951.717	24.342.676
Wijk bij Duurstede	2.324.130	2.219.118
	<u>27.275.847</u>	<u>26.561.794</u>

### 12. Opbrengsten servicecontracten

Water	20.991	21.864
Gas	428.113	265.622
Electriciteit	251.364	197.299
Schoonmaken portieken en overige	302.245	261.917
Vergoedingsderving wegens leegstand	-15.954	-7.256
	<u>986.759</u>	<u>739.446</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	20.882	19.608
Gas	54.832	187.248
Elektriciteit	216.163	112.029
Schoonmaken, onderhoud tuinen en overige	436.536	325.240
Te verrekenen met verhuurders	424.512	207.745
	<u>1.152.925</u>	<u>851.870</u>

## Heuvelrug Wonen te Doorn

	2023	2022
	€	€
<b>14. Lasten verhuur en beheeractiviteiten</b>		
Huur wijkkantoren	14.720	14.565
Belangenorganisaties	76.163	36.773
Beheerkosten VvE en standplaatsen	56.858	55.204
Overige lasten verhuur en beheeractiviteiten	11.442	10.172
Toegerekende organisatiekosten	2.716.326	2.664.103
	<u>2.875.509</u>	<u>2.780.817</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	2.245.027	2.137.618
Sociale lasten	363.676	339.503
Pensioenlasten	279.706	284.870
	<u>2.888.409</u>	<u>2.761.991</u>

### Personeelsleden

Gedurende het jaar 2023 had de corporatie gemiddeld 37 werknemers in dienst (2022: 37). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam (2022: -).

	2023	2022
<i>Onderverdeeld naar:</i>		
Directie	1,00	1,00
Staf	2,82	2,88
Vastgoed	6,72	5,72
Financiën	7,54	7,33
Wonen	19,22	19,66
	<u>37,30</u>	<u>36,59</u>

## Heuvelrug Wonen te Doorn

	2023	2022
	€	€
<b>Toerekening organisatiekosten</b>		
Lonen en salarissen	2.910.163	2.761.991
Af: direct toerekenbare lonen en salariskosten	-131.117	-
Uitzendkrachten, inleen, et cetera	967.113	1.027.471
Overige personeelskosten	392.902	310.758
Huisvestingskosten	221.274	149.523
Afschrijvingskosten	447.562	407.338
Overige organisatiekosten	1.191.167	1.267.030
Toe te rekenen organisatiekosten	<u>5.999.064</u>	<u>5.924.111</u>
Organisatiekosten toegerekend aan:		
- Lasten verhuur en beheeractiviteiten	2.716.327	2.664.103
- Lasten onderhoudsactiviteiten	1.710.707	1.686.914
- Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	7.765	-
- Kosten overige activiteiten	501.203	482.775
- Overige organisatiekosten	711.260	642.141
- Leefbaarheid	351.802	448.178
Totaal toegerekende organisatiekosten	<u>5.999.064</u>	<u>5.924.111</u>

De organisatiekosten zijn toegerekend op basis van het aantal fte (2022: idem). Op basis hiervan is onderstaande verdeelstaat toegepast op de toe te rekenen organisatiekosten:

	2023	2022
	%	%
- Lasten verhuur en beheeractiviteiten	45,28	44,97
- Lasten onderhoudsactiviteiten	28,52	28,48
- Overige waardeverandering bezit	3,97	-
- Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	0,13	-
- Kosten overige activiteiten	8,35	8,15
- Overige organisatiekosten	11,86	10,84
- Leefbaarheid	5,86	7,56
Totaal toegerekende organisatiekosten	<u>103,97</u>	<u>100,00</u>

	2023	2022
	€	€

### 15. Lasten onderhoudsactiviteiten

Niet-planmatig onderhoud	3.631.864	2.475.304
Planmatig onderhoud	6.098.174	3.767.226
Toegerekende organisatiekosten	1.710.707	1.686.913
Organisatiekosten direct toerekenbaar	19.828	35.542
	<u>11.460.573</u>	<u>7.964.985</u>

### 16. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Onroerende zaakbelasting	1.131.034	1.054.022
Heffingen	223.523	199.689
Verzekeringen	96.873	83.907
Diversen	69.438	62.407
Verhuurdersheffing	-	2.348.077
Bodemsanering Ossenwaard	55.000	-
Camerasysteem Groenhoek	27.645	-
	<u>1.603.513</u>	<u>3.748.102</u>

**NETTO GEREALISEERD RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE**

	2023	2022
	€	€
<b>17. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille</b>		
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.039.700	-
Directe verkoopkosten	-48.288	-4.295
	<u>1.991.412</u>	<u>-4.295</u>

**18. Toegerekende organisatiekosten**

Toegerekende organisatiekosten	<u>7.765</u>	<u>-</u>
--------------------------------	--------------	----------

**19. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille**

Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	<u>1.304.239</u>	<u>-</u>
---	------------------	----------

Voor het verkochte DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie is de boekwaarde de marktwaarde in verhuurde staat.

**WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE****20. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

Waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling projecten	-4.005.252	1.949.063
Waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling duurzaamheid	-2.347.252	-3.358.893
	<u>-6.352.504</u>	<u>-1.409.830</u>

**21. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

Waardeveranderingen niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-1.401.723	6.969.809
Waardeveranderingen DAEB vastgoed in exploitatie	429.713	385.300
	<u>-972.010</u>	<u>7.355.109</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	-9.801	138.101
Waardeveranderingen terugkoopverplichting VOV	7.442	-104.921
	<u>-2.359</u>	<u>33.180</u>

Dit betreft de mutatie in de marktwaarde van het vastgoed VOV ten opzichte van voorgaand verslagjaar.

## Heuvelrug Wonen te Doorn

---

### NETTO RESULTAAT OVERIGE ACTIVITEITEN

	2023	2022
	€	€
<b>23. Overige bedrijfsopbrengsten</b>		
Administratiekosten vergoeding (servicekosten)	23.115	18.063
Werken voor derden (administratie Maarn/RK Zeist/Bartimeus)	250.159	278.243
Vergoeding reparaties en doorbelastingen aan derden	-	1.053
Subsidies Zonnepanelen RVO	2.394	60.401
Opbrengst zonnepanelenverhuur	341.312	295.553
Exploitatieright Heuvelrug Energiediensten B.V.	63.695	56.690
Lange Dreef C.V.	16.575	17.253
Service abonnement	15.552	11.959
Diverse vergoedingen	2.221	1.663
Vrijval R/C SWRU	21.709	-
Suppleties BTW 2017 t/m 2019	508.193	-
Vrijval reservering glasfonds	-	30.395
	<u>1.244.925</u>	<u>771.273</u>

De suppleties BTW betreft de teruggave van omzetbelasting over de inkoop van PV-panelen. De drie suppleties zijn goedgekeurd door de Belastingdienst en uitbetaald begin 2024. Over de jaren 2020 t/m 2022 dienen wij nog de suppletieaangiften op te stellen.

### 24. Kosten overige activiteiten

Organisatiekosten direct toerekenbaar	79.812	75.539
Toegerekende organisatiekosten	501.203	482.775
	<u>581.015</u>	<u>558.314</u>

## Heuvelrug Wonen te Doorn

	2023	2022
	€	€
<b>25. Overige organisatiekosten</b>		
Accountantskosten	70.623	179.163
Organisatiekosten direct toerekenbaar	133.056	182.721
Fusiekosten	272.931	8.822
Toegerekende organisatiekosten	711.261	642.142
	<u>1.187.871</u>	<u>1.012.848</u>
<b>26. Leefbaarheid</b>		
Mens gerelateerde leefbaarheid	5.636	29.836
Toegerekende organisatiekosten	351.802	448.177
	<u>357.438</u>	<u>478.013</u>
<b>27. Rentebaten en soortgelijke opbrengsten</b>		
Vrijval Agio Vestia lening	-	39.849
Overige rentebaten	39.994	5.034
Rente banken op uitgezette middelen	22.343	1.665
	<u>62.337</u>	<u>46.548</u>
<b>28. Rentelasten en soortgelijke kosten</b>		
Rentelasten Belastingdienst	1.097	-
Rente schulden aan kredietinstellingen onder WSW borging	3.279.783	2.868.161
Rente en bankkosten	40	17.747
Overige rentelasten (Obligoheffing WSW)	163.001	63.534
	<u>3.443.921</u>	<u>2.949.442</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 Belastingdienst heeft de met woningcorporaties gesloten VSO 2 per 1 januari 2023 opgezegd. 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:

	2023	2022
	€	€
Vennootschapsbelasting	-2.111.590	-1.827.584
Vennootschapsbelasting voorgaande jaren	-160.759	149.558
Mutatie voorziening belastingen	27.761	33.144
Mutatie actieve belastinglatentie	-1.185.165	148.126
	<u>-3.429.753</u>	<u>-1.496.756</u>

De belastingen in 2023 bestaan uit de acute last van € 1,8 miljoen (2022: € 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 2023 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	474.113	13.748.834
Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek	-17.841	-5.385
Tijdelijke verschillen	8.496	8.423
Waarderingsverschil commercieel-fiscaal	-6.523.807	-7.445.185
niet-aftrekbare baten en kosten voornamelijk ATAD	1.345.107	1.156.504
Belastbare som	<u>-4.713.932</u>	<u>7.463.191</u>

Het gemiddelde wettelijke (toepasselijke) belastingtarief bedraagt 25,8% (2022: 25%). De lagere effectieve belastingdruk (zijnde de belastinglast in de winst-en-verliesrekening uitgedrukt als % van het resultaat vóór belastingen) ad 10,89% (2022: 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
verschil waarde verandering vastgoed portefeuille	-	-15
Effectief belastingtarief (%)	<u>-</u>	<u>11</u>

## 30. Resultaat deelnemingen

	2023	2022
	€	€
Resultaat Heuvelrug Wonen Commandiet B.V.	235	434
Resultaat Lange Dreef B.V. (joint venture)	-216.770	7.702
Resultaat Heuvelrug Energiediensten B.V.	15.322	11.369
	<u>-201.213</u>	<u>19.505</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 2023**

De geldmiddelen staan ter vrije beschikking aan Heuvelrug Wonen. Per 31 december 2023 bedraagt het saldo € 1,1 miljoen een afname van € 5,6 miljoen ten opzichte van 2022.

### 13 OVERIGE INFORMATIE

#### Belangrijke gebeurtenissen na balansdatum

NabijWonen

Op 1 januari 2024 zijn RKZeist en Heuvelrug Wonen gefuseerd.

#### Bestemming van het resultaat over het verslagjaar 2022

De jaarrekening 2022 is vastgesteld in de algemene vergadering gehouden op 15 juni 2023. De algemene vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

#### Verwerking van het verlies 2023

Overeenkomstig de wettelijke bepalingen zal het verlies ad € 3.371.328 over 2023 in het boekjaar 2024 in mindering worden gebracht op de overige reserves.

In afwachting van de goedkeuring van dit voorstel door de algemene vergadering is dit voorstel nog niet in de jaarrekening verwerkt maar opgenomen onder de post onverdeeld resultaat.

De resultaatbestemming is nog niet verwerkt in de jaarrekening.

	2023	2022
	€	€
<b>Accountantshonoraria</b>		
Controle van de jaarrekening	70.470	65.000
Andere controlewerkzaamheden	2.638	114.164
Fiscale advisering	47.943	59.135
Correctie reservering jaarwerk 2022	-2.485	-
	<u>118.566</u>	<u>238.299</u>

Bovenstaande honoraria betreffen de controle- en advieswerkzaamheden die zijn uitgevoerd door de controlerend accountant bij Heuvelrug Wonen.

De afname van de accountantskosten is als volgt te verklaren.

- In 2022 is het voor eerst een reservering voor accountantskosten opgenomen in de jaarrekening, dit leverde eenmaal een dubbele accountantslast op;

- Daarnaast heeft Heuvelrug Wonen in 2022 zorggedragen voor de afrekening accountantskosten 2021 van de WBS Cothen.

#### Bezoldiging van (ex)bestuurders en (ex)commissarissen

Voor de gehele WNT verantwoording wordt verwezen naar het hoofdstuk aldaar.

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 € 163.000 (2022: € 158.000) en wordt naar individuele bestuurder als volgt gespecificeerd:

## Heuvelrug Wonen te Doorn

---

	Periodiek betaalde beloningen		Beloningen betaalbaar op termijn	
	2023	2022	2023	2022
J.A. Sleyfer	141.894	139.208	21.088	18.792
	<u>141.894</u>	<u>139.208</u>	<u>21.088</u>	<u>18.792</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 (2022: € 49.500) en wordt naar individuele commissaris als volgt gespecificeerd:

	Als lid van de Raad van Commissarissen	
	2023	2022
D.P. Dekker	19.560	11.750
H.G.M. Haan	13.040	9.800
J. de Weerd-Hoeve	13.040	9.800
M.C. van der Slot	13.040	4.500
L. Broekhof	13.040	3.375
M.B. Botman	-	6.750
	<u>71.720</u>	<u>45.975</u>

Er zijn geen leningen, voorschotten of garanties verstrekt door Heuvelrug Wonen aan bestuurders en commissarissen.

**14 GESCEIDEN VERANTWOORDING DAEB/ NIET-DAEB**

**Gescheiden balans**

(voor resultaatbestemming)

	2023		2022	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
<b>ACTIVA</b>				
<b>Immateriële vaste activa</b>				
Overige immateriële vaste activa (software)	228.160	-	447.754	-
<b>Vastgoedbeleggingen</b>				
DAEB vastgoed in exploitatie	684.764.042	-	662.782.195	-
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-	32.916.575	-	32.319.147
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-	1.630.486	-	1.640.287
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.190.882	-	7.590.588	-
	<u>685.954.924</u>	<u>34.547.061</u>	<u>670.372.783</u>	<u>33.959.434</u>
<b>Materiële vaste activa</b>				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.459.372	-	2.575.704	-
<b>Financiële vaste activa</b>				
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	-	1.124.860	-	1.109.303
Netto vermogenswaarde niet-DAEB	32.743.494	-	31.256.305	-
Interne lening	4.093.019	-	4.407.866	-
Latente belastingvordering(en)	498.650	-	1.683.815	-
Overige effecten	-	2.990	-	2.990
	<u>37.335.163</u>	<u>1.127.850</u>	<u>37.347.986</u>	<u>1.112.293</u>
<b>Vorderingen</b>				
Huurdebiteuren	103.626	-	144.493	3
Vorderingen op groepsmaatschappijen	-	294.836	339.067	-
Belastingen en premies sociale verzekeringen	54.972	1.874	87.055	3.065
Overige vorderingen	32.933	1.123	92.941	3.272
Overlopende activa	287.160	9.788	309.049	10.881
	<u>478.691</u>	<u>307.621</u>	<u>972.605</u>	<u>17.221</u>
<b>Liquide middelen</b>				
	402.156	2.441.852	-1.454.726	2.562.737
	<u>880.847</u>	<u>2.749.473</u>	<u>-482.121</u>	<u>2.579.958</u>
	<u>726.858.466</u>	<u>38.424.384</u>	<u>710.262.106</u>	<u>37.651.685</u>

	2023		2022	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
<b>PASSIVA</b>				
<b>Eigen vermogen</b>				
Herwaarderingsreserve	512.464.962	27.482.259	513.240.935	26.208.231
Overige reserves	91.521.175	6.188.587	78.473.617	4.020.170
Resultaat boekjaar	-3.371.328	-927.352	12.271.583	1.027.904
	<u>600.614.809</u>	<u>32.743.494</u>	<u>603.986.135</u>	<u>31.256.305</u>
<b>Voorzieningen</b>				
Onrendabele investeringen en herstructurerings	8.115.952	-	3.781.892	-
Latente belastingverplichting(en)	77.357	-	105.118	-
Overige voorzieningen	625.647	21.326	398.838	14.042
	<u>8.818.956</u>	<u>21.326</u>	<u>4.285.848</u>	<u>14.042</u>
<b>Langlopende schulden</b>				
Schulden aan kredietinstellingen	107.585.021	-	95.140.697	-
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-	1.466.026	-	1.473.472
Interne lening	-	4.093.019	-	4.407.866
	<u>107.585.021</u>	<u>5.559.045</u>	<u>95.140.697</u>	<u>5.881.338</u>
<b>Kortlopende schulden</b>				
Aflossingsverplichtingen langlopende schulden	6.555.675	-	3.419.690	-
Schulden aan leveranciers	325.727	11.103	536.360	18.883
Schulden aan groepsmaatschappijen	335.019	-	-	379.250
Belastingen en premies sociale verzekeringen	-	11.950	-	24.055
Overige schulden	350.586	55.229	683.240	55.696
Overlopende passiva	2.272.673	22.237	2.210.136	22.116
	<u>9.839.680</u>	<u>100.519</u>	<u>6.849.426</u>	<u>500.000</u>
	<u>726.858.466</u>	<u>38.424.384</u>	<u>710.262.106</u>	<u>37.651.685</u>

Gescheiden winst-en-verliesrekening

	2023		2022	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Huuropbrengsten	25.859.406	1.419.817	25.224.086	1.337.708
Opbrengsten servicecontracten	963.550	32.526	721.848	25.414
Lasten servicecontracten	-1.114.922	-38.003	-830.449	-29.237
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-2.780.725	-94.784	-2.686.243	-94.574
Lasten onderhoudsactiviteiten	-11.082.804	-377.769	-7.694.102	-270.883
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-1.550.657	-52.856	-3.540.775	-207.327
<b>Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>10.293.848</b>	<b>888.931</b>	<b>11.194.365</b>	<b>761.101</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.983.647	-	-4.295	-
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.304.239	-	-	-
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>679.408</b>	<b>-</b>	<b>-4.295</b>	<b>-</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-6.352.504	-	-1.409.830	-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	429.713	-1.401.723	6.969.809	385.300
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	-	-2.359	-	33.180
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>-5.922.791</b>	<b>-1.404.082</b>	<b>5.559.979</b>	<b>418.480</b>
Overige bedrijfsopbrengsten	1.191.307	41.036	745.043	26.230
Kosten overige activiteiten	-561.863	-19.152	-539.326	-18.988
<b>Nettoresultaat overige activiteiten</b>	<b>629.444</b>	<b>21.884</b>	<b>205.717</b>	<b>7.242</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>	<b>-1.148.716</b>	<b>-39.155</b>	<b>-978.402</b>	<b>-34.446</b>
<b>Leefbaarheid</b>	<b>-357.438</b>	<b>-</b>	<b>-478.013</b>	<b>-</b>
<b>Bedrijfsresultaat</b>	<b>4.173.755</b>	<b>-532.422</b>	<b>15.499.351</b>	<b>1.152.377</b>

## Heuvelrug Wonen te Doorn

---

Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	143.001	-	139.622	-
Rentelasten en soortgelijke kosten	-3.443.921	-80.664	-2.949.442	-93.074
<b>Financiële baten en lasten</b>	<b>-3.300.920</b>	<b>-80.664</b>	<b>-2.809.820</b>	<b>-93.074</b>
<b>Resultaat voor belastingen</b>	<b>872.835</b>	<b>-613.086</b>	<b>12.689.531</b>	<b>1.059.303</b>
Belastingen	-3.316.700	-113.053	-1.445.852	-50.904
Resultaat deelnemingen	-927.463	-201.213	1.027.904	19.505
<b>Resultaat</b>	<b>-3.371.328</b>	<b>-927.352</b>	<b>12.271.583</b>	<b>1.027.904</b>
<b>Resultaat na belastingen</b>	<b>-3.371.328</b>	<b>-927.352</b>	<b>12.271.583</b>	<b>1.027.904</b>

## Heuvelrug Wonen te Doorn

### Gescheiden kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2023		2022	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>				
<i>Operationele Ontvangsten</i>				
Huurontvangsten	26.499.141	903.250	25.690.526	904.476
Vergoedingen	1.102.128	37.567	842.451	29.660
Overige Bedrijfsontvangsten	335.510	11.436	290.080	10.213
Ontvangsten interest (uit operationele activiteiten)	99.619	-	95.112	-
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<u>28.036.398</u>	<u>952.253</u>	<u>26.918.169</u>	<u>944.349</u>
<i>Operationele Uitgaven</i>				
Betalingen aan werknemers	-3.190.588	-108.754	-2.847.821	-100.262
Onderhoudsuitgaven	-9.667.199	-329.516	-6.195.382	-218.118
Overige Bedrijfsuitgaven	-5.259.472	-179.274	-4.802.279	-169.072
Betaalde interest	-3.391.578	-80.664	-2.980.266	-93.074
Verhuurderheffing	-	-	-1.760.077	-
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-79.803	-	-33.336	-
Vennootschapsbelasting	-1.762.658	-60.082	1.282.233	45.143
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<u>-23.351.298</u>	<u>-758.290</u>	<u>-17.336.928</u>	<u>-535.383</u>
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	4.685.100	193.963	9.581.241	408.966
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>				



## Heuvelrug Wonen te Doorn

	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
<i>MVA Ingaande Kasstroom</i>				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	2.039.700	-	-	-
<i>MVA Uitgaande Kasstroom</i>				
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	-12.351.654	-	-4.279.721	-
Verbeteruitgaven, woon- en niet woongelegenheden	-8.297.641	-	-5.777.000	-
Investerings overig	-105.614	-	-146.875	-
Externe kosten bij verkoop	-48.288	-	-4.295	-
<i>Verwerking van vastgoedbeleggingen</i>	-20.803.197	-	-10.207.891	-
<i>Financiële Vaste Activa</i>				
Ontvangsten verbindingen	314.848	-	339.067	70.106
Uitgaven verbindingen	-	-	-70.106	-
<i>Saldo in-en uitgaande kasstromen financiële vaste activa</i>	314.848	-	268.961	70.106
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>	-18.448.649	-	-9.938.930	70.106
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>				
<i>Financiering Ingaande Kasstromen</i>				
Nieuwe door WSW geborgde leningen	17.600.000	-	-	-
<i>Financiering Uitgaande Kasstromen</i>				
Aflossing door WSW geborgde leningen	-1.979.629	-	-5.408.063	-
Aflossing ongeborgde leningen DAEB-investeringen	-	-314.848	-	-339.067
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen</i>	-1.979.629	-314.848	-5.408.063	-339.067
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	15.620.371	-314.848	-5.408.063	-339.067
	<u>1.856.822</u>	<u>-120.885</u>	<u>-5.765.752</u>	<u>140.005</u>
<b>Liquide middelen</b>				
Mutatie liquide middelen	1.856.822	120.885	5.765.752	140.005
Wijziging kortgeldmutaties	60	-	142	-
	<u>1.856.882</u>	<u>120.885</u>	<u>5.765.894</u>	<u>140.005</u>
Geldmiddelen aan het begin van de periode	-1.454.726	2.562.737	4.311.168	2.422.732
Geldmiddelen aan het einde van de periode	<u>402.156</u>	<u>2.441.852</u>	<u>-1.454.726</u>	<u>2.562.737</u>
	<u>1.856.882</u>	<u>-120.885</u>	<u>-5.765.894</u>	<u>140.005</u>

## Heuvelrug Wonen te Doorn

---

### WNT-verantwoording 2023 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 2023 € 163.000.

#### 1a. Leidinggevende topfunctionarissen

Gegevens 2023

**Bedragen x € 1**

**J.A. Sleyfer**

Functiegegevens

Directeur-bestuurder

Aanvang en einde functievervulling in 2023

1/1 - 31/12

Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)

1,0

Dienstbetrekking?

ja

Bezoldiging

Beloning

141.894

Beloningen betaalbaar op termijn

21.088

*Subtotaal*

162.982

Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum

163.000

-/- Onverschuldigd betaald bedrag

-

Totaal bezoldiging 2023

162.982

Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan

N.V.T.

-

Gegevens 2022

Functiegegevens

Directeur-bestuurder

Aanvang en einde functievervulling in 2022

1/1 - 31/12

Omvang dienstverband 2022 (in fte)

1,0

Dienstbetrekking?

ja

Bezoldiging

Beloning

139.208

Beloningen betaalbaar op termijn

18.791

*Subtotaal*

157.999

Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum

158.000

**Bezoldiging**

157.999

## Heuvelrug Wonen te Doorn

---

### 1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

#### Gegevens 2023

<b>Bedragen x € 1</b>	<b>D.P. Dekker</b>	<b>H.G.M. Haan</b>	<b>J. de Weerd- Hoeve</b>	<b>M.C. van der Slot</b>
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2023	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging				
Bezoldiging	19.560	13.040	13.040	13.040
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	24.450	16.300	16.300	16.300
-/- 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 2022

<b>Bedragen x € 1</b>	<b>D.P. Dekker</b>	<b>H.G.M. Haan</b>	<b>J. de Weerd- Hoeve</b>	<b>M.C. van der Slot</b>
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2022	1/7 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/7 - 31/12
Bezoldiging				
Bezoldiging	7.050	9.800	9.800	4.500
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	11.947	15.800	15.800	7.965

## Heuvelrug Wonen te Doorn

---

### Gegevens 2023

#### Bedragen x € 1

**L. Broekhof**

#### Functiegegevens

Lid

Aanvang en einde functievervulling in 2023

1/1 - 31/12

#### Bezoldiging

Bezoldiging

13.040

Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum

16.300

-/- Onverschuldigd betaald bedrag

-

Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan

N.v.t.

Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling

N.v.t.

### Gegevens 2022

#### Bedragen x € 1

**L. Broekhof**

#### Functiegegevens

Lid

Aanvang en einde functievervulling in 2022

15/8 - 31/12

#### Bezoldiging

Bezoldiging

3.375

Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum

6.017

### Ondertekening van de jaarrekening

De jaarrekening 2023 van Heuvelrug Wonen is goedgekeurd door het bestuur op 17 juni 2024.

De jaarrekening 2023 van Heuvelrug Wonen is vastgesteld door de raad van commissarissen op 27 juni 2024.

Doorn, 27 juni 2024

C.H. Schuurmans

D.P. Dekker

H.G.M. Haan

J. de Weerd-Hoeve

M.C. van der Slot

L.M. van der Sluis

G. Smeets

## 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**

**3 Verwerking van het verlies 2023**

Overeenkomstig de wettelijke bepalingen zal het verlies ad € 3.371.328 over 2023 in het boekjaar 2024 in mindering worden gebracht op de overige reserves.

In afwachting van de goedkeuring van dit voorstel door de algemene vergadering is dit voorstel nog niet in de jaarrekening verwerkt maar opgenomen onder de post onverdeeld resultaat.



## **CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT**

Aan: de raad van commissarissen van Stichting Heuvelrug Wonen

### **Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2023**

#### **Ons oordeel**

Wij hebben de jaarrekening 2023 van Stichting Heuvelrug Wonen te Doorn gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Heuvelrug Wonen op 31 december 2023 en van het resultaat over 2023 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

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

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

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

Wij zijn onafhankelijk van Stichting Heuvelrug Wonen zoals vereist in de Wet toezicht accountantsorganisaties, de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

Wij vinden dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

#### **Q-Concepts Accountancy B.V.**

IBAN NL48RABO0154565199  
KVK 17277491  
BTW NL8221.10.866.B04

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

### **Informatie ter ondersteuning van ons oordeel**

Wij hebben onze controlewerkzaamheden bepaald in het kader van de controle van de jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover. Onderstaande informatie ter ondersteuning van ons oordeel en onze bevindingen moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.

### **Controleaanpak frauderisico's**

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

Wij hebben de toelichting in de (fraude-)risicoparagraaf in het bestuursverslag geëvalueerd en besproken met het management en verwijzen naar de desbetreffende passage in de paragraaf "frauderisico's" van het bestuursverslag.

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

Bij onze controle hebben wij aandacht besteed aan het risico van het doorbreken van de interne beheersingsmaatregelen door het management. Wij hebben het veronderstelde frauderisico met betrekking tot de opbrengstverantwoording weerlegd gezien er sprake is van beperkte mutaties in het vastgoed in exploitatie, er geen sprake is van materiële leegstand en er sprake is van genormeerde huurprijzen. Tevens hebben wij voor de verkoopopbrengsten vastgesteld dat sprake is van een beperkt aantal verkopen waarbij zonder korting ten opzichte van de taxatiewaarde of WOZ waarde is verkocht.

### *Het risico dat het management maatregelen van interne beheersing doorbreekt*

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

Wij hebben handmatige journaalposten geselecteerd op basis van risicocriteria en hierop specifieke controlewerkzaamheden verricht zoals aansluiting naar onderliggende documentatie en accordering van handmatige journaalposten. Verder is een betalingsanalyse uitgevoerd op transactiecodes, handmatige betalingen en salarisbetalingen. Wij hebben tevens aandacht besteed aan significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsuitoefening en met verbonden partijen.

Daarnaast hebben wij schattingen van het management geëvalueerd, waaronder de inbaarheid van de debiteuren, de waardering van vastgoed, beleidswaarde en de voorziening voor onrendabele toppen op de investeringen in renovatie en nieuwbouw en daarbij hebben wij aandacht gehad voor het inherente risico van vooringenomenheid van het bestuur bij schattingen. In het kader van het risico van de mogelijke materiële onjuistheid in deze belangrijke schattingen hebben wij specifieke aandacht besteed aan de waardering van het vastgoed in exploitatie, de beleidswaarde en de volledigheid van de voorziening voor onrendabele toppen.

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

### **Controleaanpak continuïteit**

Zoals toegelicht in de grondslagen van de jaarrekening heeft het bestuur de jaarrekening opgemaakt uitgaande van het continuïteitsbeginsel. Het bestuur heeft de continuïteitsbeoordeling onder andere gebaseerd op de meerjarenbegroting 2024-2028.

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

- overwegen of de continuïteitsbeoordeling van het bestuur alle relevante informatie bevat waarvan wij als gevolg van onze controle kennis hebben door het bestuur en de raad van commissarissen te bevragen over de belangrijkste veronderstellingen en uitgangspunten.
- nagaan of het bestuur of de raad van commissarissen gebeurtenissen of omstandigheden heeft geïdentificeerd die gereede twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van de entiteit om haar continuïteit te handhaven;
- evalueren van de begrote operationele resultaten en daaraan gerelateerde kasstromen voor de periode van 2024 tot en met 2028, rekening houdend met ontwikkelingen in de branche zoals de verwachte huurontwikkeling, ontwikkelingen op gebied van inflatie en de voorgenomen investeringen en onze kennis uit de controle;
- analyseren of de huidige en de benodigde financiering voor het kunnen continueren van het geheel van de bedrijfsactiviteiten is gewaarborgd inclusief het voldoen aan de ratio's van Waarborgfonds Sociale Woningbouw en het verkrijgen van een borgbaarheidsverklaring vanuit Waarborgfonds Sociale Woningbouw;
- inwinnen van inlichtingen bij het bestuur over zijn kennis van continuïteitsrisico's na de periode van de door het bestuur verrichte continuïteitsbeoordeling.

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

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

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering van DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie. Hierin staat beschreven dat Stichting Heuvelrug Wonen een deel van haar vastgoed in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 in het huidige en het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

Daarnaast is vermeld dat deze actuele waarde de basis is voor het berekenen van de beleidswaarde. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

### **Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd**

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2023 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

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

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

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

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

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

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

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

### **Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening**

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

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

In dit kader is het bestuur tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude. Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten.

Op grond van genoemd artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

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

### **Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening**

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

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

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

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

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

's-Hertogenbosch, 27 juni 2024  
Q-Concepts Accountancy B.V.

drs. M.H.A. Lensen RA