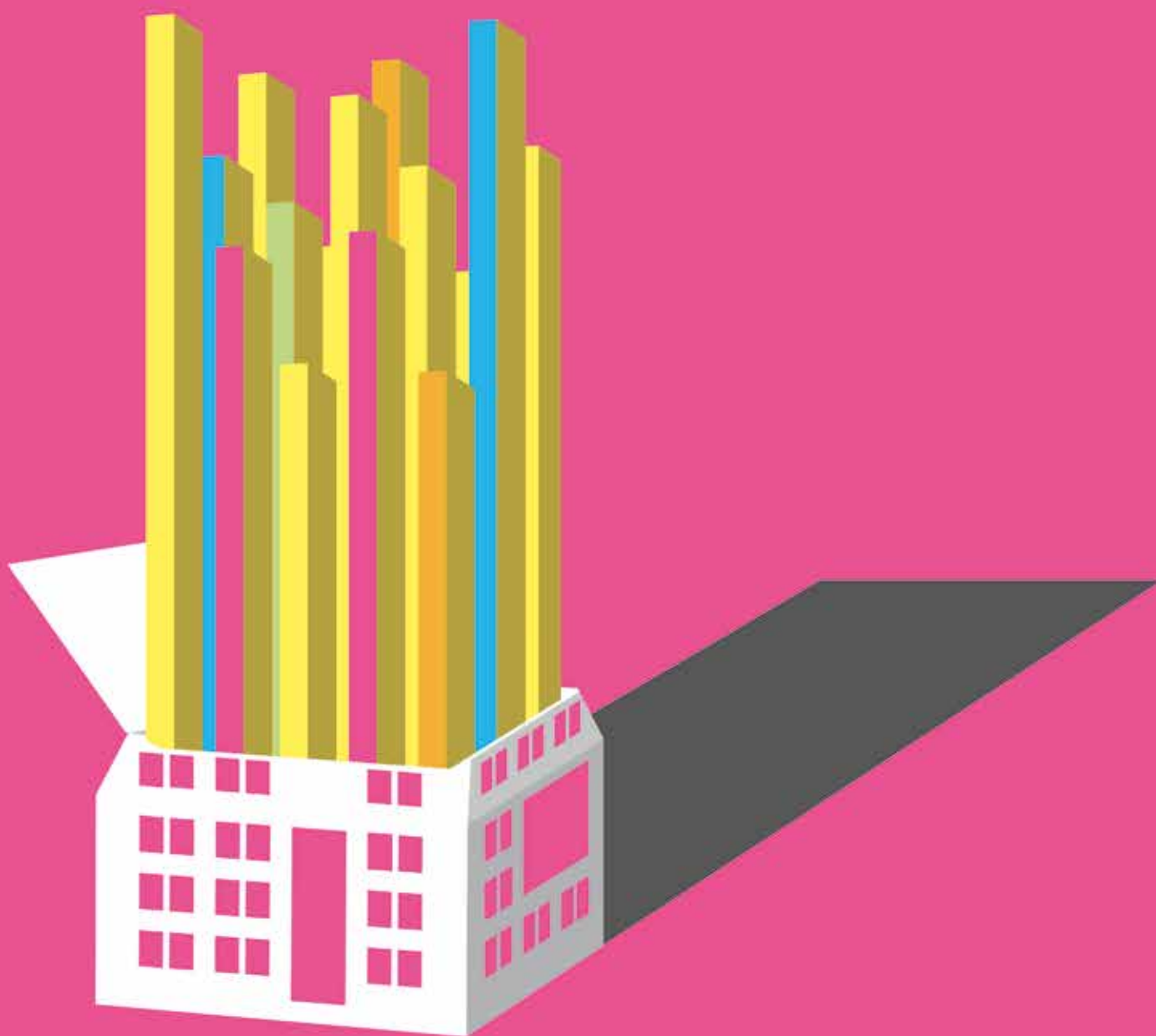




Jaarverslag 2016

Inhoudsopgave

HEEMwonen in 2016	5
Voorwoord	6
1 Bestuursverslag	9
1.1 Taken en verantwoordelijkheden	
1.2 Terug- en vooruitblik	
1.3 Horizontale verantwoording	
1.4 Risicomanagement en meerjarenperspectief	
1.5 Bestuursverklaring	
2 HEEMwonen	17
2.1 Organisatiestructuur	
2.2 Missie en strategie	
2.3 Kwaliteit dienstverlening	
2.4 Geschillenadviescommissie	
2.5 Informatie en communicatie	
2.6 Medewerkers	
2.7 Ondernemingsraad	
3 Huisvesten van de doelgroep	25
3.1 Doelgroep	
3.2 Betaalbaar wonen	
3.3 Wonen en zorg	
3.4 De betrokkenheid van bewoners	
4 De kwaliteit van wonen	31
4.1 Woningbezit	
4.2 Nieuwbouw	
4.3 Sloop	
4.4 Verkoop en aankoop	
4.5 Onderhoud en renovatie	
4.6 Energiebesparing	
4.7 Project SUPERLOCAL	
4.8 Leefbaarheid	
5 Financiën	39
5.1 Algemeen	
5.2 Resultatenrekening: van categoriaal naar functioneel	
5.3 Waarderen op marktwaaarde in verhuurde staat	
5.4 Investeren	
5.5 Financieren	
5.6 Fiscaliteit	
5.7 Meerjarenperspectief	
5.8 Beleggingen	
5.9 Deelnemingen	
6 Verslag van de Raad van Commissarissen	51
6.1 Samenstelling Raad van Commissarissen	
6.2 Toezichtkader	
6.3 Inhoud toezicht	
6.4 Corporate Governance	
6.5 Slotopmerking	
Bijlage	60
Kengetallen HEEMwonen	
Jaarrekening	63

848
woningzoekenden
kregen een nieuwe
woning



Gemiddelde wachttijd
12 maanden



10.020
woningen

Ons bezit

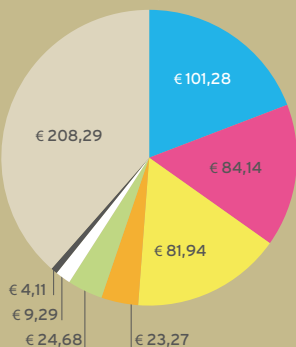
2.008
(garages, maatschappelijk
vastgoed, bedrijfsruimten,
overig)

28%
van onze woningen is
geschikt voor senioren



Waar werd de huur
aan besteed?

STEL: uw huur is
€ 537,- per maand. Hoe is dan
uw huur opgebouwd?



■ Onderhoudskosten
 ■ Organisatiekosten
 ■ Rentelasten
 ■ Belastingen en verzekeringen
 ■ Overheidsheffingen
 ■ Leefbaarheid
 ■ Overig
 ■ Saldo (sloop, renovatie en nieuwbouw)

HEEMwonen in 2016

Een korte terugblik op 2016.
Wat hebben we allemaal gedaan en wat
hebben we in gang gezet?
We vinden het belangrijk dat bewoners
prettig wonen in een fijne buurt.
Daar zetten we ons voor in.
Ook in 2017 staan we graag voor u klaar!



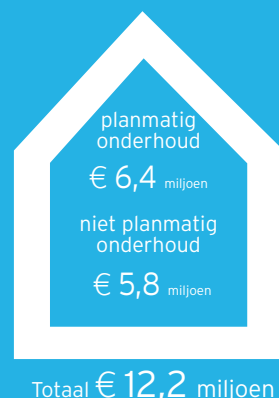
Beheerkosten € 904
per woning
per jaar



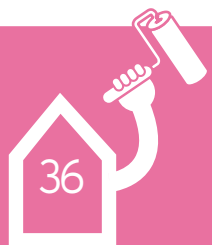
Welk cijfer gaf u ons?



Investerings in onderhoud



87
woningen
werden nieuw gebouwd.
Kosten
€ 13,6 miljoen



36
woningen werden gerenoveerd.
Kosten
€ 0,6 miljoen



0
woningen werden verkocht.
Opbrengst
€ 0



24
woningen werden gesloopt.
Kosten
€ 0,3 miljoen

HEEMwonen stuurt op betaalbare woningen
voor mensen met een laag inkomen

goedkope woningen
tot € 409,92
16%



betaalbare woningen
€ 409,92 tot € 628,76
69%

Gemiddelde
huur
€ 521,-

Medewerkers 94,9 fte
Stagiaires en trainees 16



heem
wonen

www.heemwonen.nl

Voor woord

HEEMwonen is als corporatie actief in de gemeenten Kerkrade en Landgraaf. We hebben zo'n 10.000 huurwoningen.

We zijn ons ervan bewust dat corporaties onder het vergrootglas liggen. En terecht. Openheid, transparantie en goed toezicht zijn voorwaarden voor vertrouwen in de corporatiesector. We hebben kostenbewustzijn hoog in ons vaandel staan. We werken als maatschappelijk ondernemer immers met gemeenschapsgeld. Een efficiënte bedrijfsvoering is nodig om onze maatschappelijke doelstelling goed vorm te geven en te blijven voldoen aan de verwachtingen van onze belanghouders en de overheid.

We noemen de volgende ontwikkelingen.

- **Herziene Woningwet**

Sinds 2015 zijn de nieuwe Woningwet en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV) van kracht. De Woningwet schrijft onder meer voor dat corporaties teruggaan naar hun kernactiviteiten: het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen, maatschappelijk vastgoed en in beperkte mate leefbaarheidstaken. De gevolgen van de Woningwet zijn verankerd in onze bedrijfsprocessen. Zo wijzen we vanaf 1-1-2016 passend toe. We hebben keuzes moeten maken voor de administratieve splitsing van onze woningvoorraad, we hebben een financieel statuut

opgesteld, we maakten prestatieafspraken met beide gemeenten én we kregen te maken met de waardering van ons bezit op marktwaarde.

- **Bevolkingskrimp in ons werkgebied**

De bevolkingskrimp in deze regio zet door: in 2030 is het aantal inwoners in Parkstad naar verwachting met 9% gedaald. We hebben de focus verlegd van sloop naar renovatie. Met sloop onttrekken we betaalbare woningen aan de markt. Het is momenteel nog niet haalbaar voor dezelfde huur nieuwe woningen te bouwen. Met renovatie kunnen we de betaalbaarheid beter garanderen.

- **Statushouders**

We voelen ons maatschappelijk verantwoordelijk voor het huisvesten van statushouders en vinden het belangrijk hieraan een substantiële bijdrage te leveren.

- **Verhuurderheffing**

HEEMwonen betaalde in 2016 een bedrag van 2,9 miljoen euro aan verhuurderheffing. Geld dat we niet kunnen inzetten voor de sociale woningbouw.

- **Gematigde huurverhoging**

Net als voorgaande jaren, kozen we in 2016 voor een gematigde huurverhoging. De ruimte om de huur extra te verhogen, hebben we niet benut. We vinden het niet terecht dat onze huurders mee betalen aan de lastenverzwaring van corporaties, zoals de verhuurderheffing. Daarnaast speelt mee dat we in een krimpgebied actief zijn. De gematigde huurverhoging gaat ten koste van ons maatschappelijk vermogen. Dit betekent dat we op het terrein van onze bedrijfsvoering nog scherpere keuzes maken.

- **Wonen, welzijn, zorg**

Mensen blijven langer thuis wonen door het scheiden van wonen en zorg (extramuralisatie). Dit geldt voor ouderen, maar ook voor bijvoorbeeld psychiatrische patiënten. We hebben andere woningtypes nodig (o.a. levensloopbestendig, domotica) en een intensievere samenwerking met zorg- en welzijnsinstellingen.

- **Benchmark**

Ook in 2016 hebben we deelgenomen aan de benchmark van Aedes naar de prestaties van corporaties in Nederland wat betreft de klanttevredenheid van huurders en bedrijfslasten. In totaal namen 309 woningcorporaties deel en gaven 170.000 huurders een oordeel over hun corporatie. We scoren in de middengroep. Door deel te nemen

aan de benchmark willen wij leren van collega-corporaties en een bijdrage leveren aan de transparantie van de sector. Hier ligt een uitdaging.

▪ **Visitatie**

Begin 2016 hebben we een visitatie laten uitvoeren door een onafhankelijk bureau. Wat betekenen we voor onze huurders? Hoe betrekken we interne en externe belanghebbenden bij ons beleid? Hebben we onze beloften waargemaakt? Zo hebben interne en externe belanghouders onze prestaties over de afgelopen vier jaar beoordeeld. Het onderzoeksrapport is te vinden op onze website.

Wij zijn trots op het gemiddelde cijfer van 7,4. De visitatiecommissie is positief over ons maatschappelijk presteren in de breedte. Hoe blij wij ook zijn met de mooie cijfers, we hebben ook aandachtspunten meegereggen. Deze vinden we minstens zo belangrijk. Zo constateert de visitatiecommissie dat er wat betreft de interactie met huurders en partners werk aan de winkel is.

▪ **Nieuw ondernemingsplan**

Aansluitend aan de visitatie zijn we aan de slag gegaan met ons nieuwe ondernemingsplan. Samen met huurders, huurdersorganisaties en andere belanghouders, zoals welzijns- en zorgpartijen, ketenpartners en beide gemeenten. En natuurlijk ook met de Raad van Commissarissen, de ondernemingsraad en medewerkers. We zijn samen aan tafel gegaan. Niet om te vertellen wat onze plannen zijn, maar om te luisteren.

Het resultaat: een ondernemingsplan met als titel: Welkom bij HEEMwonen. Wat kunnen wij voor u doen? Hiermee maken we duidelijk dat we de komende vier jaar de focus leggen op onze huurders. Het gewone dagelijkse werk, het verhuren van goede betaalbare woningen en zorgen dat dat bewoners zich welkom voelen bij ons, dat is waar het allemaal om draait.

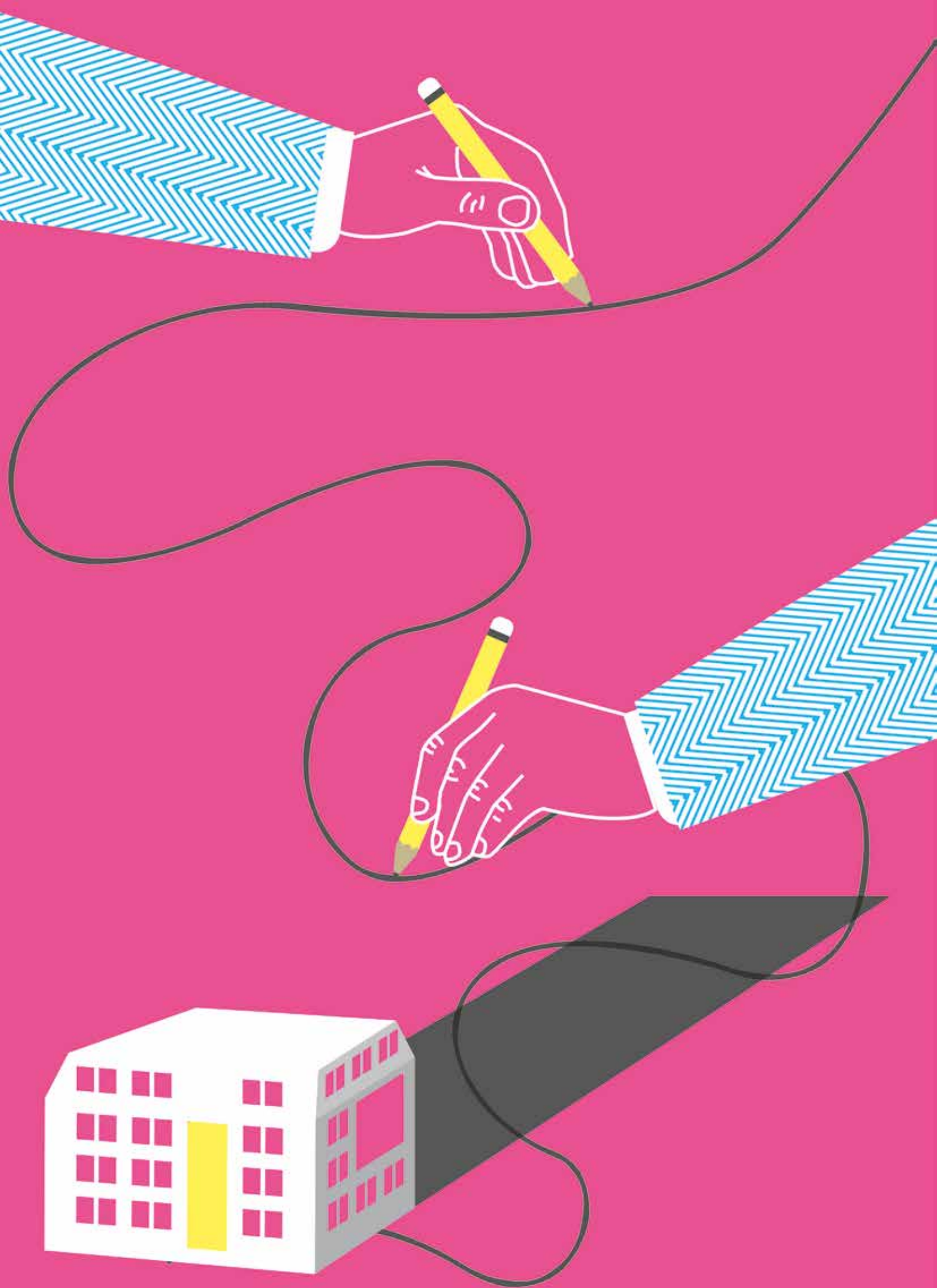
Onze missie hebben we vertaald naar de volgende strategische doelstellingen:

- a. Onze huurders voelen zich welkom bij HEEMwonen
- b. We kiezen meer de regierol richting partners
- c. We blijven ons inzetten voor leefbare buurten, waar bewoners prettig (samen)wonen
- d. We zorgen voor voldoende betaalbare en beschikbare woningen
- e. Beslissingen die we nemen moeten duurzaam zijn
- f. Onze financiële continuïteit op lange termijn is gewaarborgd.

Onze kernwaarden *betrokken, ondernemend* en *duidelijk* blijven leidend bij ons werk.

In dit jaarverslag verantwoorden we de inzet van onze middelen in 2016 en de keuzes die we hebben gemaakt. Eventuele vragen of opmerkingen naar aanleiding van het jaarverslag kunt u mailen naar: info@heemwonen.nl.

Marjo Vankan
directeur-bestuurder



1 Bestuurs- verslag

De directeur-bestuurder is verantwoordelijk voor het behalen van de maatschappelijke, operationele en financiële resultaten van HEEMwonen, is eindverantwoordelijk voor het functioneren van de organisatie en legt verantwoording af aan de Raad van Commissarissen.

In dit verslag legt de bestuurder verantwoording af over het in 2016 gevoerde beleid. En blikkt vooruit.

1.1 Taken en verantwoordelijkheden

De directeur-bestuurder is belast met het besturen van de organisatie. De rol van de directeur-bestuurder en de verdeling van taken en verantwoordelijkheden tussen de directeur-bestuurder, de overige directieleden en de Raad van Commissarissen zijn vastgelegd in het bestuursreglement, dat per 1-1-2017 in de plaats is gekomen van het directiestatuut. Het bestuursreglement is terug te vinden op www.heemwonen.nl.

De directeur-bestuurder is voorzitter van het directieteam en neemt in formele zin de besluiten.

Het takenpakket van de directeur-bestuurder bestaat onder meer uit:

- invulling geven aan de missie en visie
- extern vertegenwoordigen HEEMwonen
- maatschappelijk strategisch positioneren organisatie
- vaststellen beleid
- aansturing interne organisatie.

Verder is de directeur-bestuurder verantwoordelijk voor:

- de naleving van relevante wet- en regelgeving
- de realisatie van de maatschappelijk, operationele en financiële doelen van HEEMwonen.

Onderstaande tabel toont de persoonlijke gegevens van de directeur-bestuurder.

Tabel 1-1 Persoonlijke gegevens directeur-bestuurder

Naam	Geboortedatum	Nevenfuncties	Indiensttreding	Benoemingsduur
Mr. J.J.M. (Jack) Vinken MRE	13-2-1958	-	26-9-1999	Onbepaalde tijd

In verband met arbeidsongeschiktheid van Jack Vinken, heeft de Raad van Commissarissen per 18 juni 2015 Marjo Vankan, directeur Wijken, benoemd als waarnemend directeur-bestuurder.

Tabel 1-2 Persoonlijke gegevens waarnemend directeur-bestuurder

Naam	Geboortedatum	Nevenfuncties	Indienst-treding	Benoe-mingsduur
Drs. A.M.H. (Marjo) Vankan MA	8-5-1958	• gecommiteerde bij examens bij Zuyd Hogeschool (built environment); • lid RvT MEE Zuid-Limburg (2013-heden)	1-1-2010. Per 18-6-2015 benoeming tot waarnemend directeur-bestuurder	Voor zolang nodig

N.B. Marjo Vankan is per 1-3-2017 benoemd als directeur-bestuurder.

Marjo Vankan behaalde 75 PE-punten in 2016. De (landelijke) norm voor bestuurders is 108 PE-punten over de jaren 2015-2017.

1.2 Terug- en vooruitblik

We zijn een organisatie die zich maatschappelijk inzet en vraagstukken op het gebied van wonen en buurten actief oppakt én een vastgoedbedrijf dat met het financieel gezond exploiteren van vastgoed maatschappelijke prestaties wil leveren. Dit vraagt om een voortdurende afweging van belangen. Dit maakt ons werk uitdagend.

Onze kernwaarden 'betrokken, ondernemend en duidelijk', moeten zichtbaar zijn in ons handelen.

Betaalbaar wonen voorop!

Onze doelstelling: 80% van onze woningen is betaalbaar. De mogelijkheid om de huren in 2016 extra te verhogen hebben we niet gebruikt. We willen niet dat onze huurders de dupe worden van de verhuurderheffing die corporaties aan de overheid betalen om de schatkist aan te vullen. De verhuurderheffing betekende in 2016 een extra kostenpost van 2,9 miljoen euro.

Onze huurverhoging lag ruim onder de gemiddelde huurverhoging in Nederland. Betaalbaarheid heeft niet alleen te maken met de huur, maar ook met andere lasten zoals energiekosten. In 2016 hebben we weer sterk ingezet op energiebesparing waardoor de totale woonlasten voor huurders dalen.

Beperking investeringscapaciteit

De verhuurderheffing en de gematigde huurverhoging beperken onze investeringscapaciteit. Geld dat wij moeten afdragen aan de schatkist, kunnen we helaas niet inzetten in het belang van de volkshuisvesting.

Andere resultaten

Het voert te ver om alles wat we in 2016 hebben opgepakt op te sommen. Een greep:

- Op klanttevredenheid scoren we gemiddeld een 7,7.
- Het onderzoek naar de kwaliteit van galerijen en balkons is afgerond. Wij willen er zeker van zijn dat de betonconstructie voldoet aan de huidige normen en nemen geen enkel risico als het gaat om de veiligheid van onze bewoners. Diverse flats zijn aangepakt, andere volgen in 2017.
- We stimuleren actief de toepassing van duurzame energie, zoals zonnepanelen; bij onze renovatiepro-

jecten en via Zonnig Limburg.

- SUPERLOCAL is door IBA Parkstad 2013-2020 gehonoreerd als kandidaat-project. Wij hebben het grootschalige sloopprogramma van drie hoogbouwflats in Bleijerheide (Kerkrade-Oost) weten om te zetten in een creatief en innovatief IBA-project. We geven het project samen met de gemeente Kerkrade en IBA vorm. In 2016 organiseerden we onder andere een toekomstmarkt en een scholenproject. Daarnaast werkten we nauw samen met scholen en onderzoeksinstellingen.
- Het tweede burenbuch is enthousiast ontvangen. In het eerste burenbuch 'Jidderinne vólt ziech doa heem', komen bewoners aan het woord die in de flats in Bleijerheide hebben gewoond. In het Burenbuch (A)BCD360° dat dit jaar uitkwam, is het perspectief 180° gedraaid. Omwonenden vertellen hoe zij de flats (hebben) ervaren. Beide boeken zijn gemaakt in het kader van het project SUPERLOCAL.
- We hebben onderzoek gedaan naar extra (tijdelijke) opvangmogelijkheden voor statushouders.
- We introduceerden de mogelijkheid om de huur maandelijks te betalen via e-mail (AcceptEmail).
- De beslissing om de bewaking van huurachterstanden uit te besteden aan een extern bureau, hebben we teruggedraaid. Uiteindelijk kiezen we ervoor om deze belangrijke taak in huis te houden en zo snel mogelijk contact op te nemen met huurders met een betaalachterstand. Door deze persoonlijke aanpak en door constructief samen te werken met hulpverlenende instellingen proberen we de huurachterstanden laag te houden.
- We zijn actief in kijken en laten ons regelmatig zien, bijvoorbeeld wijkbeheerders en wijkconsulenten.
- Met de gemeenten Kerkrade en Landgraaf hebben we prestatieafspraken gemaakt.
- 2016 stond in het teken van consolidatie en verankering van de nieuwe bedrijfsprocessen. Het was zaak voldoende rekening te houden met de 'workload'. Om de gewijzigde bedrijfsprocessen goed te borgen was 'relatieve rust' wenselijk, zeker de eerste helft van het jaar.
- Eind 2016 implementeerden we ons nieuwe primaire systeem, Dynamics Empire. Doel hiervan is een verdere efficiencyverbetering. Aan de implementatie gingen maanden van voorbereiding vooraf, waaraan veel medewerkers een actieve bijdrage hebben geleverd. Een nieuw systeem betekent oude vertrouwde werkwijzen loslaten en nieuwe manieren van werken eigen maken. Natuurlijk zijn we er nog niet. Nog regelmatig lopen we tegen zaken aan. Daar blijven we tijd en aandacht aan besteden.

- Alle medewerkers nemen deel aan het interne HEEMzijn-traject via trainingen en themabijeenkomsten. De focus ligt op eigen verantwoordelijkheid, eigenaarschap en elkaar helpen en aanspreken. Alles gericht op het verbeteren van de interne samenwerking.

We mogen als HEEMwonen trots zijn op wat we dit jaar samen bereikt hebben. HEEMwonen staat op de kaart en we zetten gezamenlijk een herkenbare prestatie neer.

Vooruitblik: wat pakken we op in 2017?

Het komend jaar zal vooral in het teken van de implementatie staan: van ons nieuwe ondernemingsplan. En van ons nieuwe primaire systeem.

Implementeren ondernemingsplan

We gaan in 2017 aan de slag met de implementatie van ons nieuwe ondernemingsplan Welkom bij HEEMwonen. Wat kunnen wij voor u doen? Onder meer door de komst van de Woningwet is het speelveld van woningcorporaties ingrijpend veranderd.

Er zijn voor onze huurders en woningzoekenden. Luisteren naar de klant en doen wat nodig is. Nagaan, wat wil de klant nu echt? De verbinding zoeken, dat is waar we voor gaan. Dat vragen onze huurders van ons en dat willen wij graag. In 2017 maken we hiervoor een actieplan.

Het op tijd betrekken van onze huurders bij onze plannen en onze besluitvorming. Ook dat zijn we aan het verbeteren.

Twee voorbeelden:

- In overleg met het Centraal Huurders Overleg HEEMwonen (CHOH) gaan we na hoe we bewonersparticipatie kunnen stimuleren. Daarnaast gaan we door met het experimenteren met nieuwe vormen, zoals het HEEMpanel (= klantenpanel).
- We stellen in 2017 een duurzaamheidsplan op. We blijven fors investeren in duurzaamheid en energiebeperkende maatregelen.

Wonen, welzijn, zorg

Een effect van de scheiding wonen en zorg is dat zorgpartijen geen langdurige huurcontracten meer sluiten, contracten voortijdig opzeggen of bestaande huurcontracten willen openbreken.

Wij hebben nogal wat zorgvastgoed in ons bezit. De panden zijn in de meeste gevallen bouwkundig aangepast aan de wensen van de zorgpartij. Het vereist van ons de nodige dynamiek en ondernemersgeest om de panden een zinvolle herbestemming te geven en rendabel te houden. In 2017 gaan we verder met dit thema aan de slag.

Andere ontwikkelingen

- Het IBA-project SUPERLOCAL in Bleijerheide (Kerkrade-Oost) krijgt steeds meer vorm. Duurzaamheid en hergebruik van materialen binnen het plangebied staan centraal bij dit innovatieve project. In 2017 transformeren we naar verwachting een appartement van de tiende verdieping naar een expogebouwtje.
- Bij ketensamenwerking zetten we de puntjes op de i. Huurders melden hun reparatieverzoek direct bij onze ketenpartners. Het is de intentie dat meteen een afspraak wordt ingepland. Dit proces levert voordelen op maar kent ook nog de nodige kinderziektes.
- Het huisvesten van asielzoekers is een taak van de gemeente. Wij zetten ons ook in 2017 actief in om voldoende woonruimte beschikbaar te stellen aan statushouders. Wij vinden het bovendien belangrijk dat statushouders zo snel mogelijk deelnemen aan de Nederlandse samenleving. Hierover maken we afspraken met beide gemeenten.
- We blijven sturen op verbetering van de bedrijfsvoering door verspilling tegen te gaan. Vandaar ook de implementatie van een nieuw primair systeem. Met dit systeem willen we onze efficiency verder verhogen en de mogelijkheden voor digitale dienstverlening aan onze klanten vergroten. De introductie van MijnHEEMwonen krijgt in 2017 vorm.
- Last but not least: we focussen ons op onze huurders.

Personele thema's voor de komende jaren

Op het terrein van HRM ligt de focus de komende jaren op:

- Duurzame inzetbaarheid, flexibiliteit en wendbaarheid.
- Strategische Personeelsplanning (inclusief een Integraal strategisch opleidingsplan).
- 'Leren waarderen': nieuwe manieren van belonen en waarderen van medewerkers.

Financieel en maatschappelijk rendement

Wij zijn een sterke, financieel gezonde corporatie. Dat willen we zo houden. Ons risicomanagement/waardemanagement helpt ons daarbij. Managementrapportages en rapportages op de meest kritische projecten leveren de benodigde sturings- en verantwoordingsinformatie.

Het driekamermodel heeft ons geholpen in het denken over en sturen op rendement. We hebben ingezet op het inzichtelijk maken van financieel én maatschappelijk rendement (beschikbaarheid en betaalbaarheid) van investeringen en activiteiten.

Investerings in energiebesparende maatregelen dragen bij aan lagere woonlasten. Ook de komende jaren investeren we fors in duurzaamheid. Naast het financiële rendement op onderhoud en investeringen maken we zichtbaar wat de opbrengsten zijn van investeringen in leefbaarheid. Bijvoorbeeld aan de hand van de effectencalculator en 'Wat werkt in de wijk'.

Blijven balanceren

HEEMwonen is geworteld in de samenleving in Kerkrade en Landgraaf. We zoeken de ruimte op, experimenteren en sturen waar nodig bij. We zijn een sociale woningbeheerder en balanceren tussen de basis op orde houden, terug naar de kerntaak en innoveren, de ruimte opzoeken voor de nodige vernieuwing. Vernieuwing en bezieling gaan volgens ons prima samen.

1.3 Horizontale verantwoording

Als maatschappelijke onderneming leggen we aan onze belanghouders graag verantwoording af over onze maatschappelijke en financiële prestaties en over de strategische keuzes die we maken. Onder meer tijdens ons dagelijks werk, via reguliere overleggen, nieuwsbrieven, onze website, visitatie en het jaarverslag. Openheid en transparantie zijn van wezenlijk belang voor het vertrouwen in de corporatiesector.

Bewonersparticipatie

Huurders zijn onze belangrijkste belanghouders. We zijn ervan overtuigd dat samenwerking nodig is om onze taken succesvol uit te kunnen voeren. We willen huurders daadwerkelijk invloed geven op ons beleid en onze manier van werken. Het Centraal Huurders Overleg HEEMwonen (CHOH) is voor ons de formele gesprekspartner op cor-

poratieniveau. Waar mogelijk trekken we richting huurders samen op.

We werken samen aan de verdere ontwikkeling van competente huurdersorganisaties. Daarnaast werken we toe naar aanvullende vormen van huurdersparticipatie of huurdersbetrokkenheid, zoals het HEEMpanel en bewonerscommissies.

Wij ondersteunen huurdersorganisaties bij hun werkzaamheden, zodat ze hun taken goed kunnen vervullen.

Overleg met belanghouders

Andere belangrijke belanghouders waar we regelmatig mee om de tafel zitten, zijn: regionale zorg- en welzijnsinstellingen, de gemeenten Kerkrade en Landgraaf, collega-corporaties, stadsregio Parkstad Limburg, provincie Limburg, wijkplatforms en lokale ondernemers. We toetsen of we de juiste dingen doen en of we de dingen juist doen en op welke punten het beter kan.

De drie belanghoudersbijeenkomsten die we organiseerden ter voorbereiding van ons nieuwe ondernemingsplan heeft veel waardevolle input opgeleverd. De gehanteerde formule: per bijeenkomst een mix aan belanghouders, bleek zeer inspirerend voor alle partijen. Op deze voet gaan we verder.

Prestatieafspraken

Regio Parkstad Limburg heeft begin 2016 opdracht gegeven aan bureau Companen om een Regionale Woonvisie met lokale uitwerking voor de gemeenten te ontwikkelen. De Woonvisie richt zich op de volkshuisvesting en het wonen in de periode 2017 - 2021 en is kaderstellend voor de prestatieafspraken in de komende jaren. De input die belanghouders begin 2016 gaven voor de woonvisie, is onderlegger geweest voor onze biedingen aan de gemeenten Kerkrade en Landgraaf.

Wij hebben, net als vorig jaar, intensief overlegd met onze huurdersorganisatie om te komen tot een gedragen bod. Conform de Woningwet leverden wij onze biedingen 2017 (met een doorkijk naar de eerstkomende jaren) vóór 1 juli in bij beide gemeenten.

Het bod gaat over:

- Sloop, nieuwbouw en renovatie
- Investerings in leefbaarheid
- Betaalbaarheid en beschikbaarheid
- Duurzaamheid
- Wonen en zorg
- Huisvesten bijzondere doelgroepen.

Vanaf juli is samen met beide andere corporaties en de betreffende huurdersverenigingen in beide

gemeenten gewerkt aan gezamenlijke prestatieafspraken.

Dankzij de prestatieafspraken zijn partijen op de hoogte van elkaars activiteiten in de wijk, kunnen partijen activiteiten tijdig op elkaar afstemmen en kunnen we elkaar aanspreken op de voortgang van projecten.

De voortgang van de prestatieafspraken wordt meerdere keren per jaar gezamenlijk gemonitord.

1.4 Risicomanagement en meerjarenperspectief

Woningcorporaties hebben steeds meer te maken met externe beïnvloeding van hun werkzaamheden door veranderingen in de omgeving. Deze veranderingen brengen risico's met zich mee en om deze te beheersen heeft HEEMwonen het 'integraal waardemanagement' ingericht. Hiermee geeft HEEMwonen gestalte aan het risico- en prestatie management.

Het gaat over het verkrijgen en behouden van inzicht in de mogelijke risico's die invloed hebben op het bereiken van onze ondernemingsdoelstellingen. We maken daarbij onderscheid tussen strategische, tactische en operationele risico's. Op het gebied van onze portefeuillestrategie en vastgoedvoorraad classificeert het WSW HEEMwonen als een corporatie met een lage risicobereidheid (risk-appetite). De risicobereidheid van HEEMwonen op andere beleidsterreinen wordt in 2017 verder onderbouwd. Daarnaast gaan we in deze paragraaf in op het meerjarenperspectief van HEEMwonen.

Administratieve organisatie en interne controle

De beheersing van (financiële) risico's heeft binnen HEEMwonen volop de aandacht. De administratieve

organisatie, interne controles, interne rapportages, documentatie en handleidingen voor de inrichting van de financiële verslaggeving zijn beschreven. Daarnaast heeft de accountant in november een controle (externe audit) uitgevoerd in het kader van de jaarrekening 2016.

Interne controle

De interne controle bij HEEMwonen richt zich op het vaststellen van effectieve en efficiënte werking van de interne beheersing. Het uitvoeren van interne audits door de controllers vormt, naast de managementinformatie, een belangrijke informatiebron over de mate van beheersing van de operationele activiteiten en het bereiken van de doelstellingen. De interne audits worden uitgevoerd aan de hand van een auditplan. Dit interne auditplan wordt afgestemd met de externe accountant. In dit auditplan is opgenomen dat de audits op de risicovolle processen (inkoop, wijzigen autorisaties in primair systeem en kasbeheer) tweemaal per jaar plaatsvinden. De minder risicovolle processen worden jaarlijks getoetst. Over deze audits wordt enkele keren per jaar uitgebreid gerapporteerd. Naast bespreking met de betrokken teamleider, maken de rapportages ook onderdeel uit van de agenda van directie en Raad van Commissarissen.

Integraal waardemanagement

In 2016 zijn de risico's en kansen voor HEEMwonen verder geïnventariseerd. Welke beheersmaatregelen zijn nodig om waarde voor de stakeholders te behouden of te creëren? We koppelen ondernemingsdoelstellingen aan onze activiteiten en voeren bij die activiteiten verbeteringen door om de doelstellingen (beter) te behalen. We spreken niet van risicomanagement en prestatie management, maar van integraal waardemanagement. Integraal waardemanagement richt zich met name op het tactisch en operationeel gebied. Op de in het ondernemingsplan omschreven doelstellingen zijn prestatie-indicatoren (PI's) gedefinieerd. Het zijn meetbare indicatoren die aansluiten bij onze missie, visie en strategie. Om de voorgenomen prestaties te realiseren zijn metingen opgenomen in de geautomatiseerde periodieke managementinformatie ten behoeve van directie en Raad van Commissarissen. Hierdoor is de aandacht van het management constant gericht op het bereiken van de doelstellingen en het monitoren van de risico's. Daar waar blijkt dat doelstellingen niet of moeilijk bereikt worden, wordt via gestructureerde verbeteracties en verbeterplannen de organisatie op koers gehouden richting de doelstellingen. Door inrichting van programma-management worden de verbeterinitiatieven onder constante aandacht van

de directie gehouden en zodoende kunnen de juiste beslissingen genomen worden.

Ook in 2016 heeft HEEMwonen weer stappen gezet in het doorontwikkelen van het risico- en prestatie management. Het integraal waardemanagement maakt deel uit van de planning- & controlcyclus en als zodanig is het niet alleen constant onderwerp van gesprek bij de diverse directie- en management-gesprekken, maar ook bij de Raad van Commissarissen.

Eind 2016 is het nieuwe ondernemingsplan voor de periode 2017-2020 vastgesteld. In dit ondernemingsplan zijn de hoofddoelstellingen en de succesbepalende factoren opgenomen. Begin 2017 spitsen we het integraal waardemanagement toe op het nieuwe ondernemingsplan. We stellen passende kritische succesfactoren en (kritieke) prestatie-indicatoren vast op de doelstellingen van het ondernemingsplan. Na vaststelling van prestatie-indicatoren en de normeringen zullen de prestaties gemeten worden. Tenslotte zal het integraal waardemanagement (met name het programmamanagement) opnieuw worden ingericht.

Integriteitscode

We hanteren een integriteitscode met praktische regels hoe binnen de organisatie wordt omgegaan met klanten, leveranciers, collega's, bedrijfseigendommen en nevenfuncties. De code geldt voor iedereen die namens HEEMwonen optreedt: medewerkers, directeur-bestuurder, Raad van Commissarissen en bedrijven of instanties die werken in opdracht van HEEMwonen. In 2017 herzien we de integriteitscode.

Fraudepreventie

De auditcommissie ziet toe op een correct werkend systeem van administratieve organisatie en interne controle. De check op een juist verloop van procedures binnen HEEMwonen gebeurt door de controllers. Zij rapporteren hun bevindingen aan de directie en de auditcommissie. Fraudegevoelige processen, zoals inkoop, hebben extra aandacht van de auditcommissie. Ook in de remuneratiecommissie komen maatregelen met betrekking tot fraudepreventie, zoals een klokkenluidersregeling, aan de orde. De remuneratiecommissie beoordeelt minimaal één keer per jaar declaraties van de directeur-bestuurder.

Meerjarenperspectief

Tabel 1-3 geeft de financiële resultaten van het huidige beleid van HEEMwonen weer.

Tabel 1-3 Uitkomsten FMP voor de periode 2016-2021

	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Eigen vermogen (x € 1 mln)	238,1	235,8	239,0	245,3	245,1	257,1
Solvabiliteit (%)	43,4%	42,5%	41,8%	41,7%	41,5%	43,0%
Operationele kasstroom (x € 1 mln)	24,5	24,7	24,5	28,0	23,5	21,1
ICR	3,29	3,57	3,76	4,30	3,77	3,53
DSCR	1,94	2,04	2,05	2,23	2,03	1,89
LTV	58,7%	59,4%	59,7%	60,0%	58,4%	57,0%
Bedrijfswaarde sociaal (x € 1 mln)	486,8	497,5	516,7	528,3	540,7	547,1
Markt waarde (x € 1 mln)	33,2	33,3	33,3	33,3	33,3	33,3

Simulatie risico's

Een extern adviesbureau (ORTEC Finance) heeft desgevraagd de risico's van het beleid als gevolg van onzekere macro-economische ontwikkelingen inzichtelijk gemaakt. In de simulatie worden 200 macro-economische risico's gesimuleerd voor een beleidsperiode van vijf jaar (2017 tot en met 2021) wat betreft:

- Eigen vermogen
- Solvabiliteit
- Interest Coverage Ratio (ICR)
- Debt Service Coverage Ratio (DSCR).

De belangrijkste conclusies staan hieronder. Hoofdstuk 5.7 gaat uitgebreid in op het meerjaren-perspectief en de scenario's.

Het eigen vermogen en de solvabiliteit worden hierbij weergegeven op basis van de bedrijfswaarde als waarderingsgrondslag. Dit is namelijk de beste graadmeter voor de risico-analyse, omdat de waardering van de materiële vaste activa op marktwaarde geen weerspiegeling is van het door HEEMwonen gevoerde beleid.

Uit de simulatie blijkt dat bij voortzetting van het huidige beleid het eigen vermogen in 2021 met 95 procent kans niet onder de 149,3 miljoen euro uitkomt. De solvabiliteit is in 2021 met 95 procent kans hoger dan 29,8 procent.

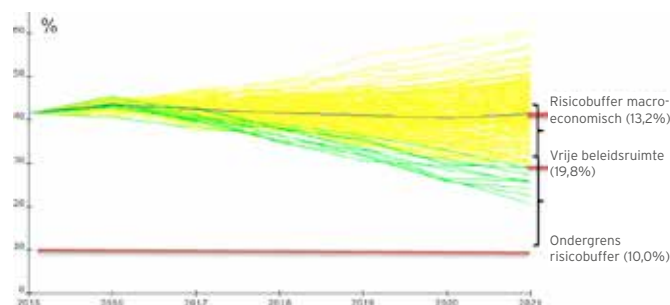
Voor de ICR en de DSCR geldt dat deze ruim binnen de vastgestelde normen (ICR: 1,4 en DSCR 1,0) van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw blijven.

Ontwikkeling vrije beleidsruimte

Uit de scenario's komt naar voren dat de vrije beleidsruimte van HEEMwonen ultimo boekjaar 2021 118,3 miljoen euro bedraagt. Verdisconteerd naar de waarde ultimo boekjaar 2016 bedraagt

de vrije beleidsruimte 90,5 miljoen euro. De vrije beleidsruimte is het vermogen dat HEEMwonen kan inzetten voor aanvullend beleid zonder dat er teveel risico's worden genomen.

Afbeelding 1-1. Verdeling risicobuffer en vrije beleidsruimte

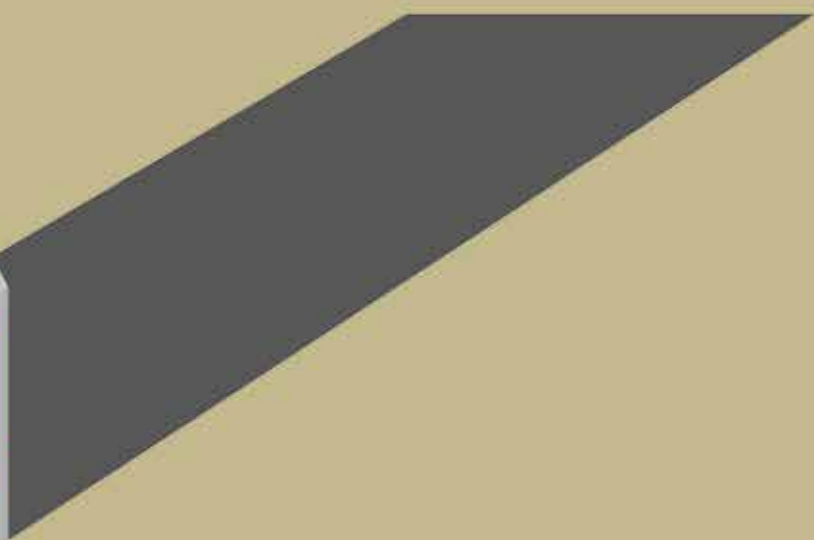


Hieruit kunnen we concluderen dat de financiële positie van HEEMwonen solide is

1.5 Bestuursverklaring

De directeur-bestuurder verklaart in het verslagjaar de middelen uitsluitend te hebben besteed in het belang van de volkshuisvesting.

Kerkrade, juni 2017
Marjo Vankan
directeur-bestuurder

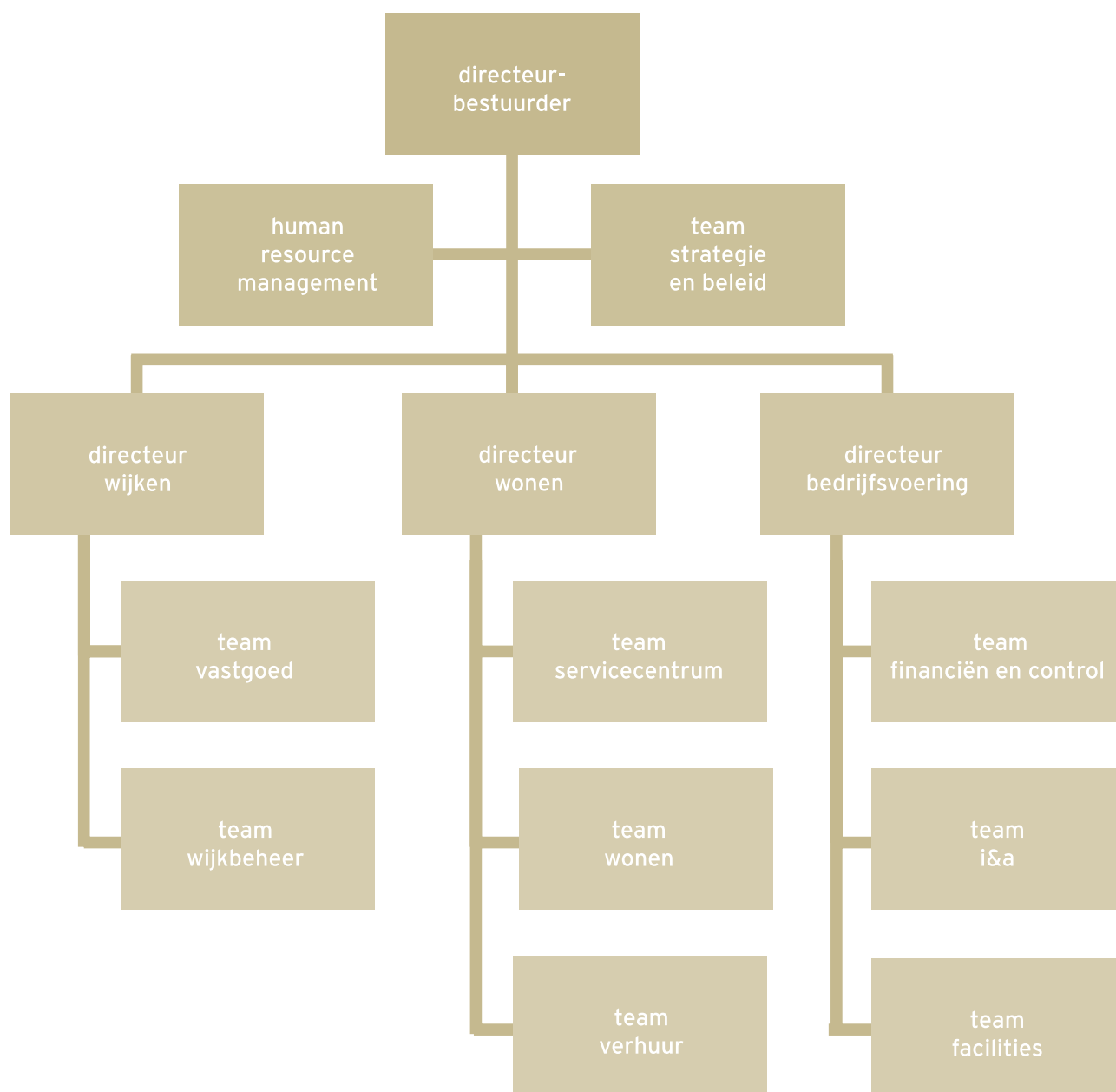


2 HEEMwonen

2.1 Organisatiestructuur

De organisatie kent vier afdelingen: Wonen, Wijken, Bedrijfsvoering en Strategie & Beleid. We zijn na de fusie gestart met een directieteam van vier directieleden. In 2016 bestond het directieteam vanwege ziekte feitelijk uit de waarnemend directeur-bestuurder, de directeur bedrijfsvoering en een interim manager wonen. De directeur-bestuurder is voorzitter van het directieteam en neemt formeel de besluiten; de overige directieleden hebben een adviserende rol richting de directeur-bestuurder.

Afbeelding 2-1 Organogram HEEMwonen per 31-12-2016



2.2 Missie en strategie

Onze omgeving verandert in hoog tempo. We spelen in op die veranderingen. In 2016 zijn we aan de slag gegaan met ons nieuwe ondernemingsplan. Vaststelling vindt begin 2017 plaats. Een voorproefje:

Onze missie:

'Wij zetten ons in voor voldoende betaalbare woningen en maken samen met huurders en partners het verschil als het om samenleven gaat'.

Zes strategische doelstellingen geven handen en voeten aan onze missie:

- Onze huurders voelen zich welkom bij HEEMwonen
- We kiezen meer de regierol richting partners
- We blijven ons inzetten voor leefbare buurten, waar bewoners prettig (samen)wonen
- We zorgen voor voldoende betaalbare en beschikbare woningen
- Beslissingen die we nemen moeten duurzaam zijn
- Onze financiële continuïteit op lange termijn is gewaarborgd.

Wat we in 2016 hebben gedaan en welke investeringen dat met zich mee heeft gebracht, beschrijven we op hoofdlijnen in dit jaarverslag.

2.3 Kwaliteit dienstverlening

KWH-Huurlabel

We zetten ons dagelijks in voor tevreden huurders. Door regelmatig de huurderstevredenheid te onderzoeken en onze werkwijze waar nodig bij te stellen, lukt het ons het huurdersoordeel op peil te houden. De klanttevredenheid laten we onderzoeken door het Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector (KWH). Zoals onderstaande tabel laat zien, scoorden we op de labelonderdelen gemiddeld een 7,7. Daarmee behouden we het Huurlabel.

Tabel 2-1 Scores KWH-Huurlabel

Onderdeel	2016	2015	2014	2013
Klantcontact	7,7	7,6	7,1	6,9
Woning zoeken	7,9	8,1	7,9	7,3
Nieuwe woning	7,7	7,7	8,0	7,4
Huur opzeggen	7,6	8,1	8,2	7,9
Reparaties	7,6	7,8	8,1	8,0
Onderhoud	7,8	7,7	8,0	7,1
Klachten behandelen	-	5,8	6,2	6,3
Totaalscore	7,7	7,6	7,6	7,3

Net als in 2015 laat KWH het onderdeel 'klachten behandelen' in 2016 niet meetellen voor het behalen van het Huurlabel. In 2016 zijn ook geen scores gepubliceerd.

Met ingang van 2017 wordt "ontevredenheid" op een andere manier in de metingen geïntegreerd. Per dienstverleningsitem wordt behalve de gemiddelde score ook het percentage huurders dat niet tevreden is gepubliceerd. Dat mag per item niet hoger zijn dan 15%.

De scores voor reparaties en huur opzeggen zijn gedaald, maar liggen beide nog ruim boven de 7 (= KWH-norm). De verdiepingsvragen van KWH gebruiken we om na te gaan hoe we onze werkwijze het beste kunnen bijstellen om de klanttevredenheid te verbeteren.

Telefonische reparatieverzoeken komen rechtstreeks terecht bij een door onze ketenpartners in het leven geroepen klantcontactcentrum (KCC). In 2016 hebben we samen gewerkt aan de verdere ontwikkeling van de beslisboom die het KCC gebruikt. Dit om te zorgen dat een reparatieverzoek tot de juiste diagnose leidt en de juiste vakman op pad gaat.

Begin 2017 maken we samen met onze ketenpartners een concreet verbeterplan. We richten ons vooral op zaken waar we invloed op hebben, zoals het nakomen van afspraken en de termijn waarbinnen een reparatieverzoek is afgehandeld.

Daarnaast gaan we deelnemen aan "leren en verbeteren vanuit de Aedes-benchmark" en vertalen de verbeterideeën naar onze eigen organisatie.

Klachten behandelen

Een zorgvuldige afhandeling van klachten vinden wij belangrijk. Een klacht is immers een kans om in contact te komen met een klant. Medewerkers zijn zich niet altijd bewust van het belang om klachten waar mogelijk te voorkomen. En als dat niet lukt: adequaat op te lossen. Om hierin verbetering te brengen is in 2015 een pilot gestart met een interne klachtencoördinator. De coördinator neemt soms contact op met boze of ontevreden huurders om het gesprek aan te gaan, goed zicht te krijgen op de klacht en de ontevredenheid waar mogelijk weg te nemen. Zo voorkomen we dat een klacht onnodig in een geschil ontaardt.

Ook heeft deze coördinator een toelichting gegeven tijdens diverse werkoverleggen en lunchbijeenkomsten om de bewustwording bij medewerkers te vergroten. Deze extra focus begint gelukkig zijn vruchten af te werpen. Ook zijn afspraken gemaakt

over het sneller oppakken van klachten en de voortgangsbewaking. Uiteindelijk is het de bedoeling te leren van klachten en van daaruit tot verbetering te komen.

Besloten is de verantwoordelijkheid voor het oplossen van ontevredenheid vooral op de werkvloer te leggen, bij de medewerkers zelf. Met uiteraard een rol voor de leidinggevende en een centrale bewaking van de voortgang en afhandeling. De coördinator KWH volgt de ontwikkelingen en analyseert uitingen van ontevredenheid om tot een gestructureerde aanpak te komen en waar nodig ons beleid of werkprocessen aan te passen.

Klantgericht werken vereist een basishouding van goed luisteren, doorvragen en bij afwijkende vragen met collega's overleggen en de randen opzoeken. Want ook dat willen we zijn: grensverleggend. Dat moet kunnen maar wel verantwoord en altijd op basis van een advies van een collega of teamleider.

2.4 Geschillenadviescommissie

Ondanks onze inzet, kunnen bewoners ontevreden zijn over onze dienstverlening. Gelukkig lossen we klachten meestal in goed overleg op. Komen we er niet uit met de klager, dan spreken we van een geschil en komt de geschillenadviescommissie in beeld. De geschillenadviescommissie is een onafhankelijke commissie die HEEMwonen adviseert naar aanleiding van een geschil. De werkwijze en samenstelling van de commissie liggen vast in een reglement, dat te vinden is op onze website. Ook de praktische gang van zaken staat uitgebreid beschreven op onze website.

Onderstaande tabel laat het aantal geschillen zien vanaf 2013.

Tabel 2-2 Overzicht geschillen

	2016	2015	2014	2013
Aantal nieuw binnengekomen geschillen	9	7	4	10
In behandeling genomen geschillen	6	5	2	6
Waarvan: gegrond	1			
ongegrond	5			
Aantal geschillen op 31-12 verslagjaar in behandeling	0	1	0	1

Werkwijze

Dit jaar zijn 9 geschillen ingediend, waarvan er 6 in behandeling zijn genomen. Van de 3 niet in behandeling genomen geschillen is 1 geschil in overleg met de huurder opgelost en 2 geschillen waren niet ontvankelijk.

Van de 6 in behandeling genomen geschillen, verklaarde de commissie 1 geschil gegrond, mede vanwege de persoonlijke situatie van de klager. Dit betrof een verzoek tot kozijnvervanging in verband met slijtage, tocht en schimmel.

Bij 4 ongegrond verklaarde geschillen heeft de geschillenadviescommissie een aanvullend advies gegeven, met als doel de dienstverlening en/of communicatie met de huurder te verbeteren. Ook het geschil uit 2015 dat nog in behandeling was, is ongegrond verklaard.

De directeur-bestuurder heeft alle adviezen van de commissie overgenomen. Eenmaal is een tussenstap ingebouwd, namelijk door een onafhankelijk adviesbureau in te schakelen. De aanbevelingen uit het onderzoeksrapport zijn inmiddels doorgevoerd.

Na iedere stap in het proces informeren we de klager schriftelijk. Daarnaast krijgt hij een afschrift van het advies aan de directeur-bestuurder en van het besluit van HEEMwonen.

De directeur-bestuurder informeert de Raad van Commissarissen via actualiteitenoverzichten over de aard en opvolging van geschillen. In april behandelde de Raad van Commissarissen het jaarverslag 2015 van de geschillenadviescommissie.

Samenstelling geschillenadviescommissie

Onderstaande tabel toont de samenstelling van de geschillenadviescommissie per 31 december 2016 en het rooster van aftreden.

Tabel 2-3 Geschillenadviescommissie

Naam	Functie	Einde zittingstermijn	Herkiesbaar
Thei Iding	Voorzitter	1-1-2018	ja
Marianne Plag	Lid huurder; Plaatsvervangend voorzitter	1-1-2019	ja
Rob Driessen	Lid verhuurder	1-1-2017	ja
John Hogenboom	Plaatsvervangend lid	1-1-2019	ja

Toekomst geschillenadviescommissie

In 2015 is met de komst van de Woningwet een landelijke geschillencommissie en een standaard klachtenreglement aangekondigd. In de loop van 2016 is duidelijk geworden dat het kabinet de landelijke geschillencommissie via wetgeving wil invullen. Daarnaast blijft de mogelijkheid bestaan om ook te werken met een lokale geschillenadviescommissie.

De directie heeft samen met de geschillenadviescommissie en het Centraal Huurders Overleg HEEMwonen gesproken over de voors en tegens van een lokale geschillenadviescommissie. Er is voor gekozen aan te sluiten bij de landelijke commissie zodra deze is ingesteld en géén lokale geschillenadviescommissie in de lucht te houden. Tot het zover is, blijft de geschillenadviescommissie bestaan.

Deze ontwikkeling is ook de reden dat de commissie is voortgezet met vier leden, nadat één van de commissieleden op eigen verzoek aftrad per 1-1-2016.

2.5 Informatie en communicatie

Servicecentrum

Ons servicecentrum is verantwoordelijk voor het eerste contact met huurders en woningzoekenden. Het takenpakket breidt zich uit. Steeds meer vragen handelt het servicecentrum zelfstandig af. In 2016 zo'n 80%.

Klantgerichtheid staat voorop. Huurders uit Kerkrade met vragen over de Wmo verbinden we bijvoorbeeld rechtstreeks door naar de gemeente. Daarmee voorkomen we een gevoel van af- of doorschuiven.

De huurder bepaalt zelf hoe hij het liefste met ons contact wil: telefonisch, op kantoor of via de website. Om digitale communicatie te stimuleren verwijst het servicecentrum naar de website en checkt bij telefonisch contact of het e-mailadres nog actueel is.

Het servicecentrum heeft met pieken en dalen te maken. Qua personele bezetting willen we daar op inspelen. Samen met de C8 corporaties (een samenwerkingsverband van acht grotere corporaties in Limburg) onderzoeken we hoe we gezamenlijk een flexibele pool kunnen inrichten.

Website

Sinds twee jaar is onze website responsive (=mobiel vriendelijk). Dit betekent dat de website duidelijk leesbaar is voor mensen die de website

vanaf hun mobiele telefoon of tablet bekijken.

Mijn HEEMwonen

In het klantportaal kunnen onze bewoners 24 uur per dag, 7 dagen in de week, hun persoonlijke dossier raadplegen via internet en online hun huurzaken regelen.

Met de introductie van het nieuwe primaire systeem is Mijn HEEMwonen tijdelijk uit de lucht gehaald. De koppeling bleek toch meer voeten in de aarde te hebben dan gedacht.

In 2017 kijken we, samen met ons klantenpanel, naar de wenselijkheid om de functionaliteit van het klantportaal uit te breiden, zodat het voor een huurder aantrekkelijker wordt van het klantportaal gebruik te maken.

2.6 Medewerkers

Een aantal cijfers

- Aantal medewerkers in dienst per 31-12-2016: 110, namelijk 57 mannen en 53 vrouwen (inclusief inleenkrachten en stagiaires).
- Aantal fte's: 94,9 (exclusief tijdelijke inhuur). Eind 2015 was dit 89,9 fte.
- 83% van de medewerkers heeft een vast dienstverband.
- 60% van de medewerkers werkt full-time.
- Voor 2017 staat een onderzoek medewerkersbetrokkenheid op de agenda.

Het aantal personeelsleden is per saldo gestegen in 2016. Een aantal medewerkers ging met pensioen. Daarnaast beëindigden we het dienstverband van een paar medewerkers. Onder andere na twee jaar ziekte.

Eind 2016 is ons nieuwe primair systeem geïmplementeerd, Dynamics Empire. Deze verandering heeft een grote impact op de hele organisatie. In de tweede helft van 2016 was daarom behoefte aan 'tijdelijke' ondersteuning. Dit geldt ook nog voor begin 2017. Het nieuwe primaire systeem heeft vanaf 2018 zonder meer gevolgen voor de formatie, door een betere efficiency, digitalisering en procesverbeteringen.

Kernwaarden en HEEMzijn

Onze kernwaarden 'duidelijk, betrokken en ondernemend' laten zien hoe we omgaan met onze bewoners en hebben betekenis in onze relaties met belanghouders. Daarnaast spelen de kernwaarden een belangrijke rol binnen onze organisatie en zijn ze leidend bij het aannemen en ontwikkelen van medewerkers. De kernwaarden zijn verankerd in de

functionerings- en beoordelingscyclus.

We zijn in 2015 gestart met de invoering van projectmatig en resultaatgericht werken. Eerst lag de focus vooral op de proceskant, de structuur, de methodieken en het stroomlijnen van processen. Eind 2015 is de switch gemaakt naar de “mens-kant” en het gedrag. Bijvoorbeeld elkaar aanspreken, verantwoordelijkheid nemen, positief en kritisch opbouwende feedback geven, openstaan voor andere meningen en ideeën. Flexibel inzetbaar zijn en blijven, zeker ook naar de toekomst toe.

Dit HEEMzijn-traject is een groeiproces waarin we met eigen mensen (interne trainers) aan de slag zijn om op een prettige en efficiënte manier samen te werken. Samenwerken, elkaar vooruit helpen én van elkaar weten wanneer het even wat minder gaat en elkaar daarbij steunen.

Uitgangspunt hierbij: ‘Wat binnen werkt wordt buiten gemerkt!’ Met andere woorden: als medewerkers van HEEMwonen over de juiste competenties beschikken, goed in hun vel zitten, optimaal samenwerken en de verbinding zoeken, dan merken onze huurders dit aan een goede dienstverlening. In 2017 focussen we (nog meer) op onze klant, de huurder. We richten ons bij trainingen en coaching op onze kernwaarden en willen dat huurders zich welkom voelen bij HEEMwonen. Gastvrijheid, dát vinden we belangrijk.

Kennisontwikkeling

Enkele cijfers:

- Uitgaven in 2016 aan employability en ontwikkeling: 138.753 euro.
- Alle teams van HEEMwonen namen deel aan één van de HEEMzijn-workshops: Vitaliteit, Verbinding, Effectiviteit, Daadkracht, Zingeving, Time-management of Project Start Up.
- 13 medewerkers volgden een intensieve opleiding (meer dan tien dagen).
- We boden 10 stagiaires en afstudeerders de kans om ervaring op te doen bij HEEMwonen. Daarnaast zijn we met 6 young potentials een traineeship aangegaan.

HEEMwonen zet fors in op kennisontwikkeling en het delen van kennis.

In 2016 werd een bedrag van 138.753 euro aan employability en ontwikkeling uitgegeven. In 2015 was dit bedrag iets hoger (155.491 euro). Naast individuele ontwikkelingstrajecten van medewerkers is vooral veel aandacht besteed aan het HEEMzijn-traject en daaraan gekoppelde work-

shops. Nieuw in 2016 waren cross-over trainingen: trainingen over de afdelingen/teams heen. De verwachting is dat de samenwerking tussen de teams hierdoor verder verbetert.

Lunchbijeenkomsten

Tijdens lunchbijeenkomsten vertellen collega's over een project of hun dagelijkse werkzaamheden met als doel informatie-uitwisseling tussen collega's onderling. In 2016 ging het om de thema's: inkoopbeleid/spendanalyse, HEEMzijn, verhuren van woningen/passend toewijzen, ondernemingsplan, SUPERLOCAL, Wonen en Zorg en implementatie nieuw primair systeem.

In 2017 gaan we verder op de ingeslagen weg. De ervaring leert dat de opkomst groot is en dat medewerkers deze vorm van kennisdeling waarderen.

Samenwerking met het onderwijs

We werken intensief samen met verschillende onderwijsinstellingen. Zo blijft de gewenste instroom van goed opgeleide medewerkers op peil. Stagiaires en afstudeerders leren meer over onze organisatie en het uitdagende werkterrein van corporaties. Voor ons levert de verfrissende kijk van stagiaires en de kennis en vaardigheden waarover zij beschikken zonder meer voordelen op. Kortom: een win-win-situatie. Ook de ervaringen met trainees zijn positief. De komende jaren blijven we hierop inzetten.

Ook bij sommige projecten, zoals SUPERLOCAL, werken we nauw samen met onderwijsinstellingen. Bijvoorbeeld RWTH Aachen, Zuyd Hogeschool en TU Eindhoven.

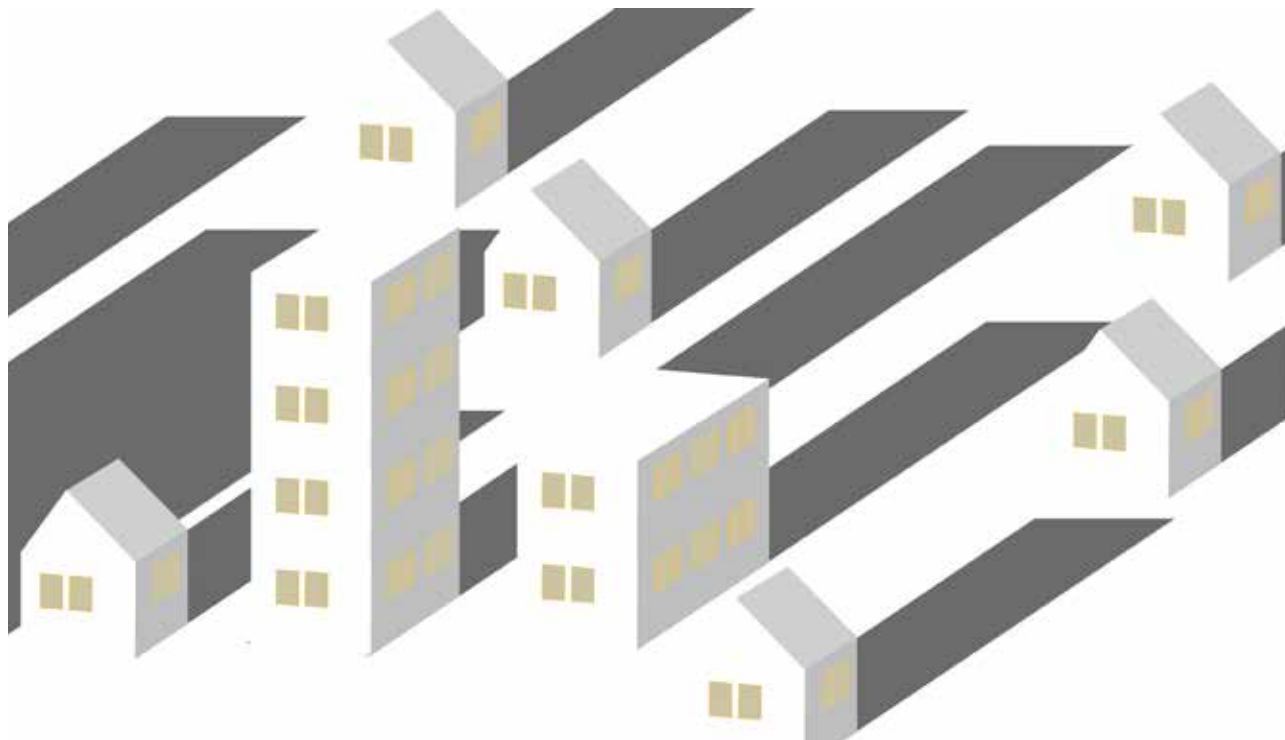
Het Nieuwe Werken

Het nieuwe werken maakt deel uit van onze cultuur en manier van (samen)werken. We hebben een prima werkomgeving. Collega's zoeken naar een werkplek die bij hun werkzaamheden past en maken regelmatig gebruik van de mogelijkheid om thuis te werken. Hierover worden goede afspraken met elkaar gemaakt.

Op intranet besteden we regelmatig aandacht aan het nieuwe werken. Een interne werkgroep houdt de vinger aan de pols en informeert regelmatig naar verbeterpunten bij zowel medewerkers als teamleiders.

Transferpunt C8

Met het oog op de verdergaande flexibilisering van de arbeid is Transferpunt C8 opgericht. Een samenwerkingsverband van de acht grotere corporaties in Limburg op het gebied van flexibiliteit en brede inzetbaarheid. Het Transferpunt C8 kreeg in



2016 concreet vorm en wordt gesubsidieerd door FLOW. Dankzij het Transferpunt krijgen medewerkers de mogelijkheid actief aan de slag te gaan met hun eigen mobiliteit, zowel binnen als buiten de corporatie(sector).

We werken samen op vier centrale thema's: Vraag en aanbod, Duurzame inzetbaarheid en vitaliteit, Strategische Personeelsplanning en Nieuwe bestuurs- en inrichtingsconcepten.

2.7 Ondernemingsraad

In 2016 vond vijf keer een overlegvergadering plaats met de directeur-bestuurder.

Drie koersbijeenkomsten, samen met de directie en HRM, stonden in het teken van:

- input leveren voor nieuw ondernemingsplan
- nieuwe invulling samenwerking directeur-bestuurder en ondernemingsraad. De meer formele rol van zowel de bestuurder als de ondernemingsraad wordt vaker losgelaten. Belangrijk wordt om in een vroeg stadium mee te praten, mee te denken en, afhankelijk van het onderwerp, mee te doen bij diverse (HR-)thema's. Het meer betrekken van collega's en het vormen van werkgroepen stimuleren we.

De ondernemingsraad had in 2016 eenmaal formeel overleg met de Raad van Commissarissen. Het overleg stond met name in het teken van de topstructuur van HEEMwonen en de organisatieontwikkeling. Een delegatie van de ondernemingsraad overlegde diverse keren met de voorzitter

van de Raad van Commissarissen.

Belangrijkste gespreksonderwerpen

- Implementatie nieuw primair systeem (inclusief adviesaanvraag).
- Stand van zaken ketensamenwerking.
- Voortgang implementatie Woningwet.
- Visitatie.
- HRM & organisatorische zaken (ziekteverzuim, vacatures, employability, evaluatie werkkostenregeling en invulling fiscale ruimte, voortgang HEEMzijn, werving & selectie commissarissen en werving directeur-bestuurder).

De tabel in de volgende kolom toont de samenstelling van de ondernemingsraad in 2016. Een openstaande vacature is per 1-1-2016 ingevuld.

Tabel 2-4 Samenstelling ondernemingsraad

Functie	Naam	Datum van aftreden
Voorzitter	Jo Brauers	1 juli 2017
Secretaris	Patrick Coenen	1 juli 2017
Vice-voorzitter	Hub Moonen	1 juli 2017
Vice-secretaris	Dennis Bogers	1 juli 2017
Lid	Jan Zopfi	1 juli 2017
Lid	Maurice van Meegen	1 juli 2017



3 Huisvesten van de doelgroep

3.1 Doelgroep

We zijn er voor mensen die qua inkomen op een sociale huurwoning zijn aangewezen. Dat zijn de mensen met een (gezamenlijk) inkomen tot € 35.739 (peil 2016).

Daarnaast kunnen mensen in kwetsbare posities op ons rekenen en mensen die hulp nodig hebben bij het vinden van een geschikte woning, zoals migranten, psychiatrische cliënten, ex-daklozen, verwarde mensen en statushouders. Vanwege de scheiding wonen en zorg en het feit dat ons werkgebied zich kenmerkt door sociaal-economische moeilijkheden, zien we een sterke groei in dit deel van onze doelgroep. We bedienen deze doelgroep in samenwerking met zorg- en welzijnsinstellingen, zoals Radar, Levanto en Housing Parkstad. Voor mensen in bijzondere situaties (echtscheiding, geweld) die met spoed op zoek zijn naar een woning hebben we een aantal short stay-woningen compleet ingericht.

Enkele cijfers

- in totaal waren er 848 nieuwe verhuringen, 83 hiervan hadden betrekking op nieuwbouw
- in Landgraaf hebben we 91 statushouders gehuisvest (taakstelling was 83) en in Kerkrade 59 (taakstelling was 92)
- eind 2016 heeft de laatste Duitse student de huur opgezegd waarmee een einde kwam aan de verhuring aan deze doelgroep
- 1.237 mensen schreven zich nieuw in als woningzoekende bij Thuis in Limburg, ons woonruimteverdeelsysteem dat we delen met acht andere corporaties
- gemiddeld stond een woning 18,1 dagen leeg voordat deze opnieuw werd verhuurd.

In Kerkrade is sprake van een achterstand wat betreft de huisvesting van statushouders. Dit komt met name doordat in Kerkrade vraag en aanbod niet matchen. Er is vooral vraag naar woningen voor grote gezinnen (meer dan acht personen). Dergelijke woningen hebben we slechts zeer beperkt beschikbaar. Daarnaast is vraag naar woonruimte voor eenpersoonshuishoudens. Een aantal bijstellingsacties in 2017 moet ervoor zorgen dat we de achterstand inlopen.

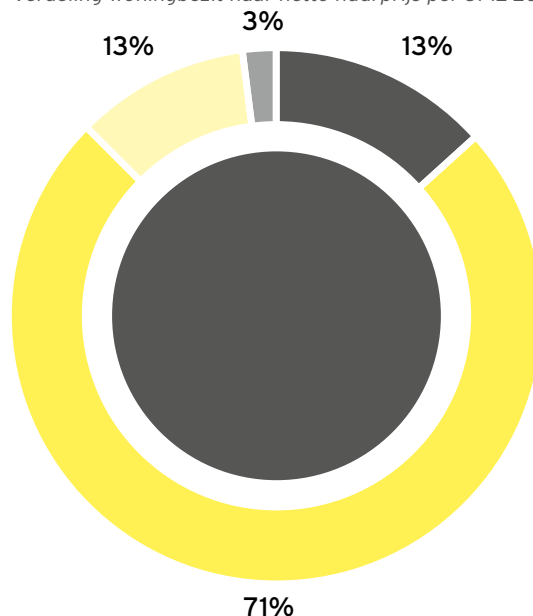
3.2 Betaalbaar wonen

Een belangrijke ondernemingsdoelstelling is het zorgen voor voldoende betaalbare en beschikbare woningen. We streven naar 80 procent betaalbaar bezit, dat wil zeggen: woningen met een huur onder de aftoppingsgrenzen. Deze woningen zijn volgens de regels van het passend toewijzen betaalbaar voor de primaire doelgroep.

Enkele cijfers

- 13 procent van onze woningvoorraad was per 31-12-2016 goedkoop (< 409,92 euro).
- 71 procent van onze woningvoorraad was per 31-12-2016 betaalbaar (huurprijs > 409,92 euro en < 628,76 euro).
- 13 procent van onze woningvoorraad was per 31-12-2016 duur (huurprijs > 628,76 euro en < 710,68 euro). Deze woningen zijn bestemd voor woningzoekenden die door de regels van passend toewijzen en de EU-regels tussen wal en het schip dreigen te vallen.
- 3 procent van onze woningvoorraad was per 31-12-2016 geliberaliseerd (huurprijs > 710,68 euro). We kiezen ervoor deze woningvoorraad zo klein mogelijk te houden.
- De gemiddelde netto huur bedroeg in 2016 521 euro.
- Het aantal mensen met een huurachterstand steeg van 625 begin 2016 naar 791 op 31-12-2016.
- De huurachterstand van de zittende huurders bedroeg eind 2016 in totaal 468.000 euro (2015: 421.410 euro). Dit is 0,62 procent.
- Ondanks vroegtijdige signalering hebben we 11 woningen ontruimd vanwege huurachterstand (2015: 27).

Verdeling woningbezit naar netto huurprijs per 31-12-2016



	goedkoop	< € 409,92
	betaalbaar	€ 409,92 - € 628,76
	duur	€ 628,76 - € 710,68
	geliberaliseerd	> € 710,68

Passend toewijzen

Passend toewijzen komt voort uit de Woningwet en verplicht corporaties om vanaf 2016 minimaal 95 procent van alle sociale woningen passend toe te wijzen. In het kort komt het er op neer dat de huurprijs moet passen bij het (gezamenlijke) inkomen. Op die manier houden corporaties de goedkopere woningen beschikbaar voor mensen met de laagste inkomens. De resterende 5 procent van de sociale huurwoningen mogen we vrij toewijzen, maar daarbij moeten we wel voorrang geven aan mensen die door bijvoorbeeld fysieke of psychische beperkingen moeilijk aan voor hen passende huisvesting kunnen komen.

Naar aanleiding van het 'passend toewijzen' hebben we onze toewijzingen gemonitord en geanalyseerd. Een aantal zaken viel op:

- We hebben de eerste helft van 2016 vrijwel alle sociale huurwoningen passend toegewezen.
- Het is wenselijk om het woningaanbod voor de primaire doelgroep onder de tweede aftoppingsgrens (€ 628,76) te vergroten.
- We wijzen onze goedkope en betaalbare woningen nauwelijks toe aan mensen met een hoger inkomen, hoewel dat wel toegestaan is conform de EU-norm.

Om voldoende woningen binnen de aftoppingsgrenzen (en dus passend voor de verschillende doelgroepen), beschikbaar te hebben, hebben we de huur van 721 woningen naar beneden bijgesteld. Met het oog op het passend toewijzen hebben we bovendien ons huurbeleid herzien. Het nieuwe huurbeleid is in samenwerking met het Centraal Huurders Overleg HEEMwonen (CHOH) tot stand gekomen en begin 2017 vastgesteld. We blijven kritisch om te zorgen voor een goede aansluiting tussen vraag en aanbod.

Enkele cijfers

- De huur van 721 woningen is verlaagd.
- 98,1 procent van de sociale woningen hebben we in 2016 passend toegewezen.
- 88,6 procent van de sociale woningen is toegewezen aan huurders met een inkomen tot € 35.739.
- 3,6 procent van de sociale woningen is toegewezen aan huurders met een inkomen tussen € 35.739 en € 39.874.
- 7,8 procent werd toegewezen aan huurders met een inkomen boven € 39.874.

Gematigd huurbeleid

HEEMwonen past een gematigd huurbeleid toe en jaarlijks verhogen we de huren met minimaal het inflatiepercentage. Dit doen we om te kunnen blijven investeren in bestaande woningen, nieuwbouw, energiebesparing en leefbaarheid. Ook in 2016 maakten wij geen gebruik van de mogelijkheid om de huur van bewoners met een hoger inkomen extra te verhogen.

Enkele cijfers

- We verhoogden de huur per 1 juli met 0,6 procent.
- We hebben bij 300 woningen geen huurverhoging toegepast vanwege sloop en het van kracht zijnde sociaal statuut.
- De gemiddelde huurverhoging van onze sociale woningvoorraad in 2016 komt uit op 0,66 procent. Dit betreft de huurverhoging per 1 juli in combinatie met nieuwe verhuringen.
- In 2016 bedroeg de huur gemiddeld 75 procent van de huur die we maximaal mogen vragen (2015: 74 procent). Een verklaring voor het verschil met 2015 is dat de maximaal redelijke huur is gedaald. In 2016 werden de WOZ-waardes voor het eerst meegenomen in de puntentelling en de WOZ-waardes daalden.
- We zetten in op een gemiddeld energielabel B van onze woningen om de woonlasten betaalbaar te houden. Zie hiervoor ook 4.6. over energiebesparing.

3.3 Wonen en zorg

Mensen die zorg nodig hebben goed en comfortabel laten wonen; ook daar zorgen wij als woningcorporatie voor. Dat doen we in samenwerking met diverse zorg- en welzijnsinstellingen: wij zorgen voor onderdak, zij verlenen de zorg. Ten opzichte van 2015 kwamen er drie nieuwe partijen bij aan wie wij zorgvastgoed verhuren: Arista Cura, Adelante en het Logeerhuis Villa La-La-La.

Langer zelfstandig wonen

De meerderheid van onze huurders (58 procent) is 55 jaar of ouder. Door alle veranderingen in wet- en regelgeving en door de afbouw van verzorgingshuizen moeten deze mensen noodgedwongen langer zelfstandig blijven wonen. De meeste ouderen wonen in een reguliere woning. Woningaanpassingen voeren we uit in samenwerking met de afdeling Wmo van beide gemeenten. Hiervoor voeren we regelmatig overleg met de gemeenten. In 2017 brengen we samen met beide gemeenten de levensloopbestendige woningen in kaart. Nieuwbouw bouwen we standaard levensloopbestendig.

Toename aantal verwarde personen

Opvallend is dat we steeds vaker te maken krijgen met huurders met psychiatrische problemen, de zogenaamde verwarde personen. Een afname van het aantal zorgplaatsen in de psychiatrie en in de ouderenzorg de afgelopen jaren is in wijk merkbaar en levert de nodige overlast- en veiligheidsvraagstukken op. Verwarde personen en (eenzame) ouderen met dementie en/of geheugenproblematiek komen bij ons pas laat in beeld, vaak via een signaal uit de buurt. Het kost ons veel tijd de juiste zorg op te starten. Zo krijgen we steeds vaker de taak van hulpverlener toebedeeld. Dat maakt de focus op onze kerntaken lastig. Ondanks onze goede samenwerking met een groot aantal zorgpartners is de hoek van de psychiatrie voor ons moeilijk benaderbaar en in beweging te krijgen. Het thema privacy is daar-

bij een veel gehoord argument om geen concrete informatie te delen. Soortgelijke signalen horen we van de wijkagenten. Via het netwerk leefbaarheid bij Aedes hebben we deze problematiek het afgelopen jaar bij een aantal Kamerleden onder de aandacht weten te brengen.

Enkele cijfers

- Eind 2016 beschikken we over 24 zorgcomplexen, ofwel 487 onzelfstandige eenheden en 193 zelfstandige eenheden.
- We faciliteerden 8 huiskamerprojecten in Landgraaf en 12 in Kerkrade.
- In het kader van de Wmo en in samenwerking met de gemeente hebben we in 2016 51 woningen aangepast voor mensen met een beperking.
- We leverden 50 nieuwbouwwoningen op in Landgraaf, gericht op mensen met een potentiële zorgvraag: 21 appartementen in de Kampstraat, 14 woningen van één woonlaag in de Jos Peterstraat en 15 seniorenwoningen in de Irenestraat.

3.4 De betrokkenheid van bewoners

Veranderende rol huurdersorganisatie

Het Centraal Huurders Overleg HEEMwonen (CHOH) is voor ons de formele gesprekspartner. De Woningwet versterkt de positie van huurders. Huurdersorganisaties krijgen meer invloed op het beleid. Deze veranderende rol van de huurdersorganisatie vergt veel van de vrijwilligers, zowel qua kennis als qua tijd.

Aedes organiseerde samen met de Woonbond een proeftuin 'de competente huurdersorganisatie', die vooral kijkt hoe de huurdersorganisatie het beste vorm kan krijgen om aan de verwachtingen van huurders en corporaties te voldoen.

Ook HEEMwonen en het CHOH namen hieraan deel. De evaluatie en aanpassing van het samenwerkingsconvenant met het CHOH vindt in 2017 plaats.

HEEMwonen had in 2016 vier keer algemeen overleg met het CHOH en vier keer stadsdeeloverleg. Op 25 mei had het CHOH overleg met de Raad van Commissarissen.

Naast de gebruikelijke agendapunten zoals het meerjarenplan, het activiteitenoverzicht en het jaarverslag waren de belangrijkste gespreksonderwerpen in 2016:

- wijze van bewonersparticipatie
- sociaal statuut renovatie en sociaal statuut sloop (conform Woningwet)
- scheiden woningbezit in DAEB en niet-DAEB
- afrekenen volgens de warmtewet
- ondernemingsplan 2017-2020
- huurbeleid en huursombenadering.

Participatie op buurt- en wijkniveau

Op buurt- en wijkniveau zijn er binnen ons werkgebied vijf huurdersbelangenverenigingen actief.

Op complexniveau voeren we regelmatig overleg met bewonerscommissies. In 2016 waren er tien actief in Kerkrade en acht in Landgraaf.

Bij grootschalig onderhoud proberen we samen met bewoners een werkgroep op te zetten die al in een vroeg stadium namens de bewoners meedenkt over de plannen.

Nieuwe vormen van participatie

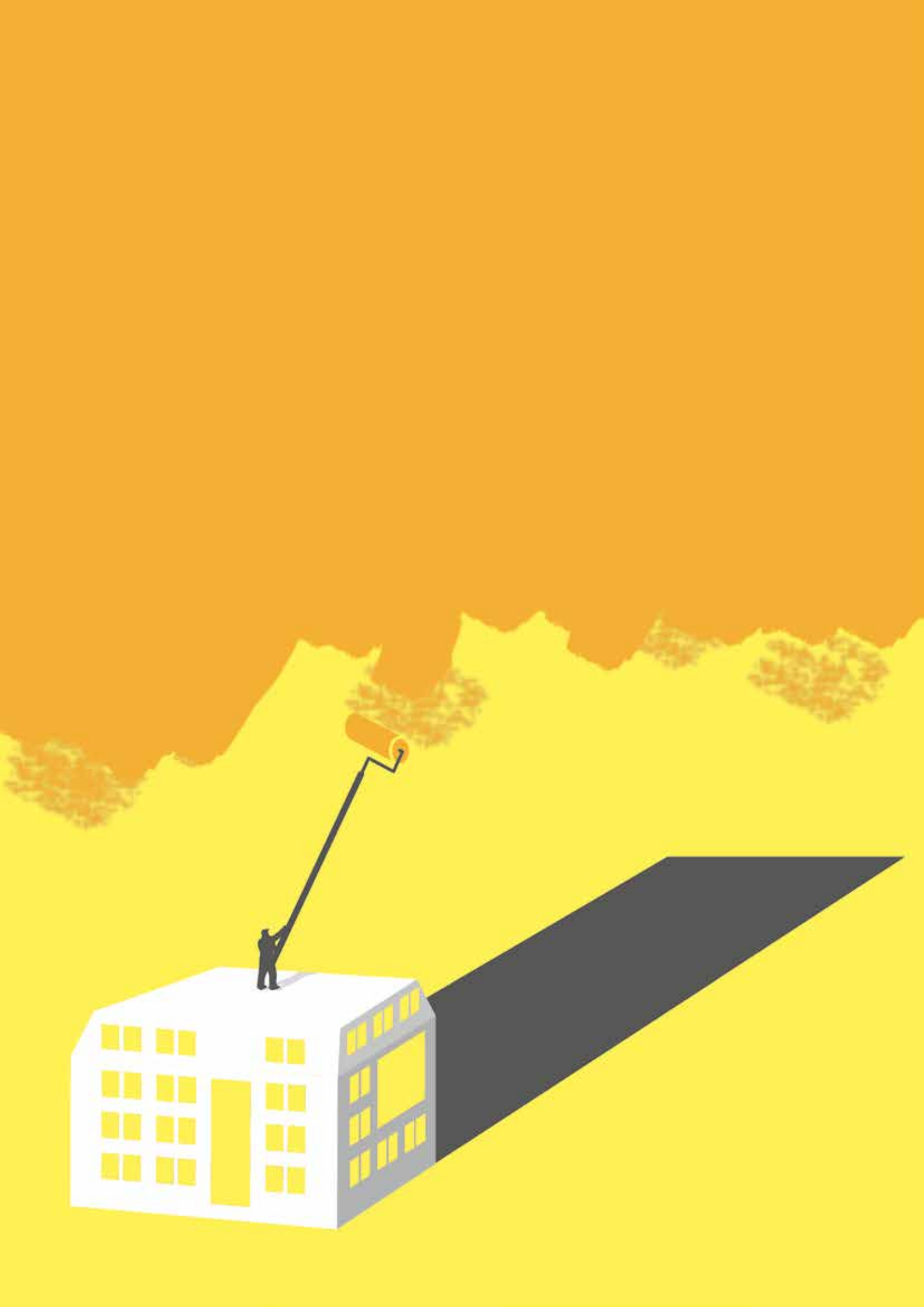
We zien een verschuiving van formele vormen van participatie naar meer informele en tijdelijke vormen. Ook zoeken we naar nieuwe participatievormen.

Zo organiseerden we in Kerkrade-West eind 2016 samen met de gemeente een klantenpanel. Het doel hiervan was om te achterhalen hoe de bewoners in Heilust denken over hun buurt voor wat betreft de leefbaarheid en veiligheid. Door op deze manier vooral te luisteren naar onze huurders evalueren we of we de juiste dingen doen en komen we tot nieuwe inzichten.

Deze vorm van participatie hebben we ook toegepast bij de totstandkoming van ons nieuwe ondernemingsplan. We zijn aan tafel gegaan met huurders en andere belanghouders om te vragen welke wensen en ideeën zij hebben. Wat doet HEEMwonen goed? Maar vooral: wat kan beter? Uit deze bijeenkomsten zijn veel ideeën naar voren gekomen, die we verwerkt hebben in onze plannen.

Daarnaast zijn we eind 2016 gestart met het HEEMpanel: een online panel voor huurders van HEEMwonen. Als lid van het HEEMpanel kunnen huurders door het beantwoorden van een aantal vragen regelmatig hun mening geven over uiteenlopende onderwerpen waar zij als huurder mee te maken kunnen krijgen. Ook kunnen we op deze manier eenvoudig peilen hoe huurders denken over bijvoorbeeld nieuwe diensten. Samen met het CHOH gaan wij met de uitkomsten aan de slag om de dienstverlening van HEEMwonen te verbeteren. Momenteel telt het HEEMpanel 85 leden.





4 De kwaliteit van wonen

De kwaliteit van wonen wordt voor een belangrijk deel bepaald door de woning. Wij vinden dat de basiskwaliteit van de woning op orde moet zijn. We willen daarbij steeds meer uitgaan van de behoefte van onze huurder. Medewerkers krijgen de ruimte om flexibel te zijn en zoveel mogelijk maatwerk te leveren. Daarnaast zetten we ons in om leefbare buurten te creëren en te onderhouden, waar bewoners prettig wonen.

4.1 Woningbezit

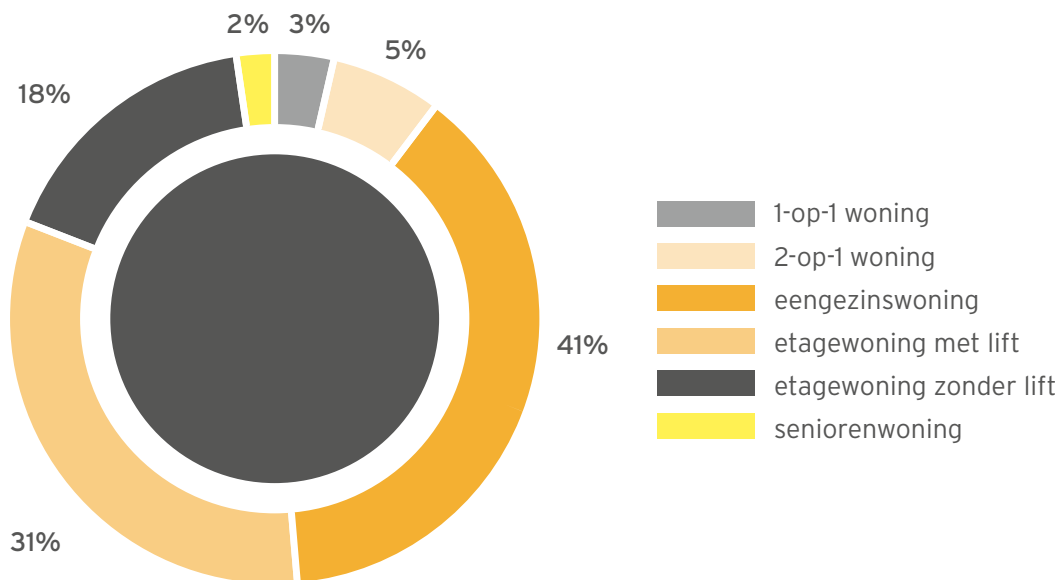
Zorgen voor voldoende woningen, ook daar zetten we ons voor in. In 2016 steeg ons woningbezit met 64 woningen. Deze stijging heeft vooral te maken met de uitgestelde sloop van de flat aan de Ursulastraat (100 woningen) in Kerkrade-Oost. Sloop vindt plaats in 2017.

Ons volledige bezit ligt in de gemeenten Kerkrade en Landgraaf. Naast woningen bestaat onze voorraad uit onzelfstandige woonruimte en overige verhuureenheden zoals garages, parkeerplaatsen en scootmobielstallingen. Onderstaande tabel toont het verloop van het aantal woningen in 2016. Afbeelding 4.1 toont onze woningvoorraad naar woningtype.

Tabel 4.1 Aantal woningen en overig bezit op 31-12-2016

Eindstand 2015	9.956
Toegevoegd in 2016	
Aantal opgeleverde nieuwbouwwoningen (exclusief 2 woningen bestemd voor verkoop)	87
Aantal aangekochte woningen	0
Verschuiving van onzelfstandig naar zelfstandig	1
Onttrokken in 2016	
Aantal verkochte woningen	0
Aantal gesloopte woningen	24
Aantal woningen op 31-12-2016	10.020

Afbeelding 4.1 Woningvoorraad naar woningtype op 31-12-2016



Strategisch voorraadbeleid (SVB)

Het portefeuilleplan 2013-2023 en de updates ervan in de vorm van portefeuillebrieven vormen de basis voor onze vastgoedsturing. In 2016 is geen nieuwe portefeuillebrief opgesteld. Onze focus in 2016:

- voorbereiden scheiding portefeuille in DAEB en niet-DAEB
- monitoren en bijsturen huurbeleid naar aanleiding van passend toewijzen
- opstellen assetbrief
- uitvoeren portefeuilleplan en assetbrief middels vastgoedprojecten
- aanpassen investeringsbegroting.

In 2017 stellen we een nieuw portefeuilleplan op in lijn met het nieuwe ondernemingsplan.

4.2 Nieuwbouw

We blijven zoeken naar manieren om betaalbare woningen te realiseren. De 14 nieuwbouwwoningen aan de Pastoor Jos Petersstraat in Ubach over Worms en de 24 eengezinswoningen in de Prickenscheydt in Landgraaf zijn in 2016 gebouwd volgens het conceptueel bouwen. Dit goedkope, levensloopbestendige concept gaan we op meerdere locaties toepassen.

Waar mogelijk bouwen we flexibel. Zo spelen we in op ontwikkelingen zoals de toename van het aantal één-persoonshuishoudens, bijzondere doelgroepen en senioren. Ook duurzaamheid is voor ons een speerpunt, zowel bij nieuwbouw als bij onderhoud. We hebben ons verbonden aan een energieneutraal Parkstad Limburg 2040 (PALET) en zetten ons hier actief voor in. In 2017 stellen we een duurzaamheidsplan op. Het IBA-project SUPERLOCAL is een mooi voorbeeld van flexibel en duurzaam bouwen.

Enkele cijfers

- oplevering 30 nieuwbouwwoningen in Heiveld, Landgraaf (waarvan 2 bestemd voor verkoop)
- oplevering 21 nieuwbouwwoningen terrein Gulpers, Landgraaf
- oplevering 24 nieuwbouwwoningen Achter den Winkel, Landgraaf
- oplevering 14 seniorenwoningen Jos Petersstraat, Landgraaf
- start bouw 8 woningen in Achter de Haesen, Landgraaf.

4.3 Sloop

Vanwege de bevolkingskrimp en niet-courante woningen slopen we woningen. We realiseren ons dat we in het verleden teveel goedkope woningen hebben gesloopt, waardoor een tekort dreigt aan dit segment. Met het oog hierop hebben we onze sloopplannen getemporiseerd. Voor woningen die we slopen bouwen we waar mogelijk betaalbare woningen terug, dat wil zeggen woningen met een huur onder de aftoppingsgrenzen.

Duurzaam sloopprotocol

Wegens negatieve ervaringen hebben we in 2016 geen woningen meer gesloopt volgens het duurzaam sloopprotocol van de provincie Limburg. De meerwaarde van het protocol op het gebied van duurzaamheid was nihil en toepassing werkte vooral kostenverhogend. Het project SUPERLOCAL is veel vooruitstrevender op het gebied van duurzaamheid en hergebruik van materialen.

Enkele cijfers

- we sloopten in 2016 24 woningen: 8 in Landgraaf (Gatestraat) en 16 in Kerkrade (Gladiolenstraat en Calbertsweg).
- voor deze 24 sloopwoningen hebben we de kortingsregeling Vermindering Verhuurderheffing aangevraagd
- ook hebben we de kortingsregeling Vermindering Verhuurderheffing aangevraagd voor de 300 woningen van het project SUPERLOCAL (hoogbouw Bleijerheide, Kerkrade-Oost). Deze is inmiddels toegewezen. Deze woningen worden vanaf 2017 (gedeeltelijk) gesloopt
- daarnaast hebben we 2 woningen in de Heilust in Kerkrade-West (Geraniumstraat 5 en 7) aangemeld voor de kortingsregeling, deze woningen zijn eind 2016 nog niet gesloopt
- de verhuiskostenvergoeding die bewoners ontvangen als zij vanwege sloop moeten verhuizen, bedroeg in 2016 5.892 euro.

4.4 Verkoop en aankoop

Verkoop

In 2016 hebben we een nieuw verkoopbeleid vastgesteld. Een zeer beperkt aantal woningen is bestemd voor verkoop. En slechts indien zich een dure mutatie (> 10.000 euro) voordoet. In ons werkgebied is mede door de bevolkingskrimp reeds een overschot aan (goedkope) koopwoningen. Een uitzondering op ons verkoopbeleid zijn twee in Heiveld (Landgraaf) gerealiseerde koopwoningen waarvan er één in 2016 werd verkocht.

Aankoop

We kopen alleen woningen aan die iets toevoegen aan onze portefeuille of die een bijdrage kunnen leveren aan de gebiedsontwikkeling van een wijk. In 2016 was dit niet aan de orde. Wel hebben we twee bedrijfspannen 'aangekocht' van Hephaestus, een 100 procent dochteronderneming die in 2016 is opgeheven.

4.5 Onderhoud en renovatie

Onderhoudsbeleid

Onderhoud is onze grootste kostenpost. Vooral nu we minder vaak tot sloop overgaan. Onderstaande tabel toont de onderhoudskosten in 2016, verdeeld naar type onderhoud.

Tabel 4.2 Onderhoudskosten 2016

Type onderhoud	Onderhoudskosten	Gemiddelde kosten per gewogen vhe
Reparatieverzoeken	€ 3.125.105	€ 288
Mutatieonderhoud	€ 2.701.772	€ 249
<i>Subtotaal dagelijks onderhoud</i>	<i>€ 5.826.877</i>	<i>€ 537</i>
Planmatig onderhoud	€ 4.673.110	€ 431
Preventief onderhoud	€ 1.677.427	€ 155
Totale onderhoudskosten	€ 12.177.414	€ 1.123

Conditiemeting

Om de kwaliteit van ons woningbezit in beeld te brengen zijn we in 2015 gestart met een pilot conditiemeting. In 2016 hebben we geen conditiemeting uitgevoerd. Onze focus lag op de implementatie van het nieuwe primaire systeem. Ook hebben we een plan van aanpak verbeteren vastgoeddata opgesteld, waarin een conditiemeting is opgenomen. Deze conditiemeting voeren we vanaf 2017 uit.

De afgelopen drie jaar hebben we diverse balkon- en galerijconstructies onderzocht. In 2014 zijn we begonnen bij complexen waarbij gebreken aanmerkelijk waren. In 2015 hebben we een inventarisatie van de overige complexen gedaan en het onderzoek uitgebreid naar balkons. In 2016 hebben we de resterende complexen onderzocht.

In alle gevallen konden bewoners in de woning blijven. Wel mochten bewoners in een aantal gevallen tijdelijk geen gebruik maken van hun balkon of was alleen licht gebruik toegestaan. Balkons en galerijen zijn waar nodig verstevigd.

Dagelijks onderhoud

Huurders die telefonisch een reparatieverzoek melden komen via het Klant Contact Centrum (KCC) van de ketenpartners rechtstreeks terecht bij de verantwoordelijke ketenpartner. Er wordt direct een afspraak ingepland. Ook reparatieverzoeken die via e-mail binnenkomen, worden direct door het KCC beantwoord.

Enkele cijfers

- in totaal kwamen in 2016 10.623 reparatieverzoeken binnen; gemiddeld 885 meldingen per maand;
- de meeste reparatieverzoeken (9.171 meldingen) kostten minder dan 500 euro. De overige 1.452 meldingen waren duurder. Reparatieverzoeken die minder kosten dan 500 euro hebben we afgekocht;
- de afhandelingstermijn van reparatieverzoeken daalde wederom. Van gemiddeld 5 dagen in 2015 naar gemiddeld 4,1 dagen in 2016;
- eind 2016 maakten 3.702 huurders gebruik van ons service-abonnement.

Planmatig onderhoud

In 2016 hebben we onder andere de volgende onderhoudswerkzaamheden planmatig uitgevoerd:

- vervangen collectieve cv-installatie Banebergpassage en Cortenbachstraat (Landgraaf)
- vervangen individuele cv-ketels bij 217 woningen
- vervangen dakbedekking Banebergpassage (Landgraaf)
- vervangen dakbedekking en extra isolatie aanbrengen Bachlaan en omgeving (Landgraaf), Wijngracht 4-62a, Dr. Ackensplein 16-29, Klifstraat 1-27 en Voortterstraat 501-529 (Kerkrade)
- legionellapreventie 670 meergezinswoningen (Kerkrade)
- liftonderhoud (18 complexen).

Onderhoudsnorm

Voor dagelijks, planmatig en preventief onderhoud hanteren we een onderhoudsnorm. Deze komt voort uit de begroting. Per gewogen verhuureenheid hebben we in 2016 een bedrag begroot van 1.164 euro. In het verslagjaar bedroegen de gemiddelde onderhoudskosten per gewogen verhuureenheid 1.123 euro. Dat is 41 euro minder dan begroot.

Renovatie

Twee renovatieprojecten zijn in 2016 uitgevoerd en/of afgerond, namelijk:

- de laatste woning van de 153 woningen Bestaande Wijk van Morgen (Kerkrade-West)
- 36 twee-op-één-woningen Graafstraat 1 t/m 71 (Landgraaf)

De werkzaamheden: aanbrengen mechanische ventilatie, plaatsen HR++glas, service/onderhoudsbeurt aan kunststof kozijnen, vervangen metselwerk en balustrades op balkons door aluminium hekwerken, betonreparatie balkonvloeren en schilderwerk.

Eind 2016 zijn drie renovatieprojecten in voorbereiding:

- 7 portiek-etagewoningen Dr. Ackensplein (Kerkrade)
- 100 eengezinswoningen Lichtenberg (Landgraaf)
- 8 één-op-één-woningen Hoogstraat (Landgraaf).

In 2016 hebben we met de huurdersorganisatie gewerkt aan een basis-sociaal statuut voor renovatie. Begin 2017 vond ondertekening plaats. Dit sociaal statuut is alleen van toepassing als verhuizing naar een wisselwoning noodzakelijk is.

4.6 Energiebesparing

Energiebeleid: energiebesparing staat hoog op onze agenda. Bij renovatie en groot onderhoud kijken we standaard welke energiebesparende maatregelen we kunnen treffen.

Maar we willen meer doen dan het toepassen van duurzame materialen, het plaatsen van zonnepanelen en het inzetten op een gemiddeld energielabel B. We willen ook een manier vinden om het gedrag van onze huurders positief te beïnvloeden. Want dit bepaalt grotendeels het effect van onze energie-

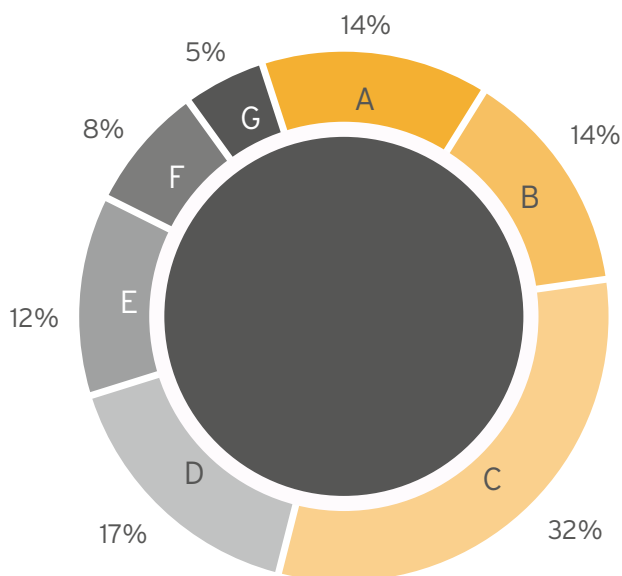
maatregelen. We nemen dit in 2017 mee in het op te stellen duurzaamheidsplan. Hierbij onderzoeken we ook hoe we onze korte- en lange termijn doelstellingen kunnen combineren. In 2050 is de eis voor de gebouwde omgeving energieneutraal.

Enkele cijfers

- het aantal woningen met het gunstige A-label steeg naar 14% (2015: 12%);
- het aantal woningen met een B-label blijft 14% (2015: 14%);
- het aantal woningen met een C-label steeg naar 32% (2015: 30%);
- het aantal woningen met een D-label steeg naar 17% (2015: 16%);
- het aantal woningen met een E-label steeg naar 12% (2015: 11%);
- het aantal woningen met een F-label bleef 8% (2015: 8%);
- het aantal woningen met een G-label daalde naar 5% (2015: 9%).

Onderstaande afbeelding geeft de energielabels grafisch weer.

Afbeelding 4.2 energielabels woningen per 31-12-2016



STEP

Met de STimuleringsregeling EnergiePrestatie geeft de overheid woningcorporaties een extra impuls om te investeren in energiebesparing bij bestaande huurwoningen onder de liberalisatiegrens. Eind 2016 hebben we de 122 woningen van het renovatieproject Holz - Rolduckerveld in Kerkrade-Oost hiervoor aangemeld.

Energiecoach

Omdat we bewoners meer bewust willen maken van hun gedrag in relatie tot het energieverbruik in de woning (met name verwarming en verlichting) hebben de wijkbeheerders en wijkconsulenten in 2016 een opleiding gevolgd tot energiecoach. De energiecoach gaat bij huurders langs om hen te adviseren over energiebesparing. Dit is gratis. Hij loopt dan samen met de bewoner(s) door de woning en geeft tips en adviezen waarmee vaak snel en eenvoudig energie bespaard kan worden.

Energieprojecten

Naast onze individuele inzet op het gebied van energiebesparing en verduurzaming, hebben we in 2016 een aantal projecten in samenwerkingsverbanden uitgevoerd:

- PALET

In het kader van de energietransitie heeft Parkstad Limburg een ambitiedocument opgesteld (PALET). Deze ambitie houdt in dat Parkstad Limburg zich tot 2040 ontwikkelt in de richting van een hernieuwbaar energieneutrale regio. We hebben ons hieraan verbonden en zetten ons samen met de regio in voor een verduurzaming van de sociale woningvoorraad in ons werkgebied. In 2016 hebben we als pilot de 101 woningen van het project Energiek Lichtenberg aangemeld.

- ZONNIG LIMBURG

Elf Limburgse woningcorporaties, waaronder HEEMwonen, willen met dit project minimaal 3.000 huurwoningen voorzien van zonnepanelen. Halverwege 2016 werd de 1.000ste woning voorzien van zonnepanelen. In 2016 deden 227 van onze huurders mee met Zonnig Limburg.

Enkele cijfers

- we hebben in totaal bij 867 woningen energiebesparende maatregelen getroffen, als onderdeel van planmatig onderhoud
- bij 432 woningen bestond deze maatregel uit het aanbrengen van warmte-isolatie
- bij 217 woningen hebben we nieuwe, individuele en energiezuinige cv-installaties geplaatst
- daarnaast hebben we 2 collectieve cv-installaties vervangen (Banebergpassage en Cortenbachstraat in Landgraaf)
- bij 218 woningen plaatsten we zonnepanelen
- de gemiddelde energie-index bedroeg eind 2016 1.84 (2015: 1.89).

4.7 Project SUPERLOCAL

Het IBA-project in Bleijerheide, waarbij drie hoogbouwflats plaats maken voor circa 125 goedkope sociale huurwoningen, ging in 2016 officieel van start. HEEMwonen, de gemeente Kerkrade en IBA Parkstad tekenden de samenwerkingsovereenkomst. Het project SUPERLOCAL is één van de 13 sleutelprojecten van IBA Parkstad. Het bijzondere van dit project is dat we alles wat in het gebied aanwezig is, opnieuw willen gebruiken. Denk bijvoorbeeld aan materialen en grondstoffen, maar ook aan architectuur, stedenbouwkundige kwaliteiten en gedachtegoed. In dit kader past ook het tweede burenbboek dat in 2016 verscheen. In het eerste burenbboek 'Jidderinne vólt ziech doa heem', komen bewoners aan het woord die in de flats hebben gewoond. In het tweede burenbboek (A)BCD360° is het perspectief 180° gedraaid. Omwonenden vanuit de wijk vertellen hoe zij de flats ervaren.

Betrokkenheid bewoners

In april 2016 gaf HEEMwonen een proefles aan de basisschool in het gebied over het thema 'sloop'. Begin september werd de officiële aftrap gegeven van het scholenproject 'In Bleijerheide staat een Thuis' voor de basisschool en de VMBO Holz. Dit zijn onze toekomstige huurders.

Ook andere omwonenden werden in 2016 betrokken bij het project. Tijdens de toekomstmarkt halverwege het verslagjaar stond de mening van de bezoekers centraal. Wat vinden bewoners positieve punten van het gebied en op welke punten is verbetering mogelijk? De inbreng wordt meegenomen bij de toekomstige invulling van het gebied. De bewoners pleitten onder meer voor woningdifferentiatie en de flat aan de Ursulastraat als eerste te slopen. Beide ideeën nemen we over.

4.8 Leefbaarheid

Onze vastgoedprojecten dragen bij aan de sociale ontwikkeling en leefbaarheid van de buurt. Ook werken we samen met zorgaanbieders, welzijnsinstellingen, gemeenten, collega-corporaties, (buurt) verenigingen, scholen en politie aan een prettige en veilige leefomgeving.

In diverse buurtoverleggen bespreken we zowel sociale als fysieke aandachtspunten in de wijk. We richten ons op het versterken van de sociale samenhang en faciliteren ontmoetingen.

Leefbaarheidsactiviteiten

Onderstaand een overzicht van activiteiten en projecten waar we in 2016 aan hebben deelgenomen en die bijdragen aan de fysieke en sociale leefbaarheid.

Overlast

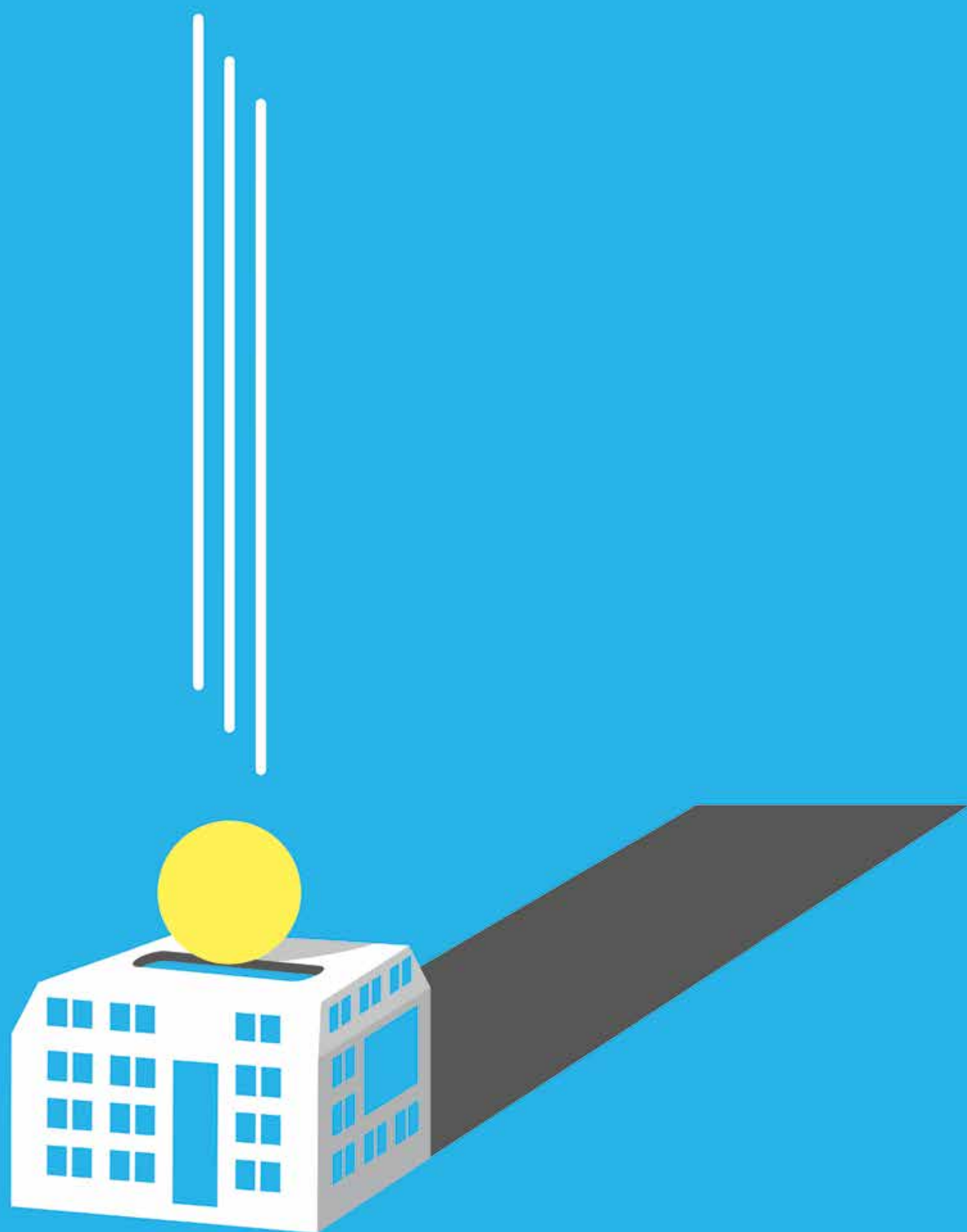
We zien zeer positieve effecten van een vroegtijdige signalering en aanpak van overlast via buurtbemiddeling. We hebben besloten dit project in Kerkrade wederom voor de periode van drie jaar voort te zetten, toen de pilot eind 2016 afliep.

In het verslagjaar hebben we in totaal 10 huurders de woning uit moeten zetten vanwege hennep- of drugsoverlast: 6 in Landgraaf en 4 in Kerkrade. Opvallend is dat in Landgraaf iedereen vrijwillig de huur heeft opgezegd en dat er geen procedures nodig waren.

Enkele cijfers

- Er kwamen 56 aanvragen voor het leefbaarheidsfonds binnen, waarvan er 5 zijn afgewezen en 1 door bewoners zelf is ingetrokken.
- In totaal hebben we aan huurders een bedrag van 56.404 euro uit het leefbaarheidsfonds toegekend.
- De loonkosten van wijkbeheerders, sociaal consulenten en wijkconsulenten, voor zover die betrekking hebben op leefbaarheid, bedroegen in 2016 575.664 euro.

Fysieke leefbaarheid	Sociale leefbaarheid
• Opschonen van tuinen, dit tevens ter bevordering van bewonersparticipatie. • Faciliteren diverse ruimtes: o.a. buurtkamer, huiskamerprojecten, Voedselbank, Consuminderhuis, Stichting Samen Delen en diverse sociale projecten. • Verlichting aanbrengen in achterpaden. • Inzet leegstandsbeheer. • Uitvoering wijkontwikkelingsplannen. • 'Schoon, heel en veilig'-activiteiten. • Beveiliging op slooplocaties. • Inrichting en onderhoud groenvoorziening rond complexen.	• Doorstart buurthuis Mucher's Ek, Frankstraat 35 in Kerkrade-Oost. • Oprichting buurtcomité 'Domiale' in Kerkrade-Oost. • Inzet buurtpreventieteams in Kerkrade. • Deelname aan Burendag. • Deelname aan buurtbemiddeling. • Diverse projecten en evenementen waar ontmoeten centraal staat: Kakert voor elkaar, Leven en laten leven, NLdoet, zomerfeest, gezamenlijke eetdagen. • Inzet van wijkbeheerders, wijkconsulenten, sociaal consulenten, Welsun en Impuls.



5 Financiën

5.1 Algemeen

Ingaande het verslagjaar 2016 waarderen woningcorporaties hun vastgoed op marktwaarde in verhuurde staat. Dit is een behoorlijke wijziging ten opzichte van voorgaande jaren waarin waardering plaats vond op bedrijfswaarde. De marktwaarde ligt op een hoger niveau dan de bedrijfswaarde hetgeen een behoorlijke impact heeft op de waarde van de woningen, het eigen vermogen en hiermee op het balanstotaal. HEEMwonen is op papier flink rijker geworden. Dit kan echter niet direct worden vertaald in geld. Een groot deel van de verdien capaciteit is niet gerealiseerd en zal waarschijnlijk ook nooit worden gerealiseerd.

Gezien de maatschappelijke rol die we als corporatie vervullen, hebben we de in 2016 beschikbare middelen zo goed mogelijk ingezet. Op die manier waarborgen we de financiële continuïteit voor de lange termijn.

In november 2016 is de financiële meerjarenbegroting 2017-2021 opgesteld. In deze begroting is het scheidingsvoorstel voor het DAEB- en het niet-DAEB-bezit verwerkt. In overleg met het Centraal Huurders Overleg HEEMwonen en de gemeenten Landgraaf en Kerkrade is bepaald dat het aantal woningen (202) in de niet-DAEB-portefeuille beperkt blijft. De financiële kengetallen laten zien dat zowel de DAEB- als de niet-DAEB-portefeuille levensvatbaar is.

Hoewel de bedrijfswaarde geen waarderingsgrondslag meer is, wordt deze wel nog berekend. De bedrijfswaarde blijft voor ons de belangrijkste graadmeter voor de financiële continuïteit. De bedrijfswaarde geeft uiteindelijk een beter beeld van de financiële gevolgen van onze bedrijfsvoering. De bedrijfswaarde vertoont in 2016 een stabiel beeld en stijgt van € 520,7 miljoen naar € 521,7 miljoen (zie ook paragraaf 5.2)

In 2016 hebben we geïnvesteerd in ons woningbezit. Een aantal projecten is door onvoorziene omstandigheden minder voortvarend van de grond gekomen dan we hadden ingeschat. Dit betekent uitstel en zeker geen afstel. Ultimo 2016 zijn de verplichtingen aangegaan voor de renovatie van 122 woningen en in 2017 zijn de voorbereidingen gestart voor een renovatieproject van 322 woningen. In 2016 zijn 87 nieuwbouwwoningen opgeleverd en zijn 24 woningen aan de voorraad onttrokken. Verder zijn twee bedrijfspanden van de 100% dochteronderneming Hephaestus B.V. aan het bezit toegevoegd. Hephaestus B.V. is in december 2016 opgeheven.

De Woningwet en de kabinetsplannen houden de sector bezig. Na de oplevering van de jaarrekening met de waardering op marktwaarde, zal de administratieve inrichting van de DAEB- en de niet-DAEB-portefeuille onze aandacht hebben. Verder besteden we, mede in het kader van de waardering op marktwaarde, aandacht aan de verdere verbetering van de kwaliteit van de vastgoeddata. Dit stelt ons in staat om de kwaliteit van de woningen beter in kaart te brengen. De verhuurderheffing blijft vooralsnog voortbestaan. In deze regeling zit voor ons ook een positief aspect. Voor het slopen van woningen in een krimpregio is een heffingskorting van toepassing. De woningen die op korte termijn worden gesloopt zijn voor deze heffing aangemeld.

De volgende financiële doelstellingen liggen ten grondslag aan onze maatschappelijke opgave:

- het waarborgen van de financiële continuïteit op de lange termijn;
- blijven investeren in onze voorraad en het behouden van toegang tot de kapitaalmarkt om de investeringen te kunnen financieren;
- het voldoen aan de financiële randvoorwaarden zoals deze zijn vastgesteld door het Waarborgfonds

Sociale Woningbouw (WSW);

- opbrengsten verkregen uit commerciële activiteiten uitsluitend inzetten in het belang van de volkshuisvesting in de meest brede zin van het woord.

5.2 Resultatenrekening: van categoriaal naar functioneel

Ingaande het verslagjaar 2017 wordt de resultatenrekening gepresenteerd volgens de functionele indeling. De primaire werkzaamheden van een corporatie richten zich op de verhuur van woningen. Veel corporaties houden zich ook bezig met andere activiteiten zoals de ontwikkeling en verkoop van vastgoed. Bij de functionele indeling worden opbrengsten en kosten gesplitst naar bedrijfsactiviteit.

Het resultaat voor belastingen wordt in de functionele indeling als volgt gepresenteerd:

- netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille
- netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling
- netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille
- waardeveranderingen vastgoedportefeuille
- netto resultaat overige activiteiten
- overige organisatiekosten
- leefbaarheid
- financiële baten en lasten.

Aangezien HEEMwonen nagenoeg geen woningen verkoopt heeft het grootste deel van de kosten en opbrengsten betrekking op het netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille.

Aanvullend leiden de belastingen en het resultaat deelnemingen tot het resultaat na belastingen. De kosten van algemeen beheer en administratie (lonen en salarissen, huisvestingskosten, kosten RvC en algemene kosten) zijn niet meer direct zichtbaar in de resultatenrekening.

Een andere belangrijke wijziging is dat waardeveranderingen van de vastgoedportefeuille volledig via de resultatenrekening worden verwerkt. In

voorgaande jaren werd dit deels verantwoord via een rechtstreekse vermogensmutatie. De nieuwe presentatie maakt dat de verwerking van de waardeveranderingen beter te volgen is.

5.3 Waarderen op marktwaarde in verhuurde staat

HEEMwonen waardeert haar in exploitatie zijnde woningbezit ingaande het verslagjaar 2016 op marktwaarde in verhuurde staat. Tot en met 2016 werd het DAEB-bezit op bedrijfswaarde gewaardeerd en was op het niet-DAEB-bezit reeds de waardering op marktwaarde in verhuurde staat van toepassing.

Marktwaarde in verhuurde staat

In 2015 heeft het ministerie van BZK een handboek uitgebracht waarmee woningcorporaties in staat werden gesteld om hun bezit te waarderen op marktwaarde in verhuurde staat. Bij toepassing van de basisversie van het handboek kon dit zonder validatie door een taxateur. Het handboek biedt tevens de mogelijkheid van een full-taxatie waarbij diverse vrijheidsgraden kunnen worden toegepast. Dit betreft de markthuur, de markthuurstijging, de leegwaarde, de leegwaardeontwikkeling, de mutatiegraad, het onderhoud, de exit yield en de disconteringsvoet. Voor de markthuurstijging en de exit yield is de vrijheidsgraad niet toegepast maar is aangesloten bij het handboek.

Een full-taxatie dient altijd door een taxateur te worden gevalideerd. HEEMwonen was reeds verplicht om voor een gedeelte van haar bezit een full-taxatie te doen. Dit betrof het maatschappelijke en commerciële vastgoed waarvan de huuropbrengst groter was dan 5% van de huuropbrengst van het gehele (woning)bezit.

Het handboek is in 2016 geactualiseerd. In december 2016 bleek dat partijen van mening waren dat de basisversie van het handboek niet toepasbaar was op vastgoed in o.a. de aardbevings- en krimpgebieden. Het werkgebied van HEEMwonen ligt in de krimpregio Parkstad Limburg. HEEMwonen werd,

evenals de andere corporaties met bezit in de regio, vervolgens verplicht haar volledige bezit te waarderen middels een full-taxatie. Dit bleek een behoorlijke opgave. Door de waardering van het maatschappelijke/commerciële vastgoed waren er al contacten met een externe taxateur. Met een gezamenlijke inspanning is het gelukt om een full-taxatie voor het gehele bezit uit te voeren.

De totale marktwaarde in verhuurde staat van het (woning)bezit per ultimo 2016 bedraagt 837,5 miljoen euro. De marktwaarde wordt bepaald middels een Discounted Cash Flow (DCF)-methode over een periode van 15 jaren waarbij het uitgangspunt is dat het vastgoed aan het einde van deze periode is/ wordt afgestoten. Bij de marktwaardeberekening wordt er namelijk van uitgegaan dat woningen die door huuropzegging vrijkomen op dat moment worden verkocht. Voor het resterende bezit vindt verkoop na 15 jaar plaats.

De marktwaarde is aanzienlijk hoger dan de bedrijfswaarde van 521,7 miljoen euro die is gebaseerd op het werkelijke beleid van HEEMwonen, namelijk langdurige verhuur. Theoretisch laten wij hierdoor geld liggen. Indien wij namelijk zouden opereren als een vastgoedbelegger, zonder rekening te houden met onze maatschappelijke opgave, dan zou de marktwaarde immers realiseerbaar zijn.

Waardoor laten wij geld liggen? Dit is verklaarbaar door een aantal factoren.

Bedragen x € 1.000

Marktwaarde	837.522
Beschikbaarheid	-89.829
Betaalbaarheid	-89.639
Parameters	70.320
Kwaliteit	-143.144
Service	-65.937
Desinvesteringen	2.372
Bedrijfswaarde	521.665

Beschikbaarheid: HEEMwonen houdt haar woningbezit beschikbaar voor verhuur. Er worden nagenoeg geen woningen verkocht. Indien de verkoopmogelijkheid wordt uitgesloten in de marktwaardeberekening daalt deze waarde met 89,9 miljoen euro.

Betaalbaarheid: HEEMwonen vraagt geen markthuren voor haar woningen maar hanteert een streefhuurbeleid waarbij de huurprijzen beduidend lager zijn dan de markthuur. De gemiddelde streefhuur van de woningen is € 551 terwijl de gemiddelde markthuur € 628 bedraagt. Bij vervanging van de markthuur door de streefhuur in de berekening daalt de marktwaarde met 89,6 miljoen euro.

Parameters: In de bedrijfswaardeberekening worden diverse parameters toegepast. Hier wordt o.a. gerekend met een vaste disconteringsvoet van 5%. Toepassing van deze disconteringsvoet en de overige inflatiecijfers uit de bedrijfswaarde leidt tot een toename van de marktwaarde met 70,3 miljoen euro. De disconteringsvoet weerspiegelt het rendement dat een partij op een investering wenst te behalen. Hoe hoger het risico van een investering, des te hoger de disconteringsvoet. De disconteringsvoet bij de marktwaarde ligt met 8,20% beduidend hoger dan het percentage van 5% dat bij de bedrijfswaarde wordt toegepast.

Kwaliteit: toepassing van de restant levensduur (veelal langer dan 15 jaar), het inrekenen van de begrote onderhoudsuitgaven (die hoger zijn dan het normbedrag in de marktwaarde) en de toepassing van de (negatieve) restwaarde uit de bedrijfswaarde leiden tot een lagere marktwaarde van 143,1 miljoen.

Service: het inrekenen van de overige begrote beheer- en exploitatielasten in de marktwaarde heeft een negatief effect op de marktwaarde van 65,9 miljoen euro.

(Des)investeringen: HEEMwonen hanteert een negatieve restwaarde van € 11.000 per woning, bestaande uit een grondopbrengst van € 5.000 en sloop-/verhuis- en herinrichtingskosten van ± € 16.000. Deze negatieve restwaarde speelt in de marktwaarde geen rol en wordt derhalve positief gecorrigeerd op de marktwaarde. Dit betreft een bedrag van 2,4 miljoen euro.

Toelichting bedrijfswaarde

De bedrijfswaarde, ook wel verdienencapaciteit

genoemd, is de contante waarde van toekomstige kasstromen van het woningbezit. Op basis van onze bedrijfseigen parameters bedraagt deze bedrijfs-waarde eind 2016 521,7 miljoen euro. Ultimo 2015 bedroeg de bedrijfswaarde 520,7 miljoen euro. De bedrijfswaarde is in 2016 derhalve per saldo met 1 miljoen euro gestegen. Deze stijging wordt veroorzaakt door wijzigingen in het exploitatiebeleid, parameterwijzigingen en wijzigingen als gevolg van voorraadmutaties. We noemen de belangrijkste wijzigingen.

Wijzigingen als gevolg van voorraadmutaties

In 2016 hebben diverse voorraadmutaties plaatsgevonden. Zo zijn er 87 nieuwe woningen opgeleverd, 2 panden aangekocht en is een aantal renovatie- en duurzaamheidsprojecten opgeleverd. De bedrijfswaarde steeg als gevolg hiervan met 9,3 miljoen euro. Door huurharmonisatie bij mutaties en het realiseren van de huurverhoging per 1 juli 2016 steeg de verdien capaciteit met 1,7 miljoen euro. Doordat er in 2016 minder woningen zijn gesloopt dan begroot, ontstaat een negatief effect van 2,9 miljoen euro.

Aanpassingen als gevolg van parameterwijzigingen

Als gevolg van het aanpassen van diverse indexaties (loon-, prijs- en bouwkostenindexaties) is de bedrijfswaarde met 26,3 miljoen euro gedaald. Met name de prijsinflatie, die de basis vormt voor de jaarlijkse huurverhoging, wordt fors lager ingeschat dan voorgaand jaar.

Aanpassingen als gevolg van wijzigingen in het exploitatiebeleid

Vorig jaar is een voorzichtige inschatting gemaakt van de gevolgen van het passend toewijzen op de huuropbrengsten. Op basis hiervan is de bedrijfswaarde vorig jaar gedaald met 11,9 miljoen euro. Inmiddels is gebleken dat HEEMwonen met het streefhuurbeleid kan voldoen aan het passend toewijzen. Door het inrekenen van de werkelijke streefhuren wordt de afwaardering van vorig jaar met € 11,1 miljoen euro gecorrigeerd. Door inkoopvoordelen zijn de onderhoudslasten gedaald, als gevolg van een hogere stijging van de WOZ-waarde zijn de belastingen gestegen, de restwaarde is licht gedaald en per saldo zijn de beheerkosten gedaald. Deze wijzigingen hebben per saldo een positief effect op de bedrijfswaarde van 8 miljoen euro. Hier staat tegenover dat de stijging van de verhuurderheffing op lange termijn en het inrekenen van de saneringsheffing een negatief effect heeft op de verdien capaciteit van 4 miljoen euro.

Wijzigingen als gevolg van (des)investeringsbeleid

De vergoeding van de verhuis- en herinrichtingskosten maken een belangrijk deel uit van de sloopkosten. Aangezien deze vergoedingen voor de woningen die in de komende jaren een sloopbestemming hebben ultimo 2016 volledig zijn betaald maken deze geen deel meer uit van de bedrijfswaarde. In vergelijking met vorig jaar stijgt de bedrijfswaarde hierdoor met € 3,4 miljoen.

5.4 Investeren

In het verslagjaar 2016 is een aantal projecten opgeleverd dan wel is gestart met de uitvoering van nieuwbouw- c.q. renovatiewerkzaamheden.

NIEUWBOUW

Nieuwenhagen - nieuwbouw 30 grondgebonden woningen Heiveld

In 2015 is gestart met de bouw van 15 levensloopbestendige woningen en 15 eengezinswoningen. Deze woningen zijn begin 2016 opgeleverd. Twee eengezinswoningen aan de Beuteweg hebben een verkoopbestemming, de overige 28 woningen zijn verhuurd. De totale stichtingskosten van de 28 woningen bedragen 4,6 miljoen euro en de marktwaarde € 3,6 miljoen. Het negatieve verschil ad € 1 miljoen is in 2015 ten laste van het resultaat gebracht. Ultimo 2016 is één verkoopwoning verkocht. De stichtingskosten inclusief verkoopkosten bedragen € 239.000. De verkoopprijs is € 225.000 zodat per saldo een negatief resultaat ad € 14.000 resteert.

Schaesberg - nieuwbouw 21 appartementen voormalig terrein Gulpers

Dit project betreft de realisatie van 21 appartementen en 30 privé-parkeerplaatsen op het voormalige terrein Gulpers aan de Kampstraat in Schaesberg. De stichtingskosten bedragen 3,6 miljoen euro. De verdien capaciteit wordt op basis van een gemiddelde huurprijs van 670 euro per maand geraamd op 2,5 miljoen euro. Voor het onrendabel deel van deze investering ad 1,1 miljoen euro is in 2015 een voorziening getroffen. De appartementen zijn ultimo 2016 opgeleverd.

Ubach over Worms - nieuwbouw 14 seniorenwoningen Pastoor Jos Petersstraat

Op deze locatie zijn enkele jaren geleden 18 woningen gesloopt. Herontwikkeling op deze locatie was een doelstelling in het "Wijkontwikkelingsplan Ubach over Worms". Het doel van deze herontwikkeling was het realiseren van 14 levensloopbestendige woningen en tevens het verbeteren van de leefbaarheid, de woonkwaliteit en de kwaliteit van de woonomgeving. De stichtingskosten bedragen 2 miljoen euro. De verdien capaciteit wordt op basis van een gemiddelde huurprijs van 586 euro per maand geraamd op 1,6 miljoen euro. Het onrendabel deel van deze investering ad 0,4 is ten laste van het resultaat 2016 gebracht. De woningen zijn ultimo 2016 opgeleverd.

Schaesberg - nieuwbouw 24 eengezinswoningen Achter den Winkel

Dit project betreft de realisatie van 24 grondgebonden woningen op de locatie Achter den Winkel in Schaesberg. De stichtingskosten bedragen 3,5 miljoen euro. De marktwaarde in verhuurde staat bedraagt € 2,9 miljoen euro op basis van een gemiddelde huurprijs van 628 euro per maand. Het onrendabel deel van deze investering ad 0,6 miljoen euro is in 2016 ten laste van het resultaat gebracht. De woningen zijn ultimo 2016 opgeleverd.

Schaesberg - nieuwbouw 6 levensloopbestendige woningen en 2 eengezinswoningen Haesenstraat (2017)

In de buurt "Achter de Haesen" heeft de afgelopen jaren een fikse transformatie plaatsgevonden waarbij 73 woningen zijn gesloopt, vele woningen zijn gerenoveerd en een groot stadspark is gerealiseerd. Dit project betreft het ontwikkelen en realiseren van 8 levensloopbestendige woningen langs de rand van het park. De stichtingskosten worden geraamd op € 1,2 miljoen euro waarvan € 240.000 in 2016 als onrendabel deel ten laste van het resultaat is gebracht.

RENOVATIE- EN DUURZAAMHEIDSPROJECTEN

Schaesberg - Energiebesparende maatregelen en onderhoud Hoofdstraat

Door het combineren van diverse maatregelen zijn 42 woningen aan de Hoofdstraat de komende 25 jaren weer geschikt voor de huisvesting van de doelgroep 55+. De combinatie van de huurprijs en de bezuiniging op de energielasten leidt tot betaalbare woonlasten. Van de totale stichtingskosten ad 2,2 miljoen euro is een bedrag ad 1,2 miljoen euro ten laste van het resultaat 2015 gebracht.

Kerkrade - Renovatie 122 woningen Holz (2017)

Het energiebeleidsplan HEEMwonen is vastgesteld

met als doel de gemiddelde energie-index van het woningbezit van HEEMwonen in 2022 op minimaal energielabel B (=energie-index 1.4) te brengen. De komende jaren wordt een aanzienlijk aantal woningen duurzaam gerenoveerd. In dit project waarin 122 woningen duurzaam worden gerenoveerd, bedragen de stichtingskosten 6,1 miljoen euro. Bij na-investeringen heeft de renovatie slechts een beperkte invloed op de marktwaarde. Enerzijds maakt dit investeringsbeslissingen lastig. Aan de andere kant zijn wij ons bewust van onze rol als sociaal verhuurder en worden onze middelen ingezet ten behoeve van de volkshuisvesting. De investering ad 5,7 miljoen euro leidt tot een onrendabel deel van 5 miljoen euro dat in 2016 ten laste van het resultaat is gebracht.

Zonnig Limburg

Wij participeren in het project Zonnig Limburg. Dit project biedt huurders de mogelijkheid om hun woning te laten voorzien van zonnepanelen. Hiermee wordt invulling gegeven aan ons voornemen om het woningbezit te verduurzamen. HEEMwonen levert een bijdrage aan lagere woonlasten voor de huurder terwijl tevens sprake is van een milieuvriendelijke investering. Voor dit project is voor de jaren 2015-2017 een budget van € 1,0 miljoen per jaar beschikbaar gesteld. Uitgaande van een gemiddelde investering van € 4.500 per woning kunnen 667 woningen van zonnepanelen worden voorzien. De huurder levert een bijdrage middels een huurverhoging maar zal per saldo lagere woonlasten krijgen. Sinds de start van het project zijn bij 533 woningen de voorzieningen aangebracht. In 2016 is een bedrag van 1,1 miljoen euro geïnvesteerd.

GRONDPOSITIES

Onder het sociaal vastgoed in ontwikkeling is begin boekjaar 2016 een bedrag ad 3,0 miljoen euro opgenomen met betrekking tot grondposities. Als gevolg van sloop, herwaardering, verkoop aan derden en de inbreng van grond bij in ontwikkeling genomen nieuwbouwprojecten zijn de grondposities in de loop van 2016 afgenomen naar 2,1 miljoen euro. Het aantal m² grond ultimo boekjaar 2016 bedraagt circa 21.300. Op basis van nieuwbouwprojecten opgenomen in onze investeringsbegroting wordt de komende 5 jaar circa 19.500 m² bebouwd. De nieuwbouwprojecten betreffen overwegend DAEB-activiteiten. Voor de resterende grondposities (circa 1.800 m²) zijn nog geen concrete plannen. Bij de waardering van de grondposities is rekening gehouden met de toekomstige bestemming van de grond. Dit resulteert in m²-prijzen die fluctueren tussen 1 en 161 euro.

VERKOOP VAN WONINGBEZIT

Gezien de minder gunstige omstandigheden op de verkoopmarkt is al in 2014 besloten om de actieve verkoop van bestaande woningen voorlopig stop te zetten. Een uitzondering op dit beleid is gemaakt voor twee nieuwbouwwoningen in de wijk Heiveld die voor verkoop bestemd zijn. Hiervan is er ultimo 2016 één verkocht.

5.5 Financiering

Ter financiering van de materiële vaste activa heeft HEEMwonen eind 2016 voor 297,5 miljoen euro aan langlopende leningen uitstaan. Dit is 59 procent van de bedrijfswaarde van onze materiële vaste activa in exploitatie (Loan to Value). Naast de reguliere aflossing ad 28,8 miljoen euro zijn in 2016 in totaal 30 leningen bij de Gemeente Kerkrade met een totale restant-hoofdsom van 0,6 miljoen euro vervroegd afgelost en met rentepercentages die varieerden tussen de 3,50 en 7,25 procent.

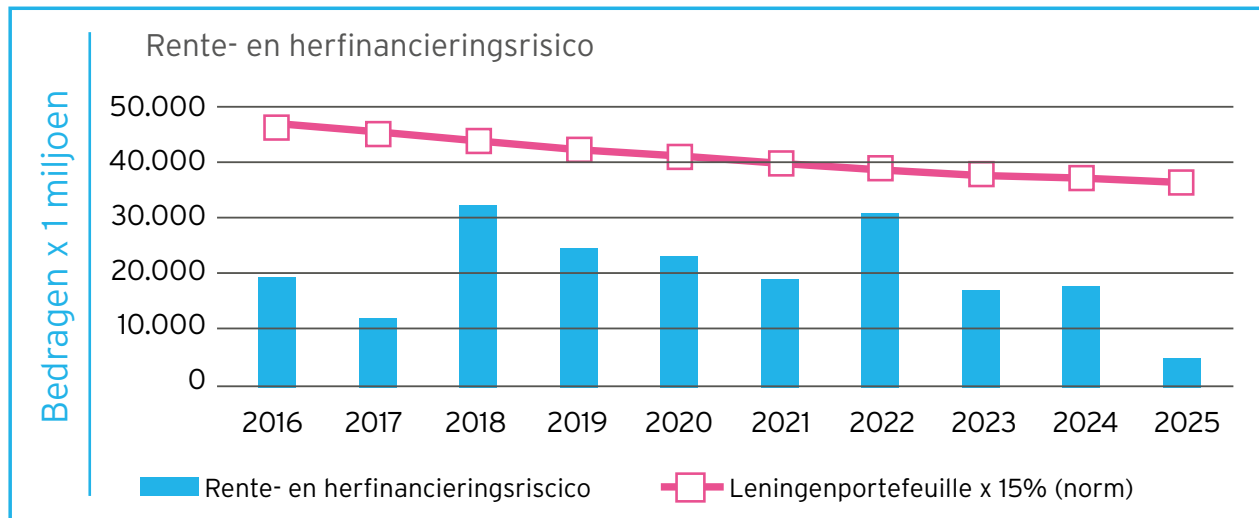
Voor de herfinanciering van deze afgeloste leningen alsmede voor de financiering van nieuwbouw- en renovatieprojecten is in het verslagjaar 2016 voor een bedrag van 15 miljoen euro aan nieuwe financiering aangetrokken.

Lening	Bedrag	Looptijd	Rente	Aflossing
1	€ 5.000.000	25 jaar	1,59%	Fixe
2	€ 5.000.000	30 jaar	1,29%	Fixe
3	€ 5.000.000	28 jaar	1,33%	Fixe
Totaal	€ 15.000.000			

De looptijd van de nieuwe leningen is enerzijds afgestemd op onze leningvervalkalender en de daarin opgenomen rente- en herfinancieringsrisico's, en anderzijds op de rentebeslistabel zoals opgenomen in ons treasuryjaarplan. De rente-typische looptijd van de uitstaande leningenportefeuille ultimo 2016 is 8,38 jaar. Het gemiddelde rentepercentage van de leningenportefeuille bedraagt 3,22%.

Het rente- en herfinancieringsrisico bedraagt jaarlijks niet meer dan 15% van de uitstaande schuld.

Afbeelding 5-1. Rente- en herfinancieringsrisico's 2017-2026



5.6 Fiscaliteit

Op basis van de door de RvC goedgekeurde financiële meerjarenprognose 2017-2021 en de geprognostiseerde kasstroomoverzichten 2016-2026 heeft HEEMwonen de fiscale resultaten over de periode 2016-2026 - rekening houdende met de effecten van de per 1 juli 2015 in werking getreden Woningwet - zo nauwkeurig mogelijk bepaald.

Inherent aan een prognose over meerdere jaren is dat deze per definitie bepaalde onzekerheden in zich heeft. Veelal hebben deze te maken met de invloed van (externe) factoren waarop HEEMwonen als organisatie zelf weinig invloed heeft, dan wel die zich niet goed laten voorspellen (bijvoorbeeld wijzigingen in wet- en regelgeving, sectorontwikkelingen, woningmarktomstandigheden, ontwikkeling WOZ-waarde). Desondanks heeft HEEMwonen op basis van de huidige inzichten een zo reëel mogelijk fiscaal toekomstperspectief proberen te schetsen. Uit deze fiscale meerjarenprognose blijkt dat HEEMwonen zonder fiscale optimalisaties in alle jaren een positief fiscaal resultaat behaalt, hetgeen over de gehele periode 2017-2026 resulteert in een totale Vpb-last van circa 59,7 miljoen euro.

Op basis van de overeenkomst met de belastingdienst (VSO-2) beschikt HEEMwonen over een aantal faciliteiten om de fiscale positie te optimaliseren. In het kader van fiscale planning heeft HEEMwonen een aantal van deze faciliteiten, zoals de afwaardering bij sloop of krimp, benut. Ultimo 2016 kent HEEMwonen over de periode 2012-2015 ruim 138 miljoen euro aan fiscale verliezen. Deze verliezen zijn het gevolg van de vrijwillige WOZ-afwaardering als gevolg van waardedalingen groter dan 20 procent. Als gevolg van deze compensabele verliezen hoeft HEEMwonen de komende jaren geen acute vennootschapsbelasting af te dragen. De actieve latentie uit hoofde van verrekenbare verliezen is ultimo boekjaar 2016 gewaardeerd op 18,2 miljoen euro.

5.7 Meerjarenperspectief

In deze paragraaf gaan we verder in op het meerjarenperspectief van HEEMwonen. In november 2016 is de financiële meerjarenprognose voor de jaren 2017 tot en met 2021 door de Raad van Commissarissen vastgesteld.

Aan het externe adviesbureau ORTEC Finance is gevraagd om de risico's van het beleid als gevolg van onzekere ontwikkelingen van de macro-economische parameters inzichtelijk te maken. Omdat de gehanteerde parameters in de financiële meerjarenprognose van HEEMwonen nagenoeg gelijk zijn aan de parameters die het Centraal Fonds Volkshuisvesting hanteert, zijn de scenario's gesimuleerd op basis van de bedrijfs-eigen parameters en waarde-instellingen. In deze simulatie worden 200 macro-economische risico's gesimuleerd voor een beleidsperiode van vijf jaar (2017 tot en met 2021). Op basis van de uitkomsten uit deze scenario's worden de volgende kengetallen gesimuleerd:

- Eigen vermogen;
- Solvabiliteit;
- Interest Coverage Ratio (ICR);
- Debt Service Coverage Ratio (DSCR).

Financiële resultaten huidig beleid

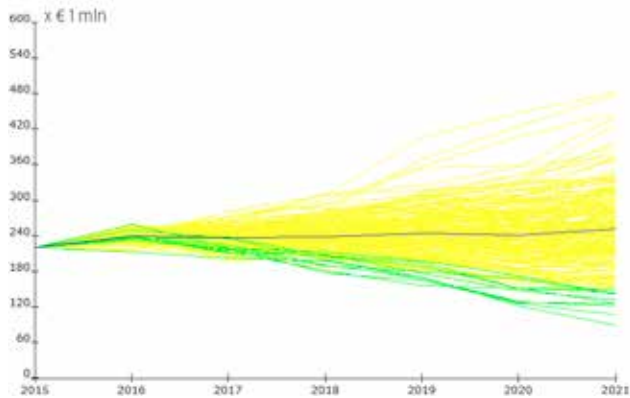
Tabel 5-2 geeft de financiële resultaten van het huidige beleid van HEEMwonen weer. Het eigen vermogen en de solvabiliteit worden hierbij weergegeven op basis van de bedrijfswaarde als waarderingsgrondslag. De waardering van de materiële vaste activa op marktwaarde is geen weerspiegeling van het beleid dat door HEEMwonen wordt gevoerd. De bedrijfswaarde weerspiegelt dit beleid wél en is derhalve een betere graadmeter voor de risico-analyse.

Tabel 5-2 Uitkomsten FMP voor de periode 2016-2021

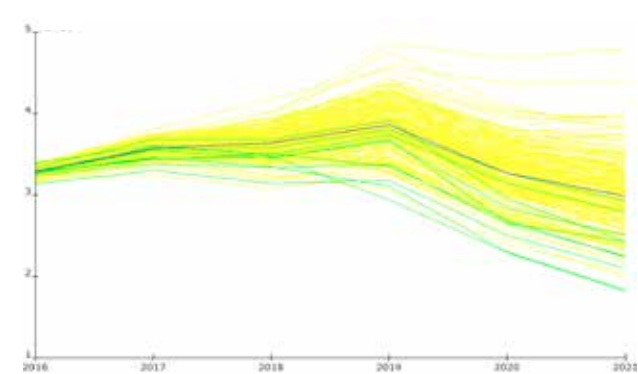
	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Eigen vermogen (x € 1 mln)	238,1	235,8	239,0	245,3	245,1	257,1
Solvabiliteit (%)	43,4%	42,5%	41,8%	41,7%	41,5%	43,0%
Operationele kasstroom (x € 1 mln)	24,5	24,7	24,5	28,0	23,5	21,1
ICR	3,29	3,57	3,76	4,30	3,77	3,53
DSCR	1,94	2,04	2,05	2,23	2,03	1,89
LTV	58,7%	59,4%	59,7%	60,0%	58,4%	57,0%
Bedrijfswaarde sociaal (x € 1 mln)	486,8	497,5	516,7	528,3	540,7	547,1
Marktwaaarde (x € 1 mln)	33,2	33,3	33,3	33,3	33,3	33,3

Op basis van deze financiële kengetallen zijn 200 scenario's gesimuleerd waarbij elk scenario met dezelfde waarschijnlijkheid wordt gegenereerd. Onderstaande vier figuren tonen het verloop per kengetal voor de 200 scenario's over de beleidsperiode 2015-2021. In de afbeeldingen 5-2 tot en met 5-5 geeft de blauwe lijn telkens het gemiddelde aan en geven de groene lijnen de 5 procent slechtste scenario's weer.

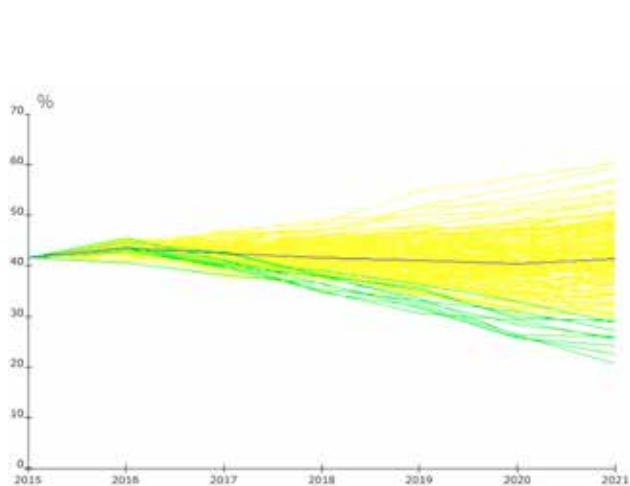
Afbeelding 5-2. Ontwikkeling eigen vermogen 2015-2021



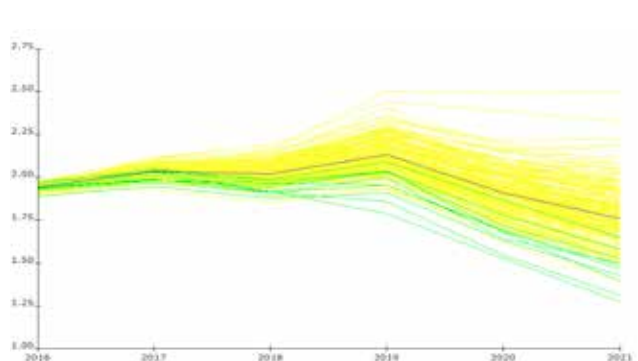
Afbeelding 5-4. Ontwikkeling ICR 2016-2021



Afbeelding 5-3. Ontwikkeling solvabiliteit 2015-2021



Afbeelding 5-5. Ontwikkeling DSCR 2016-2021



Voor de ICR en de DSCR geldt dat deze ruim binnen de vastgestelde normen (ICR: 1,4 en DSCR 1,0) van het WSW blijven.

Uit de afbeeldingen 5-2 en 5-3 blijkt dat bij voortzetting van het huidige beleid het eigen vermogen in 2021 met 95 procent kans niet onder de 149,3 miljoen euro uitkomt. Ook zal de solvabiliteit in 2021 met 95 procent kans hoger zijn dan 29,8 procent. De lagere solvabiliteit van deze scenario's wordt voornamelijk veroorzaakt door de lagere huurinkomsten als gevolg van de gemiddeld lagere prijsindex. Ook de hogere beheer-kasstroom als gevolg van de gemiddeld hogere loonindex, de hogere onderhoud-kasstroom en bouw-kasstroom als gevolg van respectievelijk de gemiddeld hogere onderhoudsindex en bouwindex hebben een invloed op deze lagere solvabiliteit.

Risicobuffer

De risicobuffer benodigd voor het macro-economische risico wordt per kengetal bepaald aan de hand van enerzijds de verwachte uitkomst en anderzijds de 5%-slechtste scenario's voor solvabiliteit in 2021 (= Value at Risk 95%). Deze scenario's zijn in bovenstaande figuren groen gearceerd. De risicobuffer is per kengetal gedefinieerd als het verschil tussen het verwachte en de 95% VaR van de 200 gesimuleerde uitkomsten in 2021.

Tabel 5-3. Verwachte en 95 procent VaR uitkomsten voor 200 scenario's in 2021

2021	Verwachting	95% VaR	Risicobuffer
Eigen vermogen (x € 1 mln)	257,1	149,3	107,8
Solvabiliteit (%)	43,0%	29,8%	13,2%
ICR	3,53	2,31	1,22
DSCR	1,89	1,51	0,38

Met 95% kans komt bij voortzetting van het huidige beleid het eigen vermogen in 2021 niet onder de 149,3 miljoen euro uit. Ook zal de solvabiliteit in 2021 met 95% kans hoger zijn dan 29,8%. Voor de ICR en de DSCR geldt dat deze binnen de vastgestelde normen (ICR: 1.4 ; DSCR: 1.0) van de AW blijven. De risicobuffer voor de macro-economische risico's is 13,2%.

Vrije beleidsruimte

De vrije beleidsruimte bepalen we aan de hand van de variant op basis van de eigen parameters en waarde-ringsinstellingen van HEEMwonen.

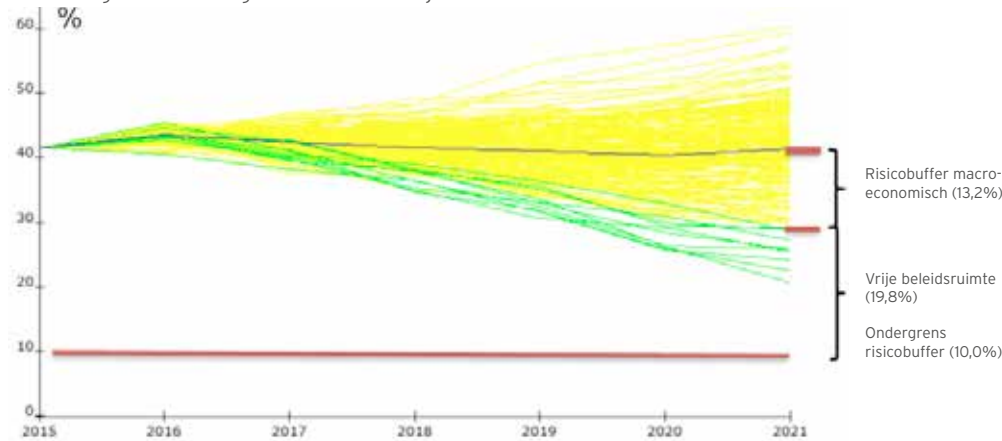
Voor deze variant is reeds een risicobuffer voor de macro-economische risico's bepaald van 13,2%. Voor de overige risico's (marktrisico, operationeel risico) doen we een veronderstelling. In het algemeen is een buffer voor de overige risico's tussen de 5% en 10% voldoende. Aangezien HEEMwonen bezit heeft in Limburg, wat historisch gezien meer marktrisico met zich meebrengt, veronderstellen we voor de overige risico's voorzichtigheidshalve een buffer van 10%.

Tabel 5-4. Bepaling van de vrije beleidsruimte op basis van de eigen bedrijfswaarde

	Verwachting	95% VaR
Solvabiliteit (%) 2021	43,0%	29,8%
Eigen vermogen (x € 1 mln)	275,1	149,3
Risicobuffer macro-economisch	13,2%	
Risicobuffer overig	10,0%	
Totaal benodigde risicobuffer	23,2%	
Vrije beleidsruimte 2021 (%)	19,8%	
Vrije beleidsruimte 2021 (x € 1 mln)	118,3	
Vrije beleidsruimte 2016 (x € 1 mln)	90,5	

Uit tabel 5-4 blijkt dat de vrije beleidsruimte van HEEMwonen ultimo boekjaar 2021 118,3 miljoen euro bedraagt. Verdisconteerd naar de waarde ultimo boekjaar 2016 bedraagt de vrije beleidsruimte 90,5 miljoen euro. De vrije beleidsruimte is het vermogen dat HEEMwonen kan inzetten voor aanvullend beleid zonder dat er teveel risico's worden genomen.

Afbeelding 5-6. Verdeling risicobuffer en vrije beleidsruimte



5.8 Beleggingen

Beleggingen op korte termijn

- direct opvraagbaar: kas, rekening-courant en spaarrekeningen bij diverse bankinstellingen € 1.046.204

Beleggingen op lange termijn

- langlopend belegde geldmiddelen (leningen u/g) € 2.949.571

Totaal beleggingen op 31-12-2016 € 3.995.775

5.9 Deelnemingen

Hephaestus Beheer B.V. en Hephaestus Vastgoed B.V.

Vanaf 1 januari 2006 gold voor woningcorporaties nog slechts een beperkte vrijstelling vennootschapsbelasting. HEEMwonen heeft er eind 2005 voor gekozen om de zogenaamde 'commerciële activiteiten' onder te brengen in een afzonderlijke rechtspersoon. Hiervoor zijn per 1 januari 2006 Hephaestus Beheer B.V. en Hephaestus Vastgoed B.V. opgericht. HEEMwonen houdt 100 procent van de aandelen in Hephaestus Beheer B.V. en deze laatste op haar beurt weer 100 procent van de aandelen in Hephaestus Vastgoed B.V. HEEMwonen heeft in 2006 voor Hephaestus Beheer B.V. 5.832.900 euro aandelenkapitaal geplaatst en gestort.

In verband met de integrale vennootschapsbelastingplicht vanaf 1 januari 2008 alsmede het willen reduceren van de administratieve lastendruk, zijn per 31 december 2009 de 155 los verhuurbare garageboxen, 37 woningen en een bedrijfsruimte ten behoeve van de Stichting Humanitas teruggeleverd aan HEEMwonen. Als gevolg hiervan bleef slechts één kantoorpand en een kleine winkelruimte als vastgoed in Hephaestus Vastgoed B.V. over. De deelneming in Hephaestus Beheer B.V. bedroeg ultimo boekjaar 2015 942.524 euro.

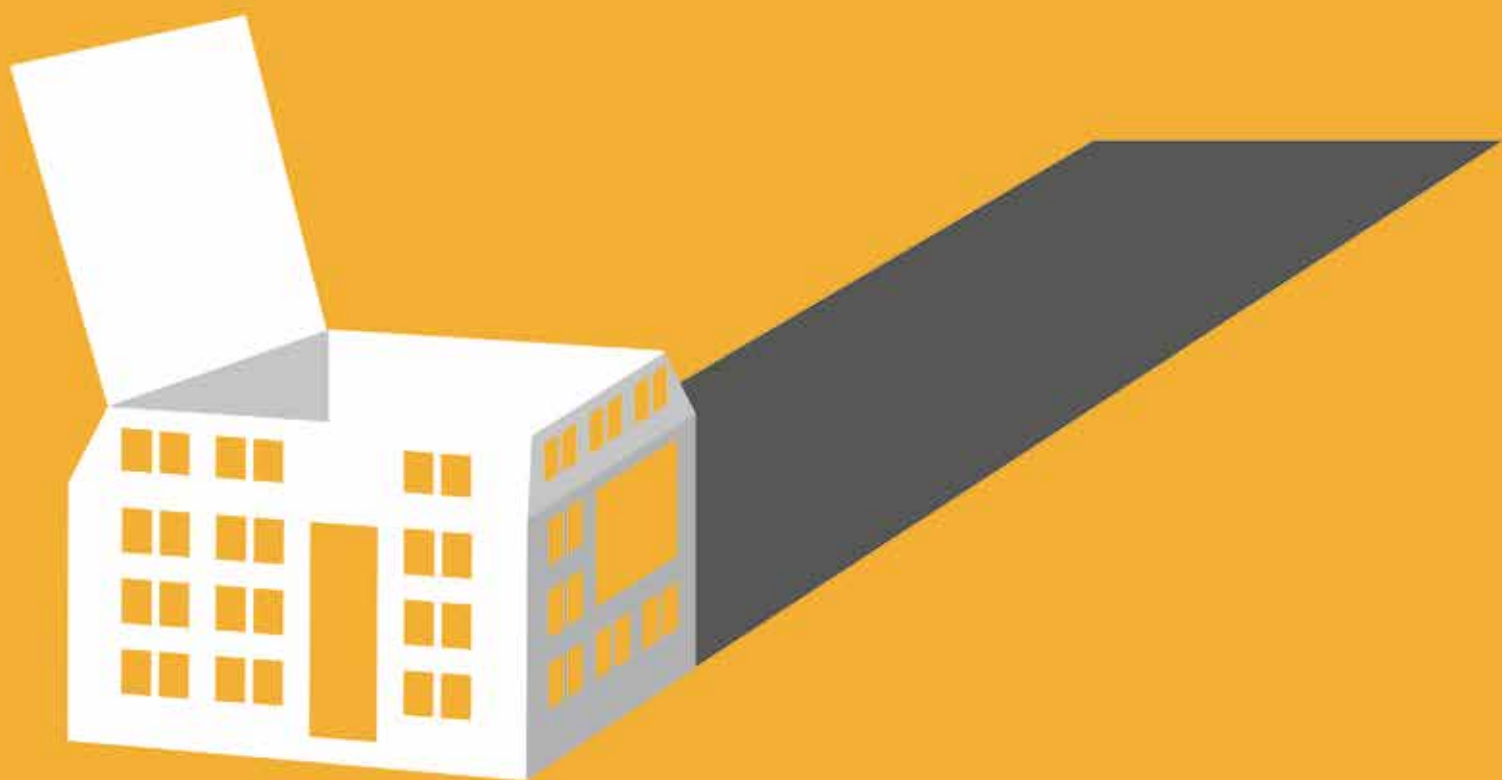
Hephaestus Beheer B.V. is in 2016 opgeheven. De panden en de liquide middelen zijn overgeheveld naar HEEMwonen.

De bestuurlijke betrokkenheid bestond daaruit dat de directeur-bestuurder van HEEMwonen tevens de

directeur-bestuurder van Hephaestus Beheer B.V. en Hephaestus Vastgoed B.V. was. De Raad van Commissarissen van HEEMwonen vormde tevens de Raad van Commissarissen van Hephaestus Beheer B.V.

Deelname in Vereniging van Eigenaren

Patronaatstraat	
Kerkrade-West	27 woningen
Akerstraat / Klein Graverstraat	
Kerkrade-West	24 woningen
Piusstraat / Oude Tunnelweg	
Kerkrade-West	22 woningen
Pucciniplein	
Landgraaf	29 parkeerplaatsen
Carboonplein	
Kerkrade-West	59 woningen
Centrumplan Schaesberg	
Landgraaf	42 woningen
Nieuwenhaegh	
Landgraaf	7 woningen
Wijngracht	
Kerkrade-Oost	101 woningen
O.L. Vrouwestraat	
Kerkrade-Oost	25 woningen
Hertogenlaan (De Wachter)	
Kerkrade-Oost	11 woningen
Hoofdstraat (Modena)	
Kerkrade-Oost	21 woningen
Dr. Ackensplein	
Kerkrade-Oost	20 woningen
Hovenstraat/Schoolstraat	
Ubach over Worms	10 woningen
Piusstraat	
Kerkrade-West	12 eenheden zorgproject
Centrumplan Schaesberg	
Landgraaf	26 eenheden zorgproject
Centrumplan Ubach over Worms	
Landgraaf	27 appartementen/17 parkeerplaatsen



6 Verslag van de Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen (RvC) houdt toezicht op de strategie en het beleid van HEEMwonen, bewaakt de voortgang en ziet toe op de algemene gang van zaken. De RvC vervult zijn toezichthoudende rol achteraf met uitzondering van een aantal majeure besluiten waarvoor goedkeuring vooraf nodig is.

Daarnaast geeft de RvC de directeur-bestuurder gevraagd en ongevraagd advies. Het interne toezicht van de RvC betreft ook de verbindingen van HEEMwonen. De laatste nog aanwezige verbinding (Hephaestus) is op 1 december 2016 geliquideerd.

6.1 Samenstelling Raad van Commissarissen

Onderstaande tabel toont de samenstelling en persoonlijke gegevens van de RvC.

Tabel 6-1 Persoonlijke gegevens Raad van Commissarissen 2016

Naam	Geb. datum	Expertise	Kern-commissie	Hoofdfunctie	Relevante nevenfunctie(s)	Eerste benoeming	Her-benoeming	Aftredend per
Dr. L.H.M. Vroomen, Voorzitter	30-11-1954	HRM	Remuneratie (lid)	Programmamanager Projecten & Innovatie Stichting Baandomein	vice-voorzitter RvT Stichting Pergamijn	6-1-2010	6-1-2014	6-1-2018
Mr. M.J.P. Hendriks-Lamers MBA, Vice-voorzitter	15-7-1962	Juridisch-bestuurlijk	Remuneratie (vz)	Hoofd afdeling Welzijn gemeente Heerlen	n.v.t.	1-1-2015 (op voordracht huurders)	1-1-2019	10-1-2016 1)
M.L.A. Vranken MBA, Lid	19-11-1968	Financieel-economisch, management	Audit (vz)	Zelfstandig bedrijfs-economisch adviseur, coach en interim manager	Participant Smart Capital Network (t/m 31-3-2016)	1-1-2015	1-1-2018	1-1-2022
J.M.M. Souren Lid	9-10-1947	Financiën en volkshuisvestelijke zaken	Audit (lid)	Gepensioneerd	Penningmeester Consuminder-huis Parkstad	1-1-2009 (op voordracht OR)	1-1-2013	1-1-2017 2)
Ir. G.J.A.M. Römgens Lid	14-11-1950	Vastgoedmarkt en dienstverlening	Vastgoed (vz)	Voormalig directeur Research, Strategie en Investor Relations bij Vesteda Investment Management	n.v.t.	1-1-2013 (op voordracht huurders)	1-1-2017	1-1-2021
H.A.M. Sentjens MRE FRICS RT, Lid	11-16-1961	Vastgoedmarkt en dienstverlening	Vastgoed (lid)	Zelfstandig vastgoed-adviseur	Fontys Hogeschool Eindhoven, faculteit Vastgoed & Makelaardij	1-1-2015	1-1-2019	1-1-2023

1 Afgetreden i.v.m. nieuwe functie, die niet verenigbaar is met lidmaatschap RvC

2 Afgetreden i.v.m. einde 2e zittingstermijn

Vacatures Raad van Commissarissen

In 2016 zijn twee wervingsprocedures opgestart vanwege het aftreden van twee commissarissen respectievelijk per 1 oktober 2016 (onverenigbaarheid nieuwe functie) en 1 januari 2017 (maximale zittingstermijn).

De laatste werving startte in het tweede kwartaal. Helaas is de extern begeleider er niet in geslaagd deze vacature in te vullen. Aan het einde van het derde kwartaal is de opdracht daarom bij een ander bureau neergelegd, in combinatie met de werving voor de nieuw ontstane vacature per 1 oktober.

De selectiecriteria liggen vast in een actuele profielschets en sluiten aan bij de competenties zoals vereist vanuit de Woningwet.

De extern begeleider heeft voor de profielschets input opgehaald bij de Raad van Commissarissen, directie, ondernemingsraad en huurdersorganisatie. Later is deze actie door het nieuwe bureau herhaald.

De RvC heeft ervoor gekozen om behalve de huurdersorganisatie ook de ondernemingraad actief bij beide procedures te betrekken. In de wervingsprocedure voor de ene vacature is 'voeling met de doelgroep' en de rol als huurderscommissaris expliciet opgenomen. De huurdersorganisatie heeft voor deze vacature een bindend voordrachtsrecht. De andere kandidaat wordt op voordracht van de ondernemingsraad benoemd.

De vacatures zijn gepubliceerd op de website van HEEMwonen en in (landelijke) media. Naast evenwicht qua competenties heeft het vervullen van een voorbeeldfunctie en de verdeling mannen-vrouwen nadrukkelijk meegewogen bij de selectie. Beide procedures zijn in februari 2017 afgerond.

Bij de introductie van de nieuwe commissarissen wordt conform de Woningwet ruimschoots aandacht besteed aan de voorbeeldfunctie van de commissarissen en aan de kernwaarden van HEEMwonen: betrokken, ondernemend en duidelijk.

Als gevolg van het aftreden van mevrouw Hendriks per 1 oktober is de positie van voorzitter van de remuneratiecommissie vrijgekomen. De heer Sentjens is per die datum benoemd als voorzitter van de commissie tot de datum dat de vacature is ingevuld.

Herbenoeming

Eén commissaris is in 2016 herbenoemd. De procedure is in het tweede kwartaal gestart.

De motivering voor herbenoeming is opgenomen op het motiveringsformulier behorend bij de stukken voor de fit- en propertoets. De criteria volgden uit de geschiktheidsmatrix van de RvC, aangevuld met de vereiste competenties vanuit de Woningwet.

Aan het eind van het derde kwartaal is de positieve zienswijze voor de herbenoeming van de Autoriteit woningcorporaties ontvangen.

6.2 Toezichtkader

De Raad van Commissarissen ziet er op toe dat HEEMwonen doelmatig te werk gaat en bewaakt de continuïteit van de organisatie. Bij zijn beoordeling hanteert de RvC de planning- en controlcyclus.

Middelen om toezichthoudende taak uit te voeren

- De RvC gebruikte onder meer de volgende middelen om zijn toezichthoudende taak uit te voeren:
- Managementinformatie per kwartaal
- Memo's interne controlebevindingen
- Rapportage waardemanagement
- Inschatting Business risks door WSW
- Oordeelsbrief Autoriteit woningcorporaties
- Statuten en reglementen HEEMwonen
- Document 'Relevante wet- en regelgeving woningcorporaties'
- Ondernemingsplan 2013-2017 'Het verschil maken!'
- Jaarplannen afdelingen, inclusief het jaarlijks geactualiseerde strategisch voorraadbeleid en de activiteitenplannen
- Prestatieafspraken die de RvC maakt met de directeur-bestuurder over de prestatievelden van het BTIV. De directeur-bestuurder rapporteert via kwartaalrapportages over de voortgang
- Treasurystatuut en -jaarplan
- Investeringsstatuut
- Rendementsnotitie
- Reglement financieel beleid en beheer
- Tax Control Framework
- Managementletter en accountantsverslag PwC en auditplan PwC
- Intern controleplan HEEMwonen
- Actuele lijst stakeholders. De RvC ziet er op toe dat de directeur-bestuurder relaties aangaat en onderhoudt met relevante stakeholders
- Benchmarkgegevens uit de branche
- Toezichtbrief Inspectie Leefomgeving en Transport.
-

6.3 Inhoud toezicht

De Raad van Commissarissen heeft dit jaar zes keer regulier overleg gevoerd met de waarnemend directeur-bestuurder.

De voorzitter van de RvC bepaalt de agenda en bereidt de vergaderingen voor samen met de waarnemend directeur-bestuurder. De informatie die nodig is voor het uitoefenen van goed toezicht is adequaat en wordt tijdig verstrekt.

De meeste stukken worden twee weken voorafgaand aan de RvC-vergadering behandeld in één van de kerncommissies. De commissarissen ontvangen de vergaderstukken één week voor de RvC-vergadering. Zo nodig wordt de RvC via mail of anderszins geïnformeerd over specifieke thema's zoals persberichten en/of crisissituaties.

Actualiteiten uit de sector en ontwikkelingen die HEEMwonen raken staan standaard op de agenda. Periodiek zijn behalve de waarnemend directeur-bestuurder ook de directeur bedrijfsvoering of andere medewerkers aanwezig bij de RvC-vergaderingen.

Behandelde onderwerpen

De volgende thema's kwamen tijdens RvC-vergaderingen aan de orde:

- Governancecode / Woningwet en de daaruit voortvloeiende eisen aan toezicht, bestuur en reglementen (statuten HEEMwonen, reglementen RvC en commissies, bestuursreglement, reglement financieel beleid en beheer, treasury statuut), splitsing DAEB/niet-DAEB, topstructuur HEEMwonen
- Managementletter en accountantsverslag PwC
- Afdelingsplannen 2016
- KWH (kwaliteit dienstverlening)
- Benchmark HEEMwonen wat betreft klanttevredenheid, bedrijfslasten en ICT
- Proces implementatie nieuw primair systeem
- Proces visitatie
- Proces plan van aanpak nieuw ondernemingsplan
- Prestatieafspraken met de gemeenten Kerkrade en Landgraaf
- Kwartaalrapportages, begroting, jaarstukken
- Stand van zaken ketensamenwerking
- Beoordeling/beloning waarnemend bestuurder.

In mei was het jaarlijkse overleg met de huurdersorganisatie (in aanwezigheid van de waarnemend directeur-bestuurder). Besproken thema's: proeftuin "de competente huurder" en de rol van de huurdersorganisatie bij het maken van prestatieafspraken.

In juni vond het jaarlijkse overleg plaats met de ondernemingsraad (zonder de waarnemend directeur-bestuurder). Thema was organisatieontwikkeling en ontwikkeling topstructuur.

Begin oktober heeft de Raad van Commissarissen samen met de directie, de teamleider strategie & beleid en een communicatieadviseur een strategiedag gehouden. Aan de hand van prikkelende stellingen is

gediscussieerd over de pijlers voor het ondernemingsplan 2017-2020. Dit op basis van de input die tijdens de rondetafel-bijeenkomsten met stakeholders, huurders en medewerkers is opgehaald.

Besluitvorming

De Raad van Commissarissen heeft in totaal 41 besluiten genomen in het verslagjaar. Dit betreft naast de jaarlijks terugkerende onderwerpen, zoals goedkeuring jaarstukken, begroting/financiële meerjarenplanning, portefeuilleplan, treasury, jaarlijkse huurverhoging en toetsing projectplannen onder meer:

- Realisatie-exposé nieuwbouw Achter den Winkel
- Realisatie-exposé groot onderhoud Holz/Rolduckerveld
- Notitie rendement denken
- Aanbestedingstraject visitatie en visitatierapport HEEMwonen
- Nieuwe statuten en reglementen conform Woningwet
- Ontwerpvoorstel DAEB/niet-DAEB
- Auditplan 2016
- Reglement financieel beleid en beheer
- Aanbestedingstrajecten werving & selectie en herbenoeming commissarissen
- Personele zaken met betrekking tot bestuurder en directeur wonen.

6.4 Corporate Governance

Sinds 1 mei 2015 is de vernieuwde Governancecode van kracht.

Deze code is in 2016 op een aantal punten aangepast en geeft bestuurders en toezichthouders van woningcorporaties richtlijnen voor goed bestuur en toezicht.

Als Aedes-lid onderschrijft HEEMwonen de Governancecode.

Het thema governance heeft in 2016 de boventoon gevoerd in de overleggen van zowel de remuneratiecommissie als de Raad van Commissarissen. Enerzijds vanwege de verplichtingen vanuit de Woningwet en anderzijds in verband met de discussie over de toekomstige topstructuur van HEEMwonen. Wat betreft de topstructuur heeft de RvC een extern governanceadviseur in de arm genomen, onder meer om de RvC te begeleiden bij een aantal governancevraagstukken, waaronder de topstructuur.

De statuten en daarvan afgeleide reglementen van de RvC, commissies en bestuur zijn in overeenstemming gebracht met de Woningwet en Governancecode. Ook zijn de procedures met betrekking tot (her)benoeming, werving & selectie en zelfevaluatie inzake RvC en bestuur geïmplementeerd.

Governance-structuur

De Governance-structuur is ingericht volgens het tweelagen bestuursmodel. De Raad van Commissarissen bestaat uit zes personen, waarvan twee leden op voordracht van huurders.

Het bestuur wordt gevormd door de statutair directeur: de heer mr. J.J.J.M. (Jack) Vinken MRE.

In verband met arbeidsongeschiktheid van de heer Vinken per 22 mei 2015, heeft de RvC mevrouw drs. A.M.H. (Marjo) Vankan MA, directeur Wijken, per 18 juni 2015 benoemd als waarnemend directeur-bestuurder.

De directeur-bestuurder is eindverantwoordelijk voor HEEMwonen en legt verantwoording af aan de RvC.

Het contact tussen de directeur-bestuurder en de RvC is open en transparant.

Ook directieleden, projectleiders en controllers zijn regelmatig te gast in vergaderingen van de RvC. De directie is als team verantwoordelijk voor het proces- en kwaliteitsmanagement binnen HEEMwonen. De directeur-bestuurder is voorzitter van de directie. Afhankelijk van het onderwerp zijn teamleiders of andere medewerkers aanwezig bij het directie-overleg. De interne controllers zien toe op de administratieve organisatie en interne controle. Daarnaast is de externe accountant, PricewaterhouseCoopers (PwC) belast met controlewerkzaamheden.

Klankbordfunctie

De Raad van Commissarissen vervult de rol van werkgever, klankbord en toezichthouder.

De verdeling van taken en bevoegdheden tussen de directeur-bestuurder en de RvC ligt vast in het bestuursreglement. De rechtspositieregeling van de directeur-bestuurder is vastgelegd in een arbeidsovereenkomst.

Partijen maken naar behoefte afspraken om te klankborden. Zo heeft de RvC regelmatig klankbord-gesprekken gevoerd met de waarnemend bestuurder over personele en organisatorische thema's.

Daarnaast heeft de RvC regelmatig geklankbord met de ondernemingsraad over ontwikkelingen met betrekking tot de organisatie en de topstructuur. Op eigen initiatief of op verzoek van de ondernemingsraad.

Onafhankelijkheid en integriteit

De Raad van Commissarissen heeft onafhankelijkheid

en integriteit hoog in het vaandel staan. Iedere commissaris is onafhankelijk en kan kritisch bijdragen aan het toezicht door de RvC.

De vastgestelde integriteitscode en bijbehorende gedragscode gelden voor iedereen die optreedt namens HEEMwonen. Niet alleen voor medewerkers, de directeur-bestuurder en de RvC, maar ook voor bedrijven die werken in opdracht van HEEMwonen. Het is een openbaar document, dat te vinden is op de website van HEEMwonen.

In 2016 is een commissaris ter voorkoming van mogelijke belangvermenging, teruggetreden uit de RvC. Zij heeft een nieuwe functie aanvaard bij de gemeente Heerlen. Gezamenlijk is besloten dat deze commissaris op de ingangsdatum van de nieuwe functie zou aftreden.

De integriteitscode wordt (onder andere wat betreft het thema belangenverstrengeling) in 2017 herzien als gevolg van de vereisten uit de Woningwet.

De interne meldprocedure c.q. klokkenluidersregeling is ondergebracht bij een externe partij, namelijk People Intouch. De regeling staat op de website. Uit het jaarverslag van People Intouch en de externe vertrouwenspersonen blijkt dat in 2016 geen sprake was van integriteitsschendingen of meldingen van ongewenste omgang.

Het thema fraude & integriteit is onderdeel van het waardemanagement. Vanuit het oogpunt van administratieve organisatie en interne controle toetsen de controllers periodiek de gevoelige processen volgens een met de accountant (PwC) afgestemd intern controleplan. Uit de managementletter van PwC blijkt dat zich in 2016 geen fraudekwesaties in de primaire processen hebben voorgedaan. Het thema fraude & integriteit wordt periodiek in de auditcommissie behandeld.

De controllers zijn sinds 2016 (mede als gevolg van verplichtingen in de Woningwet) gepositioneerd in een onafhankelijke rol en kunnen rechtstreeks rapporteren aan de auditcommissie en de RvC.

Het onderwerp fraude is opgenomen in de resultaat-gesprekken met medewerkers. In 2017 wordt een training Integriteit/fraude georganiseerd. Zo is het thema integriteit breed in de organisatie verankerd.

In het verslagjaar speelden geen (transacties met) tegenstrijdige belangen waarbij commissarissen of het bestuur betrokken waren.

Overleg met belanghebbenden

De Raad van Commissarissen wordt onder andere via actualiteitenoverzichten en managementrapportages periodiek geïnformeerd over de relatie met partners,

zoals beide gemeenten, zorgpartijen, huurdersorganisatie en collega-corporaties. Ook de bredere externe omgeving (regionale en landelijke politiek) vormt regelmatig onderwerp van gesprek.

De commissarissen hebben in de tweede helft van 2016 deelgenomen aan de rondetafel-bijeenkomsten met belanghebbenden en huurders waar input is opgehaald voor het nieuwe ondernemingsplan.

Drie kerncommissies

Binnen de RvC zijn drie kerncommissies actief: de commissie vastgoed, de auditcommissie en de selectie- en remuneratiecommissie (korte tijdshelpe: remuneratiecommissie). In onderstaande tabel staan de onderwerpen die de commissies hebben besproken.

Tabel 6-2 Kerncommissies Raad van Commissarissen

Commissie	Taak	Vergaderingen	Gespreksonderwerpen
Vastgoed	Bestuur en RvC adviseren over vraagstukken ten aanzien van gebiedsontwikkeling, projectontwikkeling en vastgoedsturing in brede zin	6x	• Projectenoverzicht • Verkenning volkshuisvesting en kerntaak HEEMwonen • Huurbeleid • Koersbrief passend toewijzen • Notitie rendement denken • Exposés grote (renovatie)projecten • Aankoop woningen centrumplan Waubach • Betonproblematiek • Ontwikkeling Atrium-terrein • Vervanging installaties Banebergpassage • Voortgang IBA / project SUPERLOCAL • Onderhouds- en investeringsbegroting • Scheidingsvoorstel DAEB/niet-DAEB • Problematiek particuliere voorraad • Huisvesting statushouders en vluchtelingen • Regionale Woonvisie / lokale Woonvisie • Asset-management
Audit	Toezicht houden op de werking van de interne risico-beheersing- en controlesystemen, de naleving van relevante wet- en regelgeving, kwaliteit van externe, financiële rapportages en fraude & integriteit	7x	• Selectie en implementatie primair systeem • Waarderingsgrondslagen (afwaarderingspercentage) • Treasury jaarplan • Intern auditplan • Kwartaalrapportage, interne controlebevindingen, rapportage waarde-management • Jaarstukken en accountantsverslag • Reglement financieel beleid en beheer • Benchmark WTCO (ICT) • Financiële Meerjarenplanning (FMP) 2017-2021 • Evaluatie accountantscontrole en evaluatie dienstverlening accountant • Managementletter accountant • Fraudepreventie • Risicomanagement • Beoordeling controllers • Scheidingsvoorstel DAEB/niet-DAEB
Remuneratie	Strategische, organisatorische en HR-aangelegenheden; beoordeling en honorering directeur-bestuurder en RvC; governance	6x	• Governance / Woningwet (eisen aan toezicht, statuten en reglementen) • Ontwikkelingen topstructuur • Organisatieontwikkeling, topstructuur • Beoordeling en beloning waarnemend bestuurder • Werving & selectie en herbenoeming RvC-leden • Werving & selectie bestuurder • Zelfevaluatie RvC • Visitatie • Integriteit & klokkenluidersregeling

Beoordeling directeur-bestuurder

De remuneratiecommissie heeft op 14 januari 2016 het functioneren van de waarnemend bestuurder beoordeeld. Daarbij is gebruik gemaakt van 360°-feedback. De directeur bedrijfsvoering, bestuurssecretaris, twee OR-leden en een extern consultant leverden hiervoor input. De RvC heeft de beoordeling van de waarnemend bestuurder formeel bekrachtigd in zijn vergadering van 28 januari.

Begin 2016 heeft de RvC de prestatieafspraken vastgesteld voor de waarnemend bestuurder voor het jaar 2016. De formele toets van deze prestatie-eisen vindt begin 2017 plaats.

De prestatie-eisen voor het jaar 2017 stelt de RvC begin 2017 vast naar aanleiding van de beoordeling van de waarnemend bestuurder. Elk overleg van de remuneratiecommissie staat het functioneren van de organisatie en de rol van de waarnemend bestuurder op de agenda.

Mevrouw Vankan was heel 2016 waarnemend bestuurder. Zij is op 18 juni 2015 in die hoedanigheid benoemd. Medio 2016 heeft zij bij de Autoriteit woningcorporaties de fit- en propertoets doorlopen. Dit heeft geleid tot een positieve zienswijze voor de benoeming tot bestuurder.

In het vierde kwartaal van 2016 heeft de RvC het startsein gegeven voor de werving- en selectieprocedure voor een nieuwe bestuurder. Hierbij is ervoor gekozen eerst de interne procedure te doorlopen. Begin 2017 is mevrouw Vankan benoemd als directeur-bestuurder.

Als gevolg van zijn arbeidsongeschiktheid is de bestuurder, de heer Vinken, in 2016 niet actief in functie geweest.

Bezoldiging directeur-bestuurder

Alvorens over te gaan op de honorering noemen we de belangrijkste regelingen die in 2016 invloed hebben gehad op de bezoldiging van de directeur-bestuurder:

- WNT: per 01-01-2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke

sector van kracht. Door de minister van BZK is een normenkader opgesteld voor de berekening van bezoldigingscomponenten. Tot de bezoldigingscomponenten worden o.a. gerekend: het brutosalaris, de fiscale bijtelling voor de auto, de belaste onkostenvergoeding en de beloning betaalbaar op termijn zoals werkgeversdeel pensioen.

De algemene bezoldigingsnorm voor topfunctionarissen in 2016 bedraagt 179.000 euro.

- Blok Staffel: aanvullende WNT-regelgeving specifiek voor woningcorporaties. Op basis van deze regeling 'Bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toelaten instellingen volkshuisvesting' worden corporaties ingedeeld in een klasse, afhankelijk van het aantal verhuureenheden én de omvang van de grootste gemeente waarin tenminste 20 procent van het bezit is gelegen. Voor HEEMwonen betekent dit indeling in klasse G. Het corresponderende WNT bezoldigingsbedrag voor 2016 bedraagt 168.000 euro.
- Overgangsregeling WNT: de WNT geeft aan dat bestaande arbeidsovereenkomsten en afspraken over beloning en secundaire arbeidsvoorwaarden worden gehandhaafd voor een overgangperiode van vier jaar. Daarna moet afbouw plaatsvinden binnen drie jaar.

Honorering directeur-bestuurder

Tot en met 2013 werd voor de honorering van de bestuurder gewerkt met een vast en variabel inkomensdeel. De opvattingen zijn gewijzigd (amendement Heijnen kamerstuk 32600, nr. 40) en er wordt niet meer gewerkt met (variabele) prestatiebeloningen. HEEMwonen heeft zich vanuit good governance daar vanaf 2014 aan geconformeerd. Het salaris van de heer Vinken in 2016 is gebaseerd op de uitgangspunten van de destijds in de branche geldende regelingen zoals die van de commissie Izeboud en de Beloningscode Bestuurders Woningcorporaties. Onderstaande tabel toont de honorering van de directeur-bestuurder en de waarnemend directeur-bestuurder in 2016 volgens de regels van branche-organisatie Aedes én conform de regels van het ministerie van BZK.

Tabel 6-3 Honorering directeur-bestuurder en waarnemend directeur-bestuurder

	mr. J.J.J.M. Vinken MRE		drs. A.M.H. Vankan MA	
Functie	directeur-bestuurder		waarnemend directeur-bestuurder	
Duur dienstverband in 2016	1/1 - 31/12		1/1 - 31/12	
Omvang dienstverband	1,0 fte		1,0 fte	
Gewezen topfunctionaris?	nee		nee	
(Fictieve) dienstbetrekking?	ja		ja	
Zo niet, langer dan 6 maanden binnen 18 maanden werkzaam?	ja		ja	
Bezoldiging	2016	2015	2016	2015 18-6 / 31-12
Beloning	€ 115.297	€ 191.166	€ 143.692	€ 65.288
Belastbare onkostenvergoedingen	€ 3.141	€ 4.615	€ 701	€ 292
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 12.091	€ 31.640	€ 20.421	€ 11.338
Totaal bezoldiging	€ 130.529	€ 227.421	€ 164.814	€ 76.918
Toepasselijk WNT-maximum	€ 168.000	€ 167.000	€ 168.000	€ 90.134

Bovenstaande tabel laat zien dat de bezoldiging van de heer Vinken, directeur-bestuurder, in 2016 in totaal 130.529 euro bedraagt. De bezoldiging heeft betrekking op de periode tot en met 12 augustus (225 dagen). Vanaf 13 augustus 2016 ontvangt de heer Vinken rechtstreeks via het UWV een volledige IVA-uitkering met verkorte wachttijd.

Volgens de overgangsregeling van de WNT geldt voor de bestuurder een afbouwregeling. In 2020 dient het salaris volledig te voldoen aan de WNT.

Zoals uit de tabel blijkt, bedraagt de bezoldiging van mevrouw Vankan, waarnemend directeur-bestuurder, 164.814 euro. Dit salaris voldoet aan de WNT.

Uitkomsten zelfevaluatie Raad van Commissarissen

De RvC heeft op 16 december 2016 een zelfevaluatie gehouden over het eigen functioneren in het afgelopen jaar. Deze zelfevaluatie is begeleid door een extern adviseur.

Ter voorbereiding heeft de adviseur interviews gehouden met alle commissarissen, de waarnemend bestuurder en een delegatie van de ondernemingsraad en het Centraal Huurders Overleg HEEMwonen (CHOH).

Tijdens de zelfevaluatiebijeenkomst, waarbij alle leden van de RvC aanwezig waren, is aandacht besteed aan de volgende thema's:

- a. Het algemene functioneren van de Raad van Commissarissen
- b. Groepsdynamiek: 'hoe spelen we het spel?' en samenstelling RvC: vacatures
- c. Waarden-gedreven toezicht en toetsingskader. Hierbij is ingezoomd op de positieve punten en aandachtspunten die uit de voorbereidende gesprekken naar voren kwamen. Een bloemlezing;

ad a. Algemeen functioneren Raad van Commissarissen

- De RvC is formeel, betrokken en deskundig
- De 'harde' kant van het toezicht (financiën, risicomanagement) is goed op orde
- In de RvC zijn de diverse expertisevelden goed vertegenwoordigd en het functioneren als team wordt goed beoordeeld
- Er is ruimte voor ieders inbreng en er wordt naar elkaar geluisterd
- Krijgt de 'zachte' kant van het toezicht voldoende aandacht?
- Hoe blijft de RvC verbonden met belangrijkste stakeholders? De ondernemingsraad en het CHOH hebben nauwelijks een beeld van wat de RvC doet
- Hoe kan de balans tussen financieel en maatschappelijk in het toezicht beter worden geborgd?
- Is er voldoende continuïteit in de RvC, met name wat betreft bestuurlijke ervaring?
- Is de RvC scherp genoeg in het elkaar aanspreken (met name als het op echt persoonlijke kwesties komt)? Dit aan de hand van de casuïstiek besluitvorming werving en selectie bestuurder.

ad b. Groepsdynamiek en gewenste samenstelling RvC

- Gedrag en cultuur in de RvC-vergaderingen
- Proces van meningsvorming en besluitvorming, inclusief de rol van de voorzitter
- Het functioneren van de drie kerncommissies in relatie tot de gehele RvC
- Het samenspel tussen de waarnemend bestuurder en de RvC
- De manier waarop de commissarissen onderling elkaar aanspreken
- De RvC constateert dat het goed is om geregeld met elkaar te reflecteren en te evalueren en om tijdens vergaderingen zaken die spelen expliciet naar elkaar te benoemen
- Met het oog op de werving van twee nieuwe commissarissen, die tijdens de zelfevaluatie al in gang is gezet, staat de RvC ook stil bij de huidige en gewenste samenstelling van de RvC (gewenst aan-

tal leden, benodigde competenties en ervaringsgebieden, diversiteit en 'diversity of thoughts', benoemingsprocedure)

ad c. Toetsingskader RvC

- Op basis waarvan beslist de RvC bestuursbesluiten wel of niet goed te keuren?
- Ondanks de (bestuurlijke) turbulentie functioneert HEEMwonen prima. Wanneer gaat het goed met de organisatie en op grond van welke informatie beoordeelt de RvC dit?
- Hoe is de verbinding tussen waarom, hoe en wat? (van missie naar strategie en businessmodel)
- Hoe gaat de RvC om met de balans tussen kracht en verbondenheid ('hard controls' en 'soft controls')?
- De RvC neemt zichzelf voor in 2017 te reflecteren op de mogelijke voordelen van het installeren van een commissie maatschappij, die als een evenknie van de auditcommissie en de commissie vastgoed de besluitvorming in de RvC voorbereidt, maar dan vanuit het perspectief van de maatschappij.

Deskundigheidsbevordering

De Raad van Commissarissen wil zich blijven ontwikkelen om zijn taak goed uit te voeren. Commissaris zijn is een vak en regelmatig bijscholen is nodig om effectief te zijn en te blijven. Zowel wat betreft good governance als ontwikkelingen op het gebied van de volkshuisvesting in het algemeen en de volkshuisvestelijke opgave van HEEMwonen in het bijzonder. Bij de scholing ligt de focus op zowel vakkennis, beroepsvaardigheden als houding en gedrag die nodig zijn om de verantwoordelijkheden en taken als intern toezichthouder effectief te kunnen uitvoeren.

Op grond van de Woningwet is elke commissaris verplicht over de periode 2015-2016 10 PE-punten (Permanente Educatie) te behalen. Alle commissarissen voldoen aan deze norm.

Honorering

De commissarissen ontvangen voor hun werkzaamheden een vaste honorering. Bij de vaststelling van de honorering heeft de RvC rekening gehouden met de Governancecode, de Wet Normering Topinkomens (WNT) en de door de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW) vastgestelde bindende beroepsregel. De specificatie is terug te vinden in de tabel op de volgende pagina.

Tabel 6-4 Honorering Raad van Commissarissen in 2016

	Maximale honorering	Honorering HEEMwonen	
	wettelijk	2016	2015
Dr. L.H.M. Vroomen	€ 25.050	€ 13.000	€ 13.000
Mr. M.J.P. Hendriks-Lamers MBA #	€ 16.700	€ 6.750	€ 9.000
M.L.A. Vranken MBA	€ 16.700	€ 9.000	€ 9.000
J.M.M. Souren	€ 16.700	€ 9.000	€ 9.000
Ir. G.J.A.M. Römgens	€ 16.700	€ 9.000	€ 9.000
H.A.M. Sentjens MRE FRICS RT	€ 16.700	€ 9.000	€ 9.000

tot en met september 2016

De RvC heeft bewust gekozen voor een beloning die ruim onder het wettelijke en het VTW-maximum blijft. Van een onkostenvergoeding is geen sprake.

Er is een bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering afgesloten ten behoeve van de RvC.

Externe accountant

De Raad van Commissarissen is verantwoordelijk voor de benoeming van de externe accountant, PwC. HEEMwonen zette PwC in 2016 in voor de controle van de jaarrekening, adviesdiensten op fiscaal terrein en andere controleopdrachten. De RvC had in 2016 eenmaal overleg met de externe accountant; de auditcommissie meerdere keren.

Naast de gesprekken met de accountant over het accountantsverslag, de managementletter en het controleplan heeft de auditcommissie haar jaarlijkse gesprek met de accountant gevoerd, zowel met als zonder de directeur-bestuurder. Hierin is vrij gesproken over de ontwikkelingen binnen HEEMwonen. Daarnaast is ook de relatie met de accountant geëvalueerd. Er is verslag gedaan aan de Raad van Commissarissen.

De aanbevelingen naar aanleiding van de interim-controle zijn in november aan de RvC gerapporteerd middels de managementletter. De belangrijkste bevindingen van de accountant:

- evaluatie interne beheersing (o.a. beheer vastgoeddata, samenwerking ketenpartners, inkoopproces, nieuw primair systeem)
- implementatie Woningwet en impact hiervan (o.a. splitsing DAEB en niet-DAEB, waardering op marktwaarde).

6.5 Slotopmerking

De Raad van Commissarissen constateert dat HEEMwonen goed op weg is. De titel van het nieuwe ondernemingsplan “Welkom bij HEEMwonen, wat kunnen wij voor u doen?” betekent een nieuwe uitdaging, die we met vertrouwen tegemoet zien.

Ondanks de veelheid aan onderwerpen die dit jaar aan de orde is geweest is de organisatie in control en lukt het om de verschillende projecten tijdig en kwalitatief goed af te ronden. Dank aan alle medewerkers en huurdersvertegenwoordigers voor hun inzet gedurende het afgelopen jaar.

Louis Vroomen,
Voorzitter Raad van Commissarissen

Bijlage kengetallen HEEMwonen

Kengetallen HEEMwonen	2016	2015 na stelsel- wijziging	2015 voor stelsel- wijziging	2014	2013
Gegevens woningbezit					
Aantal verhuureenheden in exploitatie:					
- woningen en woongebouwen (zelfstandige eenheden)	10.020	9.956	9.956	9.964	10.026
- onzelfstandige wooneenheden	487	490	490	448	448
- garages	715	715	715	816	854
- overige verhuureenheden (parkeerplaatsen e.d.)	806	804	804	681	712
Totaal aantal verhuureenheden	12.028	11.965	11.965	11.909	12.040
Mutaties in het (woning)bezit					
- aantal woningen opgeleverd	87	75	75	6	64
- aantal overige verhuureenheden opgeleverd	-	59	59	-	-
- aantal woningen aangekocht	-	-	-	-	-
- aantal woningen verkocht / uit exploitatie	-	-	-	-7	-2
- aantal woningen gesloopt	-24	-83	-83	-126	-
- aangekochte panden / percelen	2	-	-	-	-
- wijzigingen als gevolg van herclassificatie	-2	-	-	65	-19
Aantal woningen naar huurprijsklasse					
(gerelateerd aan aftoppingsgrenzen huurtoeslag)					
- goedkope woningvoorraad	1.571	1.517	1.517	1.425	1.422
- betaalbare woningvoorraad	6.950	6.905	6.905	6.895	6.924
- dure woningvoorraad tot liberalisatiegrens	1.180	1.333	1.333	1.465	1.486
- geliberaliseerde woningvoorraad	319	201	201	179	194
Kwaliteit					
- aantal reparatieverzoeken per woning (incl. cv)	1,53	1,32	1,32	1,41	1,44
- kosten niet planmatig onderhoud per woning (in €)	582	477	477	659	852
- kosten planmatig onderhoud per woning (in €)	634	741	741	859	470
- totaal kosten onderhoud / woning (in €)	1.216	1.218	1.218	1.518	1.322
Prijs / kwaliteitverhouding					
(cijfers ultimo boekjaar)					
- gemiddeld aantal punten WWS	142	140	140	146	146
- gemiddelde netto huurprijs (in €)	521	514	514	501	484
- gemiddelde huurstijging (in %)	0,66	1,75	1,75	2,90	3,80
- netto huurprijs als % maximaal redelijke huurprijs	75	74	74	68	68
Het verhuren van woningen					
- mutatiegraad (in %)	7,99	9,39	9,39	8,70	8,10
- huurachterstand (in %)	0,62	0,60	0,60	0,82	0,98
- totale huurderving (in %)	2,87	3,07	3,07	3,50	3,91
- mutatieleegstand (in %)	2,83	1,14	1,14	1,45	2,38
- herstructureringsleegstand (in %)	0,04	1,93	1,93	2,05	1,53

Financiële continuïteit

- solvabiliteit (eigen vermogen / balanstotaal) (in %)	64,09	60,53	40,3	35,48	34,90
- liquiditeit	0,30	0,63	0,63	0,16	0,37
- rentabiliteit eigen vermogen voor belastingen (in %)	33,45	31,85	7,35	-1,43	-8,60
- gemiddelde vermogenskostenvoet (in %)	3,91	3,97	3,97	4,36	4,50
- rentabiliteit totale vermogen (in %)	13,88	13,23	5,03	1,75	-0,90
- rentedekkingsgraad (ICR)	3,06	3,14	2,92	2,02	2,38
- loan to value (in %)	57,02	59,79	62,30	65,04	65,84

Balans en winst- en verliesrekening (in €)

- eigen vermogen / zelfstandige woning	55.769	50.056	22.124	18.151	17.968
- voorzieningen / zelfstandige woning	551	76	141	178	405
- langlopende schulden / zelfstandige woning	29.688	31.272	31.272	31.240	31.361
- totaal opbrengsten / zelfstandige woning	6.839	6.801	6.801	6.620	6.376
- (overheids)heffingen per zelfstandige woning	296	244	244	560	242
- overige bedrijfslasten / zelfstandige woning	741	688	688	689	713
- jaarresultaat / zelfstandige woning	6.032	6.922	2.783	-754	-3.305

Personeelsbezetting

Aantal formatieplaatsen gesplitst naar kostenplaats:

- directie	3,00	4,00	4,00	4,00	4,00
- HRM	1,83	1,83	1,83	1,83	1,80
- bedrijfsvoering	21,83	16,94	16,94	18,00	19,00
- strategie & beleid	5,67	6,67	6,67	6,78	6,30
- wonen	34,33	31,88	31,88	38,33	38,40
- wijken	28,19	28,58	28,58	21,45	23,20

	94,85	89,90	89,90	90,39	92,70
--	-------	-------	-------	-------	-------

Totaal aantal medewerk(st)ers:	103	98	98	98	101
--------------------------------	-----	----	----	----	-----

Personeelskosten per zelfstandige woning (excl. doorbelastingen) (in €)	808	754	754	746	760
---	-----	-----	-----	-----	-----

Huisvestingskosten per zelfstandige woning (in €)	24	22	22	33	34
---	----	----	----	----	----

Kosten toezicht (RvC) per zelfstandige woning (in €)	12	9	9	14	11
--	----	---	---	----	----

Algemene kosten per zelfstandige woning (in €)	223	220	220	228	232
--	-----	-----	-----	-----	-----



Jaarrekening 2016

Inhoud

1	Balans per 31 december 2016	66
2	Winst- en verliesrekening over 2016.....	68
3	Kasstroomoverzicht	69
4	Algemene toelichting.....	71
5	Grondslagen voor waardering van activa en passiva	75
6	Grondslagen voor bepaling van het resultaat	85
7	Financiële instrumenten en risicobeheersing.....	90
8	Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling.....	92
9	Kasstroomoverzicht	94
10	Toelichting op de balans	95
11	Toelichting op de winst- en verliesrekening	110
12	Overige informatie.....	118
13	Statutaire resultaatbestemming.....	122
14	Controleverklaring van de onafhankelijk accountant.....	122

1 Balans per 31 december 2016

(na voorgestelde resultaatbestemming) (bedragen x € 1.000)

	Ref.	31-12-2016	31-12-2015
VASTE ACTIVA			
Materiële vaste activa			
DAEB vastgoed in exploitatie	10.1	806.134	750.020
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	10.1	31.388	28.847
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	10.2	2.787	7.381
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	10.3	7.000	6.359
		<u>847.309</u>	<u>792.607</u>
Financiële vaste activa			
Deelnemingen	10.4.1	-	942
Latente belastingvordering(en)	10.4.2	18.676	18.739
Leningen u/g	10.4.3	2.950	2.950
		<u>21.626</u>	<u>22.631</u>
Som der vaste activa		868.935	815.238
VLOTTENDE ACTIVA			
Vorderingen			
Huurdebiteuren	10.5.1	415	388
Overheid	10.5.2	28	20
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	10.5.3	-	95
Belastingen en premies sociale verzekeringen	10.5.4	190	512
Overige vorderingen	10.5.5	30	43
Overlopende activa	10.5.6	1.318	1.298
		<u>1.981</u>	<u>2.356</u>
Liquide middelen	10.6	1.046	5.705
Som der vlottende activa		3.027	8.061
TOTAAL ACTIVA		871.962	823.299

	<i>Ref.</i>	31-12-2016	31-12-2015
EIGEN VERMOGEN			
Overige reserves	10.7.1	257.293	231.472
Herwaarderingsreserve	10.7.1	301.508	266.887
		558.801	498.359
VOORZIENINGEN			
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	10.8	5.000	192
Latente belastingverplichting(en)	10.8	17	20
Overige voorzieningen	10.8	508	541
		5.525	753
LANGLOPENDE SCHULDEN			
Schulden/leningen overheid	10.9	-	624
Schulden/leningen kredietinstellingen	10.9	297.470	310.718
		297.470	311.342
KORTLOPENDE SCHULDEN			
Schulden aan overheid	10.10	14	-
Schulden aan leveranciers	10.10	1.790	2.699
Belastingen en premies sociale verzekeringen	10.10	592	1.728
Overige schulden	10.10	1.619	1.288
Overlopende passiva	10.10	6.151	7.130
		10.166	12.845
TOTAAL PASSIVA		871.962	823.299

2 Winst- en verliesrekening over 2016

(bedragen x € 1.000)

	Ref.	2016	2015
Huuropbrengsten	11.1.1	64.565	63.211
Opbrengsten servicecontracten	11.1.2	2.855	3.435
Lasten servicecontracten	11.1.3	-3.499	-4.108
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	11.1.4	-13.497	-12.182
Lasten onderhoudsactiviteiten	11.1.5	-12.943	-12.956
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	11.1.6	-2.835	-2.549
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		34.646	34.851
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	11.1.7	744	543
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	11.1.7	-239	-
Toegerekende organisatiekosten	11.1.7	-	-
Toegerekende financieringskosten	11.1.7	-	-
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		505	543
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	11.2	-	-
Toegerekende organisatiekosten	11.2	-	-
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	11.2	-	-
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		-	-
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	11.3.1	-12.158	-4.886
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	11.3.2	47.887	37.814
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		35.729	32.928
Opbrengsten overige activiteiten	11.4.1	804	751
Kosten overige activiteiten	11.4.2	-	-
Netto resultaat overige activiteiten		804	751
Leefbaarheid	11.5	-1.330	-1.322
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	11.6.1	205	205
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	11.6.2	171	350
Rentelasten en soortgelijke kosten	11.6.3	-10.228	-10.926
Saldo financiële baten en lasten		-9.852	-10.371
Resultaat voor belastingen		60.502	57.380
Belastingen	11.7	-60	11.518
Resultaat deelnemingen	11.8	-	14
Resultaat na belastingen		60.442	68.912

3 Kasstroomoverzicht

(directe methode) (bedragen x € 1.000)

	2016	2015
Operationele activiteiten		
Huren	67.783	67.136
Vergoedingen	20	14
Overige bedrijfsontvangsten	150	153
Renteontvangsten	215	210
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<i>68.168</i>	<i>67.513</i>
Erfpacht	14	1
Personeelsuitgaven	7.336	6.736
Onderhoudsuitgaven	14.186	13.236
Overige bedrijfsuitgaven	11.656	10.171
Rente uitgaven	10.638	11.077
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	46	25
Verhuurderheffing	2.784	2.357
Leefbaarheid externe uitgave niet investering gebonden	386	349
Vennootschapsbelasting	-146	19
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<i>46.900</i>	<i>43.971</i>
Kasstroom uit operationele activiteiten	21.268	23.542
(Des)Investeringsactiviteiten		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	2	-
Verkoopontvangsten nieuwbouw , woon- en niet woongelegenheden	220	-
Verkoopontvangsten grond	560	543
<i>Tussentelling ingaande kasstromen MVA</i>	<i>782</i>	<i>543</i>
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	-9.009	-14.227
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-4.300	-1.585
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	-540	-1.095
Aankoop grond	-44	-70
Investeringen overig	-12	-13
Externe kosten bij verkoop	-13	-12
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen MVA</i>	<i>-13.918</i>	<i>-17.002</i>
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen MVA</i>	<i>-13.136</i>	<i>-16.459</i>
Ontvangsten verbindingen	1.040	-
Ontvangsten overig	51	-
Uitgaven verbindingen	-9	-
<i>Saldo in-en uitgaande kasstromen FVA</i>	<i>1.082</i>	<i>-</i>
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-12.054	-16.459

	2016	2015
Financieringsactiviteiten		
Nieuwe door WSW geborgde leningen	15.000	26.000
Nieuwe niet door WSW geborgde leningen DAEB	-	-
Nieuwe niet door WSW geborgde leningen niet-DAEB	-	-
<i>Tussentelling inkomende kasstromen</i>	<i>15.000</i>	<i>26.000</i>
Aflossing door WSW geborgde leningen	28.873	24.501
Aflossing niet door WSW geborgde leningen DAEB investeringen	-	-
Aflossing niet door WSW geborgde leningen niet-DAEB investeringen	-	-
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen</i>	<i>28.873</i>	<i>24.501</i>
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-13.873	1.499
Mutatie liquide middelen	-4.659	8.582
Wijziging kortgeldmutaties	-	-1.295
Liquide middelen per 1-1	5.705	-1.582
Liquide middelen per 31-12	1.046	5.705

4 Algemene toelichting

4.1 Algemeen

Woningstichting HEEMwonen is een stichting met de status van “toegelaten instelling volkshuisvesting”. De statutaire vestigingsplaats is Kerkrade, de feitelijke vestigingsplaats is Markt 52 te Kerkrade. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van woningen voor de sociale huursector. Wij hebben specifieke toelating in de regio Parkstad Limburg en zijn werkzaam binnen de juridische wetgeving vanuit de Woningwet.

4.2 Continuïteit

Op basis van de gesprekken met het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) verwachten wij dat de geborgde financiering zal worden gecontinueerd. De in de onderhavige jaarrekening gehanteerde grondslagen van waardering en resultaatbepaling zijn dan ook gebaseerd op de veronderstelling van continuïteit van de stichting. De verhuurderheffing en de (mogelijke) saneringsheffing leggen een substantieel beslag op de operationele kasstroom die desondanks positief blijft. De heffingen betekenen wel dat meer geld wordt aangetrokken op de kapitaalmarkt voor (des)investeringsactiviteiten. De huidige lage rentestand heeft een positief effect op de toekomstige kasstromen.

4.3 Groepsverhoudingen

Woningstichting HEEMwonen heeft ultimo 2016 geen verbindingen. In 2016 zijn Hephaestus Beheer B.V. en Hephaestus Vastgoed B.V. opgeheven.

4.4 Stelselwijzigingen

Met ingang van verslagjaar 2016 zijn de vernieuwde Richtlijn voor de Jaarverslaggeving voor woningcorporaties van kracht (RJ 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (herzien 2016)). De wijzigingen die hieruit voortkomen zijn gebaseerd op de verplichtingen zoals deze zijn opgenomen in de Woningwet, de regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (RTIV) en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV). Als gevolg van de nieuwe verslaggevingsregels zijn de volgende stelselwijzigingen doorgevoerd:

- Tot en met 2015 werd het DAEB vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen bedrijfswaarde. Vanaf 2016 vindt waardering tegen actuele waarde plaats. Voor het DAEB en niet-DAEB vastgoed betreft dit actuele waarde gebaseerd op marktwaarde in verhuurde staat met inachtneming van de relevante feiten en omstandigheden van de markt en de vereisten in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde zoals deze is voorgeschreven in het RTIV artikel 14.
- Tot en met 2015 werd het niet-DAEB vastgoed in exploitatie gewaardeerd op actuele waarde gebaseerd op de marktwaarde in verhuurde staat volgens RJ 213. Vanaf 2016 vindt waardering tegen actuele waarde plaats gebaseerd op marktwaarde in verhuurde staat met inachtneming van de relevante feiten en omstandigheden van de markt en de vereisten in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde zoals deze is voorgeschreven in het RTIV artikel 14.
- De herwaarderingsreserve (het positieve verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat en de verkrijgings- of vervaardigingsprijs van het vastgoed) is met ingang van dit jaar gepresenteerd als afzonderlijke post binnen het eigen vermogen. Tot en met 2015 werd afzonderlijke opname binnen het eigen vermogen vanuit wet- en regelgeving niet toegestaan.

- Classificatie van het DAEB en niet-DAEB vastgoed in de jaarrekening 2016 vindt plaats op basis van het al dan niet overschrijden van de huurliberaliseringsgrens op contractdatum. Dit is ongewijzigd t.o.v. 2015.
- Tot en met 2015 werd er gebruik gemaakt van een indeling van de vastgoedportefeuille aan de hand van Kasstroom Genererende Eenheden. In overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde in verhuurde staat wordt vanaf het boekjaar 2016 gebruik gemaakt van een indeling volgens waarderingscomplexen zoals deze in het Handboek zijn gedefinieerd.
- Op grond van RJ 645 worden de modellen voor de balans, de winst- en verliesrekening en het kasstroomoverzicht gepubliceerd door het Ministerie van Binnenlandse Zaken. Deze modellen wijken af van de modellen en de indeling zoals deze tot en met 2015 gehanteerd werden. Zie hiervoor tevens paragraaf 4.6.

Op basis van deze stelselwijziging is het vermogen per 1 januari 2016 herrekend. Het eigen vermogen is toegenomen met een bedrag van € 278,1 miljoen.

Het resultaat over 2016 op basis van de nieuwe grondslag bedraagt € 60,4 miljoen.

De vergelijkende cijfers over het boekjaar 2015 zijn herrekend naar de nieuwe waarderingsgrondslag.

Deze stelselwijziging is als volgt weer te geven met allocatie naar de verschillende onderdelen:

Effecten 2016 (bedragen x € 1.000)

Eigen vermogen voor stelselwijziging per 1-1-2016	220.267
Waardemutatie DAEB vastgoed in exploitatie	249.438
Correctie onrendabele investeringen 2014	1.497
Mutatie resultaat 2015	41.205
Rechtstreekse vermogensmutatie 2015 sociaal vastgoed	-11.704
Onttrekking overige reserves	-91.521
Dotatie herwaarderingsreserve	91.521
Eigen vermogen na verwerking stelselwijziging per 1-1-2016	498.359

Specificatie eigen vermogen:

Overige reserves	231.472
Herwaarderingsreserve	266.887
Totaal eigen vermogen	498.359

Na de stelselwijziging bedraagt de herwaarderingsreserve op basis van marktwaarde per 1 januari 2016 € 266,9 miljoen. In de jaarrekening 2015 was de herwaarderingsreserve (op basis van bedrijfswaarde) niet in de balans verantwoord maar als toelichting opgenomen. De herwaarderingsreserve bedroeg € 175,4 miljoen. Derhalve bedraagt de mutatie in de herwaarderingsreserve per 1 januari 2016 € 91,5 miljoen.

In de jaarrekening 2015 betrof de herwaarderingsreserve het verschil tussen de bedrijfswaarde minus de boekwaarde (oorspronkelijke aanschafprijs minus afschrijvingen). In de nieuwe situatie wordt de herwaarderingsreserve bepaald door het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat en de oorspronkelijke aanschafprijs van de materiële vaste activa. Dit verklaart waarom de materiële vaste activa met € 247 miljoen toenemen terwijl de herwaarderingsreserve “slechts” met € 91,5 miljoen stijgt.

Het resultaat over 2015 bedraagt op basis van de oude grondslag € 27,7 miljoen. Op basis van de nieuwe grondslag bedraagt het resultaat € 68,9 miljoen.

Effecten 2015 (bedragen x € 1.000)

Resultaat voor stelselwijziging		27.707
Correctie afschrijving	17.001	
Correctie opbrengst i.v.m. warmtemeters	17	
Correctie onrendabele investering	701	
Mutatie bedrijfswaarde	-7.874	
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-152	
Uit overige reserves gerealiseerde herwaardering	-7.772	
Boekwaarde gesloopte woningen	-365	
Mutatie marktwaarde	39.649	
		41.205
Resultaat na verwerking stelselwijziging		68.912

Naast de waardemutaties op basis van het verschil tussen de bedrijfswaarde en de marktwaarde wordt het grootste verschil in het resultaat 2015 veroorzaakt door het corrigeren van de afschrijving. Bij de waardering op marktwaarde in verhuurde staat wordt niet meer afgeschreven op de materiële vaste activa in exploitatie. Waardedalingen en/of waardestijgingen worden verantwoord via de mutatie marktwaarde.

In 2016 heeft HEEMwonen geen presentatiewijziging doorgevoerd voor de classificatie van het DAEB- en niet-DAEB bezit. Ook in het jaar 2015 heeft de classificatie plaatsgevonden op basis van contracthuur.

HEEMwonen sluit aan bij de verwerkingswijze zoals geldend onder de nieuwe Woningwet.

Bij de herwaardering van vastgoed in exploitatie naar marktwaarde in verhuurde staat is geen rekening gehouden met de invloed van latente belastingen op het vermogen en resultaat. HEEMwonen heeft geen verkoopportefeuille.

4.5 Schattingswijzigingen

In het kader van de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat en de in de toelichting opgenomen bedrijfswaarde van het vastgoed in exploitatie zijn schattingswijzigingen doorgevoerd die nader uiteengezet zijn in de toelichting 10.1.1 en 10.1.2 (toelichting mutatie bedrijfswaarde).

4.6 Presentatiewijzigingen

In de jaarrekening van 2016 is sprake van de volgende presentatiewijzigingen:

Op grond van RJ 645 worden de modellen voor de balans, de winst- en verliesrekening en het kasstroomoverzicht gepubliceerd door het Ministerie van Binnenlandse Zaken. Deze modellen wijken af van de modellen en de indeling zoals deze tot en met 2015 gehanteerd werden. De belangrijkste verschillen zijn:

- Presentatie van het vastgoed vindt volledig plaats onder Materiele Vaste Activa.
- De winst- en verliesrekening wordt opgesteld op basis van het functionele model.
- Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de directe methode.

Met bovenstaande presentatiewijzigingen sluit HEEMwonen aan bij de verwerkingswijze zoals geldend onder de nieuwe RJ 645 en de vereisten vanuit de Woningwet. De vergelijkende cijfers over 2015 zijn als gevolg van deze presentatiewijzigingen dienovereenkomstig aangepast.

4.7 Schattingen

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt de directie van HEEMwonen 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 in hoofdstuk 8 of bij de toelichting op de betreffende jaarrekeningpost.

5 Grondslagen voor waardering van activa en passiva

5.1 Regelgeving

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met artikel 35 van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, artikel 30 en 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV) 2015, richtlijn 645 van de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving (herzien 2016) en de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ('WNT').

Activa en verplichtingen worden in het algemeen gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs of de actuele waarde. Indien geen specifieke waarderingsgrondslag is vermeld vindt waardering plaats tegen de verkrijgingsprijs. In de balans, de winst- en verliesrekening en het kasstroomoverzicht zijn referenties opgenomen. Met deze referenties wordt verwezen naar de toelichting. Toelichtingen op posten in de balans, winst- en verliesrekening en kasstroomoverzicht worden in de jaarrekening genummerd.

5.2 Vergelijking met voorgaand jaar

De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd ten opzichte van het voorgaande jaar, met uitzondering van de toegepaste stelselwijzigingen zoals opgenomen in paragraaf 4.4. Voor een aantal posten zijn schattingen gewijzigd, zie hiervoor paragraaf 4.5.

5.3 Verwerking verplichtingen

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

5.4 Materiële vaste activa

5.4.1 Algemene uitgangspunten

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

Verkrijgings- of vervaardigingsprijs

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

Tevens worden hierbij de rente op vreemd vermogen tijdens de bouw en direct toerekenbare interne kosten alsmede transactiekosten geactiveerd. Toerekening van rente vindt plaats zoals

beschreven in paragraaf 6.3.11. Er wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen die op balansdatum worden verwacht.

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

Verwerking van groot onderhoud

HEEMwonen verwerkt de kosten van groot onderhoud aan haar materiële vaste activa als onderdeel van de boekwaarde indien wordt voldaan aan de criteria voor activering. De geactiveerde kosten worden als afzonderlijke component behandeld. Voor zover sprake is van vervanging van onderdelen van het actief wordt de nog aanwezige boekwaarde van deze onderdelen gedesinvesteerd. Indien de boekwaarde van deze te desinvesteren onderdelen niet afzonderlijk uit de activa-registratie zijn te herleiden wordt deze benaderd op basis van de huidige uitgaven, teruggerekend naar de datum van oorspronkelijke investering.

5.4.2 DAEB vastgoed in exploitatie & niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Typering

DAEB vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens op het moment van het afsluiten van de huurovereenkomst, geliberaliseerde woningen die per balansdatum een huurprijs kennen lager dan de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat door de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat is 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 Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

Niet-DAEB vastgoed omvat woningen en overige objecten welke niet voldoen aan het criterium van DAEB vastgoed.

Kwalificatie

HEEMwonen richt zich op het realiseren van de volkshuisvestelijke taken. Dit betekent dat beleidskeuzes rondom het vastgoed primair worden gemaakt met in achtneming van haar taak als sociale huisvester. Daarnaast worden investeringsbeslissingen mede genomen op basis van een analyse van het financiële rendement. Basis voor de waardering is het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

Waarderingsgrondslag

Vastgoed in exploitatie wordt ingaande de jaarrekening 2016 op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat. HEEMwonen waardeert haar vastgoed in exploitatie bij eerste verwerking tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Daarna vindt waardering plaats tegen de actuele waarde zijnde de marktwaarde in verhuurde staat. De waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat vindt plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2016').

HEEMwonen past voor het volledige bezit de full versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde toe.

Complexindeling

Overeenkomstig het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde vindt waardering op waarderingscomplexniveau plaats. Elk waarderingscomplex bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type eenheid, bouwjaar en locatie. Daarnaast is het gehele waarderingscomplex als eenheid aan een derde partij te verkopen. Alle verhuureenheden van HEEMwonen maken deel uit van een waarderingscomplex of vormen een afzonderlijk waarderingscomplex.

Waarderingsmethode

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

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

Het inschatten van kosten en opbrengsten wordt gedaan aan de hand van twee scenario's: doorexploiteren en uitponden. Bij doorexploiteren is de veronderstelling dat het volledige complex in bezit blijft gedurende de volledige DCF-periode. Het inrekenen van de markthuurlaast geschiedt bij mutatie. Bij uitponden is de veronderstelling dat bij mutatie tot verkoop van individuele woningen wordt overgegaan.

Bij beide scenario's wordt ervan uitgegaan dat het object/complex in zijn geheel aan een derde wordt verkocht en dat deze derde de afweging maakt tussen beide scenario's. Per complex wordt uiteindelijk het scenario met de hoogste uitkomst gelijk gesteld aan het begrip “marktwaarde verhuurde staat”, zijnde de actuele waarde waartegen de waardering van het vastgoed plaatsvindt.

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

- Prijsinflatie ten behoeve van de jaarlijkse indexatie van de ingerekende contracthuurlaast, de markthuurlaast, de maximale huur en de liberalisatiegrens, belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten.
- Loonstijging als uitgangspunt voor de stijging van de beheerkosten.
- Bouwkostenstijging vormt het uitgangspunt voor de stijging van de onderhoudskosten, de verkoopkosten en de verouderingskosten.
- Leegwaardestijging is de basis voor de stijging van de verkoopopbrengst in het uitpondscenario.

HEEMwonen heeft de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2016 voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast:

<u>Parameters woonegelegenheden</u>	2016	2017	2018	2019	2020 e.v.
Prijsinflatie	0,60%	1,10%	1,50%	2,00%	2,00%
Looninflatie	1,70%	1,60%	2,00%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging	1,70%	1,60%	2,00%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging	3,00%	3,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe - EGW	€ 493 - € 1152				
Instandhoudingsonderhoud per vhe - MGW	€ 564 - € 1483				
Instandhoudingsonderhoud per vhe - Zorgeenheid (extramuraal)	€ n.v.t				
Mutatieonderhoud per vhe - EGW	€ 823				
Mutatieonderhoud per vhe - MGW	€ 618				
Beheerkosten per vhe - EGW	€ 420				
Beheerkosten per vhe - MGW	€ 413				
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,20%				
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13%				
Verhuurderheffing (% van de WOZ)	0,543%				
Huurderving (% van de huursom)	1,00%				
Mutatiekans bij doorexpluiten	8,50%				
Mutatiekans bij uitpanden (jaar 1)	9,50%				
Mutatieleegstand DAEB	0 maanden				
Mutatieleegstand niet-DAEB	3 maanden				
Verkoopkosten bij uitpanden (% van de leegwaarde)	1,70%				
Disconteringsvoet:	8,20%				
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar:					
- zelfstandige eenheden		1,20%	0,80%	0,40%	0,00%
- onzelfstandige eenheden		n.v.t	n.v.t	n.v.t	n.v.t

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 500 per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 3% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

<u>Parameters bedrijfsmatig onroerend goed</u>		
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo	€ 6,90	(2015: € 6,41)
Mutatieonderhoud per m2 bvo	€ 10,00	(2015: € 10,00)
Beheerkosten % van de markthuur - BOG	3%	(2015: 3%)
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,28%	(2015: 0,29%)
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13%	(2015: 0,13%)
Disconteringsvoet:	10,43%	(2015: 9,01%)

Parameters maatschappelijk onroerend goed

Instandhoudingsonderhoud per m ² bvo	€ 6,90	(2015: € 6,41)
Mutatieonderhoud per m ² bvo	€ 10,00	(2015: € 10,00)
Beheerkosten % van de markthuur - BOG	2%	(2015: 2%)
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,28%	(2015: 0,29%)
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13%	(2015: 0,13%)
Disconteringsvoet:	10,43%	(2015: 9,01%)

Parameters intramuraal zorgvastgoed

Instandhoudingsonderhoud per m ² bvo	€ 8,63	(2015: € 8,18)
Mutatieonderhoud per m ² bvo	€ 10,00	(2015: € 10,00)
Beheerkosten (% van markthuur)	2,50%	(2015: 2,50%)
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,28%	(2015: 0,29%)
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13%	(2015: 0,13%)
Disconteringsvoet:	8,25%	(2015: 6,62%)

Onder toepassing van de full-versie heeft HEEMwonen 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 HEEMwonen opereert.

(bedragen x € 1)	Eigen parameter			Handboek parameter		
Impact hantering vrijheidsgraden	Min.	Gem.	Max.	Min.	Gem.	Max.
Markthuur	€ 122	€ 628	€ 1.206	€ 101	€ 611	€ 1.154
Leegwaarde	€ 13.670	€ 99.561	€ 274.288	€ 12.718	€ 97.273	€ 299.982
Leegwaardestijging (5 jaars gem.)		2,40%			2,26%	
Disconteringsvoet	6,91%	8,20%	8,99%	9,00%	9,53%	9,78%
Instandhoudingsonderhoud	€ 493	€ 757	€ 1.483	€ 787	€ 885	€ 984

De invulling van deze vrijheidsgraden is door de externe taxateur beoordeeld op aannemelijkheid.

In het boekjaar 2016 is de volledige portefeuille vastgoed in exploitatie door een externe onafhankelijke taxateur gevalideerd door middel van gevel/zichttaxatie. De twee daarop volgende jaren zal volstaan worden met een taxatie-update over de volledige portefeuille.

Mutatie marktwaarde verhuurde staat

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

Herwaardering

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

Bepaling bedrijfswaarde (ten behoeve van de toelichting)

Onder de bedrijfswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen die kunnen worden verkregen met de uitoefening van het bedrijf. De bedrijfswaarde wordt gevormd door de contante waarde van de geprognosticeerde kasstromen uit hoofde van toekomstige exploitatieopbrengsten en toekomstige exploitatielasten over de geschatte resterende looptijd van de investering.

De kasstroomprognoses zijn gebaseerd op redelijke en onderbouwde veronderstellingen die de beste schatting van de directie weergeven van de economische omstandigheden die van toepassing zullen zijn gedurende de resterende levensduur van het actief. De kasstromen zijn gebaseerd op de eind 2016 intern geformaliseerde meerjarenbegroting en bestrijken een periode van 5 jaar behoudens de verwachte kosten van groot onderhoud, erfpacht en overige contracten met een werkingsduur van meer dan vijf jaar. De kosten van planmatig groot onderhoud worden gebaseerd op de in de meerjarenonderhoudsbegroting onderkende cycli per component. Voor latere jaren wordt uitgegaan van de verwachte gemiddelde groeivoeten voor inflatie, huurstijging en rente alsmede genormeerde lastenniveaus.

5.4.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Typering

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

Waarderingsgrondslag

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

Tijdens de bouw wordt rente toegerekend vanaf het moment dat daadwerkelijk met de ontwikkeling is gestart. De geactiveerde rente wordt berekend tegen de gemiddelde rentevoet over het totale vreemde vermogen.

Grondposities

Ingenomen grondposities (al dan niet met opstallen) worden aangeschaft met het oog op (her)ontwikkeling van huur- en verkoopprojecten. De posities worden gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs of lagere realiseerbare waarde. Rentetoerekening vindt eerst plaats nadat ontwikkelactiviteiten zijn gestart. Tijdelijke exploitatiekasstromen uit de opstallen worden in het resultaat verantwoord.

5.4.4 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs, onder aftrek van lineaire afschrijvingen gedurende de verwachte toekomstige gebruiksduur en bijzondere waardeverminderingen.

Niet aan de bedrijfsuitoefening dienstbare activa worden gewaardeerd tegen de verwachte opbrengstwaarde.

5.5 Financiële vaste activa

5.5.1 *Deelnemingen waarin invloed van betekenis kan worden uitgeoefend*

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

5.5.2 *Latente belastingvorderingen*

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

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

Latente belastingvorderingen worden gewaardeerd tegen contante waarde.

5.5.3 *Leningen u/g*

De leningen u/g worden initieel gewaardeerd tegen de reële waarde van het verstrekte bedrag, gewoonlijk de nominale waarde. Vervolgens vindt waardering plaats tegen geamortiseerde kostprijs waarbij rekening wordt gehouden met een eventuele bijzondere waardevermindering.

5.5.4 *Overige vorderingen*

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie, gewoonlijk de nominale waarde, en na eerste verwerking tegen de geamortiseerde kostprijs. Als de ontvangst van de vordering is uitgesteld op grond van een verlengde overeengekomen betalingstermijn wordt de reële waarde bepaald aan de hand van de contante waarde van de verwachte ontvangsten en worden er op basis van de effectieve rente rente-inkomsten ten gunste van de winst- en verliesrekening gebracht. Voorzieningen wegens oninbaarheid worden in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering.

5.5.5 *Bijzondere waardeverminderingen van financiële vaste activa*

Ook voor financiële vaste activa, waaronder financiële instrumenten, beoordeelt HEEMwonen op iedere balansdatum of er objectieve aanwijzingen zijn voor bijzondere waardeverminderingen van een financieel actief of een groep van financiële activa. Bij aanwezigheid van objectieve aanwijzingen voor bijzondere waardeverminderingen bepaalt HEEMwonen de omvang van het verlies uit hoofde van de bijzondere waardeverminderingen, en verwerkt dit direct in de winst- en verliesrekening.

Bij financiële activa die gewaardeerd zijn tegen geamortiseerde kostprijs wordt de omvang van de bijzondere waardevermindering 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 eventueel bijzonder waardeverminderingsverlies wordt teruggenomen indien de afname van de waardevermindering verband houdt met een objectieve gebeurtenis na afboeking. De terugname wordt beperkt tot maximaal het bedrag dat nodig is om het actief te waarderen op de geamortiseerde kostprijs op het moment van de terugname, als geen sprake geweest zou zijn van een bijzondere waardevermindering. Het teruggenomen verlies wordt in de winst- en verliesrekening verwerkt.

5.6 Vorderingen

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie. Vorderingen worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, veelal gelijk aan de nominale waarde. Een voorziening voor oninbaarheid gebaseerd op een statische beoordeling per balansdatum wordt in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering.

5.7 Liquide middelen

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

5.8 Herwaarderingsreserve

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

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

Het gerealiseerde deel van de herwaarderingsreserve van op marktwaarde gewaardeerde onroerende zaken in exploitatie worden rechtstreeks ten gunste van de overige reserves verantwoord. Daar de waardevermeerdering van de onroerende zaken in exploitatie reeds ten gunste van de winst- en verliesrekening is gebracht – en in verband hiermee een herwaarderingsreserve is gevormd – is verwerking van de daaropvolgende realisatie ten gunste van de winst- en verliesrekening niet toegestaan.

5.9 Voorzieningen

Voorzieningen worden gevormd voor in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen en verliezen die op balansdatum bestaan waarbij het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de hoogte redelijkerwijs kan worden geschat. De voorzieningen worden gewaardeerd tegen de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de verplichtingen per balansdatum af te wikkelen. De voorzieningen worden gewaardeerd

tegen de nominale waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de verplichtingen af te wikkelen, tenzij anders vermeld.

Wanneer de verwachting is dat een derde de verplichtingen vergoedt, en wanneer het waarschijnlijk is dat deze vergoeding zal worden ontvangen bij de afwikkeling van de verplichting, dan wordt deze vergoeding als een actief in de balans opgenomen.

5.9.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen nieuwbouw worden als bijzondere waardeverandering in mindering gebracht op de boekwaarde van het complex waartoe de investeringen gaan behoren. Indien en voor zover de verwachte verliezen de boekwaarde van het betreffende complex overtreffen wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd. Onder verwachte verliezen wordt in dit verband verstaan het verschil tussen de investering en de marktwaarde in verhuurde staat.

5.9.2 Voorziening latente belastingverplichtingen

Latente belastingverplichtingen worden opgenomen voor tijdelijke verschillen tussen de waarde van de activa en verplichtingen volgens fiscale voorschriften enerzijds en de boekwaarden die in deze jaarrekening gevolgd worden anderzijds. De berekening van de latente belastingverplichtingen geschiedt tegen de belastingtarieven die op het einde van het verslagjaar gelden of tegen de tarieven die in de komende jaren gelden, voor zover deze al bij wet zijn vastgesteld.

Latente belastingen worden verantwoord voor tijdelijke verschillen, tenzij HEEMwonen in staat is het tijdstip van afloop van het tijdelijk verschil te bepalen en het niet waarschijnlijk is dat het tijdelijke verschil in de voorzienbare toekomst zal aflopen.

Belastinglatenties worden gewaardeerd op basis van contante waarde.

5.9.3 Voorziening pensioenen

HEEMwonen heeft één enkele pensioenregeling. De belangrijkste kenmerken hiervan zijn:

Pensioenregeling van het bedrijfstakpensioenfonds voor de Woningcorporaties.

HEEMwonen heeft voor bijna al haar werknemers een toegezegde pensioenregeling. Hiervoor in aanmerking komende werknemers bouwen jaarlijks een pensioenrecht op over het loon van dat jaar (middelloonregeling).

De verplichtingen, welke voortvloeien uit deze rechten van haar personeel, zijn ondergebracht bij de Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). HEEMwonen draagt hiervoor premies af waarvan de werkgever iets meer - en de werknemer iets minder dan de helft betaalt. De pensioenrechten worden jaarlijks geïndexeerd, indien en voor zover de dekkingsgraad van het pensioenfonds (het vermogen van het pensioenfonds gedeeld door haar financiële verplichtingen) dit toelaat. Naar de stand van ultimo december 2016 is de dekkingsgraad van het pensioenfonds 109,7% bij een minimaal vereiste dekkingsgraad van 104,1%. HEEMwonen heeft geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen in geval van een tekort bij SPW, anders dan het effect van hogere toekomstige premies.

Op de Nederlandse pensioenregelingen zijn de bepalingen van de Nederlandse Pensioenwet van toepassing en worden op verplichte, contractuele of vrijwillige basis premies aan pensioenfonds en verzekeringsmaatschappijen betaald door HEEMwonen. De premies worden verantwoord als personeelskosten zodra deze verschuldigd zijn. Vooruitbetaalde premies worden

opgenomen als overlopende activa indien dit tot een terugstorting leidt of tot een vermindering van toekomstige betalingen. Nog niet betaalde premies worden als verplichting op de balans opgenomen.

5.9.4 Overige voorzieningen

De overige voorzieningen worden opgenomen tegen de voor de afwikkeling van de voorziening naar verwachting noodzakelijke uitgaven. Deze uitgaven zijn gewaardeerd tegen nominale waarde, tenzij hieronder anders is aangegeven. HEEMwonen kent de volgende overige voorzieningen:

- *Jubilea*
Deze wordt opgenomen tegen de contante waarde van de verwachte uitkeringen gedurende het dienstverband. Bij de berekening van de voorziening wordt onder meer rekening gehouden met verwachte salarisstijgingen en de blijfkans. De disconteringsvoet voor de contantmaking is 5%.
- *Loopbaanontwikkelingsbudget*
De voorziening voor loopbaanontwikkeling is gevormd ter dekking van toekomstige verplichtingen op het gebied van loopbaanontwikkeling. Op grond van de CAO-bepalingen heeft een werknemer die op 1 januari 2010 in dienst is recht op een loopbaanontwikkelingsbudget van maximaal € 4.500 al naar gelang dienstverband en arbeidsduur, voor de periode 1 januari 2010 tot en met 31 december 2014. De hoogte van de voorziening is gesteld op 40% van het toegekende budget aan werknemers jonger dan 55 jaar minus de daadwerkelijk opgenomen bedragen.

5.10 Langlopende schulden

Langlopende schulden worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de schulden worden in de waardering bij eerste verwerking opgenomen. Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten.

5.11 Afgeleide financiële instrumenten (derivaten)

HEEMwonen maakt geen gebruik van rentederivaten.

6 Grondslagen voor bepaling van het resultaat

6.1 Algemeen

Het resultaat wordt bepaald als verschil tussen de opbrengstwaarde van de geleverde prestaties en de kosten en andere lasten over het jaar. De resultaten op transacties worden verantwoord in het jaar waarin zij zijn gerealiseerd; verliezen reeds zodra zij voorzienbaar zijn.

Het resultaat wordt tevens bepaald met inachtneming van de verwerking van ongerealiseerde waardeveranderingen van op actuele waarde gewaardeerde vaste activa en afgeleide financiële instrumenten.

De winst- en verliesrekening wordt verplicht gepresenteerd op basis van de functionele indeling. Woningcorporaties voeren naast verhuuractiviteiten, vaker activiteiten uit op het gebied van ontwikkeling van vastgoed en verkoop van delen van de vastgoedportefeuille. Hierbij geeft de functionele indeling de gebruiker van de jaarrekening een beter inzicht geeft dan de categoriale indeling. HEEMwonen richt zich volledig op verhuuractiviteiten. Het gebruik van de functionele indeling is in dit kader derhalve minder relevant.

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

6.2 Bedrijfsopbrengsten

6.2.1 Opbrengstverantwoording algemeen

Opbrengsten uit de levering van goederen worden verwerkt zodra alle belangrijke rechten en risico's met betrekking tot de eigendom van de goederen zijn overgedragen aan de koper. Opbrengsten uit de levering van diensten geschieden naar rato van de geleverde prestaties, gebaseerd op de verrichte diensten tot aan de balansdatum in verhouding tot de in totaal te verrichten diensten.

6.2.2 Huuropbrengsten

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. De regels voor de huurverhoging in 2016 zijn door het ministerie van Binnenlandse Zaken gepubliceerd. De inflatie over 2015 bedraagt 0,6%. Dit betekent dat de volgende maximale huurverhoging per inkomenscategorie van toepassing was voor de huurverhoging per 1 juli 2016:

- 2,1% (inflatie + 1,5%) voor huishoudinkomens tot en met € 34.678 (inkomensjaar 2014);
- 2,6% (inflatie + 2%) voor inkomens boven € 34.678 tot en met € 44.360 (inkomensjaar 2014);
- 4,6% (inflatie + 4,0%) voor inkomens boven € 44.360 (inkomensjaar 2014).

HEEMwonen past geen inkomensafhankelijke huurverhoging toe. Derhalve geldt voor de zelfstandige woningen in 2016 een huurverhogingspercentage van 0,6%. Leegstaande woningen en woningen met een sloop- of renovatiebestemming krijgen, indien er een sociaal statuut is getekend, geen huurverhoging. In contracten met maatschappelijke instellingen kan een ander huurverhogingspercentage zijn vastgelegd

6.2.3 Opbrengsten servicecontracten

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

6.2.4 Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling

HEEMwonen bouwt in principe geen woningen voor de verkoop. Wel is in 2016 van twee nieuwbouwwoningen de bestemming verhuur gedurende de bouwperiode gewijzigd in een verkoopbestemming. Eén van deze woningen is in december 2016 verkocht. De tweede woning is in 2017 verkocht. Gezien het incidentele karakter van de verkoop en de geringe impact op dit onderdeel zijn geen organisatiekosten toegerekend aan de verkoop.

6.2.5 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

Onder deze rubriek worden de volgende verkoopopbrengsten opgenomen:

- gerealiseerde verkopen van vastgoed in exploitatie;
- verkoopopbrengst bij levering van vastgoed bestemd voor de verkoop.

Opbrengsten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte). De kosten die toe te rekenen zijn aan de verkoop van de vastgoedportefeuille worden verantwoord onder de toegerekende organisatiekosten.

6.3 Bedrijfslasten

6.3.1 Lastenverantwoording algemeen

Lasten worden verantwoord in het jaar waarop ze betrekking hebben. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen direct en indirect toe te rekenen kosten. Op basis van de personele bezetting per ultimo 2016 (en 2015 voor vergelijkende cijfers) is een verdeling gemaakt op basis van de activiteiten waar de medewerkers zich mee bezig houden.

HEEMwonen hanteert de volgende verdeelsleutels voor de toerekening van directe kosten:

Directe kosten	2016	2015
Overhead	53,48%	49,53%
Geactiveerde productie eigen bedrijf	4,14%	4,30%
Exploitatie vastgoed DAEB verhuur en beheeractiviteiten	27,50%	28,94%
Exploitatie vastgoed niet-DAEB verhuur en beheeractiviteiten	1,18%	1,24%
Exploitatie vastgoed DAEB onderhoudsactiviteiten	2,10%	2,60%
Exploitatie vastgoed niet-DAEB onderhoudsactiviteiten	0,09%	0,11%
Exploitatie vastgoed DAEB lasten servicecontracten	0,75%	0,87%
Exploitatie vastgoed niet-DAEB lasten servicecontracten	0,03%	0,04%
Verkoop vastgoed in ontwikkeling	0,00%	0,00%
Verkoop vastgoed portefeuille	0,00%	0,00%
Leefbaarheid	10,74%	12,39%
Overige activiteiten	0,00%	0,00%
	100%	100%

HEEMwonen hanteert de volgende verdeelsleutels voor de toerekening van indirecte kosten:

Indirecte kosten	2016	2015
Exploitatie vastgoed DAEB verhuur en beheeractiviteiten	86,90%	85,66%
Exploitatie vastgoed niet-DAEB verhuur en beheeractiviteiten	3,72%	3,68%
Exploitatie vastgoed DAEB onderhoudsactiviteiten	6,64%	7,68%
Exploitatie vastgoed niet-DAEB onderhoudsactiviteiten	0,27%	0,32%
Exploitatie vastgoed DAEB lasten servicecontracten	2,37%	2,56%
Exploitatie vastgoed niet-DAEB lasten servicecontracten	0,10%	0,11%
	<u>100%</u>	<u>100%</u>

6.3.2 Afschrijvingen (im)materiële vaste activa

De afschrijvingen op onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gebaseerd op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

Materiële vaste activa worden vanaf het moment van gereedheid voor ingebruikneming afgeschreven over de verwachte toekomstige gebruiksduur van het actief. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de verwachte gebruiksduur. Met een mogelijke restwaarde wordt rekening gehouden.

Over terreinen en op marktwaarde verhuurde staat gewaardeerd vastgoed in exploitatie wordt niet afgeschreven.

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

Afschrijvingen worden via verdeelsleutels toegerekend aan de afzonderlijke activiteiten.

6.3.3 Lasten onderhoudsactiviteiten

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord voor zover deze betrekking hebben op het vastgoed in exploitatie. 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 uit de balans blijvende verplichtingen.

De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat er geen sprake is van een waardeverhoging van het actief.

6.3.4 Erfpacht

Jaarlijks wordt door de gemeente voor het gebruik van de grond onder de verhuureenheden erfpacht in rekening gebracht op basis van canons. De erfpacht voor HEEMwonen is zeer gering. In 2016 is de erfpachtverplichting afgekocht.

6.3.5 Lonen en salarissen en sociale lasten

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst- en verliesrekening voor zover ze verschuldigd zijn aan werknemers.

6.3.6 Pensioenlasten

HEEMwonen heeft alle pensioenregelingen verwerkt volgens de verplichtingenbenadering. De over het verslagjaar verschuldigde premie wordt als last verantwoord.

6.3.7 Leefbaarheid

De onder leefbaarheid verantwoorde kosten betreffen kosten van sociale activiteiten en fysieke ingrepen (niet zijnde investeringen) en uitgaven voor activiteiten in de omgeving van woongelegenheden van HEEMwonen, die de leefbaarheid in buurten en wijken ten goede moeten komen.

6.3.8 Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten

Waardevermeerderingen op financiële vaste activa en effecten worden verwerkt op basis van de gerealiseerde resultaten bij verkoop.

6.3.9 Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten

Opbrengsten worden verantwoord zodra HEEMwonen het recht hierop heeft verkregen. Koersverschillen worden verantwoord onder 'waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten'.

6.3.10 Rentebaten en rentelasten

Rentebaten en rentelasten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de betreffende activa en passiva. Bij de verwerking van de rentelasten wordt rekening gehouden met de verantwoorde transactiekosten op de ontvangen leningen die als onderdeel van de berekening van de effectieve rente worden meegenomen.

6.3.11 Activeren van rentelasten

Rentelasten worden geactiveerd voor kwalificerende activa gedurende de periode van vervaardiging van een actief, indien het een aanmerkelijke hoeveelheid tijd vergt om het actief gebruiksklaar te maken. De te activeren rente wordt berekend op basis van de verschuldigde rente over specifiek voor de vervaardiging opgenomen leningen en van de gewogen rentevoet van leningen die niet specifiek aan de vervaardiging van het actief zijn toe te rekenen, in verhouding tot de uitgaven en periode van vervaardiging. Geactiveerde rente wordt in de winst- en verliesrekening in mindering gebracht op de post rentelasten en soortgelijke kosten.

6.3.12 Bijzondere posten

Bijzondere posten zijn baten of lasten die voortvloeien uit gebeurtenissen of transacties die behoren tot de normale, niet-incidentele bedrijfsuitoefening, maar die omwille van de analyse en vergelijkbaarheid van de resultaten apart toegelicht worden op grond van de aard, omvang of het incidentele karakter van de post. Hierbij worden tevens baten en lasten die aan een ander boekjaar moeten worden toegerekend naar aard en omvang toegelicht.

6.4 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

6.4.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

6.4.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille hebben betrekking op waardemutaties van op actuele waarde gewaardeerde activa.

6.5 Belastingen

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

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

De aangiften vennootschapsbelasting tot en met het jaar 2014 zijn door de belastingdienst vastgesteld. De aangifte over het jaar 2015 is ultimo april 2017 ingediend. HEEMwonen heeft een Tax Control Framework. Mede op basis hiervan vindt regelmatig overleg plaats met de inspecteur over zaken die van belang zijn voor de aangifte vennootschapsbelasting. Zo vindt periodiek overleg plaats met de belastingdienst over renovatieprojecten waarbij vooraf afspraken worden gemaakt over de fiscale verdeling tussen verbetering (activering) en onderhoud (resultaat). De aangifte 2015 is in mei 2017 met de inspecteur besproken. De aangifte 2016 valt onder de uitstelregeling en zal vóór 1 mei 2018 worden ingediend.

7 Financiële instrumenten en risicobeheersing

In 2015 is het treasurystatuut vastgesteld door de Raad van Commissarissen. Hierin is het financieel beleid opgenomen. In het treasurystatuut wordt het gebruik van niet-complexe derivaten onder voorwaarden toegestaan. Binnen het treasurybeleid van HEEMwonen dient het gebruik van afgeleide financiële instrumenten (derivaten) ter beperking van inherente financiële risico's. Op grond van het vigerende interne treasurystatuut is het gebruik van derivaten slechts toegestaan voor zover er een materieel verband met de financieringspositie of het belegde vermogen kan worden gelegd. Derivaten mogen niet worden gebruikt voor het innemen van een speculatieve positie.

Ultimo 2016 heeft HEEMwonen geen derivaten in haar portefeuille.

Prijrisico

HEEMwonen heeft geen effecten en loopt derhalve geen risico's ten aanzien van de waardering van effecten.

Valutarisico

HEEMwonen is alleen werkzaam in Nederland en loopt geen valutarisico.

Renterisico

HEEMwonen loopt renterisico over de rentedragende vorderingen (met name onder financiële vaste activa en liquide middelen) en rentedragende langlopende en kortlopende schulden (waaronder schulden aan kredietinstellingen). Voor vorderingen en schulden met variabele renteafspraken loopt HEEMwonen geen risico ten aanzien van toekomstige kasstromen (HEEMwonen maakt hier geen gebruik van). Met betrekking tot vastrentende vorderingen en schulden loopt HEEMwonen risico's over de marktwaarde. HEEMwonen maakt geen gebruik van derivaten en/of afgeleide producten om financieringsrisico's af te dekken.

Kredietrisico

HEEMwonen heeft geen significante concentraties van kredietrisico met betrekking tot haar vorderingen. Limieten zijn formeel vastgelegd in het treasurystatuut en naleving daarvan wordt voortdurend gemonitord.

Liquiditeitsrisico

Relevante indicatoren voor het liquiditeitsrisico die HEEMwonen loopt per balansdatum zijn als volgt (indicatief):

(bedragen x € 1.000)	31 december 2016
Bankschuld	-
Kredietlimiet	3.000
Lopende investeringsverplichtingen	290
Reeds vastgelegde nog te storten leningen o/g	5.000
Nog niet benutte borgingsruimte WSW (2016-2018)	24.466

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

HEEMwonen maakt alleen gebruik van de kredietfaciliteit bij de huisbankier (Rabobank). Voor het gebruik van de kredietfaciliteit zijn geen nadere zekerheden verstrekt aan de bank.

In het treasurystatuut is bepaald dat de minimale rating van contractpartijen voor beleggingen tenminste een AA-rating moet zijn. De vervalkalender van de bestaande leningenportefeuille wordt constant gemonitord.

Beschikbaarheidsrisico

De maatregelen rondom de verhuurderheffing vanuit de landelijke overheid en de omvangrijke saneringssteun door het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (inmiddels Autoriteit Wonen) leiden tot een significante aantasting van de operationele kasstroom van woningcorporaties. HEEMwonen heeft haar financiële meerjarenplan zodanig aangepast op deze maatregelen dat de beschikbaarheid van faciliteiten voor financiering en herfinanciering gecontinueerd wordt. HEEMwonen voldoet in de meerjarenplanning aan de financiële kengetallen zoals deze door toezichthouders en ander financiële stakeholders worden gehanteerd. HEEMwonen hanteert het eigen middelen beleid van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. HEEMwonen heeft daardoor de mogelijkheid om niet-DAEB investeringen te financieren uit de positieve operationele kasstroom. In 2016 en 2015 is om deze reden geen niet-DAEB financiering aangetrokken. De verwachting is dat HEEMwonen ook in 2017 de niet-DAEB investeringen uit eigen middelen (interne lening) 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 Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling

Het management dient daartoe bepaalde veronderstellingen en schattingen te maken die van invloed zijn op de waardering van activa en verplichtingen, op de resultaatbepaling en de rapportage van voorwaardelijke activa en verplichtingen.

8.1 Waardering vaste activa

8.1.1 Materiële vaste activa, marktwaarde verhuurde staat

De belangrijkste uitgangspunten welke bij de bepaling van de marktwaarde verhuurde staat van het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zijn gehanteerd zijn uiteengezet in paragraaf 5.4. De volgende aspecten met een bijzondere invloed op de uitkomsten van de waardering kennen ten tijde van het opmaken van deze jaarrekening een bijzondere onzekerheid.

Op de full versie van het gehele woningbezit is een gevoeligheidsanalyse uitgevoerd op een aantal vrijheidsgraden. In onderstaande tabel is het effect in kaart gebracht dat een bijstelling van de vrijheidsgraad op de marktwaarde heeft. Het aanpassen van de disconteringsvoet leidt zoals uit onderstaande tabel blijkt tot het grootste effect op de marktwaarde.

(bedragen x € 1.000)	Gehanteerde parameter	Mogelijke afwijking	Marktwaarde in verhuurde staat	Effect op de marktwaarde verhuurde staat
Jaarrekening			837.522	
Disconteringsvoet	full taxatie	+ 1%	776.863	-60.659
Leegwaarde	full taxatie	- 10%	802.873	-34.649
Mutatiegraad	full taxatie	- 1%	821.295	-16.227
Markthuur	full taxatie	- 10%	831.735	-5.787

Verhuurderheffing

De sector heeft te maken met een verhuurderheffing. De basis voor deze heffing, de precieze hoogte ervan in de komende jaren en het aantal jaren dat deze heffing zal blijven bestaan zijn nog onzeker. HEEMwonen heeft hiervoor de volgende beste schattingen gehanteerd.

De verhuurderheffing is ingerekend gedurende de volledige levensduur van het betreffende bezit en op basis van de tarieven zoals opgenomen in de Wet van 1 februari 2017 tot wijziging van de Wet maatregelen woningmarkt 2014 II naar aanleiding van de evaluatie van de verhuurderheffing.

8.1.2 Timing en verwerking van onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructurering

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

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

8.2 Verwerking fiscaliteit

Met betrekking tot de vennootschapsbelasting heeft HEEMwonen een fiscale strategie gekozen en fiscale planning opgesteld die is bekrachtigd door de fiscus.

Het belangrijkste standpunt betreft de afwaardering van het vastgoed gebaseerd op een afname van de WOZ-waarde.

HEEMwonen volgt in haar fiscale strategie en fiscale planning de binnen de sector gangbare standpunten die naar de mening van belastingadviseurs pleitbaar zijn. Mede op basis van het convenant Horizontaal Toezicht vindt regelmatig overleg plaats met de Belastingdienst.

9 Kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode. De liquiditeitspositie in het kasstroomoverzicht bestaat uit de liquide middelen onder aftrek van bankkredieten. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, investerings- en financieringsactiviteiten.

De kasstromen uit hoofde van de financiering zijn gesplitst in kasstromen met betrekking tot mutaties in de hoofdsom (opgenomen onder financieringsactiviteiten) en betaalde interest (opgenomen onder operationele activiteiten). De investeringen in materiële vaste activa worden opgenomen onder aftrek van de onder overige schulden voorkomende verplichtingen.

Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

10 Toelichting op de balans

(bedragen x €1.000)

10.1 Materiële vaste activa vastgoed voor exploitatie

De mutaties in de vastgoedbeleggingen zijn in het navolgende schema samengevat:

	DAEB vastgoed in exploitatie		Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	2016	2015	2016	2015
Stand per 1 januari				
Verkrijgingsprijzen	559.035	542.119	33.657	32.181
Cumulatieve waardemutaties	190.985	-90.671	-4.810	-2.993
Boekwaarden	750.020	451.449	28.847	29.189
Effecten stelselwijziging	-	249.438	-	-2.344
Boekwaarden per 1 januari	750.020	700.887	28.847	26.845
Mutaties				
Investeringsen	125	124	1	204
Oplevering	15.980	18.369	47	1.272
Aankopen	-	-	262	-
Overboeking MVA t.d.v. exploitatie	-	257	-	-
Desinvesteringsen	-540	-1.835	-	-
Waardemutaties	40.814	31.614	1.967	1.130
Herclassificatie	-264	604	264	-604
Totaal mutaties	56.115	49.133	2.541	2.002
Stand per 31 december				
Verkrijgingsprijzen	574.503	559.546	34.034	33.194
Cumulatieve waardemutaties	231.631	190.474	-2.646	-4.347
Boekwaarden	806.134	750.020	31.388	28.847
Recapitulatie totaal DAEB en niet-DAEB	837.522	778.867		

De boekwaarden per 31 december 2016 hebben betrekking op onderstaande eenheden.

Omschrijving eenheden	DAEB	niet-DAEB	aantal eenheden	aantal contracten
Zelfstandige eenheden	9.657	170	9.827	9.827
Zelfstandige eenheden (zorgcontract)	193	-	193	5
Totaal zelfstandige eenheden	9.850	170	10.020	9.832
Onzelfstandige eenheden (zorgcontract)	487	-	487	19
Parkeervoorzieningen	4	1.475	1.479	1.479
Overige eenheden (MOG/BOG)	38	4	42	14
Totaal	10.379	1.649	12.028	11.344

ZOG: intramuraal zorgvastgoed / MOG: maatschappelijk onroerend goed / BOG: bedrijfsmatig onroerend goed

De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen (belastingjaar 2017 met waardepeildatum 1 januari 2016) van deze eenheden bedraagt € 970 miljoen.

10.1.1 Marktwaaarde in verhuurde staat

De marktwaaarde in verhuurde staat voor het gehele bezit in exploitatie bedraagt € 837,5 miljoen. De marktwaaarde is bepaald door middel van een full taxatie die door een externe taxateur is gevalideerd. De verdeling van de marktwaaarde over de categorieën is als volgt:

Woningen	769.772
ZOG/MOG/BOG	61.134
Parkeervoorzieningen	6.616
	<u>837.522</u>

Bij de full taxatie is een aantal vrijheidsgraden van toepassing. Dit betreft de markthuur, de markthuurstijging, de leegwaarde, de leegwaardeontwikkeling, de mutatiegraad, het onderhoud, de exit yield en de disconteringsvoet. Voor de markthuurstijging en de exit yield is aangesloten bij het handboek.

Voor de woningen is inzichtelijk gemaakt wat het verschil is tussen de basisversie van het handboek en de full taxatie. De marktwaaarde van de woningen per ultimo 2016 is € 769,8 miljoen. In onderstaande tabel is het effect van het toepassen van de vrijheidsgraden t.o.v. de basisversie weergegeven.

Vrijheidsgraad	Marktwaaarde	Vershil	Vershil %
Full-taxatie	769.772	n.v.t.	n.v.t.
Mutatiegraad	769.654	-119	-0,02%
Markthuur	768.508	-1.264	-0,16%
Leegwaarde	767.903	-1.869	-0,24%
Leegwaarde ontwikkeling	767.697	-2.076	-0,27%
Onderhoud	755.909	-13.863	-1,81%
Disconteringsvoet	695.989	-73.783	-9,77%
Volledige basistaxatie	678.759	-91.013	-13,10%

De grootste verschillen worden veroorzaakt door het onderhoud en de disconteringsvoet:

- HEEMwonen en taxateur achten een inschatting van regulier onderhoud op basis van de Vastgoed Taxatiewijzer 2016 beter passend.
- HEEMwonen en taxateur achten een schatting op complexniveau beter passend. De disconteringsvoet in het handboek is voor vastgoed in o.a. de krimpregio's verhoogd met 2%. Deze opslag wordt als erg hoog ervaren.

Vergelijkende cijfers 2015

De marktwaaarde 2016 is bepaald op basis van een full taxatie. Wij beschikken niet over een full taxatie per ultimo 2015 en per ultimo 2014. De ontwikkeling van de materiële vaste activa in deze jaarrekening wordt toegelicht vanaf 1 januari 2015. Om te komen tot een indexering van de marktwaaarde naar de jaren 2015 en 2014 is, voor de woningen en de parkeervoorzieningen, aan de hand van de marktwaaarde 2016 een index berekend op basis van de ontwikkeling van de trendlijn in de betreffende jaren. Dit leidt tot een waardeontwikkeling van 6,96% in 2016 en een

waardeontwikkeling van 6,30% in 2015. De marktwaarde 2016 is op basis van deze percentages teruggerekend naar 2015 en 2014.

Voor het intramurale zorgvastgoed, het maatschappelijk vastgoed en het bedrijfsmatig onroerend goed beschikken we over een full taxatie per ultimo 2016 en per ultimo 2015. De procentuele waardeontwikkeling voor dit vastgoed in 2016 is -2,21%. Voor de waardeontwikkeling in 2015 is hetzelfde percentage toegepast.

10.1.2 Bedrijfswaarde

De bedrijfswaarde wordt gevormd door de contante waarde van de kasstromen uit hoofde van toekomstige exploitatieopbrengsten en toekomstige exploitatielasten over de geschatte resterende levensduur van de complexen. De bedrijfswaarde van het vastgoed in exploitatie gebaseerd op de parameters zoals voorgeschreven door de Autoriteit Woningcorporaties (Aw) bedraagt ultimo 2016 € 521,7 miljoen (2015: € 520,7 miljoen*).

** De startpositie van de bedrijfswaarde wijkt af van de bedrijfswaarde zoals vorig jaar in de jaarrekening gepubliceerd. Deze bedroeg namelijk € 472,2 miljoen voor het DAEB bezit en € 27 miljoen voor het niet DAEB bezit. Totaal derhalve € 499,2 miljoen. Het verschil met de bedrijfswaarde op AW parameters ad € 520,7 miljoen wordt veroorzaakt doordat HEEMwonen in 2015 de destijds voorgenomen verhoging van de verhuurderheffing heeft ingerekend terwijl dit op basis van de AW parameters niet was voorgeschreven. Voor vergelijkingsdoeleinden wordt aangesloten bij de bedrijfswaarde 2015 op basis van AW parameters.*

De bedrijfswaarde is in het verslagjaar toegenomen met € 1 miljoen ten opzichte van de bedrijfswaarde ultimo voorgaand verslagjaar. De mutaties in de bedrijfswaarde zijn als volgt te verklaren:

Mutatie bedrijfswaarde (bedragen x € 1.000)	waarde
Bedrijfswaarde per 1-1-2016	520.734
Autonome ontwikkeling	-3.528
Voorraadmutaties	8.083
Parameterwijzigingen	-22.107
Wijzigingen exploitatiebeleid	15.068
Wijzigingen (des)investeringsbeleid	3.416
Bedrijfswaarde per 31-12-2016	521.665

Autonome ontwikkeling

Dit betreft de waardemutatie (per saldo € 3,5 miljoen) door de vrijval van de kasstromen 2016 gesaldeerd met het effect van een jaar opschuiven (van ultimo 2015 naar ultimo 2016).

Wijzigingen als gevolg van voorraadmutaties

Dit betreft met name de toevoeging van de nieuwbouwcomplexen (€ 8,5 miljoen), aankopen Hephaestus panden (€ 0,2 miljoen), gerealiseerde renovaties (€ 0,6 miljoen), uitgestelde sloop (€ -2,9 miljoen), stijging huur door huurharmonisatie en huurverhoging (€ 1,7 miljoen).

Wijzigingen als gevolg van parameterwijzigingen

Dit betreft de wijziging van indexcijfers (€ -26,3 miljoen), levensduur minimaal 15 jaar (€ 3,1 miljoen), lagere WOZ waarde (€ 2,4 miljoen) en een aanpassing in de mutatiegraad (€ -1,3 miljoen).

Wijzigingen als gevolg van wijzigingen in het exploitatiebeleid

Hogere huuropbrengst door streefhuurbeleid (€ 11,1 miljoen), lagere onderhoudsuitgaven o.a. door inkoopvoordelen (€ 1,1 miljoen), hogere belastingen (€ -2,3 miljoen), lagere kosten algemeen beheer (€ 8,5 miljoen), lagere restwaarde (€ 0,7), hogere verhuurderheffing, mede i.v.m. verhoging Rijksbegroting ingaande 2018 (€ -1,2 miljoen) en inrekenen saneringsheffing in bedrijfswaarde (€ -2,8 miljoen).

Wijzigingen als gevolg van wijzigingen in het (des)investeringsbeleid

Bedrijfswaarde stijgt doordat een groot deel van de verhuis- en herinrichtingskosten van de sloopwoningen (met name de 300 woningen hoogbouw Bleijerheide) reeds is betaald en derhalve niet meer wordt ingerekend (€ 3,4 miljoen).

De bedrijfswaardeberekening is opgesteld in overeenstemming met de uitgangspunten zoals deze door de Autoriteit Wonen en het WSW zijn voorgeschreven. Bij de bedrijfswaardeberekening gelden de volgende uitgangspunten (voor inflatieverwachting zie onderstaande tabel):

- Voor 2017 wordt rekening gehouden met een huurverhoging van 0,2% (inflatie 2016). Er wordt geen inkomensafhankelijke huurverhoging toegepast.
- Voor de jaren na 2017 is rekening gehouden met een huurverhoging op basis van de verwachte inflatie.
- Jaarlijkse huurderiving als gevolg van leegstand van 1% (voorgaand jaar: 1%).
- Mutatiegraad van gemiddeld 8% en huurharmonisatie tot streefhuur (voorgaand jaar: idem).
- Er zijn geen woningverkopen ingerekend in de bedrijfswaarde.
- Jaarlijkse stijgingen van de vastgoed gerelateerde variabele lasten volgens looninflatie.
- Genormeerde variabele lasten voor belastingen en verzekering van € 256 per verhuureenheid (voorgaand jaar: € 240).
- Genormeerde variabele lasten (algemeen beheer) van € 844 per verhuureenheid (voorgaand jaar: € 884).
- Kosten klachten- en mutatieonderhoudskosten conform meerjarenonderhoudsbegroting (gemiddeld € 535 per woning).
- Kosten van planmatig groot onderhoud conform meerjarenonderhoudsbegroting (gemiddeld 645 per woning).
- Een restwaarde op basis van de geschatte grondwaarde aan het einde van de exploitatieperiode minus de verwachte sloopkosten. Per saldo resulteert dit in een negatieve restwaarde van ± € 11.000 per eenheid (voorgaand jaar: idem).
- De periode waarover contant gemaakt wordt loopt parallel met de geschatte resterende levensduur van de complexen (variërend van 15 tot 50 jaar) (voorgaand jaar: 15 tot 50 jaar). De minimale levensduur is gesteld op 15 jaar tenzij vanuit planvorming een kortere levensduur gerechtvaardigd is.
- Voor de verhuurderheffing is voor de jaren vanaf 2017 uitgegaan van de tarieven zoals opgenomen in de Wet van 1 februari 2017 tot wijziging van de Wet maatregelen woningmarkt 2014 II naar aanleiding van de evaluatie van de verhuurderheffing. Voor de mutatie in de WOZ-waarde is aangesloten bij het door de Autoriteit Woningcorporaties afgegeven perspectief.
- De saneringsheffing.
- De heffingsbijdrage van de Autoriteit Woningcorporaties maakt onderdeel uit van de bedrijfswaarde.
- De te betalen vennootschapsbelasting maakt geen onderdeel uit van de bedrijfswaarde.

Inflatieverwachting en rentepercentages zoals toegepast in begroting en bedrijfswaarde-berekening

<i>jaar</i>	<i>prijs</i>	<i>loon</i>	<i>bouw</i>	<i>onderhoud</i>	<i>markt</i>	<i>korte rente</i>	<i>lange rente *</i>
2016	0,20	1,40	1,40	1,40	2,60	0,05	1,55
2017	0,60	1,60	1,60	1,60	4,50	1,10	0,85
2018	1,07	1,90	1,90	1,90	3,67	1,84	1,68
2019	1,53	2,20	2,20	2,20	2,83	2,35	2,51
2020	2,00	2,50	2,50	2,50	2,00	2,71	3,34
2021	2,00	2,50	2,50	2,50	2,00	3,55	4,17
2022 en verder	2,00	2,50	2,50	2,50	2,00	3,55	5,00

(*) voor de niet-DAEB tak geldt een opslag van 0,75% op de lange rente

10.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie			
	Grondposities		Projecten	
	2016	2015	2016	2015
Stand per 1 januari				
Verkrijgingsprijzen	3.024	2.867	4.357	4.902
Cumulatieve waardeverminderingen	-	-	-	-
Boekwaarden	3.024	2.867	4.357	4.902
Effecten stelselwijziging	-	-	-	355
Boekwaarden per 1 januari	3.024	2.867	4.357	5.257
Mutaties				
Investeringsen	-	-	10.016	13.911
Oplevering DAEB vastgoed	-	-	-15.980	-18.369
Oplevering niet-DAEB vastgoed	-	-	-47	-1.272
Verkoop 1 woning vastgoed i.o.	-	-	-220	-
Waardevermindering ORT	-	-	3.069	6.906
Overboekingen t.l.v. resultaat	-	-	-	-456
Mutaties in voorziening	-	-	-1.374	-1.978
Mutaties in grondposities				
sloop/verkoop	-26	-35		
Waardeveranderingen in grondposities	-33	551	-	-
Overboeking grondposities	-853	-360	853	360
Totaal mutaties	-912	157	-3.682	-899
Stand per 31 december				
Verkrijgingsprijzen	2.112	3.024	675	4.357
Cumulatieve waardeverminderingen	-	-	-	-
Boekwaarden	2.112	3.024	675	4.357
Recapitulatie totaal boekwaarden	2.787	7.381		

Onder de post Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie zijn, met het oog op de ontwikkeling van vastgoedprojecten, tevens de grondposities opgenomen. Op basis van de huidige inzichten kennen vrijwel alle grondposities binnen een periode van 5 jaar een

herbebouwing met DAEB-woningen. Verder worden grondposities in beperkte mate aan de gemeente verkocht indien deze bestemming groenvoorziening krijgen.

Verzekering & zekerheden

De materiële vaste activa zijn verzekerd tegen aanschaf- c.q. voortbrengingskosten.

Per balansdatum waren verplichtingen aangegaan met betrekking tot deze materiële vaste activa voor een bedrag van € 0,3 miljoen. Ingebruikname zal in het volgende boekjaar plaatsvinden.

10.3 Materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie

De mutaties in de materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie zijn in het navolgende schema samengevat:

	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie			
	Materieel		Software e.d.	
	2016	2015	2016	2015
<i>Stand per 1 januari</i>				
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	10.577	10.821	1.582	1.525
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-4.771	-4.187	-1.030	-709
Boekwaarden per 1 januari	5.806	6.634	552	816
<i>Mutaties</i>				
Investeringsen	66	13	1.678	58
Afschrijvingen	-446	-436	-657	-321
Overboekingen	-	-257	-	-
Waardemutaties (afwaardering)	-	-148	-	-
Totaal mutaties	-380	-828	1.021	-264
<i>Stand per 31 december</i>				
Verkrijgingsprijzen	10.642	10.577	3.261	1.582
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-5.217	-4.771	-1.687	-1.030
Boekwaarden	5.426	5.806	1.574	552
Recapitulatie totaal boekwaarden	7.000	6.359		

Voor de post onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden de volgende componenten en afschrijvingstermijnen gehanteerd:

- Grond geen afschrijvingen
- Casco 40 jaar
- Inventaris 5 jaar

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn juridisch en economisch in vrije eigendom van HEEMwonen.

De activa zijn verzekerd tegen aanschaf- c.q. voortbrengingskosten.

Per balansdatum waren geen verplichtingen aangegaan met betrekking tot deze materiële vaste activa.

10.4 Financiële vaste activa

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

	Deelnemingen	Latente belasting- vorderingen	Leningen u/g	Totaal
Stand per 1 januari 2016	942	18.739	2.950	22.631
Resultaat deelnemingen	-	-	-	-
Waardeverminderingen	-942	-63	-	-1.005
Stand per 31 december 2016	-	18.676	2.950	21.626

10.4.1 Deelnemingen

HEEMwonen had een 100% belang in Hephaestus Beheer B.V. en in Hephaestus Vastgoed B.V. Beide BV's zijn in 2016 opgeheven waarbij alle activa en passiva zijn overgegaan naar HEEMwonen.

10.4.2 Latente belastingvorderingen

De op contante waarde gewaardeerde latente leningen o/g is berekend tegen 3,75% en loopt af over de resterende looptijd van de leningen. De nominale waarde van deze latenties bedraagt circa € 0,8 miljoen.

De verrekenbare tijdelijke verschillen met betrekking tot het vastgoed zijn niet in de balans opgenomen gezien de verwachting dat de latentie over het vastgoed niet binnen een afzienbare termijn tot afwikkeling zal komen.

Voor de fiscale afwaarderingsverliezen, mede samenhangend met de daling van de WOZ-waardes over de jaren 2008 tot en met 2015 van in totaal € 134,3 miljoen, is een actieve belastinglatentie opgenomen voor het totale verrekenbare fiscale verlies ultimo 2016 van € 85,1 miljoen. Gezien de onzekerheden in de toekomstige fiscale meerjarenbegroting is een correctie op de verliesverrekening toegepast. Op basis hiervan is een actieve latentie gevormd van € 18,2 miljoen daar het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar zal zijn voor verrekening.

De latente belastingvorderingen zijn als volgt te specificeren:

	31-12-2016	31-12-2015
Verrekenbare tijdelijke verschillen inzake:		
- belastingvordering leningen o/g	476	539
- belastingvordering voorwaartse verliesverrekening	18.200	18.200
Totaal latente belastingvorderingen	18.676	18.739

Voor vastgoed dat duurzaam in exploitatie blijft, is sprake van een tijdelijk verschil. Gezien de looptijd van dit tijdelijk verschil tendeert de waardering van het verschil naar nihil. Ten behoeve van het inzicht geven wij onderstaand het verschil weer tussen de commerciële – en de fiscale waarde van het vastgoed per 31 december 2016, waarvoor geen latentie is gevormd.

Commerciële waarde vastgoed	837.522
Fiscale waarde vastgoed	798.111
Verskil	39.411

10.4.3 Leningen u/g

Onder leningen u/g is één geldlening verantwoord ter grootte van € 2,95 miljoen ultimo boekjaar met een gemiddeld rentepercentage van 6,94% en een gemiddelde resterende looptijd van 6,5 jaar. Voor deze leningen zijn geen specifieke zekerheden verkregen. De lening is verstrekt aan de Bank Nederlandse Gemeenten die voldoet aan de eisen en de minimale (A-)rating die worden gesteld aan financiële ondernemingen waar de belegging plaatsvindt.

De marktwaarde van de leningportefeuille bedraagt € 4,33 miljoen. De marktwaarde is gebaseerd op de yieldcurve (zonder op- of afslag) per ultimo 2016.

10.5 Vorderingen

Alle vorderingen, met uitzondering van de hieronder genoemde vorderingen, hebben een resterende looptijd korter dan een jaar. De reële waarde van de vorderingen benadert de boekwaarde, gegeven het kortlopende karakter ervan en het feit dat waar nodig voorzieningen voor oninbaarheid zijn gevormd.

10.5.1 Huurdebiteuren

	31-12-2016	31-12-2015
Zittende huurders:		
- huur	539	421
- overige vorderingen	-	51
Vertrokken huurders	981	594
Af: voorziening dubieuze debiteuren	-1.106	-678
Totaal huurdebiteuren	415	388

De overige vorderingen per 31-12-2016 zijn opgenomen onder de post huur.

De vorderingen op vertrokken huurders bestaan uit huurachterstanden, te vorderen onderhouds- en herstelkosten, vervolgingskosten en overige kosten.

De voorziening dubieuze huurdebiteuren wordt gevormd door de vordering op vertrokken huurders alsmede de huurachterstand op zittende huurders indien deze groter is dan 4 maanden.

De van zittende huurders te vorderen huren zijn naar maand van ontstaan en aantal huurders als volgt te specificeren:

Achterstand	Aantal huurders		Bedrag	
	2016	2015	2016	2015
	boekjaar	boekjaar	boekjaar	boekjaar
tot en met 1 mnd.	478	408	134	132
1 tot en met 2 mnd.	172	126	132	103
2 tot en met 3 mnd.	70	42	89	57
3 tot en met 4 mnd.	33	23	63	45
4 tot en met 5 mnd.	14	11	36	29
5 mnd. of meer	24	15	86	55
	791	625	539	421

De van zittende huurders te vorderen huren ultimo boekjaar bedragen 0,75% (ultimo vorig boekjaar: 0,60%) van de bruto jaarhuur, uitgaande van de maand december. Dit is inclusief overige vorderingen.

10.5.2 Overheid

	31-12-2016	31-12-2015
Gemeente Landgraaf	17	4
Gemeente Kerkrade	11	15
Totaal vorderingen op overheid	28	20

10.5.3 Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen

	31-12-2016	31-12-2015
Beheerstichting Bouwen en Wonen Landgraaf	-	95

Dit betreft een vordering op een inmiddels geliquideerde deelneming.

10.5.4 Belastingen en premies sociale verzekeringen

	31-12-2016	31-12-2015
Belastingdienst	176	506
Premies sociale verzekeringen	14	6
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	190	512

10.5.5 Overige vorderingen

	31-12-2016	31-12-2015
Onderhoudskosten (huurders)	10	3
Netto salaris	3	1
Overige vorderingen	17	39
Totaal overige vorderingen	30	43

10.5.6 Overlopende activa

	31-12-2016	31-12-2015
Vooruitbetaalde servicekosten	-	284
Nog te ontvangen interest	102	110
Subsidie innovatiefonds	385	385
STEP subsidie	240	-
Te ontvangen van Verenigingen van Eigenaren	570	478
Overige	21	41
Totaal overlopende activa	1.318	1.298

Onder de overlopende activa zijn geen posten opgenomen met een resterende looptijd langer dan een jaar.

10.6 Liquide middelen

	31-12-2016	31-12-2015
Kas	1	1
Rekening-courant	1.045	874
Spaarrekening	-	4.830
Totaal liquide middelen	1.046	5.705

De liquide middelen worden aangehouden op de betaalrekening dan wel op een spaarrekening. Er wordt geen gebruik gemaakt van deposito's. Van de liquide middelen is per 31 december 2016 een bedrag van € 68 duizend beklemd door een bankgarantie. De overige middelen staan ter vrije beschikking. Er is een kredietfaciliteit bij de huisbankier met een limiet van € 3 miljoen (ultimo 2016 is hier geen gebruik van gemaakt). Er zijn geen andere zekerheden gesteld aan deze kredietfaciliteit.

De belangrijkste voorwaarden zijn:

- het krediet dient te worden aangewend voor de normale bedrijfsvoering;
- er mogen geen zekerheden aan derden worden verstrekt, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de bank, m.u.v. zekerheden aan het WSW;
- er worden geen aanvullende opslagen, kosten en provisies in rekening gebracht;
- de overeenkomst geldt voor onbepaalde tijd.

10.7 Eigen Vermogen

10.7.1 Eigen vermogen

Overige reserves

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

	31-12-2016	31-12-2015
Stand per 1 januari	220.267	180.855
Gevolgen stelselwijziging	11.205	248.591
Onttrekking overige reserves	-	-238.823
Stand per 1 januari	231.472	190.624
Uit resultaatbestemming	60.442	68.912
Onttrekking overige reserves	-34.621	-28.064
Stand per 31 december	257.293	231.472

Herwaarderingsreserve

Het verloop van de herwaarderingsreserve is als volgt:

	31-12-2016	31-12-2015
Stand per 1 januari	-	-
Gevolgen stelselwijziging	266.887	238.823
Stand per 1 januari	266.887	238.823
Ongerealiseerde herwaardering boekjaar	34.621	28.064
Stand per 31 december	301.508	266.887

Overeenkomstig artikel 3 van de statuten van HEEMwonen dient het gehele vermogen binnen de kaders van de Woningwet te worden besteed.

10.8 Voorzieningen

Het verloop van de voorzieningen is als volgt:

	Stand per 1-1-2016	Dotaties	Onttrekkingen	Vrijval	Stand per 31-12-2016
Onrendabele investeringen	192	6.182	1.374	-	5.000
Latente belastingverplichtingen	20	-	3	-	17
Overige voorzieningen:					
- Loopbaanontwikkelingsbudget	44	-	-	-	44
- Verplichting uit jubilea	497	-	34	-	464
Totaal	753	6.182	1.411	-	5.525

Van het totale bedrag van de voorzieningen ad € 5,5 miljoen is een bedrag van € 0,5 miljoen als langlopend (langer dan een jaar) aan te merken. Hiervan heeft naar verwachting een bedrag van € 0,5 miljoen een looptijd langer dan 5 jaar.

10.8.1 Onrendabele investeringen nieuwbouw en renovatie

De voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw en renovatie betreft het per saldo verlieslatende deel van contracten afgesloten ten behoeve van de ontwikkeling van nieuwbouw en renovatie van huurwoningen waarvoor nog onvoldoende kosten zijn gemaakt om het bedrag daarop in mindering te brengen.

Project	Stand per 1-1-2016	Dotaties	Kosten 31-12-2016	Stand per 31-12-2016
Project Holz (renovatie 122 woningen)	-	5.000	0	5.000
Achter den Winkel (nieuwbouw 24 woningen)	-	540	-540	-
P. J. Petersstraat (nieuwbouw 14 woningen)	-	402	-402	-
Haesenstraat (nieuwbouw 8 woningen)	-	240	-240	-
Project Gulpers (nieuwbouw 21 woningen)	192	-	-192	-
	192	6.182	-1.374	5.000

10.8.2 Latente belastingverplichtingen

De voorziening latente belastingverplichtingen is gevormd voor belastbare tijdelijke verschillen in de fiscale waardering en de waardering van passiva in deze jaarrekening.

10.8.3 Overige voorzieningen

- *Loopbaanontwikkelingsbudget*

De voorziening voor loopbaanontwikkeling is gevormd ter dekking van toekomstige verplichtingen op het gebied van loopbaanontwikkeling.

Op grond van de CAO-bepalingen heeft een werknemer die op 1 januari 2010 in dienst is recht op een loopbaanontwikkelingsbudget van maximaal € 4.500 al naar gelang dienstverband en arbeidsduur, voor de periode 1 januari 2010 tot en met 31 december 2014. De hoogte van de

voorziening is gesteld op 40% van het toegekende budget aan werknemers jonger dan 55 jaar minus de daadwerkelijk opgenomen bedragen.

- *Verplichting uit jubilea*

Met ingang van 2007 is het vormen van een voorziening voor uitgestelde beloningen verplicht. In deze voorziening zijn de in de toekomst te verwachten uit te keren jubileumuitkeringen opgenomen. De hoogte van de voorziening is gebaseerd op grond van de CAO-bepalingen. De voorziening is contant gemaakt tegen 5%.

10.9 Langlopende schulden

	Stand per 31-12-2016	Aflossings- verplichting 2017	Resterende looptijd > 1 jaar	Resterende looptijd > 5 jaar
Schulden/leningen overheid	-	-	-	-
Schulden/leningen kredietinstellingen	297.470	21.144	276.326	147.380
	297.470	21.144	276.326	147.380

Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het boekjaar zoals hierboven toegelicht zijn niet opgenomen onder de schulden op korte termijn.

Marktwaaarde leningenportefeuille

De marktwaaarde van de leningenportefeuille per 31 december 2016 bedraagt € 341,6 miljoen. De marktwaaarde is gebaseerd op basis van de rentetermijnstructuur (yieldcurve) zonder opslagen of afslagen.

Rentevoet en aflossingssysteem

De gemiddelde rentevoet van de leningen bedraagt 3,219% (2015: 3,36%). De leningen worden ineens afgelost (fixe-leningen) of op basis van het lineaire- of annuïtaire systeem.

De reële waarde van de leningenportefeuille (disconteringspercentage 5%) is € 302,1 miljoen (vorig boekjaar: € 284,2 miljoen).

Zekerheden

HEEMwonen heeft zich verplicht de woningcomplexen, waarvan de financiering door het WSW is geborgd, niet te bezwaren of te vervreemden.

Borgstelling

Borgstelling van de leningen heeft tot een bedrag van € 281,4 miljoen plaatsgevonden door het WSW. De overige leningen vallen onder de garantie van de gemeente Kerkrade.

10.9.1 Schulden/leningen overheid en kredietinstellingen

De mutaties in 2016 van de Schulden/leningen overheid en kredietinstellingen kunnen als volgt worden toegelicht:

	Schulden/ leningen overheid	Schulden/ leningen krediet- instellingen	Totaal
Stand per 1 januari 2016 (lang- en kortlopend)	624	310.718	311.343
Bij: nieuwe leningen	-	15.000	15.000
Af: aflossingen	-624	-28.249	-28.873
Stand per 31 december 2016 (lang- en kortlopend)	-	297.470	297.470
Waarvan opgenomen onder schulden op korte termijn	-	-	-
Waarvan opgenomen onder schulden op lange termijn	-	297.470	297.470

10.9.2 Informatie leningenportefeuille

Schuldrest naar restant looptijd en rentepercentage:

Rentepercentage\ Restant looptijd	< 1 %	1%-2 %	2%-3 %	3%-4 %	4%-5 %	> 5%	Totaal
< 1 jaar	-	-	-	-	12.042	-	12.042
< 5 jaar	8.155	15.479	9.664	25.573	46.185	6.234	111.289
< 10 jaar	-	7.500	35.193	34.350	14.325	-	91.368
< 15 jaar	-	234	-	3.548	15.922	-	19.704
< 20 jaar	-	9.861	6.667	1.501	422	-	18.451
< 25 jaar	-	5.000	3.474	-	4.354	-	12.828
Overig	-	28.150	-	950	2.687	-	31.787
Totaal	8.155	66.224	54.997	65.923	95.937	6.234	297.470

Vastrentende leningen	2016	2015
Restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum	297.470	311.343
Gemiddelde rente	3,22%	3,36%
Gemiddelde rentetechnische looptijd	8,38	7,92
Gemiddelde liquiditeitstechnische looptijd	9,14	8,68
Renteherzieningsperiode	2016	2015
Geen renteherziening	280.743	293.983
1-5 jaar	3.830	2.762
5-10 jaar	12.055	13.736
> 10 jaar	842	862
Totaal	297.470	311.343

10.10 Kortlopende schulden

10.10.1 Schulden aan overheid

	31-12-2016	31-12-2015
Gemeente Kerkrade	-	-
Gemeente Landgraaf inzake Gravenrode	14	-
Totaal schulden aan overheid	14	-

10.10.2 Schulden aan leveranciers

	31-12-2016	31-12-2015
Crediteuren	1.790	2.699

10.10.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen

	31-12-2016	31-12-2015
Loonheffing en sociale lasten	511	449
Omzetbelasting	-	1.184
Pensioenen	81	95
Totaal belastingen en premies sociale verzekering	592	1.728

10.10.4 Overige schulden

	31-12-2016	31-12-2015
Te verrekenen servicekosten	1.359	1.043
Reservering niet opgenomen verlofrechten einde kalenderjaar	241	231
Overige	19	13
Totaal overige schulden	1.619	1.288

10.10.5 Overlopende passiva

	31-12-2016	31-12-2015
Niet-vervallen rente	4.632	5.137
Vooruitontvangen huur	1.007	1.206
Te verrekenen glasverzekering	161	170
Nutsvoorziening zorgcomplex Heiveld	-	310
Vooruitontvangen bijdrage gemeente	240	240
Overige	111	67
Totaal overlopende passiva	6.151	7.130

Alle kortlopende schulden hebben een resterende looptijd van korter dan een jaar. De reële waarde van de kortlopende schulden benadert de boekwaarde vanwege het kortlopende karakter van de schulden.

10.11 Niet uit de balans blijkende rechten en verplichtingen

10.11.1 WSW obligo

Uit hoofde van het borgingsstelsel heeft HEEMwonen een obligo-verplichting jegens het WSW van 3,85% van de restschuld van de door HEEMwonen opgenomen, door het WSW geborgde leningen. Ultimo 2016 bedraagt dit obligo € 10,8 miljoen. Indien het WSW dit obligo zou opeisen dient HEEMwonen het bedrag binnen 30 dagen aan het WSW over te maken. HEEMwonen verwacht indien noodzakelijk aan deze verplichting te kunnen voldoen door het nog niet benutte deel van het bestaande financieringskrediet aan te spreken, en zo nodig een aanvullende lening aan te trekken binnen het aanwezige faciliteringsvolume.

10.11.2 Investeringsverplichtingen

Er zijn niet in de balans opgenomen verplichtingen voor nieuwbouw- en renovatieprojecten tot een bedrag van € 0,3 miljoen. Deze verplichtingen komen naar verwachting tot afwikkeling in een periode van 1 jaar ná balansdatum.

10.11.3 Onderhoudsverplichtingen

Ultimo boekjaar is HEEMwonen onderhoudsverplichtingen aangegaan voor een totaal bedrag van € 0,5 miljoen waarvan de uitvoering nog ter hand moet worden genomen. Dit zal binnen één jaar plaatsvinden.

10.11.4 Ketenaansprakelijkheid

Er zijn geen aanwijzingen dat HEEMwonen zal worden aangesproken op verplichtingen voortvloeiend uit de Wet Ketenaansprakelijkheid, voor de afdracht van sociale premie en belasting door onderaannemers.

10.11.5 Heffing saneringsfonds

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw heeft voorgesteld in 2016, evenals in 2015, geen saneringsheffing op te leggen. In de periode 2017 tot en met 2021 wordt wel rekening gehouden met een saneringsheffing. De heffing wordt bepaald op basis van een percentage (1%) van de huuropbrengst van zelfstandige en onzelfstandige woongelegenheden. Op basis van deze bedragen is HEEMwonen, rekening houdend met het eigen strategisch voorraadbeleid, over de betreffende jaren een totale bijdrage van € 3,3 miljoen verschuldigd. In de bedrijfswaarde berekening is rekening gehouden met deze heffing.

11 Toelichting op de winst- en verliesrekening

(bedragen x € 1.000)

11.1 Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

11.1.1 Huuropbrengsten

	2016	2015
Nettohuur:		
Woningen en woongebouwen DAEB	63.531	62.261
Woningen en woongebouwen niet-DAEB	1.963	1.968
Onroerende zaken, niet zijnde woningen DAEB	234	240
Onroerende zaken, niet zijnde woningen niet-DAEB	747	743
	66.474	65.212
Af: huurderving wegens:		
- leegstand	-1.879	-742
- herstructurering	-30	-1.258
	-1.909	-2.000
Totaal huuropbrengsten	64.565	63.211

De "te ontvangen nettohuur" is gewijzigd als gevolg van:

- De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2016 bedroeg 0,60% (1 juli 2015: 1,75%)
- De huurderving wegens mutatie-leegstand uitgedrukt in een percentage van de nettohuur bedraagt 2,83% (2015: 1,14%). Inclusief leegstand i.v.m. herstructurering bedraagt dit percentage 2,87% (2015: 3,07%).

11.1.2 Opbrengsten servicecontracten

	2016	2015
Leveringen en diensten	4.975	4.976
Af: vergoedingsderving wegens:		
- leegstand	-639	-497
	4.336	4.478
Saldo te verrekenen met huurders	-1.481	-1.043
Totaal opbrengsten servicecontracten	2.855	3.435

11.1.3 Lasten servicecontracten

	2016	2015
Levering en diensten:		
- gas, water en elektra	1.834	2.148
- kosten groenvoorziening	287	260
- onderhouds- en schoonmaakkosten	972	1.160
- kosten alarmering en toezicht	113	113
- overige kosten	20	149
Toegerekende organisatiekosten	273	278
Totaal lasten servicecontracten	3.499	4.108

11.1.4 Lasten verhuur en beheeractiviteiten

	2016	2015
Verhuurderheffing	4.166	3.712
Heffingsvermindering door sloop	-1.245	-1.305
Per saldo betaald verhuurderheffing	2.921	2.407
Toegerekende organisatiekosten	10.034	9.298
Totaal erfpachtcanons	14	1
Dotatie aan voorziening dubieuze huurdebiteuren	528	476
Totaal lasten verhuur en beheeractiviteiten	13.497	12.182

De toegerekende organisatiekosten aan verhuur en beheeractiviteiten zijn gebaseerd op de gehanteerde verdeelsleutels zoals deze in paragraaf 6.3.1 zijn opgenomen. Deze kosten bestaan onder meer uit lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed.

De verhuurderheffing 2016 op basis van de WOZ-waarde bedraagt € 4,2 miljoen. In verband met het sloopprogramma is op basis van de Regeling Vermindering Verhuurderheffing een bedrag van € 1,245 miljoen toegekend dat in 2016 is verrekend in de aangifte verhuurderheffing.

11.1.5 Lasten onderhoudsactiviteiten

	2016	2015
Kosten niet-planmatig onderhoud	5.834	4.748
Kosten planmatig onderhoud	6.343	7.375
Toegerekende organisatiekosten	766	833
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	12.943	12.956

De toegerekende organisatiekosten aan onderhoudskosten zijn gebaseerd op de gehanteerde verdeelsleutels zoals deze in paragraaf 6.3.1 zijn opgenomen. Deze kosten bestaan uit bedrijfskosten en lonen en salarissen welke verband houden met het onderhoud van vastgoed in exploitatie.

11.1.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2016	2015
Belastingen	2.552	2.367
Verzekeringen	151	149
Verzekering eigen risico	93	41
Heffingsbijdrage Autoriteit Woningcorporaties (Aw)	46	26
Geactiveerde productie eigen bedrijf	-8	-34
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	2.835	2.549

11.1.7 Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

	2016	2015
Omzet verkoop grond	519	543
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	225	-
Totaal omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	744	543
af: lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-239	-
af: toegerekende organisatiekosten	-	-
Totaal netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	505	543

HEEMwonen bouwt in principe geen woningen voor de verkoop. In 2016 is desalniettemin besloten om gezien de hoge stichtingskosten 2 nieuwbouwwoningen, uit een nieuwbouwproject van 30 woningen, te verkopen. In 2016 is 1 woning verkocht.

Gezien het uitzonderlijke karakter van de verkopen is er geen verkooporganisatie en worden geen organisatiekosten toegerekend aan dit onderdeel.

11.2 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

HEEMwonen heeft geen verkoopportefeuille en verkoopt alleen woningen in bijzondere situaties. Dit is ook vastgelegd in de prestatieafspraken met de gemeenten Landgraaf en Kerkrade.

11.3 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

11.3.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2016	2015
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling	-6.182	-2.127
Afwaardering vastgoed in exploitatie:		
- Energiebesparende maatregelen Hoofdstraat Blok 5	-2.167	
- Energiebesparende maatregelen 122 won. v.d. Vennestraat	-74	-
- Kosten project Zonnig Limburg	-1.862	-
- Renovatie 36 won. Graafstraat	-568	-
- Lichthof Schaesbergerhof	-	-548
- Stabiliteitswerken, balkonproblematiek	-121	-403
- Implementatie warmtewet	-23	-437
- Na-investeringen Bestaande Wijk van Morgen	-280	0
- Overige diverse projecten	-207	-107
Waardevermindering a.g.v. herstructurering:		
- Kosten schadeloosstelling bewoners	-243	-818
- Sloopkosten	-210	-528
- Kosten aanleggen infrastructuur	-36	-10
- Overige herstructureringskosten	-124	-453
Afwaardering vastgoed ten dienste van de exploitatie	-	-148
Waardemutaties grondposities	-59	693
Totaal overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-12.158	-4.886

11.3.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2016	2015
DAEB Vastgoedbeleggingen in exploitatie	45.872	36.327
Niet-DAEB Vastgoedbelegging in exploitatie	2.015	1.487
Totaal niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	47.887	37.814

11.4 Netto resultaat overige activiteiten

11.4.1 Opbrengst overige activiteiten

	2016	2015
Vergoedingen voor algemeen beheer en administratie:		
- afsluiten huurcontracten	20	20
- doorberekende administratiekosten servicekosten en derden	139	150
- doorberekende kosten aan huurders inzake incasso	22	55
- doorberekende kosten aan huurders inzake warmtemeters	12	18
- vergoeding huismeesters	57	58
- koploperssubsidies	150	153
- verhuur van zendinstallaties	51	15
Belastingdienst pro rata teruggaaf	61	110
Glasbewassing Banebergpassage	-	48
Correctie herstructureringsleegstand (afrekening servicekosten)	250	106
Liquidatie Hephaestus	11	-
Overige baten	31	17
Totaal opbrengst overige activiteiten	804	751

11.4.2 Kosten overige activiteiten

HEEMwonen heeft geen kosten overige activiteiten.

11.5 Leefbaarheid

	2016	2015
Vastgoed gerelateerde leefbaarheid	442	399
Mens gerelateerde leefbaarheid	888	923
Totaal leefbaarheid	1.330	1.322

De kosten leefbaarheid zijn inclusief € 214 duizend aan toegerekende organisatiekosten.

11.6 Saldo financiële baten en lasten

11.6.1 Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten

	2016	2015
Rente langlopend belegde geldmiddelen	205	205

11.6.2 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2016	2015
Rente uitgezette liquide middelen	3	17
Renteverlies tijdens de bouw	125	324
Rente levering goederen / diensten	4	5
Rente op overige vorderingen	39	4
Totaal andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	171	350

De gemiddelde rentevoet die is gehanteerd bij de geactiveerde rente bedraagt 3,35 %.

11.6.3 Rentelasten en soortgelijke kosten

	2016	2015
Rente leningen overheid	-23	-28
Rente leningen kredietinstellingen	-9.909	-10.805
Rente waarborgsommen	-	-26
Rente overige kortlopende leningen	-1	-
Boeterente afkoop gemeenteleningen	-200	-
Kosten financiering WSW (borgstellingsvergoeding)	-94	-67
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	-10.228	-10.926

11.7 Belastingen

	2016	2015
Mutatie actieve en passieve belastinglatentie:		
- lening u/g	3	3
- verkoop woningen	-	36
- leningen o/g	-63	-120
- voorwaartse verliescompensatie	-	11.600
Totaal belastingen	-60	11.518

Het gemiddelde wettelijke belastingtarief bedraagt 25%. De effectieve belastingdruk van 0% wordt veroorzaakt door het benutten van fiscale verliescompensatie.

Het belastbaar bedrag is als volgt bepaald (bedragen x € 1.000):

	2016
Resultaat na belastingen volgens de jaarrekening van HEEMwonen	60.442
Correctie vennootschapsbelasting	60
Commercieel resultaat voor belastingen en voor mutatie actuele waarde MVA	60.502
Verschillen tussen commerciële en fiscale waardering:	
- fiscaal lagere afschrijvingen	-2.228
- fiscaal niet in aanmerking te nemen overige waardeveranderingen MVA	-50.861
- fiscaal lagere onderhoudslasten	-91
- vrijval (dis)agio leningenportefeuille	-456
- mutatie voorziening loopbaanontwikkeling en jubilea	-48
- afwaarderingsverlies wegens lagere WOZ-waardering	10.909
Resultaat voor belastingen	17.728
- correctie Oortkosten	22
- fiscaal niet-aftrekbare heffing WSW	-
- niet/beperkt aftrekbare kosten	-
Belastbaar bedrag	17.749
Nog te verrekenen verliezen tot en met 2015	-102.852
Belastbaar bedrag 2016	17.749
Totaal te verrekenen verliezen ultimo 2016	-85.103

Het belastbare bedrag en de acute vennootschapsbelasting zijn naar beste weten, op basis van de huidige kennis, bepaald. De daadwerkelijke acute vennootschapsbelasting kan nog afwijken van de berekende vennootschapsbelasting. door wijzigingen in de hoogte van het afwaarderingsverlies wegens lagere WOZ-waarde.

11.8 Resultaat deelnemingen

	2016	2015
Hephaestus Beheer B.V.	-	14

Hephaestus Beheer B.V. is in 2016 opgeheven.

Extra specificaties die niet aansluiten op de categoriale indeling van de winst- en verliesrekening (bedragen x € 1.000)

11.9 Afschrijvingen (im)materiële vaste activa

	2016	2015
DAEB vastgoed in exploitatie	-	-
Overige goederen	12	18
(On)roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.103	757
	1.115	775

11.10 Lonen en salarissen

	2016	2015
Salarissen	5.356	5.352
Sociale lasten	830	768
Pensioenpremies	770	862
Overige personeelskosten	390	-
	7.347	6.983

11.11 Gemiddeld aantal werknemers

Gedurende het jaar 2016 had HEEMwonen gemiddeld 94,85 werknemers in dienst (2015: 89,90). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam (2015: 0).

11.12 Accountantshonoraria

In het boekjaar zijn de volgende bedragen aan accountantshonoraria ten laste van het resultaat gebracht:

	2016	2015
PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.		
Controle van de jaarrekening	162	72
Andere controlewerkzaamheden	12	8
Fiscale advisering	-2	10
Andere niet-controlediensten	-	-
	173	90

Bovenstaande honoraria betreffen de werkzaamheden die bij HEEMwonen en de in de consolidatie betrokken maatschappijen zijn uitgevoerd door accountantsorganisaties en externe accountants zoals bedoeld in art. 1, lid 1 Wta (Wet toezicht accountantsorganisaties) en de in rekening gebrachte honoraria van het gehele netwerk waartoe de accountantsorganisatie behoort. Deze honoraria hebben betrekking op het onderzoek van de jaarrekening over het boekjaar 2016, ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende het boekjaar zijn verricht.

12 Overige informatie

12.1.1 Bestuurders en commissarissen (Wet Normering Topinkomens)

Per 1 januari 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) ingegaan. Deze verantwoording is opgesteld op basis van de volgende op HEEMwonen van toepassing zijnde regelgeving: het WNT-maximum voor de woningcorporaties.

Het bezoldigingsmaximum in 2016 voor HEEMwonen is € 168.000. Het weergegeven toepasselijke WNT-maximum per persoon of functie is berekend naar rato van de omvang (en voor topfunctionarissen tevens de duur) van het dienstverband, waarbij voor de berekening de omvang van het dienstverband nooit groter kan zijn dan 1,0 fte. Uitzondering hierop is het WNT-maximum voor de leden van de Raad van Commissarissen; dit bedraagt voor de voorzitter 15,0% en voor de overige leden 10% van het bezoldigingsmaximum.

12.1.2 Leidinggevende topfunctionarissen

Bedragen * € 1	Mr. J.J.J.M. Vinken MRE	
Functie	directeur-bestuurder	
Duur dienstverband in 2016	1/1 – 31/12 (vanaf 13/8 arbeidsongeschikt)	
Omvang dienstverband (in fte)	1,0	
Gewezen topfunctionaris?	nee	
(Fictieve) dienstbetrekking?	ja	
Zo niet, langer dan 6 maanden binnen 18 maanden werkzaam?	ja	
Bezoldiging 2016	1) 5)	
Beloning	€ 115.297	(2015: € 191.166)
Belastbare onkostenvergoedingen	€ 3.141	(2015: € 4.615)
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 12.091	(2015: € 31.640) 2)
Totaal bezoldiging 2016	€ 130.529	(2015: € 227.421)
Toepasselijk WNT-maximum	€ 168.000	(2015: € 167.000)
Motivering indien overschrijding: zie	3)	

Bedragen * € 1	Drs. A.M.H. Vankan MA	
Functie	plaatsvervangend directeur-bestuurder	
Duur dienstverband in 2016	1/1 – 31/12 (2015: 18/6 – 31/12)	
Omvang dienstverband (in fte)	1,0 (2015: 0,54 / 197 dagen)	
Gewezen topfunctionaris?	nee	
(Fictieve) dienstbetrekking?	Ja	
Zo niet, langer dan 6 maanden binnen 18 maanden werkzaam?	ja	
Bezoldiging 2016	4) 5)	
Beloning	€ 143.692	(2015: € 65.288)
Belastbare onkostenvergoedingen	€ 701	(2015: € 292)
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 20.421	(2015: € 11.338)
Totaal bezoldiging 2016	€ 164.814	(2015: € 76.918)
Toepasselijk WNT-maximum	€ 168.000	(2015: € 90.134)
Motivering indien overschrijding: zie	N.v.t.	

1. Op 26 mei 2015 is de directeur-bestuurder, de heer J.J.J.M. Vinken, arbeidsongeschikt geworden. De bezoldiging van de heer Vinken heeft betrekking op de periode 1 januari 2016 tot en met 12 augustus 2016 (225 dagen). Vanaf 13 augustus 2016 ontvangt de heer Vinken rechtstreeks via het UWV een volledige IVA-uitkering met verkorte wachttijd.
2. In 2016 zijn de beloningen betaalbaar op termijn € 26.301 lager dan in boekjaar 2015. Dit wordt enerzijds veroorzaakt door het feit dat de beloningen betaalbaar op termijn betrekking hebben op een gebroken periode (1 januari 2016 tot en met 12 augustus 2016) en anderzijds door herrubricering van de premie betaald voor pensioencompensatie t.b.v. de aftopping tot € 100.000.
3. Volgens de overgangsregeling van de WNT kan de bestuurder nog tot en met 2016 op het in 2012 geldende honoreringsbedrag aanspraak maken, waarna voor de jaren 2017-2019 een afbouwregeling van toepassing is. In 2020 dient het salaris van de directeur-bestuurder volledig te voldoen aan de WNT.
4. Als gevolg van de arbeidsongeschiktheid van de directeur-bestuurder, de heer J.J.J.M. Vinken, heeft de RvC bij besluit nr. 13 d.d. 18 juni 2015 mevrouw A.M.H. Vankan ten tijde van de arbeidsongeschiktheid van de heer Vinken benoemd tot waarnemend bestuurder met volledige bevoegdheid t.a.v. besluitvorming, ervan uitgaande dat gehandeld zal worden in de geest van HEEMwonen, waarbij nuanceverschillen geaccepteerd zullen worden.
5. In de vergelijkende cijfers 2015 zijn de volgende looncomponenten *niet* meer opgenomen: WW-afdracht, Wia-afdracht, Wia-gedifferentieerd afdracht, ZVW-afdracht en de WGF-WW-afdracht.

12.1.3 Toezichthoudende topfunctionarissen

Bedragen * € 1	Dr. L.H.M. Vroomen	H.A.M. Sentjens MRE FRICS RT	J.M.M. Souren
Functie(s)	voorzitter	lid	lid
Duur dienstverband in 2016	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12
Bezoldiging 2016			
Beloning (excl. BTW)	€ 13.000	€ 9.000	€ 9.000
Belastbare onkostenvergoedingen	€ -	€ -	€ -
Beloningen betaalbaar op termijn	€ -	€ -	€ -
Totaal bezoldiging 2016	€ 13.000	€ 9.000	€ 9.000
Totaal bezoldiging 2015	€ 13.000	€ 9.000	€ 9.000
Toepasselijk WNT-maximum	€ 25.200	€ 16.800	€ 16.800
Motivering indien overschrijding: zie	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

Bedragen * € 1	Mr. M.J.P. Hendriks-Lamers MBA	M.L.A. Vranken MBA	Ir. G.J.A.M. Römgens
Functie(s)	plv. voorzitter	lid	lid
Duur dienstverband in 2016	1/1 – 30/9	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12
Bezoldiging 2016			
Beloning (excl. BTW)	€ 6.750	€ 9.000	€ 9.000
Belastbare onkostenvergoedingen	€ -	€ -	€ -
Beloningen betaalbaar op termijn	€ -	€ -	€ -
Totaal bezoldiging 2016	€ 6.750	€ 9.000	€ 9.000
Totaal bezoldiging 2015	€ 9.000	€ 9.000	€ 9.000
Toepasselijk WNT-maximum	€ 12.600	€ 16.800	€ 16.800
Motivering indien overschrijding: zie	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

12.1.4 Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen is er één functionaris die in 2016 een bezoldiging boven het toepasselijke WNT-maximum heeft ontvangen, of waarvoor in eerdere jaren een vermelding op grond van de WOPT of de WNT heeft plaatsgevonden of had moeten plaatsvinden (2015: geen functionarissen). Er is in 2016 één ontslaguitkering (2015: geen) aan overige functionarissen betaald die op grond van de WNT dient te worden gerapporteerd.

Bedragen * € 1	
Functie	directeur wonen
Aanvang en einde functievervulling in 2016	1/1 – 31/12
Omvang dienstverband (in fte)	1,0
WNT-drempelbedrag bezoldiging	€ 179.000
Beloning	€ 107.769
Belastbare onkostenvergoedingen	€ -
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 19.260
Totaal bezoldiging	€ 127.029
Verplichte motivering	N.v.t.
WNT-drempelbedrag ontslaguitkering	€ 179.000
Totaal overeengekomen uitkeringen wegens beëindiging dienstverband	€ 200.000
Waarvan betaald in 2016	€ 200.000
Verplichte motivering	6)

6. Op 30 september 2016 is door HEEMwonen en de directeur wonen een vaststellings-/ beëindigingsovereenkomst vastgesteld, waarin partijen met wederzijds goedkeuren de tussen hen bestaande arbeidsovereenkomst met ingang van 1 januari 2017 beëindigen.

Vaststelling en ondertekening jaarrekening

Kerkrade, 29 juni 2017
Woningstichting HEEMwonen

Directie,

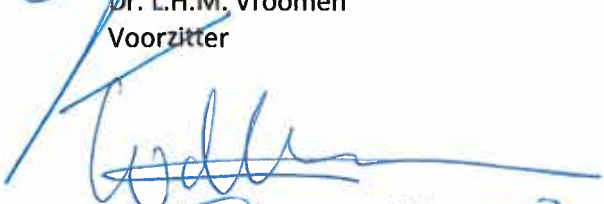


Drs. A.M.H. Vankan MA
Directeur-bestuurder

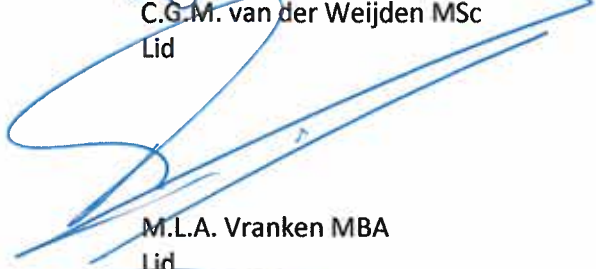
Raad van Commissarissen,



Dr. L.H.M. Vroomen
Voorzitter



C.G.M. van der Weijden MSc
Lid



M.L.A. Vranken MBA
Lid



Drs. D.J.H.N. Huntjens
Lid



Ir. G.J.A.M. Römgers
Lid



H.A.M. Sentjens MRE FRICS RT
Lid

13 Statutaire resultaatbestemming

De directie van HEEMwonen verklaart dat het resultaat, conform de statutaire doelstellingen van HEEMwonen, in het belang van de volkshuisvesting is aangewend.

Het jaarresultaat van 2016 van HEEMwonen ad € 60,4 miljoen is ten gunste van de overige reserves gebracht.

14 Controleverklaring van de onafhankelijk accountant

De controleverklaring van de onafhankelijk accountant bij de jaarrekening is op de volgende pagina's opgenomen.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: het bestuur en de raad van toezicht van Woningstichting HEEMwonen

Verklaring betreffende de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2016

Ons oordeel

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarrapport opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Woningstichting HEEMwonen te Kerkrade op 31 december 2016 en van het resultaat over 2016 in overeenstemming met artikel 35 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, artikel 14 en 15 van de regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, de bepalingen van en krachtens de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

Wat we hebben gecontroleerd

Wij hebben de in dit jaarrapport opgenomen jaarrekening 2016 van Woningstichting HEEMwonen te Kerkrade ('de stichting') gecontroleerd. De jaarrekening omvat de geconsolideerde jaarrekening van Woningstichting HEEMwonen en haar dochtermaatschappijen (samen: 'de Groep') en de enkelvoudige jaarrekening. De jaarrekening bestaat uit:

- de geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2016;
- de geconsolideerde en enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2016; en
- de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben de controle uitgevoerd volgens Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Onafhankelijkheid

Wij zijn onafhankelijk van Woningstichting HEEMwonen zoals vereist in de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assuranceopdrachten (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.

Ref.: e0405355

PricewaterhouseCoopers Accountants N.V., Flight Forum 840, 5657 DV Eindhoven, Postbus 6365, 5600 HJ Eindhoven

T: 088 792 00 40, F: 088 792 94 13, www.pwc.nl

'PwC' is het merk waaronder PricewaterhouseCoopers Accountants N.V. (KvK 34180285), PricewaterhouseCoopers Belastingadviseurs N.V. (KvK 34180284), PricewaterhouseCoopers Advisory N.V. (KvK 34180287), PricewaterhouseCoopers Compliance Services B.V. (KvK 51414406), PricewaterhouseCoopers Pensions Actuarial & Insurance Services B.V. (KvK 54226368), PricewaterhouseCoopers B.V. (KvK 34180289) en andere vennootschappen handelen en diensten verlenen. Op deze diensten zijn algemene voorwaarden van toepassing, waarin onder meer aansprakelijkheidsvoorwaarden zijn opgenomen. Op leveringen aan deze vennootschappen zijn algemene inkoopvoorwaarden van toepassing. Op www.pwc.nl treft u meer informatie over deze vennootschappen, waaronder deze algemene (inkoop)voorwaarden die ook zijn gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel te Amsterdam.

Verklaring over de in het jaarrapport opgenomen andere informatie

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat het jaarrapport andere informatie, die bestaat uit:

- het bestuursverslag;
- het volkshuisvestingsverslag (hoofdstuk 2 t/m 5);
- het verslag van de raad van commissarissen; en
- de overige gegevens;

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

- met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- alle informatie bevat die op grond van artikel 35 en 36 van de Woningwet is vereist.

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 uit rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten Instellingen volkshuisvesting 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 en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 35 en 36 van de Woningwet.

Verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening en de accountantscontrole

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

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, artikel 14 en 15 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, de bepalingen van en krachtens de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving. In dit kader is het bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de 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 artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is.

Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

De raad van toezicht 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. Ons controleoordeel beoogt een redelijke mate van zekerheid te geven dat de jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat. Een redelijke mate van zekerheid is een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle afwijkingen 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 in de bijlage bij onze controleverklaring.

Eindhoven, 29 juni 2017
PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.

Origineel getekend door A.J.M. Vercammen RA

Bijlage bij onze controleverklaring over de jaarrekening 2016 van Woningstichting HEEMwonen

In aanvulling op wat is vermeld in onze controleverklaring hebben wij in deze bijlage onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening nader uiteengezet en toegelicht wat een controle inhoudt.

De verantwoordelijkheden van de accountant voor de controle van de jaarrekening

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel-kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de regeling toegelaten Instellingen volkshuisvesting, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze doelstelling is om een redelijke mate van zekerheid te verkrijgen dat de jaarrekening vrij van materiële afwijkingen als gevolg van fouten of fraude is. Onze controle bestond onder andere uit:

- Het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing.
- Het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling.
- Het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan.
- Het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een onderneming haar continuïteit niet langer kan handhaven.
- Het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen en het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Gegeven onze eindverantwoordelijkheid voor het oordeel zijn wij verantwoordelijk voor de aansturing van, het toezicht op en de uitvoering van de groepscontrole. In dit kader hebben wij de aard en omvang van de uit te voeren werkzaamheden voor de groepsonderdelen bepaald om te waarborgen dat we voldoende controlewerkzaamheden verrichten om in staat te zijn een oordeel te geven over de jaarrekening als geheel. Bepalend hierbij zijn de geografische structuur van de groep, de omvang en/of het risicoprofiel van de groepsonderdelen of de activiteiten, de bedrijfsprocessen en interne beheersingsmaatregelen en de bedrijfstak waarin de Toegelaten Instelling opereert. Op grond hiervan hebben wij de groepsonderdelen geselecteerd waarbij een controle of beoordeling van de financiële informatie of specifieke posten noodzakelijk was.

Wij communiceren met de raad van toezicht 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.