

Op weg naar een nieuwe koers

Jaarverslag
HEEMwonen
2021



Inhoudsopgave

Voorwoord	3	6 Governance	47
		6.1 Governancecode woningcorporaties	48
1 Welkom bij HEEMwonen	5	6.2 Bestuur en directie	49
1.1 Een nieuwe koers vanaf 2022: wij zijn buurtmakers	6	6.3 Risico- en prestatie management	51
1.2 Belangrijke ontwikkelingen in 2021	8	6.4 Beleidsmatige beschouwing	54
1.3 Hoogwater	9	6.5 Integriteit en fraudepreventie	55
1.4 COVID-19	9	6.6 Informatiebeveiliging - cybersecurity	56
		6.7 Bestuursverklaring	57
2 De bewoner	10	7 Financiën	58
2.1 Contact met HEEMwonen	11	7.1 Inleiding op de financiële positie van HEEMwonen	59
2.2 De kwaliteit van dienstverlening in cijfers	12	7.2 De resultatenrekening: van categoriaal naar functioneel	62
2.3 Zo verbeteren we onze dienstverlening	13	7.3 Waarderen op marktwaarde in verhuurde staat	63
2.4 Klachten & geschillen	15	7.4 Beleidswaarde	66
3 Wonen	17	7.5 Investeren	69
3.1 Huisvesten van de doelgroep	18	7.6 Financieren	70
3.2 Betaalbaar wonen	19	7.7 Fiscaliteit	71
3.3 Wonen en zorg	21	7.8 Meerjarenperspectief	71
3.4 Het betrekken van bewoners bij beleid	24	7.9 Liquiditeit	74
3.5 Leefbaarheid	25	7.10 Verenigingen van eigenaren	74
SUPERLOCAL: de meest circulaire wijk van Europa	28	8 Verslag van de Raad van Commissarissen	75
Een metamorfose voor Rolduckerveld	30	8.1 Algemeen	76
4 Vastgoed	31	8.2 De toezichthoudende rol van de RvC	76
4.1 Visie op vastgoed en wijken	32	8.3 De klankbordrol van de RvC	81
4.2 Portefeuilleplan en -doelstellingen	32	8.4 De werkgeversrol van de RvC	81
4.3 Onze vastgoedportefeuille	33	8.5 Samenstelling RvC	83
4.3 Onderhoud	36	8.6 Bezoldiging commissarissen	87
5 Organisatie	38	8.7 Zelfevaluatie	88
5.1 Organisatiestructuur	39	8.8 Slotwoord	88
5.2 Onze medewerkers	40	9 Jaarrekening	91
5.3 Een gezonde en vitale organisatie	42		
5.4 HEEMwonen: een innovatieve, wendbare organisatie	43		
5.5 Samenwerken en HEEMwonen	44		
5.6 Medezeggenschap	45		

Voorwoord

Wijken en buurten waar bewoners zich thuis voelen en mee verbonden zijn... Daaraan bijdragen, is waar HEEMwonen voor staat! Het nieuwe koersplan 'Samen buurtmaken' biedt een heldere koers voor de komende jaren. Het is een visie die inspireert en richting geeft aan ons denken en doen. Daarbij zijn beschikbaarheid, betaalbaarheid, verduurzaming en kwaliteit vanzelfsprekend.

Een integrale, gestructureerde en langdurige aanpak is nodig om te komen tot veerkrachtige wijken.

HEEMwonen heeft de afgelopen jaren fors geïnvesteerd in haar bezit en ook de komende jaren staan grote ingrepen gepland. We zien vooral kansen. Door in te spelen op ontwikkelingen als de veranderende vraag en de bevolkingskrimp, kunnen we wijken vernieuwen. Ze klaarmaken voor bewoners van morgen en toekomstige generaties.

Onze focus ligt vooral op de kwaliteit van de wijk en op een passend thuis voor bewoners. Ook investeren we fors in leefbaarheid; onze uitgaven zijn hoger dan gemiddeld in de sector en dat is een bewuste keuze. En dat is nog niet genoeg. Een integrale, gestructureerde en langdurige aanpak is nodig om te komen tot veerkrachtige wijken. De nieuwe koers is erop gericht om hier samen met actieve bewoners, welzijns- en zorginstellingen, gemeenten en anderen aan te werken. De samenwerking binnen Parkstad via het Regiobureau Parkstad en het Regionaal Overleg Woningcorporaties, instrumenten als de Regio Deal en het Volkshuisvestingsfonds zijn daarin van groot belang. We kijken uit naar de nieuwe woonvisie.

De financiële positie van HEEMwonen is goed en toch moeten we de komende jaren keuzes maken. We moeten fors investeren in duurzaamheid met – zoals bekend – nauwelijks financieel rendement. Een reductie van de verhuurdersheffing in 2022 en uiteindelijk het vervallen daarvan, is een belangrijke ontwikkeling die ons meer ruimte geeft om onze volkshuisvestelijke doelen te bereiken.

Liesbeth van Beek
Bestuurder HEEMwonen

HEEMwonen in 2021

Bij HEEMwonen voelen we ons verantwoordelijk voor sterke, gevarieerde buurten waar bewoners zich thuis voelen. Dat thuisgevoel geeft bewoners een stevige basis om hun leven op te bouwen. Daar helpen we bij. In dit korte overzicht blikken we terug op hoe we dat in 2021 hebben gedaan.

CONTACT MET BEWONERS

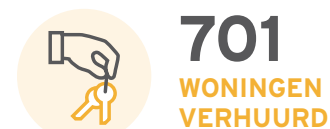


WAARDERING VAN BEWONERS



HUISVESTING VAN BEWONERS

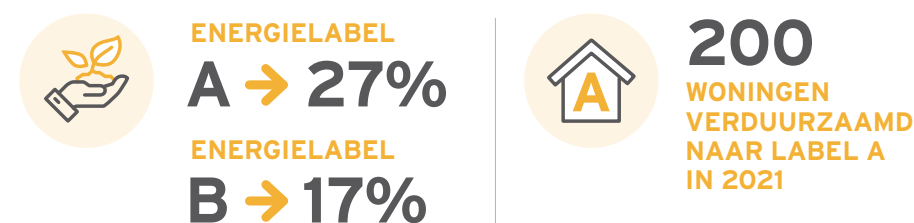
NIEUWE BEWONERS



GEMIDDELDE LEEGSTAND



DUURZAAMHEID

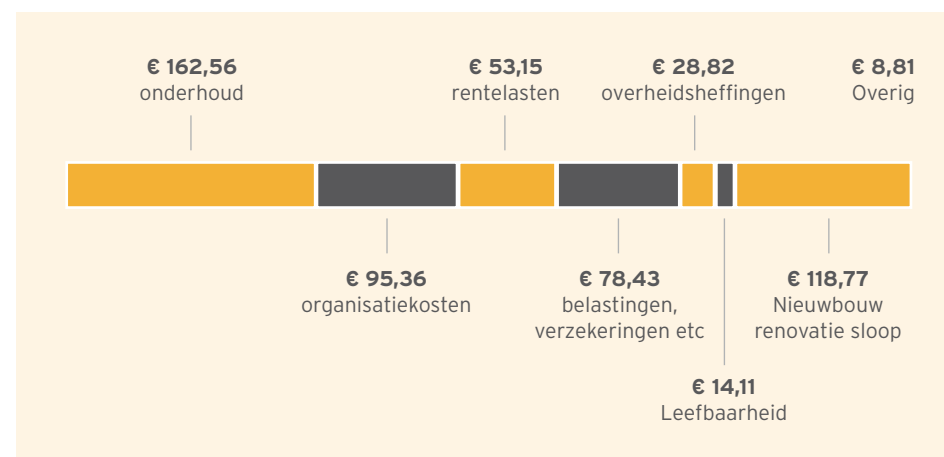


BETAALBAARHEID



HEEMwonen stuurt op betaalbare woningen voor mensen met een laag inkomen.
11% goedkoop (<= € 442,46)
72% betaalbaar (€ 442,46 tot € 633,25)

Stel, uw huur is 559,-. Hoe wordt deze dan besteed?



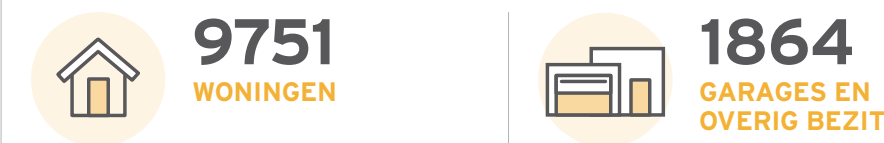
WONEN MET ZORG



OVERLAST



ONS BEZIT



HUuropbrengst: 68,2 miljoen euro



TOTALE WAARDE: 3,4 miljoen euro



UITGAVEN AAN LEEFBARE EN GOEDE WONINGEN

€ 2.9 MILJOEN
LEEFBAAARHEID

€ 2145,-
GEMIDDELD ONDERHOUD
PER WONING

€ 24,9 MILJOEN
ONDERHOUD

€ 13.3 miljoen Planmatig
(inclusief 63% van de toegekende organisatielasten)
€ 11.6 miljoen Niet-planmatig
(inclusief 37% van de toegekende organisatielasten)

LEEFBAAARHEIDSFONDS

38 aanvragen (van 43) voor het Leefbaarheidsfonds toegekend.

€ 36.500,- uitgegeven aan Leefbaarheidsactiviteiten

ONZE MEDEWERKERS



1

Welkom bij HEEMwonen

Als woningcorporatie actief in Kerkrade en Landgraaf bieden we een thuis aan 10.000 huishoudens. Maar we zijn meer dan dat! Bij HEEMwonen voelen we ons verantwoordelijk voor sterke, gevarieerde buurten waar bewoners zich thuis voelen. Dat thuisgevoel geeft bewoners een stevige basis om hun leven op te bouwen. Daar helpen we bij.

In dit hoofdstuk blikken we terug op de belangrijkste ontwikkelingen in 2021.

1.1 EEN NIEUWE KOERS VANAF 2022: WIJ ZIJN BUURTMAKERS

Het afgelopen jaar zijn grote stappen gezet om tot de nieuwe koers van HEEMwonen te komen. Die koers – Wij zijn buurtmakers! – geeft richting aan hoe wij ons werk uitvoeren en waar we op aangesproken kunnen worden. Waar zijn we van en wat zijn de belangrijkste thema's waar we ons de komende jaren op gaan richten? Wat kunnen bewoners en belanghouders van ons in alle gevallen verwachten? Op deze vragen geeft onze koers antwoord.

De buurt centraal

In de nieuwe koers verleggen we onze focus: van de individuele huurder (de klant centraal), naar de buurt. Bij HEEMwonen voelen we ons verantwoordelijk voor sterke, gevarieerde wijken en buurten waar bewoners zich thuis voelen. Dat thuisgevoel geeft bewoners een stevige basis om hun leven op te bouwen. Daar helpen we bij.

Koersvast in een complexe omgeving

Als woningcorporatie staan we voor grote en complexe opgaven, onder andere op het gebied van leefbaarheid, duurzaamheid, betaalbaarheid, verduurzaming en wonen met zorg. We benaderen deze opgaven als kansen. Kansen om meer samen te werken, betere dienstverlening te bieden en slimmer met onze middelen om te gaan. In onze koers maken we duidelijke keuzes. We beschikken over een duidelijke identiteit, rol en stellen prioriteiten: in een omgeving die continu verandert en veel van ons vraagt, willen we enerzijds wendbaar genoeg zijn en anderzijds ook koersvast. En dat voor een langere periode.

Centraal hierin staan ons mission statement en beloften (zie kader). Hiermee bieden we duidelijkheid aan onze bewoners, medewerkers en samenwerkingspartners.

De koers verbindt ons met elkaar. Wij zijn allemaal buurtmakers!

Hier staan wij voor:

Wij zijn buurtmakers

We realiseren ons hoe belangrijk het is om een fijn thuis te hebben. Met plezier wonen in een buurt die bij je past gaat verder dan enkel een dak boven je hoofd. Het gaat vooral om je thuis voelen. Kunnen zijn wie je bent. En hoe verbonden je je voelt met je buurt en burens. Bij HEEMwonen faciliteren we goed wonen. Vanuit dit stevige fundament inspireren we bewoners om in regie te zijn over hun leven en mee te kunnen doen in de maatschappij.

We geloven in de kracht van de buurt en haar bewoners. Geen buurt is hetzelfde, daarom kiezen wij niet voor een standaardaanpak. Wij werken buurtgericht en zoeken lokaal de verbinding met bewoners en partners. Samen maken we buurt!

Onze beloften:

Zo maken wij buurt!



**Hart voor
de bewoner**



**Wij bouwen
bruggen**



**Dwars denken
en fris kijken**



**Opgroeien in een
duurzame buurt**



**Talentgedreven
bereiken we meer**



**Op ons kun
je bouwen**

Vier deelvisies die richting geven

De koers en de beloften zijn doorvertaald naar vier deeldomeinen:

- dienstverlening;
- vastgoed;
- organisatie;
- bedrijfsvoering.

De deelvisies geven richting aan de weg naar samen buurtmaken. De concretisering van de deelvisies vindt plaats in de ontwikkelagenda en jaarplannen. De ontwikkelagenda wordt in 2022 opgemaakt.

Samen aan de tekentafel

Sterke buurten maken we niet alleen. Dat doen we samen met belanghouders: bewoners, medewerkers en samenwerkingspartners. We willen dan ook dat partijen onze koers herkennen en dat deze hen uitnodigt om samen te werken. De nieuwe koers en de deelvisies zijn tot stand gekomen in een proces waarin het Centraal Huurders Overleg HEEMwonen (CHOH), de ondernemingsraad (OR) en de Raad van Commissarissen (RvC) uitvoerig zijn betrokken; ze zaten letterlijk met ons aan de tekentafel. Data- en omgevingsanalyses dienden als uitgangspunt voor deze gesprekken en de gesprekken met onze samenwerkingspartners. De input die we ophaalden bij de verschillende partijen is doorvertaald en tussentijds getoetst. Zo zijn we gekomen tot een gedragen koers die herkenbaar is.

Hoe verder?

In het eerste kwartaal van 2022 liggen het koersdocument en de vier deelvisies ter advies bij de OR en het CHOH. Ook nodigen we de gemeenten Kerkrade en Landgraaf uit hun zienswijze te geven. In april leggen we het koersdocument en de deelvisies ter goedkeuring voor aan het bestuur en de RvC.

1.2 BELANGRIJKE ONTWIKKELINGEN IN 2021

Naar een visie op wijkgericht werken

Tegen de achtergrond van de huidige volkshuisvestelijke situatie in ons werkgebied en onderstreept door het gegeven dat veel van onze huurders nog onvoldoende zelfredzaam zijn, kijken we hoe we meer preventief kunnen opereren in de wijk. Hierbij hebben we Kerkrade-West als een pilotwijk aangemerkt. In deze wijk heeft HEEMwonen in het verleden veel geïnvesteerd in het transformeren van het vastgoed, dat zeker heeft bijgedragen aan de verbetering van de leefbaarheid. Nu is het zaak om deze positieve ontwikkeling vast te houden en verder te brengen. Samen met onze partners zijn we daarom een pilot gestart om te bekijken hoe we op een preventieve wijze maatregelen kunnen introduceren zodat de wijk ook duurzaam zelf- dan wel samenredzaam wordt. Partijen hebben zich gecommitteerd aan het wijkplan, dat verder uitgewerkt wordt naar concrete activiteiten.

Prestatieafspraken

Net als de afgelopen jaren maken we voor ons werkgebied lokale prestatieafspraken. Ook leggen we verantwoording af over de bereikte resultaten van het voorgaande jaar. Dit is een jaarlijks terugkerende cyclus waarin we in nauwe afstemming met de huurdersorganisaties, woningcorporaties en de beide gemeenten tot afspraken komen over ieders inzet en te bereiken resultaten. In 2020 zijn prestatieafspraken gemaakt voor de komende vijf jaar. De jaarlijkse afspraken, het Bod op de Woonvisie, zijn een nadere uitwerking van deze vijfjaarafspraken die we met de gemeenten, huurdersorganisaties en collega-corporaties overeenkomen.

Regionale afspraken

Steeds meer thema's die ons als woningcorporatie raken, hebben een gemeente-overstijgend karakter. Regionale samenwerking binnen Parkstad werpt steeds meer vruchten af. De begin 2020 bestuurlijk vastgestelde regionale prestatieafspraken (periode 2019-2024) zijn het kader waarbinnen alle activiteiten plaatsvinden.

Regio Deal & Volkshuisvestingsfonds

Hoe goed de regionale samenwerking is, blijkt ook uit het feit dat de regio erin is geslaagd om een Regio Deal en een subsidie uit het Volkshuisvestingsfonds te verwerven.

De Stadsregio Parkstad Limburg en het Rijk werken samen om een impuls te geven aan de ontwikkeling van de regio Parkstad Limburg. Hiervoor heeft het Rijk in 2019 het maximaal beschikbare bedrag van 40 miljoen euro toegekend voor de Regio Deal. In deze deal dragen de Provincie Limburg en de regiogemeenten eveneens 40 miljoen euro bij.

Investeringsen zijn bedoeld om de leefbaarheid en de sociaaleconomische structuur te versterken. Deelnemende partijen werken samen aan opgaven op het gebied van onderwijs, werk en gezondheid. Ook huisvesting is een belangrijk thema van aandacht.

Vanuit het Volkshuisvestingsfonds is in totaal ruim 412 miljoen euro beschikbaar gekomen voor fysieke ingrepen in kwetsbare wijken die de woonkwaliteit, leefbaarheid en duurzaamheid verbeteren. Ruim 10% hiervan is toegekend aan de Stadsregio Parkstad Limburg. Kerkrade krijgt hiervan bijna 14 miljoen euro; Landgraaf iets minder dan 6,9 miljoen euro. Ook aan deze subsidie hangt een cofinancieringseis: in Kerkrade bedraagt de cofinanciering bijna 6 miljoen euro en in Landgraaf ruim 3,1 miljoen euro.

Voor HEEMwonen leveren de Regio Deal en de subsidie uit het Volkshuisvestingsfonds een belangrijke bijdrage voor de realisatie van projecten als:

- **Rolduckerveld** (zie pagina 30).
- **Oud-Nieuwenhagen**. Hier kopen we dankzij de middelen particulier bezit aan en slopen we woningen om ze te vervangen door nieuwbouw. Dit komt de beeldkwaliteit, de leefbaarheid en de duurzaamheid in de wijk ten goede. Met de ingrepen bevorderen we de diversiteit in de wijk.
- **Bleijerheide**, waar we samen met de gemeente en belanghouders een gebiedsvisie opstellen zodat ontwikkelingen van individuele panden bijdragen aan een gemeenschappelijk en gedragen toekomstbeeld. De investeringen dienen als vliegwiel voor andere ontwikkelingen in de wijk. In 2022 wordt de visie afgerond.

1.3 HOOGWATER

Dat het drie dagen lang hevig zou regenen, was voorspeld. Dat het tot een watersnoodramp zou leiden, had niemand voorzien. In juli werd Limburg (en met ons een deel van Europa) geconfronteerd met extreem hoogwater. Ook in Landgraaf en Kerkrade waren de gevolgen merkbaar: sommige bewoners stonden letterlijk tot hun enkels in het water. Bij veel bewoners en collega's gingen angst en ongeloof samen met een enorme strijd lust: de mouwen opstropen om de overlast zoveel mogelijk te beperken:

- We hebben mensen geherhuisvest die niet in hun woning konden blijven wonen.
- Samen met ketenpartners hebben we zoveel mogelijk meldingen van wateroverlast opgelost.
- Veel collega's hebben onze bewoners in getroffen gebieden bijgestaan met praktische hulp.

Ook de weken na het hoogwater (en nog steeds) is de impact merkbaar: een groot deel van de herstelwerkzaamheden is uitgevoerd. De totale kosten hiervoor bedroegen naar schatting 200.000 euro.

1.4 COVID-19

In 2021 hield COVID-19 ons nog steeds in zijn greep. Dankzij de reeds in 2020 genomen maatregelen en aangepaste bedrijfsprocessen, kwam de continuïteit van onze basisdienstverlening geen moment in het gedrang. Binnen de steeds wijzigende kaders van het RIVM hebben we, in overleg met bewoners zo veel mogelijk persoonlijk contact overeind gehouden en maatwerk toegepast om onze bewoners te kunnen voorzien van goede dienstverlening.

2

De bewoner

We vinden het belangrijk dat onze huurder - de bewoner - tevreden is over onze dienstverlening. De afgelopen jaren hebben we forse stappen gezet om de klanttevredenheid van onze bewoners ten aanzien van HEEMwonen verder te vergroten.

In dit hoofdstuk vertellen we hoe we ons in 2021 hebben ingezet om de klanttevredenheid te verhogen.

2.1 CONTACT MET HEEMWONEN

Bewoners kunnen op verschillende manieren in contact komen met HEEMwonen: telefonisch, via de website, de chat en uiteraard ook persoonlijk. Dat laatste blijft belangrijk. We zijn er bij belangrijke momenten in iemands leven. Veel bewoners vinden persoonlijk contact dan waardevol. Hoewel ons kantoor door geldende coronamaatregelen een groot deel van het jaar gesloten was voor spontaan bezoek, hebben we 'op afspraak' veel bewoners persoonlijk te woord kunnen staan.



In 2021 heeft
het team Service
& Advies 66.403
telefoongesprekken
gevoerd.



We registreerden
26.806 digitale
contactmomenten.

Contactmomenten in cijfers

In 2021 heeft het team Service & Advies 66.403 telefoongesprekken gevoerd. We registreerden daarnaast 26.806 digitale contactmomenten: contacten via website, chat en mail. We zien een verschuiving optreden: het aantal telefonische contactmomenten daalt (-12% t.o.v. 2020) en het aantal digitale contactmomenten groeit. We verwachten dat deze ontwikkeling zich in de komende jaren doorzet.

De kwaliteit van dienstverlening moet consistent zijn, ongeacht het kanaal dat een bewoner kiest om contact met HEEMwonen te hebben. Deze ontwikkeling vraagt ook om andere, nieuwe vaardigheden van medewerkers. Dit heeft geresulteerd in een specialisatie binnen het team Service & Advies: enkele medewerkers richten zich volledig op het afhandelen van digitale contacten, zij verzamelen waardevolle data en onderliggende processen zijn gestandaardiseerd. Al met al een goede basis om onze digitale dienstverlening – en daarmee de klantbeleving – in de komende jaren nog verder te verbeteren.

2.2 DE KWALITEIT VAN DIENSTVERLENING IN CIJFERS

Om de klanttevredenheid te monitoren, maakt HEEMwonen gebruik van de diensten van het Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector (KWH). Ook doen we mee aan de Aedes benchmark.

KWH

Het Kwaliteitscentrum Woningcorporatie Huursector (KWH) onderzoekt continu de klanttevredenheid van onze bewoners. In Figuur 2.1 zijn de waarderingen van onze bewoners opgenomen.

Figuur 2.1 KWH-scores over de periode 2017 – 2021, waarbij 2021 in de eerste kolom is opgenomen.

Onderdeel	2021	2020	2019	2018	2017
Contact	7,5	7,3	7,3	7,3	7,1
Woning zoeken	8,3	8,1	8,2	8,1	7,9
Nieuwe woning	8,2	8,2	8,1	8,0	7,8
Huur opzeggen	8,2	8,1	8,2	7,8	7,9
Reparaties	7,9	8,0	7,9	7,6	7,9
Onderhoud	7,7	7,8	8,0	7,8	8,2
Totaalscore	8,1	7,9	8,0	7,8	7,8

Bewoners beoordelen de dienstverlening van HEEMwonen positief, getuige de mooie cijfers over de volledige breedte van onze dienstverlening. Tegelijkertijd zien we ook kansen en mogelijkheden voor verbetering. COVID-19 heeft mogelijk impact op de kwaliteitsperceptie van bewoners. Beperkte mogelijkheden voor persoonlijk contact zijn niet ideaal. Als in 2022 de maatregelen worden afgebouwd, heeft dit mogelijk een positief gevolg voor onze KWH-scores.

Aedes benchmark

Branchevereniging Aedes vergelijkt in deze benchmark de prestaties van corporaties in Nederland ten opzichte van elkaar op onder andere de onderdelen klanttevredenheid en bedrijfslasten.

Figuur 2.2 Resultaten Aedes Benchmark voor HEEMwonen in 2021 en 2020.

Prestatieveld	Score 2021	Letter 2021	Landelijk gemiddelde	Score 2020	Letter 2020	Weging
Nieuwe huurders	8,0	A	7,7	8,0	B	25%
Huurders met reparatieverzoek	7,8	B	7,7	7,8	B	55%
Vertrokken huurders	7,7	B	7,5	7,9	A	20%
Huurdersoordeel (letter)		B			B	

Cijfers laten zien dat we op alle terreinen beter scoren dan het landelijk gemiddelde. Dat stemt positief. Onze doelstelling was om voor 2021 een A-label te behalen. Dit is gelukt op het onderdeel 'nieuwe huurders', maar niet in de volledige breedte. De daling van de klantwaardering van 'vertrokken huurders' inspireert ons om in 2022 verdere verbeteringen door te voeren. We richten ons, binnen de maatregelen die dan gelden, op een meer persoonlijke benadering. Ook kijken we kritisch naar de samenwerking met de ketenpartners en verbeteren daar waar nodig. Op het gebied van communicatie hebben we ook veel te winnen. Dit gaat één van de speerpunten zijn om de dienstverlening rondom het KWH-onderdeel 'vertrokken huurders' te verbeteren.

De dienstverlening van onze kernleveranciers

Kernleveranciers zijn een verlengstuk van onze eigen organisatie; ze dragen bij aan de kwaliteitsperceptie van onze bewoners. Daarbij gaan we steeds vaker intensieve samenwerkingen aan met leveranciers voor de langere termijn. HEEMwonen is daarom in 2020 gestart met de optimalisatie van leveranciersmanagement. Dat houdt onder andere in dat we meer leveranciers die direct contact hebben met onze bewoners via het KWH enquêteren.

2.3 ZO VERBETEREN WE ONZE DIENSTVERLENING

De mooie scores van zowel KWH als de Aedes-benchmark laten ons niet achterover leunen. Sterker nog: ze smaken naar meer. Het voortdurend verbeteren van de kwaliteit van dienstverlening is en blijft een speerpunt. In 2021 hebben we verschillende initiatieven hiertoe opgestart en/of doorontwikkeld.

Een goed
persoonlijk contact
is een belangrijke
basis voor klant-
tevredenheid.

Meer persoonlijk contact

Een goed persoonlijk contact is een belangrijke basis voor klanttevredenheid. In 2021 hebben we verschillende verbeteringen in onze systemen doorgevoerd: dankzij slimme datakoppelingen zien medewerkers van team Service & Advies meteen wie er belt en op welk adres iemand woont. Zo kunnen we de bewoner sneller en gericht helpen.

De in 2019 geïntroduceerde HEEMgesprekken zijn in 2021 gecontinueerd. We bezoeken nieuwe bewoners enkele dagen of weken na de verhuizing en vragen of de dienstverlening naar wens was/is. Vaak komen in die gesprekken ook andere thema's aan de orde: openstaande reparatieverzoeken, verbetering aan de woning, maar ook betalingsproblemen, zorgbehoefte of andere zaken waar extra aandacht voor nodig is.

Onze dienstverlening
is mensenwerk.
Daarom is het
continu verbeteren
van vaardigheden
van medewerkers
een belangrijk
speerpunt.

Klantfocus in de lift

Luisteren naar onze klanten is het uitgangspunt voor het traject Klantfocus in de lift. Op basis van kwantitatieve (individuele KWH-scores) en kwalitatieve (ervaringen van collega's) indicatoren, selecteerden we bewoners voor een persoonlijk diepte-interview. We zijn met de bewoner(s) in gesprek gegaan over een specifiek succesverhaal, of juist een casus waar onze dienstverlening even niet op orde was. Deze interviews geven ons heel concrete handvaten om de dienstverlening verder te verbeteren: learning by doing. Tijdens workshops dagen we collega's uit om op basis van de interviews verbeterplannen vorm te geven. Een aantal van die plannen is al geïmplementeerd. We zijn voornemens ook partners bij Klantfocus in de lift te betrekken.

Vaardigheden blijven ontwikkelen

Onze dienstverlening is mensenwerk. Daarom is het continu verbeteren van vaardigheden van medewerkers een belangrijk speerpunt. In 2021 deden we dat op verschillende manieren:

- Tweemaandelijks coaching op de telefonievaardigheden. Hiermee voorzien we in een eenduidige dienstverlening naar al onze bewoners.
- Vakinhoudelijke coaching op veel voorkomende thema's rondom reparatieverzoeken. In 2021 passeerden onder andere de thema's 'elektrische garages en poorten' en 'ongediertebestrijding' de revue.
- Ook 'omgaan met agressie' is een terugkerend thema.

Datagedreven werken

Data helpen ons enorm om focus aan te brengen in onze dienstverlening; dat komt de kwaliteit ten goede. In 2021 zijn verschillende dashboards ingericht, waardoor data overzichtelijk en toegankelijk zijn voor medewerkers.

Doorkijk 2022

Ook in 2022 blijft het verbeteren van dienstverlening een aandachtspunt. We streven in de eerste plaats naar stabiliteit in de KWH- en Aedes benchmarkcijfers en gaan voor een lichte stijging, waardoor de A-status in zicht komt. Door sneller vragen (in een keer goed) te beantwoorden en ons nog beter te verplaatsen in de vraag van de bewoner, leggen we de lat hoog maar haalbaar.

2.4 KLACHTEN & GESCHILLEN

Medewerkers van HEEMwonen zetten zich dagelijks in voor tevreden bewoners. Toch kan het gebeuren dat een bewoner niet tevreden is over onze werkwijze. Dit kan uitmonden in een klacht of uiteindelijk in een geschil. Hoe gaan we hiermee om?

Klachten

Het team Service & Advies registreert en bewaakt binnengekomen klachten. Zij zetten de klacht door naar de inhoudelijk verantwoordelijke collega en bewaken de afhandeling.

Figuur 2.3 Klachten in cijfers in 2021 en 2020.

	2021	2020
Klachten, rechtstreeks gemeld	264	149
Klachten n.a.v. enquête KWH-meldingen	90	224
Totaal	354	373

Het aantal klachten is in 2021 gedaald ten opzichte van 2020. Deze daling is in lijn met de hogere waardering van de kwaliteit van onze dienstverlening. Het merendeel van de klachten gaat over reparatieverzoeken.

Sinds enkele jaren registeren we een onvoldoende KWH-beoordeling (5 of lager) als een reguliere klacht met dito afhandeling. In 2021 is het team Service & Advies gestart met het 'nabellen' van deze beoordelingen. Door met de bewoner in gesprek te gaan, konden we veel onvrede al aan de telefoon oplossen. Hierdoor is het aantal klachten naar aanleiding van een KWH-melding fors lager.

Daar staat tegenover dat het aantal klachten dat rechtstreeks bij ons binnenkwam, fors is gestegen ten opzichte van het jaar ervoor. De meeste klachten hadden betrekking op reparatieverzoeken. We hebben daarom sterk gestuurd op een betere klachtenafhandeling: door sneller te handelen en korter op het proces te zitten, namen de klachten in de tweede helft van 2021 af.

Geschillen

Als we een klacht van een bewoner niet naar tevredenheid oplossen, kan hij de klacht voorleggen aan een onafhankelijke geschillenadviescommissie. De werkwijze en samenstelling van deze commissie ligt vast in een reglement dat te vinden is op onze website.

Door met de bewoner in gesprek te gaan, konden we veel onvrede al aan de telefoon oplossen. Hierdoor is het aantal klachten naar aanleiding van een KWH-melding fors lager.

Figuur 2.4 Overzicht geschillen over de periode 2017 – 2021.

	2021	2020	2019	2018	2017
Nieuw binnengekomen geschillen	18	6	12	6	4
In behandeling genomen geschillen	9	4	5	3	3
Waarvan gegrond	6	3	1	2	1
Waarvan ongegrond	2	-	4	2	2
Geschillen op 31-12 nog in behandeling	1	-	-	-	-

Van de 18 binnengekomen geschillen, zijn er 9 door de geschillencommissie in behandeling genomen. De bestuurder heeft het advies van de geschillenadviescommissie bij deze geschillen volledig overgenomen. Bij één geschil heeft de geschillenadviescommissie geen advies uitgebracht, deze is in der minne geschikt. De andere 9 geschillen zijn niet ontvankelijk verklaard, omdat de interne klachtenprocedure niet was doorlopen, of omdat het 'geschil' een overlastmelding betrof. De geschillenadviescommissie behandelt geen geschillen tussen bewoners onderling.

Samenstelling en werkwijze geschillenadviescommissie

Sinds 1 januari 2020 is het nieuwe reglement van de geschillenadviescommissie actief. Dit als gevolg van de wijzigingen van de Aedes richtlijnen in 2019. De geschillenadviescommissie bestaat uit vijf leden, te weten: één voorzitter en vier leden. Van de vier leden zijn twee leden voorgedragen door het CHOH en twee leden door HEEMwonen.

Figuur 2.5 Samenstelling en rooster van aftreden geschillenadviescommissie per 31 december 2021.

Naam	Functie	Einde zittingstermijn	Herkiesbaar
Thei Iding	voorzitter	1-1-2026	Nee
Marianne Plag	lid huurder en plaats- vervangend voorzitter	1-1-2023	Ja
Rob Driessen	lid verhuurder	1-1-2025	Nee
Hub Nijsten	lid verhuurder	1-1-2024	Ja
Ben de Hoop	lid huurder	1-1-2024	Ja

Evaluatie

In 2019 is afgesproken dat de samenwerking tussen de geschillenadviescommissie en de bestuurder jaarlijks wordt geëvalueerd. Door de bestuurswissel heeft in 2021 een kennismakingsgesprek plaatsgevonden. Begin 2022 vindt het evaluatiegesprek plaats. Figuur 2.6 toont de vergoedingen die leden van de geschillenadviescommissie ontvangen voor hun werkzaamheden.

Figuur 2.6 Vergoedingen leden geschillenadviescommissie.

Voorzitter	- Per hoorzitting € 200,- - Per extra vergadering € 150,- - Huisbezoek + rapportage € 150,-
Leden	- Per hoorzitting € 150,- - Per extra vergadering € 100,- - Per huisbezoek + rapportage € 100,-

3

Wonen

De kerntaak van HEEMwonen is het huisvesten van de primaire doelgroep: mensen die afhankelijk zijn van een sociale huurwoning met een jaarinkomen tot 40.024 euro. Daarnaast kunnen ook mensen in kwetsbare posities op ons rekenen. Denk hierbij aan migranten, psychiatrische cliënten, ex-daklozen, verwarde personen en statushouders.

HEEMwonen vindt het belangrijk om bij te dragen aan prettig en veilig wonen en diversiteit in onze wijken. Wij gaan voor een duurzame leefomgeving waarbij we steeds meer denken in het belang en de kracht van een wijk.

In dit hoofdstuk laten we zien hoe we ons in 2021 hebben ingezet om bewoners een fijn thuis te bieden.

3.1. HUISVESTEN VAN DE DOELGROEP

We zien dat de huisvestingsvraag van mensen in kwetsbare posities de afgelopen jaren is toegenomen. Dit past bij de landelijke tendens van extramuralisering (mensen wonen langer thuis, ook als de zorgbehoefte toeneemt) en bezuinigingen in de zorg. Het is aan de woningcorporaties om in die woonbehoefte te voorzien. Tegelijkertijd merken we ook dat we daardoor steeds meer te maken krijgen met kwetsbare bewoners die extra aandacht van ons vragen. In sommige buurten en complexen neemt de druk op de leefbaarheid daardoor verder toe.

Enkele cijfers ten aanzien van het huisvesten van de doelgroep:

NIEUWE BEWONERS



710
WONINGEN
VERHUURD

GEMIDDELDE LEEGSTAND



27
DAGEN

Dat is een lichte daling ten opzichte van 2020 (30 dagen), maar nog steeds langer dan in 2019. Oorzaken van de langere gemiddelde leegstand zijn vooral aangepaste processen als gevolg van COVID-19.

TAAKSTELLING & PLAATSIING HUISHOUDENS STATUSHOUDERS



LANDGRAAF

taakstelling 29; geplaatst 37 (+8)

KERKRADE

taakstelling 50; geplaatst 26 (-24)

In Kerkrade hebben we onze taakstelling niet gehaald. Dat komt doordat we in sommige situaties moesten wachten op gezinshereniging, door een langdurig voortraject waardoor woningacceptatie nog niet aan de orde was. Daarnaast beschikken we over onvoldoende woningen die geschikt zijn voor grotere gezinnen.

TOEWIJZING SHORT-STAY



LANDGRAAF

4

KERKRADE

1

Deze woningen zijn vooral bedoeld voor mensen die met spoed tijdelijk onderdak nodig hebben. Ze worden met regelmaat verhuurd aan huurders die om uiteenlopende redenen tijdelijk niet in de eigen woning kunnen verblijven.

Van doelgroepen naar diversiteit

Uit ervaring en uit onderzoeken weten we dat gemengde wijken, leefbare wijken zijn. Met projecten zoals SUPERLOCAL en Park West (Heilust) dragen we met ons toewijzingsbeleid bij aan diversiteit in de wijk en bewonerskracht. De ontmoeting en verbinding tussen bewoners zijn hierin belangrijk. In 2021 hebben we een start gemaakt om deze 138 nieuwbouwwoningen met dit specifieke toewijzingsbeleid te verhuren.

3.2 BETAALBAAR WONEN

Betaalbaar wonen is een van de belangrijkste doelstellingen van HEEMwonen. Zeker in ons werkgebied: in Kerkrade is 7,1% procent van de huishoudens afhankelijk van een uitkering; in Landgraaf 5,9% (landelijk gemiddelde: 5,2%). Onze doelstelling is dat in Landgraaf en Kerkrade 80% van ons bezit betaalbaar blijft. Dat wil zeggen: onder de tweede aftoppingsgrens.

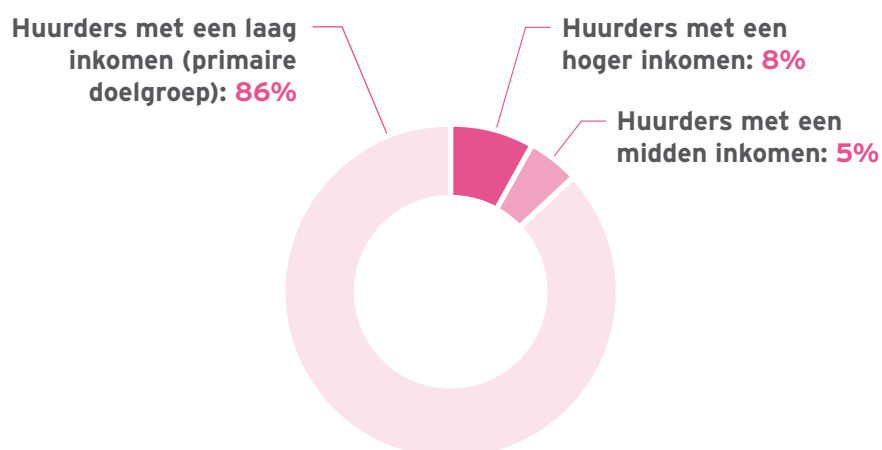
Figuur 3.1 Betaalbaar wonen in cijfers.

	2021	2020
Gemiddelde netto huur van zelfstandige huurwoningen (per ultimo)	€ 559,-	€ 560,-
Aantal mensen met een huurachterstand (peil: 31 december)	526	912
Totale huurachterstand zittende huurders (peil: 31 december)	€ 445.472,-	€ 571.000,-
Ontruimingen vanwege betalingsachterstanden	3	11

Passend toewijzen

In 2021 is 98,3% van de sociale huurwoningen passend toegewezen; ruim boven de norm van 95%, waarbij corporaties woningen met een huurprijs tot en met de aftoppingsgrens moeten verhuren aan huishoudens die recht hebben op huurtoeslag. Dit percentage geldt per jaar en alleen voor nieuw te verhuren woningen. De marge van 5 procent, waarbinnen wij vrij zijn om woningen ook niet-passend toe te wijzen, blijkt ruim voldoende voor gemotiveerde uitzonderingen. Ook passen we soms maatwerk toe in ons huurbeleid. Zo hebben we in enkele gevallen de huurprijs van zittende bewoners naar beneden bijgesteld om een gedwongen verhuizing te voorkomen. Bijvoorbeeld als sprake was van een inkomensachteruitgang. Bij dit maatwerk moest de bewoner de inkomensachteruitgang kunnen aantonen. De nieuwe huur hebben we maximaal bijgesteld tot de nieuwe streefhuur bij mutatie.

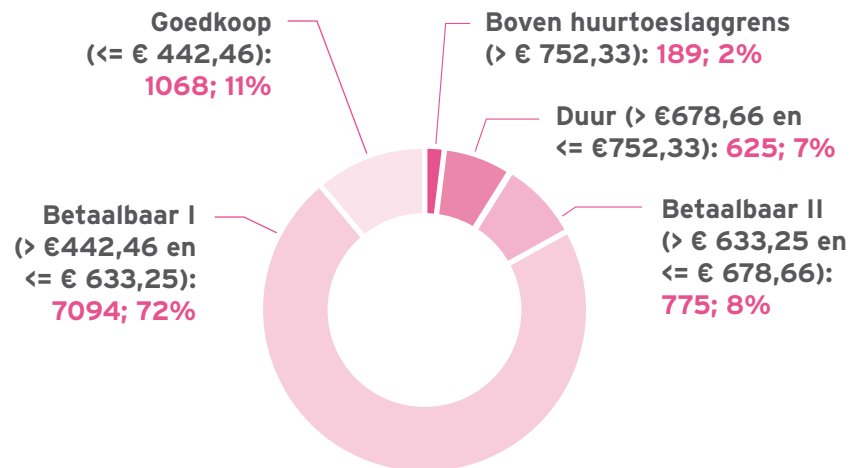
Figuur 3.2 % van sociale huurwoningen, toegewezen aan...



Woningvoorraad naar huurprijscategorie

De verdeling van de woningvoorraad naar huurprijscategorie op 31 december 2021 wordt weergegeven in Figuur 3.3.

Figuur 3.3 Verdeling aantal woningen in % per (netto) huurprijscategorie op 31 december 2021.



Huurverhoging, huurbevrozing en huurverlaging

In 2021 waren we voornemens een gematigd huurbeleid (inflatievolgend) te voeren, met als voornaamste doel om de verschillen in huurprijzen tussen zittende en nieuwe bewoners te verkleinen. Medio februari besloot de Rijksoverheid de huren van alle zelfstandige sociale huurwoningen (DAEB) tussen 1 juli 2021 en 30 juni 2022 te bevroren. Dit met het oog op de coronapandemie en het risico op economische schade en inkomensproblematiek.

Dit heeft HEEMwonen ertoe doen besluiten om alleen de huurprijzen van bedrijf onroerend goed en maatschappelijk onroerend goed (BOG/MOG) en zorg onroerend goed (ZOG) te verhogen.

Voor bewoners die een te hoge huurprijs hadden in verhouding tot hun inkomen, voerden we een huurverlaging door. Dit gebeurde in 2020 ook al. Het verschil met voorgaand jaar was dat de huurverlaging nu was verankerd in een eenmalige wetgeving over 2021.

Na een toets van de Belastingdienst bleek dat 757 huishoudens recht hadden op een huurverlaging. Daarvan werden 636 huishoudens afgetopt op 633,25 euro en 121 huishoudens op 678,66 euro. Gemiddeld daalde de huur van deze woningen met 40,67 euro per maand (totaal 30.800 euro per jaar).

Voorzieningenwijzer

Sinds juni 2021 (Landgraaf) en augustus 2021 (Kerkrade) kunnen onze bewoners een beroep doen op de Voorzieningenwijzer: een instrument dat helpt om het besteedbaar inkomen te verbeteren. Consulanten helpen bewoners bijvoorbeeld met het aanvragen van toeslagen of andere voorzieningen.

In de regio Parkstad is de Voorzieningenwijzer voortgekomen uit de Regionale Prestatieafspraken (2019-2024) als deelproject van de Regio Deal Parkstad.

Oorspronkelijk was het de bedoeling om de Voorzieningenwijzer vanaf het tweede kwartaal van 2020 tot halverwege 2023 in te zetten. Maar door grote verschillen in de aanpak per gemeente is de invoering vertraagd.

In totaal accepteerden 18 bewoners de uitnodiging voor een consult; slechts 5 bewoners kwamen naar een vervolgesprek. Landelijke cijfers - en ook de onze - laten zien dat de drempel om mee te doen, hoog is. Om meer bewoners te enthousiasmeren voor een consult, startten we in het vierde kwartaal van 2021 een promotiecampagne. Met succes! 22 bewoners meldden zich aan.

3.3 WONEN EN ZORG

Als gevolg van landelijke ontwikkelingen in de zorg en vergrijzing in ons werkgebied, zien we een toename van de vraag naar 'wonen met zorg'. Niet alleen ouderenzorg, maar ook mensen die andersoortige zorg of begeleiding nodig hebben.

Samen met partners

Om onze ambities en opgaven op het gebied van wonen met zorg te realiseren, werken we samen met diverse zorg- en welzijnsinstellingen.

Met ongeveer de helft van onze partners in zorgvastgoed hebben we in 2021 voor het eerst een zogenaamde complexsessie georganiseerd: een bijeenkomst om ontwikkelingen, ideeën, ambities en behoeften met elkaar te delen en zo de samenwerking te bevorderen. Dit gaat verder dan alleen vastgoed. Andere thema's die aan bod komen zijn leefbaarheid, welzijn en zorg. Tijdens de sessie bleek onder andere dat de behoefte naar verpleging thuis de komende jaren fors toeneemt. Hierover houden we contact met Meander, de grootste leverancier van ouderenzorg in de regio. Ook in 2022 organiseren we complexsessies. Zo borgen we de frequentie van contactmomenten met alle zorg- en welzijn partners.

Eind 2021 is een medewerker van HEEMwonen aangesteld als relatiebeheerder. Deze nieuwe rol is de linking pin tussen HEEMwonen en zorgpartijen. Korte lijnen helpen ons zicht te houden op de markt en onze visie op zorg te blijven ontwikkelen.

Eind 2021 beschikten we over:



24
ZORGCOMPLEXEN

195 ZELFSTANDIGE
WOONEENHEDEN

487 ONZELFSTANDIGE
WOONEENHEDEN

Samenwerkingspartners

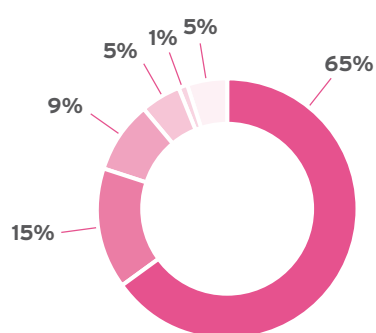
In 2021 verhuurden we vastgoed aan:

- Stichting Arista Cura
- Zorggroep Adelante
- Villa Lalala
- Anna
- HAVEN
- Psychosociale Hulpverlening Avellana
- Mondriaan
- Koraal
- Stichting Autismehulp Zuid-Limburg (SAHZL)
- Radar
- LEVANTOgroep
- Meander Groep Zuid-Limburg
- Stichting Gehandicaptenzorg Limburg (SGL)
- Stichting Kwecoo
- Housing Parkstad
- Adelante
- Credohuis
- Tobas Jeugdhulp
- Welsun
- Impuls
- Jens
- Consuminderhuis
- Humankind

Toegankelijk wonen

Toegankelijkheid is een belangrijke voorwaarde voor wonen met zorg. figuur 3.4 geeft inzicht in de toegankelijkheid van ons woonbezit.

Figuur 3.4 Toegankelijkheid woningbezit HEEMwonen in 2021 aan de hand van de BAT-methodiek.



Toelichting	Sterren	Aantal	%
Geen nultrap woning	*	6.295	65%
Nultrap woning	*	1.480	15%
Rollator bezoekbaar	**	919	9%
Rolstoel bezoekbaar	***	462	5%
Rolstoel woonbaar	****	109	1%
Zorg	*****	486	5%

Inspelen op de zorgbehoefte

Al jaren bouwen we nieuwbouwwoningen zoveel mogelijk levensloopbestendig. In het kader van de Wmo en in samenwerking met beide gemeenten hebben we in 2021 130 woningen aangepast voor mensen met een beperking.

Huisvesting bijzondere doelgroepen

HEEMwonen zet zich ook in voor de huisvesting van mensen die niet (zelfstandig) in hun woonbehoefte kunnen voorzien en begeleiding of specifieke zorg nodig hebben. Denk

aan mensen die in aanmerking komen voor Housing, Housing First, ZMP (Zeer Moeilijk Plaatsbaren), van der Staaij, Care en Support. Ook huisvesten we statushouders. We werken daartoe samen met lokale zorg- en welzijnsorganisaties, die voorzien in de zorg en of begeleiding van de bewoner.

De behoefte naar woningen voor deze doelgroepen stijgt. Hierdoor komt de leefbaarheid in sommige complexen en buurten onder druk te staan. Goede begeleiding en samenwerking tussen betrokken partijen is dan belangrijk, evenals uitwisseling van gegevens om snel te kunnen handelen. In 2020 heeft HEEMwonen een concept convenant gegevensuitwisseling opgesteld in samenwerking met gemeente Kerkrade. Het doel is om samen te kunnen optrekken in de aanpak van overlast in en rondom de woning. Ondanks dat dit convenant in concept gereed is, heeft ondertekening in 2021 niet plaatsgevonden. Gemeente Kerkrade wacht hier nog mee. De reden is onbekend.

In 2021 is gebleken dat in de afgelopen vijf jaar meer dan 75% van de huisvesting in het kader van housing (huurders afkomstig een intramurale setting) succesvol is verlopen. Al deze tijdelijke huurcontracten zijn omgezet in een definitief huurcontract zonder rest problematiek. Een cijfer om trots op te zijn. Minder succesvolle trajecten worden ook zo goed mogelijk afgesloten met doorverwijzing naar instanties.

Credohuis

Eind 2020 heeft HEEMwonen een pand aangekocht voor de vestiging van een Credohuis. Credohuis Parkstad biedt vanuit een kleinschalige aanpak een thuis voor thuisloze jongvolwassenen. In deze huizen kunnen de jongeren weer tot bloei komen en worden ze geholpen om, vanuit hun unieke talenten, weer mee te doen in onze maatschappij.

De ambitie van dit project is om in Kerkrade een eerste blauwdruk te realiseren van een Credohuis, dat volledig gefinancierd en ondersteund wordt door duurzame participatie van ondernemers, overheid en burgers. HEEMwonen is een van de participanten, evenals de gemeenten Heerlen en Kerkrade,

Na een grondige verbouwing - die de stichting zelf heeft gerealiseerd - is het Credohuis Parkstad in november 2021 in gebruik genomen. In 2022 vindt de opening plaats.

3.4 HET BETREKKEN VAN BEWONERS BIJ BELEID

Het Centraal Huurdersoverleg HEEMwonen (CHOH) is de overkoepelende huurdersbelangenvereniging; deze vereniging vertegenwoordigt de belangen van alle bewoners van HEEMwonen. Het CHOH bestaat uit een afvaardiging van vier huurdersverenigingen die op wijk- en buurtniveau actief zijn: drie in Landgraaf en één in Kerkrade.

Het vertegenwoordigen van huurdersbelangen wordt steeds complexer.

Een toekomstbestendig CHOH

Het vertegenwoordigen van huurdersbelangen wordt steeds complexer: belangen enerzijds en beschikbare tijd en vaardigheden anderzijds zijn niet altijd in balans. Dat maakt de vertegenwoordiging van huurdersbelangen kwetsbaar. Samen met welzijnsorganisatie Welsun hebben we actie ondernomen. Dit heeft geleid tot vier nieuwe afgevaardigden voor het CHOH.

Met ingang van 2021 is daarmee ook een nieuw dagelijks bestuur gevormd dat zich inzet om het huurderswerk opnieuw uit te lijnen en huurdersparticipatie bij HEEMwonen nieuw elan te geven.

Onze wijze van huurdersparticipatie

In 2021 hebben vier reguliere overleggen met het CHOH plaatsgevonden. De reguliere overleggen dienen de afstemming van de strategische koers en beleidsmatige aandachtspunten. Overleggen over beleidsmatige onderwerpen die bewoners raken, vinden altijd plaats in werkgroep-vorm, met afgevaardigden van de huurdersvertegenwoordiging. In 2021 voerde het CHOH geen jaarlijks overleg met de RvC. De maatregelen rondom corona, gekoppeld aan de behoefte om vooral fysiek te overleggen op een inhoudelijk thema, belemmerden dit.

Onderwerpen die met het CHOH in 2021 zijn besproken zijn:

- jaarverslag;
- huurbeleid en huursom;
- prestatieafspraken 2021 en meerjarige prestatieafspraken;
- meerjarenonderhoudsbegroting en investeringsbegroting;
- samenwerking met corporatie en doorontwikkeling CHOH;
- klantfocus, KWH en Aedes benchmark;
- aansluiting bij de regio;
- wijkvisies;
- Regio Deal Parkstad;
- Volkshuisvestingsfonds;
- zonnepanelen en servicekosten;
- koersplan;
- vervanging badkamer, keuken, toilet.

Participatie op regionaal niveau

Wij streven naar een goede vertegenwoordiging van de huurdersbelangen, ook op regionaal niveau. In 2020 heeft het CHOH reeds besloten geen deel meer uit te maken van de Regionale Huurdersvereniging omdat deelname te veel individuele inspanning van leden vraagt. Als HEEMwonen zien we een participatie als meerwaarde, maar we begrijpen ook de afweging.

Andere vormen van huurdersparticipatie

Ook hebben we veelvuldig contact met huurdersverenigingen, bewonerscommissies en individuele bewoners op complex- of buurniveau. Deze bewaken de dagelijkse gang van zaken in complexen, buurten en wijken. Zij hebben aandacht voor vragen van bewoners en ondersteunen bij herstructureringen, renovatieprojecten en groot onderhoud.

3.5 LEEFBAARHEID

De leefbaarheid in een aantal van onze wijken, buurten en complexen staat onder druk als gevolg van de sociaaleconomische situatie in delen van ons werkgebied. Ook eenzaamheid en criminaliteit zijn een thema van aandacht.

Hoe wij werk maken van leefbaarheid

Onze wijkbeheerders werken dagelijks aan wijkbeheer in en rond onze gebouwen. Ook onze sociaal- en wijkconsulenten, woonmakelaars en technisch beheerders werken doelgericht aan het verbeteren van de leefbaarheid. In diverse (buurt-)overleggen bespreken we sociale en fysieke aandachtspunten in de buurt.

Leefbaarheid is niet alleen een aandachtspunt voor ons als woningcorporatie. Samen met zorgaanbieders, welzijnsinstellingen, gemeentes, collega-corporaties, (buurt)verenigingen, scholen, wijkteams en politie werken we aan een prettige en veilige leefomgeving. En ook bewoners zetten zich hiervoor in. Er zijn veel vrijwilligers die in huiskamerprojecten en ontmoetingsruimten allerlei activiteiten organiseren die bijdragen aan prettig wonen en leven.

Huiskamerprojecten

HEEMwonen faciliteert huiskamerprojecten in algemene ruimten; hierdoor versterken we de sociale basis: elkaar kennen, met elkaar in contact komen en elkaar helpen. In ons werkgebied zijn 26 huiskamerprojecten actief: 14 in Landgraaf en 12 in Kerkrade. Ze floreren dankzij de inzet van vele vrijwilligers.

COVID-19 zorgde ervoor dat niet alle ontmoetingen in de gebruikelijke frequentie door konden gaan. Om de toekomstbestendigheid van deze waardevolle initiatieven te borgen, hielden we contact met de initiatiefnemers en ondersteunden we hen waar mogelijk. De huiskamer van ons complex Jurgenslaan (Oude Heide) heeft in 2021 een doorstart gemaakt. Een mooie ontwikkeling met potentieel: we hebben het moment aangegrepen om de

In de buurt 'Het Eikske' hebben we verschillende inwoners kunnen enthousiasmeren voor een bewonerscommissie.

voorziening door te ontwikkelen. Het initiatief dient als pilot voor andere huiskamerprojecten. We trekken samen op met Welsun en de besturen van andere huiskamers.

Renovatie en vastgoedontwikkeling ten bate van leefbaarheid

Ingrijpende renovatie- en vastgoedprojecten kunnen een enorme bijdrage leveren aan sociale vraagstukken in de wijk. Een paar belangrijke mijlpalen uit 2021 opgesomd:

- Sinds enkele jaren ontwikkelen we Lauradorp (Landgraaf) tot een energiezuinige, levensloopbestendige en toekomstbestendige wijk. In 2021 werd het renovatieproject afgerond; in het voorjaar van 2022 vindt de feestelijke opening plaats. Het project gaf ons de kans om met inwoners in gesprek te komen en ook 'achter de voordeur' risicosignalen op te halen. Samen met externe partners hebben we deze opgepakt.
- In de buurt 'Het Eikske' zijn we gestart met de voorbereidende werkzaamheden voor verduurzaming. Hierdoor konden we verschillende inwoners enthousiasmeren voor een bewonerscommissie. Van deze commissie is het verzoek gekomen om het project 'Ikgroenhet' in de buurt weer op te starten.
- 'Ikgroenhet' heeft op verschillende plekken in Landgraaf gedraaid. We hebben bewoners op verschillende manieren gemotiveerd om mee te doen. Tevens hebben we het project met menskracht en financiële middelen ondersteund. In 2022 krijgt het project een vervolg.
- In 2017 is HEEMwonen gestart met het toekomstbestendig maken van 322 woningen in Heilust (Kerkrade). In 2021 werd dit project - Energiek Heilust - afgerond. In de laatste fase zijn de erfafscheidingen van voortuinen aangepakt.
- HEEMwonen heeft het voortouw genomen om samen met partners een coalitie te vormen ter bevordering van de leefbaarheid in Kerkrade West. In 2021 ondertekenden partners de coalitie en werd in gezamenlijkheid een wijkplan opgesteld. Een mooie start!

Voor leefbaarheidsinitiatieven in SUPERLOCAL en Rolduckerveld zie de specials op pagina 28 en 30.

Leefbaarheidsfonds en -activiteiten

We bieden bewoners ondersteuning bij activiteiten die de leefbaarheid bevorderen. Dat doen we onder andere via het leefbaarheidsfonds. Een commissie bestaande uit bewoners, ondersteund door HEEMwonen, beoordeelt de aanvragen.

In 2021 stelden we een bedrag van 100.000 euro beschikbaar. Er kwamen 43 aanvragen voor dit fonds binnen, waarvan 38 zijn toegekend. Voor deze activiteiten is een bedrag van 36.500 euro uitgekeerd. Door COVID-19 konden veel leefbaarheidsactiviteiten niet plaatsvinden. Hierdoor is het uitgekeerde bedrag beduidend lager dan in voorgaande jaren.

In 2021 ontvingen
wij 1.600 overlast-
meldingen; 100 minder
dan het jaar ervoor.

Overlast

In 2021 ontvingen wij 1.600 overlastmeldingen; 100 minder dan het jaar ervoor. Wel neemt de intensiteit en complexiteit van de overlastmeldingen toe. COVID-19 versterkt deze tendens: mensen zijn veel thuis, hulpverlening komt niet of in beperkte mate bij mensen thuis en mensen kunnen niet meer naar dagbesteding of er op uit. Hierdoor lijkt de onverdraagzaamheid toe te nemen.

Daarnaast is er in het verslagjaar geen ruimte geweest om activiteiten in de buurt te organiseren. Normaliter brengt dit buurtbewoners juist dichterbij elkaar, waardoor er onderling meer begrip en saamhorigheid is.

Bij zes overlastveroorzakers is vanwege aanhoudende overlast het huurcontact ontbonden via de kantonrechter. Ook zijn enkele bewoners vrijwillig vertrokken, of via een aangepast traject (Housing) elders gehuisvest.

Meldingen als gevolg van drugsoverlast lijken te stabiliseren. In 2021 hebben we vijf woningen gesloten op basis van de Opiumwet: vier woningen in Landgraaf en één in Kerkrade. Dit is een forse daling ten opzichte van het jaar ervoor. Toen sloten we nog vijftien woningen.

Naast het verhelpen van overlastsituaties veroorzaakt door zittende bewoners, proberen we ook overlast door 'nieuwe bewoners' te voorkomen. Daarvoor voeren wij intakes met de woonmakelaars voorafgaand aan een toewijzing, of proberen wij Housing kandidaten zo tactisch mogelijk in te plaatsen. Ook zetten we het instrument gedragsaanwijzingen in. Bij een gedragsaanwijzing worden specifieke bepalingen opgenomen in de huurovereenkomst waar de huurder zich aan moet houden. In 2021 hebben we in totaal 115 gedragsaanwijzingen gemaakt; ten opzichte van 2020 een toename van 42%. Voor bewoners is de gedragsaanwijzing een goede stok achter de deur die hen eraan herinnert welk gedrag we wel willen zien en welk gedrag we juist niet willen zien.



SUPERLOCAL: de meest circulaire wijk van Europa

In Bleijerheide werkt HEEMwonen, samen met gemeente Kerkrade en tien andere partners, aan het SUPERLOCAL-project. SUPERLOCAL is de meest circulaire wijk van Europa. Hoe anders was dat een aantal jaar geleden. Toen werd het gebied gekenmerkt door vier hoogbouwflats. Flats die niet meer voldeden aan de woonwensen anno nu, maar tegelijkertijd gebouwen met kwaliteiten: burens die een sterke gemeenschap vormden met goede sociale contacten en prachtige uitzichten vanaf de bovenste verdiepingen. Flats gemaakt van waardevolle materialen zoals beton. Deze zijn gesloopt en de materialen hergebruikt voor de bouw van woningen en de inrichting van het openbare gebied. Er zijn minder woningen in het gebied teruggebouwd, dat betekent meer ruimte om te leven. Naast de duurzame doelstellingen draagt het project daarom bij aan meer woon- en omgevingskwaliteit.

Het project ontvangt 4,7 miljoen euro aan Europese subsidie vanuit het Urban Innovative Actions fonds. De Europese subsidie is toegekend omdat het project bijdraagt aan een duurzame economie die efficiënt met grondstoffen omgaat. Dankzij deze subsidie kunnen de projectpartners experimenteren met circulair bouwen. Daarnaast heeft het project 2,5 miljoen euro van het Europese Life subsidiefonds ontvangen voor de ontwikkeling van een gesloten waterkringloop.

Het SUPERLOCAL-project bestaat uit diverse deelprojecten.

Expogebouw

Een eerste mijlpaal van SUPERLOCAL was het Expogebouw. Dit gebouw vormde een eerste test om te kijken of het mogelijk is om woningen te maken uit sloopmaterialen. Het Expogebouw heeft ons veel kennis opgeleverd op het gebied van technische-, economische en maatschappelijke haalbaarheid.

Drie circulaire proefwoningen

Met gebruik van materialen uit de flat en kennis opgedaan uit het Expogebouw, hebben we drie proefwoningen ontwikkeld. Er is geëxperimenteerd met verschillende circulaire toepassingen. Zo is bijvoorbeeld een gedeelte van het betonnen casco uit de Voorterstraat gezaagd en gebruikt als casco voor de proefwoning. Ongeveer 90% van de materialen die gebruikt zijn, waren afkomstig uit de hoogbouwflat. Deze woningen zijn opgeleverd in 2020 en worden de komende jaren gebruikt voor promotie en maatschappelijke doeleinden.

Grondgebonden woningen

De kennis en ervaring opgedaan tijdens de bouw van de proefwoningen, zie je terug in vijftien circulaire grondgebonden woningen. Diverse nieuwe toepassingen zijn gebruikt, zoals een demontabel prefab skelet, circulair beton en het 'fix-brick' systeem: bakstenen die zonder cement gestapeld worden en eenvoudig weer te hergebruiken zijn. De woningen leveren een CO₂-reductie op van 25% en zijn voor maar liefst 75% demontabel. Deze woningen zijn in 2021 verhuurd.

De (ver)nieuwbouw van de flat aan de Voorterstraat

De helft van de bestaande flat aan de Voorterstraat is gerenoveerd, de andere helft is nieuw gebouwd. Door de helft van de flat te hergebruiken, besparen we ongeveer 1.000.000 kg. CO₂. Ook dalen de energielasten voor bewoners met circa 45%. We hebben eind 2021 114 woningen technisch opgeleverd. Begin 2022 zijn de woningen verhuurd.

De realisatie van een gesloten waterkringloop

Samen met WML, WBL en de gemeente Kerkrade realiseren we een decentrale wateroplossing. Met dit experiment onderzoeken we of het mogelijk is om van regenwater drinkwater te maken en afvalwaterstromen te hergebruiken. Inwoners van de 15 grondgebonden woningen maken al gebruik van deze gesloten waterkringloop en binnenkort sluiten we ook de flat aan de Voorterstraat hierop aan.

Buurtmakers gezocht en gevonden

De werving van bewoners voor SUPERLOCAL was een bijzonder traject voor HEEMwonen. Niet eerder verhuurden we zoveel woningen in korte tijd. Voor dit bijzondere project zochten we bewoners die affiniteit hebben met leefbaarheid, maar vooral een bijdrage willen leveren aan prettig wonen en leven. We zochten buurtmakers.

We startten de campagne: **samen buurtmaken!** We kijken daar zeer positief op terug. Gedurende een periode van ruim een jaar voerde de projectgroep meerdere gesprekken met geïnteresseerden die een motivatie indienden om aan te geven waarom ze graag in de SUPERLOCAL-buurt wilden wonen. Wat volgde waren mooie gesprekken met gemotiveerde bewoners. Velen van hen sloten zich aan bij werkgroepen om invulling te geven aan de openbare ruimte of de totstandkoming van een ontmoetingsruimte: het SUPERLOKAAL. Hieruit is een daadkrachtige beheerdersgroep ontstaan. Zij hebben zelfs een manifest opgesteld, waarin het dna van het SUPERLOKAAL is geborgd.

De wijkbeheerder en wijkconsulent van HEEMwonen bieden ondersteuning daar waar nodig. In maart 2022 zijn alle woningen in het SUPERLOCAL-gebied verhuurd. De buurt is tot leven gekomen!

Een metamorfose voor Rolduckerveld

In de wijk Kerkrade-Oost - in het bijzonder in de buurt Rolduckerveld - wonen veel mensen met een relatief kwetsbare achtergrond. Rolduckerveld kampt al jaren met problemen op het gebied van leefbaarheid, veiligheid, armoede en eenzaamheid. Daarnaast wordt het plangebied gekenmerkt door eenzijdige woningtypologie en zijn veel woningen in de wijk sterk verouderd.

Samen met gemeente Kerkrade, Provincie Limburg, Parkstad Limburg en Wonen Zuid werken we aan een integrale gebiedsontwikkeling om Rolduckerveld te transformeren. Dit doen we ook in nauwe samenwerking en met hulp van inwoners, ondernemers en belanghebbenden. Het is immers hún wijk; zij weten wat er speelt en weten wat de behoeften zijn.

Door deze integrale aanpak pakken we Rolduckerveld samen met onze partners op allerlei terreinen aan. Het doel is een diverse, leefbare wijk met moderne, energiezuinige huur- en koopwoningen; een wijk waar bewoners zich thuis voelen. Want in Rolduckerveld, daar wil je zijn!

Doelen gebiedsontwikkeling

Voor de gebiedsontwikkeling zijn meerdere doelen geformuleerd.

- Verdunnen en sloop van particulier bezit.
- Verbeteren van de sociaaleconomische situatie en veiligheid.
- Het realiseren van een hoogwaardige en groene openbare ruimte.
- Kwalitatieve afstemming tussen huidig woningaanbod en toekomstige vraag.
- Toevoegen van verschillende energiezuinige woningtypes.

Slopen en opnieuw opbouwen

HEEMwonen verhuurt ongeveer 450 woningen in het plangebied. In het verslagjaar zijn de bewoners van de flats aan de Hertogenlaan geherhuisvest. In de aanloop hiernaartoe is extra aandacht geweest voor de begeleiding van de bewoners die gedwongen moesten verhuizen. Ook hebben we een opruimdag georganiseerd. Alle bewoners hebben een vervangend thuis. Maximus verzorgt tot aan de daadwerkelijke sloop het leegstandsbeheer.

In 2022 slopen we deze hoogbouwflats. Hier komen nieuwe woningen voor in de plaats. Ook andere woningen in het plangebied vervangen we de komende jaren stapsgewijs door duurzame appartementen of grondgebonden nultreden- en gezinswoningen. De sloop- en nieuwbouwopgave in het gebied gaan we zo veel mogelijk clusteren en realiseren met vaste co-makers.

Samen voor een sterke wijk

Samenwerking is een van de sleutelwoorden in de gebiedsontwikkeling van Rolduckerveld. Onze partner Wonen Zuid koopt met behulp van 'Regio Deal gelden Parkstad Limburg' circa 200 koopwoningen aan. Plan is deze te slopen en ook te vervangen voor nieuwe appartementen. Ook elders in het plangebied werkt Wonen Zuid aan appartementen en grondgebonden woningen. We benaderen de gebiedsontwikkeling Rolduckerveld als één geheel, om zo samen te werken aan een sterke wijk.

4

Vastgoed

De afgelopen jaren hebben we veel woningen gesloopt en daarmee onze woningvoorraad verdund. We verwachten de komende jaren stabilisatie van het aantal woningen in onze portefeuille, waarbij we de woningen die we slopen zoveel mogelijk vervangen door levensloopbestendige nieuwbouw. Sinds enkele jaren zetten we stapsgewijs in op verduurzaming van ons woningbezit. Dat doen we door middel van grootschalige renovatie, maar ook tijdens groot onderhoud. We combineren het aanbrengen van duurzaamheidsmaatregelen met het verbeteren van het wooncomfort én het leefklimaat in de buurt. Daarmee dragen deze projecten bij aan de verlaging van de woonlasten voor de bewoner.

In dit hoofdstuk verantwoorden we hoe we ons hebben ingezet ten aanzien van het bieden van goed onderhouden woningen.

4.1 VISIE OP VASTGOED EN WIJKEN

In 2021 is in het licht van de nieuwe koers gewerkt aan een vernieuwde visie op vastgoed.

Onze visie op vastgoed in een notendop

Ons vastgoed draagt eraan bij dat bewoners zich veilig en prettig voelen in hun buurt. We zien het ontwikkelen en exploiteren van vastgoed niet als een doel op zich, maar als een middel om onze maatschappelijke opgave te realiseren. We zetten ons vastgoed in om buurten sterker te maken. Samen met onze bewoners, leveranciers en belanghouders werken wij aan deze opgave. Wij geloven dat een goede mix van verschillende doelgroepen en woningtypen de buurt sterker maakt. We zetten ons in voor een duurzame buurt waar ook de volgende generatie bewoners zich thuis voelt in een goed onderhouden, duurzame en betaalbare woning.

We vinden het belangrijk om onze vastgoedinvesteringen op de behoefte van de buurt af te stemmen. Daarvoor is een doorontwikkeling van het huidige vastgoedsturingsmiddel nodig.

4.2 PORTEFEUILLEPLAN EN -DOELSTELLINGEN

Het portefeuilleplan van HEEMwonen loopt van 2020 tot 2030. De portefeuilledoelstellingen hebben betrekking op de thema's beschikbaarheid, betaalbaarheid, duurzaamheid en toegankelijkheid.

Beschikbaarheid

Huishoudens met een 'smalle' beurs - de belangrijkste doelgroep van HEEMwonen - zijn aangewezen op het sociale huursegment. Beschikbaarheid betekent het beschikbaar houden van voldoende sociale huurwoningen.

Doelstelling: tot 2030 blijft de woningportefeuille in Kerkrade en Landgraaf gelijk.

Betaalbaarheid

Onze woningen moeten betaalbaar zijn voor bewoners. Dat is evident. Betaalbaarheid definiëren we in ons portefeuilleplan als: een woning met een netto huur tot de tweede aftoppingsgrens (678,66 euro prijspeil 2021).

Doelstelling: in Kerkrade en Landgraaf blijft minimaal 80% van de DAEB-woningvoorraad onder de tweede aftoppingsgrens.

Duurzaamheid

Stapsgewijs verduurzamen we onze vastgoedportefeuille: in 2050 moet ons woningbezit CO₂-neutraal zijn. De portefeuilledoelstelling voor duurzaamheid heeft betrekking op de energetische prestatie van de woningen, die uitgedrukt wordt in een Energie-index of energielabel. Naast de interne doelstelling heeft HEEMwonen ook te maken met sectordoelstellingen en -verplichtingen evenals met afspraken vanuit de Rijksoverheid, regio Parkstad en/of gemeenten.

In Figuur 4.1. zijn de relevante doelstellingen schematisch weergegeven. Vooralsnog stuurt HEEMwonen op het verbeteren van de Energie-index en niet op CO₂-neutraal in 2050. Het verbeteren van de Energie-index zorgt ook voor een CO₂-reductie.

Figuur 4.1 Een schematische weergave van de duurzaamheidsdoelstellingen.



Toegankelijkheid

Met het oog op vergrijzing en de trend dat ouderen – ook met zorg – langer thuis blijven wonen, maakt dat ‘toegankelijk wonen’ een speerpunt is. Dit betekent: nultreden (minimaal 1 BAT-ster).

Doelstelling: het aandeel toegankelijke woningen stijgt tussen 2020 en 2030 met 7%.

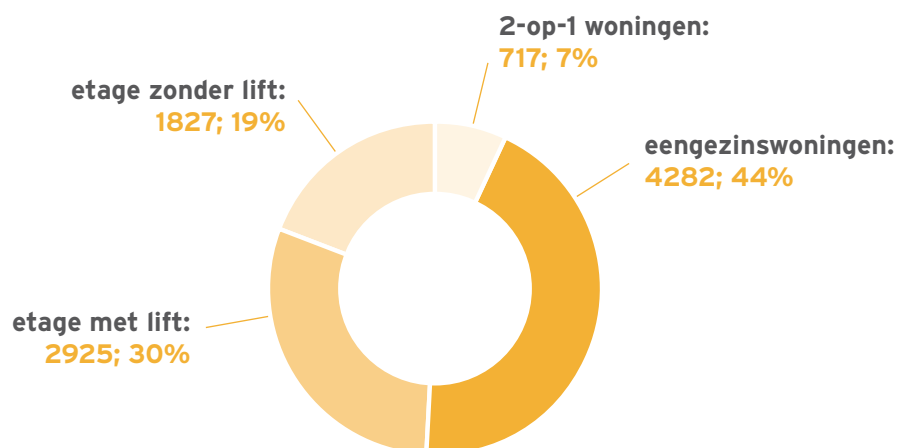
4.2 PORTEFEUILLEPLAN EN -DOELSTELLINGEN



HEEMwonen heeft in de gemeenten Kerkrade en Landgraaf in totaal 11.615 verhuureenheden in bezit. Dit betreft 9.751 zelfstandige woningen en 1.864 overige verhuureenheden, zoals intramuraal zorgvastgoed, garages, parkeerplaatsen, ontmoetingsruimten, kinderdagverblijven en kantoor- en bedrijfsruimten. Van deze 9.751 zelfstandige woningen maken 202 woningen deel uit van de niet-DAEB portefeuille. Dit aantal is in de loop van 2021 niet gewijzigd. Vanuit ons portefeuilleplan werken we aan de ontwikkeling en transformatie van ons woningbezit. In de volgende paragrafen leggen we uit hoe we daar in het verslagjaar aan gewerkt hebben.

Figuur 4.1 toont de samenstelling van onze woningportefeuille verdeeld naar woningtype. Figuur 4.2 toont de mutaties in onze woningvoorraad in 2021.

Figuur 4.1 Woningvoorraad naar woningtype op 31 december 2021.



Figuur 4.2 aantal zelfstandige woningen in exploitatie op 31 december 2021.

Aantal woningen op 31-12-2020		DAEB 9.503	Niet-DAEB 202
Toegevoegd in 2021	Aantal opgeleverde nieuwbouwwoningen	45	-
	Aantal aangekochte woningen	2	-
	Overige	-	-
Onttrokken in 2021	Aantal verkochte woningen	1	-
	Aantal gesloopte woningen	-	-
	Aantal samenvoegingen	-	-
Aantal zelfstandige woningen in exploitatie op 31-12-2021		9.549	202

Aankoop van particuliere woningen

In onze regio is een overschot aan goedkope particuliere (koop)woningen. We zijn bereid een deel van deze woningen te kopen, mits we hiermee de leefbaarheid van wijken kunnen verbeteren. Voorwaarde is dan wel dat die woningen grenzen aan of gelegen zijn in de directe omgeving van ons eigen woningbezit. Daarnaast zijn we bereid woningen aan te kopen als dat een bijdrage levert aan het clusteren van versnipperde woningen, vooruitlopend op toekomstige verduurzamings- en herstructureringsopgaven. Uiteraard kopen we aan in nauwe samenwerking en afstemming met de gemeenten.

In 2021 hebben we drie woningen aangekocht, waarvan twee in exploitatie. De derde woning is aangekocht in het kader van 'IBA-project Lauradorp'. Na verduurzaming richten we de woningen tijdelijk in als modelwoning voor particuliere eigenaren, waarna we ze verhuren.

Verkoop van woningen

In 2021 hebben we één woning verkocht. Verkoop van woningen vindt alleen plaats als er sprake is van versnipperd bezit, waardoor onderhoud van die woningen inefficiënt plaatsvindt. Daarnaast zijn nog meer voorwaarden aan de verkoop verbonden in relatie tot bijvoorbeeld de kwaliteit van de woningen en het aantal te verkopen woningen.

Sloop

Om de diversiteit in buurten te bevorderen en invulling te kunnen geven aan onze transformatieopgave, kiezen we soms voor sloop en herontwikkeling. Bij sloop hanteren we een sociaal statuut waarin de rechten en plichten van de bewoners en HEEMwonen duidelijk staan beschreven. Een van de grootste sloopopgaves voor de komende jaren ligt in Rolduckerveld. In deze buurt hebben we het afgelopen jaar alle bewoners uit de twee flats aan de Hertogenlaan (200 woningen) naar een andere woning kunnen begeleiden. In Landgraaf hebben we in het afgelopen jaar op diverse locaties duplexwoningen gesloopt. Hier komen meer passende, levensloopbestendige nieuwbouwwoningen voor in de plaats.

Verduurzaming

We hebben bij HEEMwonen een grote opgave om onze woningen te verduurzamen. Om onze ambitie (alle woningen energielabel B in 2030) te realiseren, maken we langjarige afspraken met vaste partners. Verduurzaming gaat samen met het versterken van de leefbaarheid in buurten: bij verduurzamingsprojecten hebben we daarom ook veel aandacht voor bewonersparticipatie en klanttevredenheid. Verduurzaming van onze woningen combineren we vaak met het nodige planmatige onderhoud. Doordat de energielasten voor bewoners na verduurzaming dalen, leveren we hiermee een bijdrage aan het verlagen van de totale woonlasten. Afgelopen jaar hebben we ongeveer 200 woningen verduurzaamd naar label A. In figuur 4.3 is een verdeling van de energielabels weergegeven.

Figuur 4.3 Een overzicht van ons woningbezit naar energielabels in 2021.

Energielabel	%
A	27%
B	17%
C	26%
D	15%
E	8%
F	3%
G	4%
Totaal	100%

Kraamkamers

HEEMwonen neemt sinds 2019 deel aan het Programma Kraamkamers C8. Dit is een initiatief tussen de acht grootste woningcorporaties in Limburg; samen pakken we duurzaamheidsvraagstukken in de gebouwde omgeving op. Zo dragen we bij aan het behalen van de klimaatdoelstellingen.

Samen met drie andere woningcorporaties hebben we - na een intensief inkoopproces - raamovereenkomsten gesloten met twee marktpartijen: zij realiseren ongeveer 1500 zonnepaneleninstallaties per jaar in de periode van 2021 tot en met 2023. De eerste 50 installaties van HEEMwonen - mede gefinancierd vanuit het duurzaamheidsfonds - zijn begin 2022 opgeleverd.

Nieuwbouw

Vanwege onze transformatieopgave én twee grootschalige gebiedsontwikkelingen (SUPERLOCAL en Rolduckerveld zie pagina 28 en 30), staan we voor een stevig nieuwbouwprogramma. Door betaalbare-, duurzame- en nultredenwoningen toe te voegen, maken we ons woningbezit toekomstbestendig. Dit is een uitdaging; vooral betaalbaarheid en duurzaamheid staan soms op gespannen voet met elkaar. Het vraagt om een nieuwe benadering van de markt, waarbij we meer gebruikmaken van gestandaardiseerde woningconcepten en clustering van inkoop.

Daarom nemen we deel aan inkoop samenwerking 'De Limburgse Bouwstroom' waarbij we onderzoeken of we samen met andere corporaties woningen kunnen inkopen. Waar mogelijk ontwikkelen en bouwen we nieuwe woningen samen met vaste partners en maken we projectoverstijgende afspraken. In 2021 hebben we circa 42 duurzame nultreden woningen opgeleverd verspreid over diverse locaties. Nog 176 woningen zijn in aanbouw waarvan 135 woningen zijn opgeleverd in het eerste kwartaal van 2022. De overige woningen worden opgeleverd in het tweede kwartaal 2022.

4.3 ONDERHOUD

Goed wonen doe je in een goed onderhouden woning. We bewaken de kwaliteit van onze woningen door periodiek een conditiemeting uit te voeren. Om de kwaliteit, continuïteit en dienstverlening te borgen, hebben we de ambitie om vaste partners langdurig aan HEEMwonen te binden voor onderhoud en renovatie. Zo verbeteren we de klanttevredenheid, het proces, het product, verlagen we de kosten en maken we samen een voorspelbare begroting.

Figuur 4.4 Onderhoudskosten 2021.

Type onderhoud	Onderhoudskosten (bedragen x € 1000)	Gemiddelde kosten per gewogen vhe
Reparatieverzoeken	3.262	€ 313,-
Mutatieonderhoud	3.988	€ 383,-
Badkamer/keuken/toilet	3.102	€ 298,-
Subtotaal dagelijks onderhoud	10.352	€ 994,-
Planmatig onderhoud	8.531	€ 819,-
Preventief onderhoud	2.626	€ 252,-
Subtotaal planmatig onderhoud	11.157	€ 1.072,-
Totaal onderhoudskosten	21.509	€ 2.066,-
Toegerekende organisatiekosten	3.403	
Totale lasten onderhoudsactiviteiten	24.912	

Onderhoud en renovatie zijn een grote kostenpost in onze begroting. De gemiddelde onderhoudskosten bedroegen in 2021 2066 euro per gewogen verhuureenheid.

Dagelijks onderhoud

De uitvoering van het dagelijks onderhoud is sinds 2019 ondergebracht bij twee partners: (Smeets Vastgoedservice en Habenu van de Kreeke Vastgoedservice). Sinds 2020 worden de doelstellingen van de samenwerking gezamenlijk bepaald en opgenomen in het jaarplan.

In het jaarplan van 2021 hebben we twee belangrijke doelstellingen geformuleerd:

- een 7,9 op klanttevredenheid scoren;
- het verbeteren van de intake bij reparatieverzoeken, onder andere door meer te digitaliseren en gebruik van data.

De eerste doelstelling is niet behaald; huurders waardeerden onze dienstverlening op het thema 'reparaties' met een 7,8. Toch zijn we niet ontevreden; met een 7,8 scoren we ruim boven het landelijk gemiddelde.

In 2021 hebben we de eerste stappen gezet naar een nieuwe systematiek voor de intake bij reparatieverzoeken. Bestaande systemen zijn gekoppeld met de reparatiemodule ROSA. Door de koppeling stroomlijnen we informatie en kunnen we bewoners beter en vooral sneller helpen.

Planmatig onderhoud

Planmatige onderhoudswerkzaamheden worden cyclisch uitgevoerd aan de hand van kwaliteitsafspraken met onze partners of naar aanleiding van een actuele conditiemeting. In 2021 hebben we bij een groot aantal woningen planmatige onderhoudswerkzaamheden uitgevoerd. Ook in het planmatig onderhoud werken we zo veel mogelijk met vaste co-makers of contractpartners, onder andere voor schilderwerk, liftonderhoud, brandwerende voorzieningen. Samen zorgen we ervoor dat onze woningen voldoen aan de actuele veiligheids- en kwaliteitseisen.

In 2021 hebben we een paar belangrijke stappen voorwaarts gemaakt:

- We voeren periodieke conditiemetingen aan onze woningen uit om de kwaliteit te bewaken en een gerichtere onderhoudsplanung te kunnen maken.
- We voeren schilderwerk uit conform RGS methodiek (Resultaat Gericht Samenwerken) waarbij onze schilders verantwoordelijk zijn voor het onderhouden van het schilderwerk aan onze complexen conform vooraf vastgestelde kwaliteitseisen. Omdat de schilders zelf een langjarige begroting aanleveren die moet voldoen aan onze kwaliteitseisen, worden we voorspelbaarder in onze werkzaamheden en uitgaven.
- We zijn gestart met het versneld aanbrengen van rookmelders in alle woningen. Vanaf juli 2022 is het verplicht dat elke woning een rookmelder heeft.

De overige planmatige werkzaamheden die we jaarlijks (laten) uitvoeren, zijn bijvoorbeeld dakwerkzaamheden in combinatie met warmte-isolatie, het aanbrengen van videofoons, onderhoud aan liftinstallaties, het verhelpen van constructieve problemen van balkons, het aanbrengen en herstellen van klim- en valbeveiligingen en het verhelpen van vochtproblemen.

5

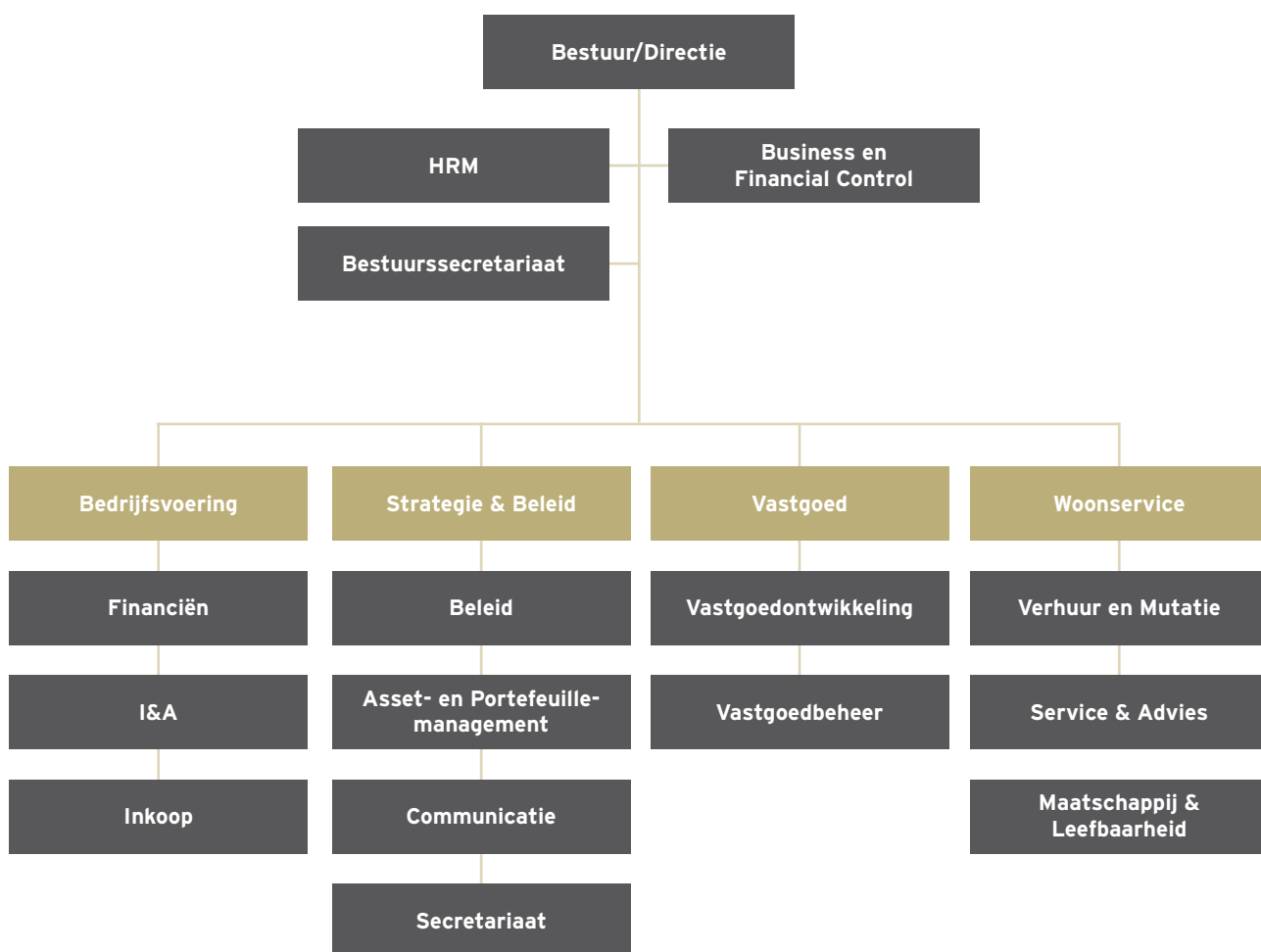
Organisatie

HEEMwonen is een vitale organisatie. We stimuleren werkgeluk in een omgeving waar medewerkers met plezier en passie optimaal kunnen samenwerken aan complexe, maatschappelijke opgaven. Het is daarom belangrijk dat we wendbaar zijn georganiseerd en dat we ons blijven ontwikkelen. Zo kunnen we inspelen op veranderingen. Medewerkers van HEEMwonen kenmerken zich omdat ze betekenisvol willen zijn voor een ander. HEEMwonen daagt medewerkers uit om hun talenten in te zetten, zich te ontplooien en regie te nemen om een bijdrage te leveren aan de buurt.

5.1 ORGANISATIESTRUCTUUR

Bij HEEMwonen werken op de balansdatum 121 medewerkers (106,19 fte) aan betaalbaar wonen en prettig leven in een fijne woning. Onder hen 9 inleenkrachten (5,33 fte) en 3 stagiaires (2,11 fte). De organisatie is verdeeld in vier afdelingen: Woonservice, Vastgoed, Bedrijfsvoering en Strategie en Beleid. Enkele functies vallen rechtstreeks onder de bestuurder: HRM, Business en Financial Control en het Bestuurssecretariaat. In figuur 5.1 is het organigram van HEEMwonen opgenomen per ultimo 2021.

Figuur 5.1 Organigram HEEMwonen op 31 december 2021.



5.1 ONZE MEDEWERKERS



109
MEDEWERKERS
(d.d. 31 december 2021)



98,75
FTE



46% 54%
MAN VROUW



89%
VAST CONTRACT



56%
WERKT FULLTIME



46 JAAR
GEMIDDELDE LEEFTIJD

3 **STAGIAIRS**
(2,11 fte)

9 **INLEENKRACHTEN**
(5,33 fte)

De impact van COVID-19 op onze manier van (samen)werken

Ook in 2021 heeft COVID-19 impact gehad op onze manier van werken. Al ruim voor de coronapandemie waren onze medewerkers toegerust om thuis te werken. De overgang naar hybride werken (met een focus op thuis) verliep relatief soepel. Tegelijkertijd merkten we dat sociale verbondenheid onder druk staat. Dit is een voortdurend punt van aandacht.

Interne communicatie speelt hierin een belangrijke rol: als informatieverstrekker (medewerkers goed en tijdig informeren over bijvoorbeeld maatregelen) en als verbindende factor.

Ook nu de coronacrisis achter ons lijkt te liggen, blijven medewerkers gedeeltelijk thuiswerken. Om dit goed te organiseren is de werkgroep 'Duurzaam werken bij HEEMwonen' in 2020 ingericht. Zij zijn gestart met onderzoek en in 2021 heeft een evaluatie plaatsgevonden. Aandacht voor een evenwichtige en prettige manier van werken voor iedereen is het belangrijkste aandachtspunt.

Medewerkerstevredenheidsonderzoek (MTO)

In het laatste kwartaal van 2021 zijn voorbereidingen getroffen voor een medewerkerstevredenheidsonderzoek. Een werkgroep met medewerkers uit verschillende geledingen van onze organisatie heeft samen met DUO Market Research relevante onderwerpen bepaald en vragen geformuleerd. Daarbij is aandacht voor zogenaamde 'soft controls'. Tijdens een kick-off werd het nieuwe medewerkerstevredenheidsonderzoek geïntroduceerd; in december ontvingen medewerkers de vragenlijst in de mailbox.

We behaalden een respons van 74%. Hieronder een impressie van de belangrijkste resultaten.

1. Onze medewerkers zijn over het algemeen betrokken, tevreden en loyaal. Ze voelen zich sterk betrokken bij hun eigen afdeling en bij HEEMwonen als 'groter geheel' en zijn trots om voor deze organisatie te werken. Onze Net Promotor Score (NPS; maat voor loyaliteit aan de organisatie) scoort erg goed, zelfs hoger dan gemiddeld in de corporatiesector. Deze score geeft aan dat een grote groep medewerkers HEEMwonen als werkgever zou aanbevelen.
2. Onze medewerkers vinden dat er binnen HEEMwonen een redelijk professionele cultuur heerst. HEEMwonen scoort hierop conform de benchmark.
3. Het koersplan leeft onder de medewerkers. Medewerkers voelen zich betrokken bij de totstandkoming van de beloftes en zijn gemotiveerd om deze beloftes toe te passen in hun werk en voelen zich er ook daadwerkelijk mee verbonden.
4. Er is een aantal aandachtspunten.
 - De communicatie - en dan met name de communicatie tussen de afdelingen - mag beter.
 - Er heerst op een aantal afdelingen een hoge werkdruk. De score op werkdruk is over het algemeen niet opvallend laag maar hier valt wel voor bepaalde afdelingen nog winst te behalen.
 - Er wordt een beperking in doorgroei- en promotiemogelijkheden ervaren. Dit kan leiden tot uitstroom-risico's.
 - Het percentage medewerkers dat sterk bevlogen en betrokken is en dat altijd bereid is een stap extra te zetten, is ten opzichte van 2017 sterk gedaald (van 22% naar 9%). AI scoort HEEMwonen nog altijd hoger op dit gebied dan de benchmark (4%).

Er zijn (soms grote) verschillen zichtbaar tussen de afdelingen: afdelingen die relatief hoog scoren en afdelingen die relatief laag scoren op een of meerdere thema's.

Elke afdeling heeft een afdelingsrapportage ontvangen waarin elk thema is uitgewerkt. Teamleiders bespreken de resultaten en maken een plan om knelpunten aan te pakken. Belangrijke resultaten krijgen een plek in de ontwikkelagenda.

5.3 EEN GEZONDE EN VITALE ORGANISATIE

HEEMwonen wil het beste uit medewerkers halen. Daarbij hebben we aandacht voor onder andere vitaliteit, verzuim en arbeidsomstandigheden.

Verzuim

In 2021 is de in 2019 opgestelde verzuimvisie verder uitgedragen en opgevolgd. Uitgangspunt van de visie is dat medewerkers zelf een sleutelrol vervullen in het verzuimproces. We motiveren medewerkers om dreigende problemen vroegtijdig bespreekbaar te maken. Ook heeft de leidinggevende een centrale rol bij het voorkomen van verzuim en gedurende het hele verzuimproces. Het gemiddelde verzuimpercentage over heel 2021 bedroeg 4,1 procent per ultimo 2021; een mooie daling van 1% ten opzichte van 2020.

In de jaarlijkse evaluatie met de arbodienst is een aantal verbeterpunten benoemd:

- onderlinge communicatie tussen HRM en de arbodienst;
- samenwerking tussen leidinggevend kader en de arbodienst.

De arbodienst heeft voorgesteld om tot frequentere contactmomenten te komen om lopende casussen te bespreken. Ook besteden we in 2022 meer aandacht aan de SMT-gesprekken (sociaal-medisch-team). Hierin verwachten we een actievere rol van de Arboarts.

Vitaliteitscheck

Medewerkers van HEEMwonen kunnen gebruikmaken van een vitaliteitscheck van zorgorganisatie Meander. Zo'n vitaliteitscheck geeft een goed beeld van iemands gezondheid. Deze checks vinden altijd fysiek plaats. Door COVID-19 konden ze in 2021 niet doorgaan. HEEMwonen en Meander hebben in onderling overleg besloten de vitaliteitschecks in februari 2022 aan te bieden.

Fietsleaseplan

In 2021 hebben we het fietsleaseplan geïntroduceerd binnen HEEMwonen. Hiermee stimuleren we medewerkers om op de fiets naar het werk te komen. Het plan is positief ontvangen. 15 medewerkers maakten al gebruik van het initiatief.

Arbidsomstandigheden

Een aantal signalen dat voortkwam uit de in 2019 uitgevoerde risico-inventarisatie & evaluatie (RI&E), is in 2021 opgepakt in de werkgroep Duurzaam Werken bij HEEMwonen. Ook de Arbo-coördinator neemt deel aan deze werkgroep, die zich inzet voor een gezond en prettig werkklimaat.

Medio 2021 zijn medewerkers bevraagd naar hun bevindingen over 'Duurzaam Werken bij HEEMwonen'. Uit deze enquête zijn een aantal punten als leidraad voor een prettige manier van duurzaam samenwerken naar voren gekomen, bijvoorbeeld helder en duidelijk communiceren, bereikbaarheid en beschikbaarheid aangeven, het stimuleren van contactmomenten tussen collega's en aandacht geven aan sociale verbondenheid.

5.4 HEEMWONEN: EEN INNOVATIEVE, WENDBARE ORGANISATIE

Bij HEEMwonen staan we voor gezamenlijke opgaven. Dat doen we dwars door de organisatie en over organisatiegrenzen heen. Het doel staat altijd voorop. We noemen dat grenzeloos samenwerken. Met teams van professionals in wisselende samenstellingen werken we vanuit een vaste basis en in tijdelijke teams als de opgave dit van ons vraagt.

Traditionele
functionerings-
en beoordelings-
gesprekken hebben
plaatsgemaakt voor
een nieuwe vorm
van dialoog.

Generiek functiehuis

Een ontwikkeling die bijdraagt aan de wendbaarheid van de organisatie, is de stap naar een generiek functiehuis. Ons huidige functiehuis bestond uit 46 specifieke profielen. In 2021 hebben we een nieuw ontwerp voor een functiehuis gemaakt met slechts 6 generieke functies. Een externe deskundige heeft ons hierbij geholpen. Dit ontwerp past beter bij de nieuwe koers, waarin wendbaarheid en opgavegericht werken centraal staan.

In het laatste kwartaal van 2021 is besloten om per profiel een conceptbeschrijving toe te voegen. Zo'n beschrijving geeft medewerkers handvatten voor hoe zij hun rol(len) kunnen invullen. Ook de OR is nauw betrokken bij dit traject. In het eerste kwartaal van 2022 wordt het nieuwe functiehuis geïmplementeerd.

Evaluatie Waardevol Werken

In april 2020 is Waardevol Werken geïntroduceerd bij HEEMwonen. Traditionele functionerings- en beoordelingsgesprekken hebben plaatsgemaakt voor een nieuwe vorm van dialoog, waarbij medewerkers zelf de regie hebben over hun inzet, prestaties en ontwikkeling. De cyclus van Waardevol Werken heeft één jaar als pilot gedraaid en is in juni 2021 geëvalueerd. De uitkomst van de evaluatie is positief: medewerkers zijn het erover eens dat Waardevol Werken past bij HEEMwonen. Een projectgroep heeft evaluatiepunten opgepakt. Daarmee brengen we Waardevol Werken weer een stap verder.

Leren & ontwikkelen

Ontwikkelingsmogelijkheden zijn niet alleen waardevol voor zittende medewerkers, ze maken onze organisatie ook aantrekkelijk voor nieuwe krachten. In 2021 was een bedrag van 224.373 euro begroot voor leren en ontwikkelen. Daarvan is 197.757 euro uitgegeven aan:

- afdelingsoverstijgende opleidingen, waaronder ontwikkeling van Service & Advies en het Plusprogramma (zie toelichting verderop in deze paragraaf);
- individuele coaching, algemene opleidingen, agressie- en communicatietrainingen.

Het PlusPrograma is een uniek programma voor ambitieuze, enthousiaste en gedreven medewerkers.

HEEMwonen stimuleert haar medewerkers om meer gebruik te maken van de bestaande instrumenten die de CAO biedt voor leren en ontwikkelen, zoals de FLOW-loopbaanwijzer, gratis loopbaancoaches en aanbod via CorpoConnect en Baandomein.

PlusProgramma

Begin 2021 is het PlusProgramma van start gegaan. Dit is een uniek programma voor ambitieuze, enthousiaste en gedreven medewerkers. Onder leiding van externe trainers gingen medewerkers aan de slag met hun persoonlijke ontwikkeling en een aantal strategische vraagstukken. Het PlusProgramma is aangeboden in samenwerking met Weller Wonen. Zes medewerkers van HEEMwonen namen deel. Een evaluatie én een feestelijke afsluiting van het programma zijn vanwege coronabeperkingen verplaatst naar 2022.

5.5 SAMENWERKEN EN HEEMWONEN

We zoeken actief de samenwerking op met onze partners en bouwen aan relevante netwerken. Ook dat maakt ons een wendbare organisatie.

CorpoConnect Limburg

CorpoConnect is een samenwerkingsverband tussen Limburgse woningcorporaties gericht op talentontwikkeling. In 2021 is het samenwerkingsverband gegroeid van 10 naar 17 corporaties met in totaal 1350 medewerkers. CorpoConnect heeft verschillende netwerkgroepen van vakbroeders: HRM-functionarissen, bestuurssecretarissen, BI- en Data-specialisten, wijkbeheerders, financieel medewerkers en communicatieprofessionals. Zij leren van gastsprekers/experts en van elkaar.

Het platform organiseert uiteenlopende trainingen, workshops en evenementen met thema's als: leidinggeven bij hybride werken, oriëntatie volkshuisvesting, jij en je toekomst, pensioen in zicht, ogen en oren in de wijk, breinleiderschap, woontechniek voor verhuurmedewerkers, human profiling en computervaardigheden. CorpoConnect werkt samen met Baandomein, dat eveneens trainingen en workshops aanbiedt.

Samenwerkingen met onderwijs

HEEMwonen heeft al jaren goede banden met onderwijsinstellingen in mbo en hbo. Vanwege de krapte op de arbeidsmarkt hebben we die samenwerking - vooral met ZUYD - in het laatste kwartaal van 2021 geïntensiveerd. Schoolverlaters vormen een waardevol medewerkerspotentieel. We hebben deelgenomen aan een stagemarkt voor studenten 'social work'. In 2022 hebben we de intentie om dit voor meerdere opleidingen te organiseren en om meerdere onderwijsinstellingen te benaderen.

Vastgoed- en onderhoudspartners

Vastgoed- en onderhoudspartners vormen een verlengstuk van onze eigen organisatie. Meer hierover leest u in hoofdstuk 4.

5.6 MEDEZEGGENSCHAP

De ondernemingsraad HEEMwonen (OR) is ons inspraak- en medezeggenschapsorgaan. De OR bestaat uit betrokken en positief-kritische werknemers die namens de medewerkers overleg voeren met de werkgever over het ondernemingsbeleid en personeelsbelangen. De OR praat en denkt mee over de diverse interne en externe ontwikkelingen die de organisatie raken. Afhankelijk van het onderwerp heeft de OR instemmings- of adviesrecht. Daarnaast levert de OR gevraagd en ongevraagd advies.

Belangrijke OR-thema's

De OR wordt vroegtijdig betrokken bij projecten en ontwikkelingen die de organisatie raken. Samen stellen we thema's vast die we in een jaar willen of moeten bespreken. Grote thema's waarbij de OR intensief is betrokken, zijn de ontwikkeling van de nieuwe koers en het nieuwe generieke functiehuis, de evaluatie 'Waardevol Werken', het medewerkerstevredenheidsonderzoek, onderzoek en verbeterplan NPO en de awarenessstool informatieveiligheid. Daarnaast namen OR-leden deel aan diverse werkgroepen:

- de werkgroep Coronacall, waarin de impact van de coronamaatregelen voor de organisatie en dienstverlening centraal stonden;
- de kerngroep 'Duurzaam Werken bij HEEMwonen' die zich bezighoudt met hybride werken.

Daar waar de OR dit nodig acht, laat zij zich adviseren door een deskundig extern adviseur. Hier is in 2021 dan ook een aantal keer gebruik van gemaakt.

De OR in gesprek met bestuur en RvC

In 2021 heeft de OR regelmatig regulier overleg gevoerd met de bestuurder. Aanvullende overleggen zijn belegd om bepaalde onderwerpen verder uit te diepen.

Met de Raad van Commissarissen ging de OR in 2021 één keer formeel aan tafel voor het jaarlijks overleg. Naast dit formele overleg zijn ook hier een aantal extra contactmomenten geweest. Het uitgangspunt is om op basis van wederzijds vertrouwen deze gesprekken te voeren.

Samenstelling OR en verkiezingen

De OR van HEEMwonen bestaat formeel uit zeven zetels. Halverwege 2021 stonden OR-verkiezingen gepland. Drie zittende leden hebben zich opnieuw verkiesbaar gesteld; vier nieuwe leden hebben zich gemeld. Hierdoor waren de verkiezingen overbodig en zijn de nieuwe leden

Het uitgangspunt
is om op basis van
wederzijds vertrouwen
deze gesprekken te
voeren.

terstond benoemd. Doordat één OR-lid inmiddels de organisatie heeft verlaten, is een zetel vacant gekomen. Deze is begin 2022 ingevuld. De samenstelling van de ondernemingsraad is weergegeven in Figuur 5.2.

Figuur 5.2 Samenstelling ondernemingsraad (d.d. 31 december 2021).

Dennis Bogers Voorzitter	Neeltje Buyink Lid
Patrick Coenen Secretaris	Eline van Beusekom Lid
Jan Zopfi Lid	Judith van den Bosch Lid
Annemiek Gotjé Lid	

Overleg met de C8

Binnen C8 - een samenwerkingsverband van acht grote Limburgse woningcorporaties - bespreken de aangesloten ondernemingsraden actuele zaken met elkaar. Veel thema's zijn herkenbaar voor de verschillende organisaties. De samenwerking bewijst dan ook zijn meerwaarde. Vanwege de geldende regelgeving rondom COVID-19 konden de contacten niet op gebruikelijke wijze plaatsvinden. De jaarlijkse OR-dag, waarbij ook bestuurders aanwezig zijn, is in 2021 niet doorgegaan.

6

Governance

HEEMwonen hecht aan goed bestuur en goed toezicht. Door ons te binden aan de Governancecode laten we zien waar we voor staan en waar we op aanspreekbaar zijn.

In dit hoofdstuk legt de bestuurder verantwoording af aan de omgeving over de manier waarop we ons werk doen.

6.1 GOVERNANCECODE WONINGCORPORATIES

Als Aedes-lid onderschrijft HEEMwonen de Governancecode.

Deze code geeft bestuurders en toezichthouders van woningcorporaties richtlijnen voor goed bestuur en toezicht. De statuten en reglementen van HEEMwonen brengen we in 2022 in lijn met de actuele vereisten uit de Governancecode en de herziene Woningwet/Veegwet. Daarna publiceren we deze op onze website.

In de herziene Governance code ligt de focus op een gezamenlijke visie op besturen en toezicht. In 2021 is onder leiding van de nieuwe bestuurder gewerkt aan de strategische koers voor de komende jaren. Aansluitend realiseren we in 2022 de gezamenlijke visie op besturen en toezicht.

Bestuur en RvC

Er is een duidelijke afbakening tussen de taken en verantwoordelijkheden van de RvC en het bestuur. Dit is vastgelegd in de (Woning)wet, de statuten van HEEMwonen, in het bestuursreglement en het RvC-reglement. Het uitgangspunt is dat het bestuur bestuurt en de RvC toezicht houdt op de mate waarin de organisatie haar doelstellingen behaalt en de wijze waarop zij dat doet. De RvC gaat de dialoog aan met de bestuurder over doelen, besturing, haalbaarheid, risico's en resultaten en heeft daarbij oog voor de onderlinge samenhang van deze thema's. Waar het bestuur beleid maakt door te sturen en te beheersen, zorgt de RvC voor toetsing, bewaking en advisering. Naast zijn rol als toezichthouder, vervult de RvC de rol van werkgever van de bestuurder en treden leden op als kritische sparringpartner van het bestuur. Inzake de toezichthoudende rol hanteert de RvC eveneens het Reglement Financieel Beleid en Beheer (RFBB) en daaruit voortvloeiend het fiscaal statuut, investeringsstatuut en treasury statuut.

In hoofdstuk 8 van dit jaarverslag doet de RvC verslag over de wijze waarop invulling is gegeven aan zijn taak in 2021.

Belangenverstrengeling

In het verslagjaar hebben zich geen transacties voorgedaan waarbij tegenstrijdige belangen van leden van het bestuur of de RvC spelen. De regeling werkwijze belangenverstrengeling is nageleefd. De commissarissen van de RvC zijn onafhankelijk en dragen kritisch bij aan het toezicht in de RvC. Geen lid van de RvC had in het verslagjaar een arbeidsovereenkomst met HEEMwonen, noch zitting in het college van Burgemeester en Wethouders (B&W) van de gemeenten Landgraaf en/of Kerkrade. De leden van het bestuur en de RvC van HEEMwonen hadden in het verslagjaar tevens geen zitting in het college van Gedeputeerde Staten (GS) van de Provincie Limburg. Leden van het college van B&W van Landgraaf en/of Kerkrade en GS van Limburg hebben geen personen benoemd in het bestuur of de RvC van HEEMwonen.

Governance inspectie

In 2021 heeft de governance inspectie plaatsgevonden door de Autoriteit woningcorporaties (Aw). Hierbij lag de focus voornamelijk op het toezicht door de RvC. Ook wordt het

volkshuisvestelijk belang in het beleid van bestuur en het intern toezicht bij de inspectie meegewogen.

De Aw heeft bij HEEMwonen vooral stilgestaan bij de wisselingen in bestuur en RvC, de onderlinge communicatie en het proces om te komen tot de gewenste transparantie en verbinding. Op 16 maart 2022 heeft een vervolgggesprek plaatsgevonden, waarna de AW haar bevindingen deelde in een oordeelsbrief. De Aw concludeert hierin dat HEEMwonen zowel qua opzet als werking aan de criteria voor good governance voldoet. De risico's in de governance beoordeelt de Aw voor HEEMwonen in de risicocategorie 'laag'.

Op basis van de gesprekken in maart 2022 heeft de Aw vertrouwen in de relatie tussen RVC en de organisatie. Ook de RvC voelt zich verantwoordelijk voor haar eigen integriteit, alsmede voor die van de organisatie en neemt haar eigen activiteiten kritisch onder de loep. De consequenties voor de governance komen in de loop van 2022 in een nieuwe visie op bestuur en toezicht aan de orde.

Deze governance-inspectie geeft derhalve voor de Aw geen aanleiding tot interventies of het maken van toezichtsafspraken. Verder heeft de Aw geconstateerd dat door HEEMwonen samen met de organisatie, de RvC, de OR en externe stakeholders de benodigde stappen zijn gezet om te komen tot herijking van het beleid van HEEMwonen en een nieuw Koersplan. Daarnaast heeft de Aw een onderbouwde aanscherping van een aantal financiële normen geconstateerd die passend lijken bij de specifieke woningmarktsituatie in het werkgebied van HEEMwonen. Een werkgebied dat gekenmerkt wordt door de nodige uitdagingen in de economische ontwikkeling in de samenhangende bevolkingsopbouw en -samenstelling en de ouderdom van de woningvoorraad.

6.2 BESTUUR EN DIRECTIE

HEEMwonen heeft een directieteam dat bestaat uit drie leden, waaronder de bestuurder. Het directieteam is gezamenlijk verantwoordelijk voor de organisatie, waarbij de bestuurder de eindverantwoordelijkheid draagt. De directeur Bedrijfsvoering & Vastgoed is verantwoordelijk voor het financiële beleid en de afdelingen Bedrijfsvoering en Vastgoed (nieuwbouw en renovaties). De directeur Strategie & Wonen is verantwoordelijk voor het primaire verhuurproces en de afdelingen Woonservice en Strategie & Beleid.

Samenstelling bestuur

Het bestuur van HEEMwonen bestond tot 1 maart 2021 uit bestuurder drs. A.M.H. Vankan en interim bestuurder Ir. W.G.M. Stribos. Vanaf 1 maart 2021 is mevrouw E.J.J. Van Beek-Bouw als bestuurder aangetreden. In figuur 6.1 zijn de persoonlijke gegevens van de bestuurders weergegeven.

Figuur 6.1 Persoonlijke gegevens (voormalige) bestuurders HEEMwonen.

Naam:	Drs. A.M.H. (Marjo) Vankan
Geboortedatum:	8-5-1958
Nevenfuncties:	• Lid RvT MEE Zuid-Limburg • Gecommitteerde bij examens Zuyd Hogeschool
Indiensttreding:	1-1-2010 / per 1-3-2017 benoeming tot bestuurder
Benoemingsduur:	4 jaar
Uit dienst:	1-3-2021
Naam:	Ir. W.G.M. (Wilfried) Stribos
Geboortedatum:	24-10-1960
Nevenfuncties:	Lid ledenraad Rabobank
Indiensttreding:	1-7-2020 interim bestuurder
Benoemingsduur:	n.v.t.
Uit dienst:	1-3-2021 einde interim opdracht
Naam:	E.J.J. (Liesbeth) van Beek-Bouw
Geboortedatum:	1-3-1957
Nevenfuncties:	Parttime bestuursvoorzitter BreedSaam (tot 1-7-2021)
Indiensttreding:	1-3-2021
Benoemingsduur:	4 jaar

Besturingsfilosofie

Het bestuur is verantwoordelijk voor de naleving van alle relevante wet- en regelgeving en voor het beheersen van de risico's verbonden aan de activiteiten van HEEMwonen. Het bestuur rapporteert hierover aan en bespreekt de interne risicobeheersings- en controlesystemen met de Raad van Commissarissen. De taken en bevoegdheden van het bestuur zijn beschreven in het Bestuursreglement, dat is terug te vinden op de website van HEEMwonen. In 2018 is een strategisch overleg geïntroduceerd. Een delegatie van teamleiders en sleutelfiguren bereidt voortaan in het Strategisch Overleg (SO) gezamenlijk de integrale besluitvorming van het Directie Overleg (DO) voor en adviseert de directie over te nemen besluiten. Dit overleg wordt voorgezeten door de directeur Strategie & Wonen. De overlegstructuur en besluitvorming van het SO, DO en RvC zijn uitgewerkt in de besturingsfilosofie

Permanente Educatie

Vanaf 1 januari 2015 zijn bestuurders en commissarissen van woningcorporaties verplicht tot Permanente Educatie (PE). In 2021 heeft de bestuurder 16 PE punten vergaard. In de periode voorafgaand aan het dienstverband bij HEEMwonen was zij als zelfstandige op interim-basis werkzaam; in dat geval is de verplichting van permanente educatie niet van toepassing.

6.3 RISICO- EN PRESTATIEMANAGEMENT

Prestatiemanagement richt zich op het bereiken van de ondernemingsdoelstellingen. De missie, strategie en doelstellingen worden vastgelegd en doorvertaald naar alle niveaus in de organisatie. Kritische succes- en prestatie-indicatoren worden gebruikt om de voortgang te meten en te bepalen waar (bij)sturing nodig is. Risicomanagement richt zich op het in kaart brengen en beheersen van de risico's die kunnen verhinderen dat de ondernemingsdoelstellingen bereikt worden. Deze risico's kunnen zich voordoen op strategisch, tactisch en operationeel niveau.

Prestatie- en risicomanagement kunnen niet los van elkaar gezien worden. In 2022 herijken we risico- en prestatimanagement op basis van de nieuwe koers.

Zowel de (kritische) prestatie-indicatoren als overige (stuur-) informatie zijn altijd in te zien door directie, teamleiders en medewerkers.

Prestatiemanagement

Op basis van de vijf hoofddoelstellingen uit het ondernemingsplan 2017-2020 zijn in 2017 de operationele doelstellingen voor HEEMwonen bepaald, evenals succesfactoren en prestatie-indicatoren. Sinds 2018 monitoren we voortgang en resultaten met behulp van de Balanced Score Card. Deze indicatoren zijn voor het jaar 2021 geactualiseerd. Deze actualisatie heeft zowel betrekking op de KPI's zelf, als op de te hanteren norm. Gedurende het jaar wordt de realisatie op de KPI's maandelijks of per kwartaal gemonitord en vergeleken met de gestelde norm. Tevens wordt er een doorkijk gemaakt naar het einde van het jaar. Elk kwartaal wordt de stand van zaken besproken in het directieoverleg en gerapporteerd naar de RvC. Hierbij worden afwijkingen toegelicht en eventueel bijsturende maatregelen genomen. De KPI's hebben betrekking op zowel financiële normen (bijvoorbeeld budgetten voor onderhoud- en beheerkosten) als ook op onderwerpen zoals de transitie van het bezit (nieuwbouw, sloop en renovatie), KWH-scores, ziekteverzuim en toewijzingen (compliance).

Zowel de (kritische) prestatie-indicatoren als overige (stuur)informatie worden binnen HEEMwonen ontsloten met behulp van een Business Intelligence-tool en zijn daardoor altijd in te zien door directie, teamleiders én medewerkers.

Risicomanagement

In 2019 heeft HEEMwonen risico's in kaart gebracht en verbonden met ondernemingsdoelstellingen uit het ondernemingsplan 2017-2020. De risico's zijn toegewezen aan risico-eigenaren. Uit de strategische risico's is door de directie de afgelopen jaren een top 13 van risico's benoemd.

Deze risico's hebben betrekking op:

- het (langdurig) uitvallen van in- en externe systemen;
- de betrokkenheid en inzet van stakeholders m.b.t. leefbaarheidsvraagstukken;
- de kwaliteit van data (beschikbaarheid, volledigheid, uniformiteit, betrouwbaarheid, actualiteit);
- de verduurzaming van het woningbezit;
- de mate waarin de door HEEMwonen aangeboden woningen (in de toekomst) passend zijn bij de vraag van huurders;
- de betaalbaarheid van de woningen;
- het aantrekken van vreemd vermogen;
- beschikbaarheid van aannemers;
- wijzigingen in wet- en regelgeving;
- het aantrekken van nieuwe medewerkers;
- de ontwikkeling die de medewerkers van HEEMwonen dienen te maken, passend bij de in- en externe ontwikkelingen;
- het voldoen aan de financiële normen van de Aw en het WSW;
- een mogelijke aanbestedingsplicht voor Woningcorporaties vanuit de EU.

In 2021 hebben de controllers elke vier maanden gesprekken gevoerd met risico-eigenaren. Zij bespreken de ontwikkeling van risico's en de stand van zaken rondom beheermaatregelen. De RvC ontvangt een risicorapportage met daarin de belangrijkste bevindingen. In deze rapportage wordt sinds 2021 ook aandacht besteed aan de meest relevante ontwikkelingen van de tactische en operationele risico's.

Risicovolwassenheid en -bereidheid

In 2021 heeft HEEMwonen onder externe begeleiding een traject doorlopen om te komen tot een eigen interne norm op de financiële ratio's die worden gehanteerd door de AW en het WSW. Deze eigen normering is een weerspiegeling van de risicobereidheid van HEEMwonen. Het laat zien welke veiligheidsmarges we aanhouden ten opzichte van de landelijke normen zodat op elk moment de financiële continuïteit en financierbaarheid gegarandeerd blijft. Om te komen tot deze eigen normen zijn de directie en de RvC in een aantal sessies aan de slag gegaan met de vraag wat de risicofilosofie én risicovolwassenheid zijn van HEEMwonen. Uitkomst is dat HEEMwonen een modale risicofilosofie hanteert: we gaan behoedzaam om met risico's; we wegen risico's en kansen zorgvuldig af en nemen op basis daarvan besluiten.

De risicovolwassenheid is (ruim) op het niveau van 'basis op orde'. De basisprocessen en -systemen rondom risicomanagement zijn (ruim) voldoende ingericht en worden effectief uitgevoerd.

Dit samen leidt tot een neutraal risicobereidheidsprofiel in de gehanteerde systematiek. Op basis van dit profiel én doorgerekende (financiële) scenario's op strategische risico's, wordt de buffer bepaald die HEEMwonen wil aanhouden op de belangrijkste financiële ratio's (Interest Coverage Ratio en Loan to Value) op zowel de korte als de langere termijn. Deze eigen normen herijken we in het tweede kwartaal 2022 op basis van de (marktwaaarde uit de) jaarrekening 2021 én eventuele ontwikkelingen met een belangrijke financiële impact (bijvoorbeeld de afbouw van de verhuurderheffing). De bepaalde eigen normen hanteren we als taakstellend kader voor de komende begrotingsperiode.

De eerste lijn wordt ondersteund en gefaciliteerd om zelf steeds meer 'in control' te komen over processen.

Three-Lines model voor risicomanagement

HEEMwonen hanteert voor de interne sturing het Three-Lines model. Binnen HEEMwonen zijn de controllers actief in zowel de tweede als de derde lijn. De business controller opereert hierbij met name in de derde lijn en op strategisch en tactisch niveau en de financial controller met name in de tweede lijn en op tactisch en operationeel niveau.

De ontwikkelingen binnen het risico- en prestatie management binnen HEEMwonen sluiten aan op het gehanteerde Three-Lines model. De ontwikkelingsrichting is hierbij dat de eerste lijn wordt ondersteund en gefaciliteerd om zelf steeds meer 'in control' te komen over hun processen.

Administratieve organisatie en (interne) controle

Zoals uit voorgaande blijkt, heeft de beheersing van (financiële) risico's binnen HEEMwonen volop de aandacht. Daarnaast verricht de externe accountant jaarlijks de controle op de jaarrekening om de getrouwheid van deze jaarrekening vast te stellen. De interne controle bij HEEMwonen richt zich (mede) op het vaststellen van de effectieve en efficiënte werking van de interne beheersing. Het uitvoeren van audits en overige (toetsende) werkzaamheden 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.

Deze werkzaamheden worden uitgevoerd aan de hand van een intern controleplan, dat jaarlijks wordt afgestemd met de Auditcommissie en de externe accountant. De audits op de risicovolle processen (bijvoorbeeld inkoop, wijzigen autorisaties in primair systeem en toewijzingen) vinden minimaal éénmaal per jaar plaats. De minder risicovolle processen worden in een meerjarencyclus getoetst. Processen worden als risicovol beschouwd als deze fraudegevoelig zijn of belangrijk zijn voor het voldoen aan wet- en regelgeving. Over deze audits wordt per kwartaal uitgebreid gerapporteerd. Naast bespreking met de betrokken teamleider, maken de rapportages ook deel uit van de agenda van directie en RvC.

6.4 BELEIDSMATIGE BESCHOUWING

Het bestuur van HEEMwonen heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet, of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB-bezit en het niet DAEB-bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa 699 miljoen euro. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2021 bestaat uit de onderdelen zoals opgenomen in figuur 6.2.

Figuur 6.2 Van marktwaarde naar beleidswaarde (bedragen x € 1.000).

Marktwaarde verhuurde staat		1.311.818
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	+ 89.293	
Betaalbaarheid (huren)	- 340.314	
Kwaliteit (onderhoud)	- 401.705	
Beheer (beheerkosten)	- 45.825	
Subtotaal		- 698.551
Beleidswaarde		613.267

De beleidswaarde is gebaseerd op het eigen beleid van HEEMwonen. Ook externe invloeden hebben effect op de beleidswaarde. In het regeerakkoord is opgenomen dat de verhuurderheffing in 2022 wordt verlaagd en op termijn (mogelijk 2023) verdwijnt. Tevens is aangegeven dat er in 2024 opnieuw een huurbevriezing plaatsvindt. De effecten van deze maatregelen zijn niet in de beleidswaarde 2021 opgenomen.

Het afschaffen van de verhuurheffing heeft per ultimo 2022 een positief effect op de marktwaarde van 47 miljoen euro en 132 miljoen euro op de beleidswaarde.

In hoofdstuk 7 van dit jaarverslag doet het bestuur uitgebreid verslag over de financiële positie van HEEMwonen.

6.5 INTEGRITEIT EN FRAUDEPREVENTIE

Integriteit vormt een belangrijke kernwaarde in de cultuur van HEEMwonen. We realiseren ons dat integriteit niet de optelsom is van gedragsregels, maar dat het in de eerste plaats gaat om een grondhouding, een mentaliteit. HEEMwonen hanteert een praktische integriteitscode. In deze code reiken we gedragsregels aan die gelden voor zowel medewerkers, het bestuur en de RvC. Ook samenwerkingspartners committeren zich aan deze gedragsregels. Hier spreken we elkaar op aan en externen mogen ons hierop aanspreken. De code is in 2021 onveranderd.

We hanteren binnen HEEMwonen nog een aantal specifieke gedragscodes ten aanzien van het gebruik van smartphones, elektronische media en ICT-middelen. Deze zijn via het intranet toegankelijk voor medewerkers en bij in dienst treden vragen we medewerkers ze te ondertekenen.

Ook werkt HEEMwonen met een register waarin we de nevenactiviteiten van medewerkers vastleggen. De taken en verantwoordelijkheden rondom dit register zijn begin 2021 geactualiseerd en breed gedeeld binnen de organisatie.

Training integriteit

In september 2021 hebben alle medewerkers - onder begeleiding van een externe partij - een training integriteit gevolgd, met als thema 'morele moed'. Morele moed is de moed om te doen wat je moreel juist acht, ondanks de aanwezigheid van gevaar. Alleen moreel nadenken is onvoldoende; moreel handelen is het devies. En dat op de kritieke momenten. In de training zijn verschillende 'gevaarlijke situaties' besproken. Telkens vanuit de vragen: Wat kunnen medewerkers doen om op zo'n momenten morele moed te tonen? Welke hulpbronnen kunnen hen hierbij helpen? De uitkomsten hebben we vertaald in een zogenaamd 'MOED-boekje' dat in april 2022 onder de deelnemers wordt verspreid. Voor de medewerkers die niet in de gelegenheid waren om de training in september te volgen organiseerden we in maart 2022 nog een sessie.

Klokkenluidersregeling

HEEMwonen heeft een meldregeling waar anonieme meldingen gedaan kunnen worden in het geval van ernstige integriteitsschendingen. De regeling staat op de website en is ondergebracht bij People in Touch. De regeling geldt voor zowel medewerkers, het bestuur en de RvC, als voor partijen waar HEEMwonen zaken mee doet. In 2021 zijn geen meldingen gedaan.

Periodieke controles op integriteit

Vanuit het interne controle plan (zie ook paragraaf 6.4) voeren de controllers periodieke controles uit. Hierbij worden de processen die risicovol zijn vanuit onder andere fraudeperspectief jaarlijks aan een toetsing onderworpen. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om de processen die betrekking hebben op vastgoedtransacties, toewijzingen van woningen en opdrachtverstrekking. Hierbij wordt getoetst of de procedurebeschrijvingen en het van

toepassing zijnde (inkoop)beleid worden gevolgd. Ook de invulling en borging van functie- en rechtenbeheer in systemen en het waarborgen van de kritische functiescheidingen in de (primaire) processen, zijn belangrijke aandachtsgebieden van de controllers. Er zijn vanuit deze controles in 2021 geen aanwijzingen voor fraude geconstateerd.

In 2022 zal een fraude risico-analyse worden uitgevoerd, waarbij in kaart wordt gebracht of de mogelijke risico's door de genomen beheersmaatregelen afdoende worden beheerst binnen HEEMwonen.

Opdrachtgeverschap accountant

In september 2018 is, mede op advies van de Auditcommissie, door de RvC besloten om tot 2022 geen nieuw aanbestedingstraject voor accountantsdienstverlening op te starten. Dit besluit past binnen de regelgeving voor een organisatie van openbaar belang (OOB). De huidige accountant controleert de jaarstukken van HEEMwonen sinds boekjaar 2013. Jaarlijks wordt de dienstverlening door de accountant geëvalueerd. Op basis van het door de accountant opgestelde auditplan voor het komende boekjaar, verstrekken we opnieuw een opdracht voor controle van de jaarstukken. Op 8 september 2021 is de controle van de jaarrekening 2021 in de Auditcommissie besproken, waarna we opdracht aan PWC hebben verstrekt. In 2022 start een selectieproces voor een nieuwe accountant.

6.6 INFORMATIEBEVEILIGING - CYBERSECURITY

In 2021 hebben
zich geen majeure
incidenten op
het gebied van
informatiebeveiliging
voorgedaan.

Beleid en beheer

In 2021 heeft de Information Security Officer van HEEMwonen het 'Beleidsplan informatiebeveiliging' geactualiseerd. Doelstelling van het beleidsplan is het waarborgen van de continuïteit van de interne bedrijfsvoering en primaire processen én minimalisatie van schade en eventuele gevolgen voor HEEMwonen bij beveiligingsincidenten. Ook is de organisatie en procedure rondom beveiligingsincidenten geactualiseerd.

Als sluitstuk is een risicoanalyse uitgevoerd op basis van de Baseline Informatiebeveiliging voor (woning)Corporaties. De bevindingen vanuit deze analyse en de te nemen maatregelen zijn besproken in het directieoverleg in januari 2022. De uitvoering van de maatregelen is inmiddels in gang gezet.

Rapportage aan Management en Directie

De Information Security Officer (ISO) rapporteert periodiek over eventuele incidenten die zich hebben voorgedaan aan de Teamleider I&A en de Directeur Bedrijfsvoering en Vastgoed. In 2021 hebben zich geen majeure incidenten op het gebied van de informatiebeveiliging voorgedaan.

Ook het 'veilig thuiswerken' heeft in 2021 de nodige aandacht gehad.

Samenwerking ISO binnen de grootste acht woningcorporaties in Limburg (C8)

De ISO onderhoudt contacten met zeven andere woningcorporaties en bespreekt periodiek ontwikkelingen m.b.t. cybersecurity en actuele kwetsbaarheden.

Samenwerking ICT leverancier

In het afgelopen jaar heeft de ISO van HEEMwonen intensieve sessies gevoerd met de externe ICT dienstverlener. Tijdens deze sessies zijn beveiligingsmogelijkheden opnieuw onder de aandacht gebracht. We hebben geconstateerd dat HEEMwonen inmiddels een volwassen beveiligingsniveau heeft aangenomen.

Bewustwording rond bedreigingen

Naast technische beveiligingsmaatregelen heeft HEEMwonen een onderzoek gedaan naar verschillende bewustwording-applicaties om haar medewerkers bedreigingen, zoals phishing, te leren herkennen. De ISO heeft in kleine groepen verschillende bewustwording sessies gegeven aan de medewerkers van verschillende afdelingen. Ook het 'veilig thuiswerken' heeft in 2021 de nodige aandacht gehad.

Opschonen van het archief

We bewaren al sinds jaren geen burgerservicenummers en kopieID meer van onze huurders in onze systemen. In 2021 is een opschoningsactie gestart om AVG-gevoelige gegevens die we in het verleden hebben opgeslagen, uit ons archief te verwijderen. Hiermee voorkomen we dat bij een eventuele hack persoonlijke, gevoelige data in handen komen van criminelen en verhandeld of misbruikt kunnen worden.

6.7 BESTUURSVERKLARING

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

Kerkrade, 21 juni 2022

Liesbeth van Beek

Bestuurder

7

Financiën

HEEMwonen heeft alle beschikbare middelen ingezet ten behoeve van de maatschappelijke opgave. We sluiten 2021 af met een positief resultaat. De operationele kasstroom is positief en de marktwaarde van het woningbezit stijgt voor het vijfde jaar op rij. De beleidswaarde daalt in 2021 licht ten opzichte van vorig jaar. De beleidswaarde is belangrijk voor de kengetallen waarop HEEMwonen financieel wordt beoordeeld. De ondernemingsdoelstelling om onze financiële continuïteit te borgen, komt op korte termijn niet in gevaar. De lage rentestand heeft een positieve invloed op de toekomstige rentelasten. Renovatie- en nieuwbouwprojecten zijn in 2021 opnieuw tegen aantrekkelijke rentetarieven gefinancierd. We zoeken nadrukkelijk de balans tussen maatschappelijk - en financieel rendement.

7.1 INLEIDING OP DE FINANCIËLE POSITIE VAN HEEMWONEN

Met een positief saldo van 159,0 miljoen euro overschrijdt het jaarresultaat 2021 het resultaat van 2020 (47,7 miljoen euro). Het resultaat wordt voor ruim 90% gevormd door de waardeveranderingen van het woningbezit. Waardeveranderingen leiden niet tot inkomsten of uitgaven maar wel tot een resultaat. De operationele kasstroom in 2021 bedraagt 21,7 miljoen euro. Per woning betekent dit een positief bedrag van € 2.100 euro. Dit bedrag komt ten goede van onze doelstellingen op het gebied van betaalbaarheid en duurzaamheid.

De verhuurderheffing drukt zwaar op de kasstroom van HEEMwonen. In 2021 betaalden we bijna 6 miljoen euro aan verhuurderheffing. In het politieke Den Haag is het noodsignaal van woningcorporaties doorgedrongen. Er moet iets gebeuren waardoor woningcorporaties de ambities op het gebied van duurzaamheid kunnen waarmaken. Zeker nadat de huren in 2021 zijn bevroren en er voor een aantal huurders zelfs een huurverlaging is doorgevoerd. Deze maatregelen leiden tot ruim 1 miljoen euro aan lagere huurinkomsten per jaar. Het resultaat wordt in 2021 weliswaar nog positief beïnvloed door de gunstige (her)financiering. Woningcorporaties kunnen al langere tijd geld lenen tegen rentepercentages die beneden 1% liggen. Dit geldt zelfs voor leningen met een looptijd van 50 jaar. In het regeerakkoord is onder andere opgenomen dat de verhuurderheffing wordt afgebouwd en op termijn volledig verdwijnt. Van corporaties wordt hierbij wel verwacht dat zij de duurzaamheidsopgave (versneld) realiseren.

De ontwikkeling van de marktwaarde

De marktwaarde van de woningportefeuille van HEEMwonen stijgt voor het vijfde jaar op rij. De groei is sterker dan in voorgaande jaren. De totale waarde van de woningportefeuille is met 160 miljoen euro gegroeid van 1,152 miljard euro naar een waarde van 1,312 miljard euro. Dit is een waardegroei van 14%. In 2020 was de stijging 5,5% en in 2019 ruim 8%. Vanaf 2016 (het eerste jaar dat de waarderingsgrondslag marktwaarde in verhuurde staat is toegepast) is de waarde van het woningbezit met 474 miljoen euro gestegen; een stijging van 57%. Het einde van de stijging lijkt nog niet in zicht. De woningmarkt is nog steeds zeer gespannen en de vermindering/afschaffing van de verhuurderheffing heeft volgend jaar opnieuw een positief effect op de marktwaarde.

De positieve waardeontwikkeling is het gevolg van een steeds verder aantrekkende koopmarkt, waarin de toegenomen vraag en krapte resulteren in een sterke leegwaardegroei van de vastgoedportefeuille. Dit is ook terug te zien in de stijging van de WOZ-waarde van het bezit.

Het risicoprofiel voor het verhuren van woningen daalt verder, wat leidt tot een lagere disconteringsvoet. Van alle parameters die van invloed zijn op de marktwaarde in verhuurde staat had de disconteringsvoet tot vorig jaar de grootste impact op de waardeontwikkeling. In 2021 heeft de leegwaarde(ontwikkeling) en de aangekondigde afbouw/afschaffing van de verhuurderheffing echter een grotere impact.

HEEMwonen kent stabiele operationele kasstromen maar heeft ook een substantiële financieringsbehoefte om alle duurzaamheidsambities te realiseren.

De beleidswaarde

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

De beleidswaarde kent als vertrekpunt de marktwaarde in verhuurde staat waarbij er in het kader van de beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en het beheer aansluiting wordt gezocht bij het beleid van de corporatie in plaats van de uitgangspunten in de markt. Aangezien de lasten van woningcorporaties door de maatschappelijke opgaven op een hoger niveau liggen dan bij andere marktpartijen (beleggers), is de beleidswaarde van het woningbezit aanzienlijk lager dan de marktwaarde in verhuurde staat.

Met de toelichting in Figuur 6.2. in hoofdstuk 6 wordt nadere duiding gegeven aan het deel van de waarde van het vastgoed en dus van het corresponderende deel van het vermogen dat als gevolg van het beleid van de woningcorporatie niet of pas op zeer lange termijn kan worden gerealiseerd. De beleidswaarde vormt een onderdeel van het verticaal toezichtmodel van de Autoriteit Woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). De solvabiliteit en de loan to value worden berekend op basis van de beleidswaarde. In de begrotingsperiode 2022-2026 blijft HEEMwonen binnen de normen. Bij ongewijzigd beleid treden er op de langere termijn knelpunten op. Woningcorporaties hebben een aanzienlijke opgave op het gebied van duurzaamheid en deze opgave dient uiteraard te worden gefinancierd. HEEMwonen kent stabiele operationele kasstromen maar heeft ook een substantiële financieringsbehoefte om alle duurzaamheidsambities te realiseren. Dit heeft een sterke invloed op de ontwikkeling van de solvabiliteit en de loan to value. Daarnaast zal HEEMwonen in de financiële begroting 2023-2027 gaan sturen op eigen normen die scherper zijn dan de normen van Aw/WSW.

Analyse ontwikkeling beleidswaarde

Verderop in dit hoofdstuk wordt een analyse gepresenteerd over de ontwikkeling van de beleidswaarde in 2021. Uitgangspunten voor de beleidswaardeberekening zijn vastgelegd in het 'handboek modelmatig waarderen marktwaarde'. Op basis van ervaringen kan de externe toezichthouder jaarlijks besluiten nadere invulling te geven aan het begrip beleidswaarde. Mogelijke onzekerheden in de uitgangspunten die samenhangen met de verdere ontwikkeling van dit waardebegrip kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in toekomstige jaren, onder meer samenhangend met:

- aanpassing van de huurstijgingsparameter: bij de bepaling van de beleidswaarde is de (bij mutatie van de woning te realiseren) markthuur aangepast naar de streefhuur. Deze is gebaseerd op een schatting door HEEMwonen van de nieuwe huur bij mutatie, mede rekening houdend met wettelijke bepalingen, zoals passend toewijzen, prestatieafspraken en afspraken met de huurdersvereniging over huursomstijging en de huursom. In de praktijk kan de huurstijging, de streefhuur en de huursom afwijken van de uitgangspunten in de beleidswaarde, vanwege onder andere afwijkingen in de mutatiegraad en de dan geldende kaders voor het passend toewijzen en het huursombeleid.
- bepaling van de toegepaste disconteringsvoet (door-exploiteerscenario), welke ultimo 2021 in de beleidswaardebepaling is opgenomen, wordt gelijk verondersteld aan de disconteringsvoet van de marktwaardebepaling. Theoretisch kan mogelijk een lager risicoprofiel worden verondersteld in de beleidswaarde door het inrekenen van een lagere huur (betaalbaarheid) en hogere kwaliteit (onderhoud). Doordat de disconteringsvoet bij doorexplotatie meer betekenis heeft gekregen, krijgt de bepaling van deze disconteringsvoet meer aandacht. Het is denkbaar dat hierdoor de disconteringsvoet de komende jaren nog een ontwikkeling gaat doormaken.
- toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van onderhoudskosten versus investeringen en/of toerekening van niet direct vastgoed-gerelateerde bedrijfslasten.
- toepassing van nadere standaardisatie voor de bepaling van de bedrijfslasten.

Middelen inzetten ten behoeve van de volkshuisvesting

In 2021 heeft HEEMwonen alle beschikbare middelen ingezet ten behoeve van de maatschappelijke opgave. We waarborgen de financiële continuïteit voor de lange termijn. In november 2021 is de financiële meerjarenbegroting 2022-2026 door de RvC goedgekeurd. In de begroting is een splitsing aangebracht tussen het DAEB bezit en het niet-DAEB bezit. Beide takken voldoen aan de financiële eisen die door de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) aan woningcorporaties worden gesteld. Door de aanzienlijke opgave die met name op het gebied van verduurzaming in het verschiet ligt, signaleren we wel dat HEEMwonen zich op de langere termijn richting de grenzen van de financiële kengetallen beweegt. Een logische ontwikkeling als gevolg van de verwachting van de Rijksoverheid dat corporaties betaalbare huurwoningen exploiteren, duurzaam investeren en daarnaast ook nog vele miljoenen euro's aan belastingen betalen.

De volgende financiële doelstellingen liggen ten grondslag aan de maatschappelijke opgave van HEEMwonen.

- We zoeken naar een goede balans tussen maatschappelijk en financieel rendement.
- We blijven voldoen aan de normen van de Aw en het WSW.
- Onze operationele kasstromen laten een positief verloop zien.
- Ons risicobeheer en waardemanagement zijn op orde.

Verbetering versus onderhoud

HEEMwonen investeert aanzienlijke bedragen in het renoveren en verduurzamen van woningen. Projecten voldoen aan de criteria zoals verwoord in de 'definities onderhoud en beheer ten behoeve van verantwoording en prognose' van BZK, Aw en het WSW. Renovatieprojecten worden vanaf 2019 in de jaarrekening veelal als investering verantwoord. Het onderhoudsdeel van de projecten werd hierdoor niet in de berekening van de beleidswaarde meegenomen. Vanaf 2021 is dit niet meer het geval. Het onderhoudsdeel van de projecten wordt ingerekend in de beleidswaarde. Dit heeft tot gevolg dat de afslag

op onderhoud in de beleidswaarde ten opzichte van vorig jaar aanzienlijk (133 miljoen euro) hoger is.

HEEMwonen heeft de afgelopen jaren geïnvesteerd in verbetering van de kwaliteit van de vastgoeddata. Naast het opmeten van de vierkante meters (NEN2580) van alle woningen is ook de onderhoudssituatie (conditiescore) van de woningen beoordeeld en zijn de energie-labels geactualiseerd. In 2021 zijn de nieuw bepaalde vierkante meters toegepast in de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat.

7.2 DE RESULTATENREKENING: VAN CATEGORIAAL NAAR FUNCTIONEEL

De resultatenrekening wordt gepresenteerd volgens de functionele indeling. De primaire werkzaamheden van een corporatie richten zich op de verhuur van sociale huurwoningen. Enkele woningcorporaties houden zich ook bezig met activiteiten als 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.

HEEMwonen kende tot 2021 geen actief verkoopbeleid. Wel is een (beperkt) aantal woningen gelabeld als “te verkopen woning”. In 2021 is 1 woning verkocht. Het grootste deel van de kosten en opbrengsten heeft betrekking op het netto resultaat van de exploitatie van de vastgoedportefeuille en de waardeveranderingen van de vastgoedportefeuille. Aanvullend leiden de leefbaarheidskosten, de financiële baten en lasten en de vennootschapsbelasting tot het resultaat na belastingen. De kosten van algemeen beheer en administratie, alsmede de afschrijvingskosten zijn niet meer direct zichtbaar in de resultatenrekening, maar worden nog wel in de toelichting op de resultatenrekening vermeld.

Op basis van tijdschrijven en inschattingen worden de direct toerekenbare kosten en de indirecte bedrijfskosten op basis van verdeelsleutels toegerekend aan de verschillende bedrijfsonderdelen. Voor de verdeelsleutels verwijzen wij naar hoofdstuk 6.3.1 van de jaarrekening.

7.3 WAARDEREN OP MARKTWAARDE IN VERHUURDE STAAT

HEEMwonen waardeert haar in exploitatie zijnde woningbezit op marktwaarde in verhuurde staat. Woningcorporaties waarderen het vastgoed op basis van een handboek dat jaarlijks door de overheid wordt gepubliceerd. Binnen dit handboek kan een keuze worden gemaakt tussen een basistaxatie en een full-taxatie. Bij de basistaxatie wordt de marktwaarde volledig bepaald door voorgeschreven parameters. Bij de full-taxatie kan (deels) van deze voorgeschreven parameters worden afgeweken. Bij afwijking van deze parameters dient dit door een erkende taxateur te worden gevalideerd.

Marktwaarde in verhuurde staat

De afgelopen jaren heeft HEEMwonen oppervlaktes van woningen ingemeten en geregistreerd. Deze inmeting heeft plaatsgevonden op basis van de NEN2580. In eerdere jaren werd voor de oppervlaktes de BAG gehanteerd waarvan bekend was dat deze oppervlaktes in veel gevallen niet juist waren. Dit is ook wel gebleken: in 2021 heeft een full-taxatie plaatsgevonden voor nieuwbouwwoningen, gerenoveerde woningen en voor het woningbezit waarbij de nieuwe oppervlaktes meer dan 10% afwaken van de oppervlaktes die tot en met 2020 in de waardering van het woningbezit zijn toegepast.

Voor het overige bezit heeft de waardering van het woningbezit plaatsgevonden middels een markttechnische update. De vrijheidsgraden die bij een full-taxatie kunnen worden toegepast zijn de markthuur, de markthuurstijging, de leegwaarde, de leegwaarde-ontwikkeling, de mutatiekansen, het onderhoud, de exit yield en de disconteringsvoet. Voor de markthuurstijging is de vrijheidsgraad niet toegepast, maar is aangesloten bij het handboek. De totale marktwaarde in verhuurde staat van het (woning)bezit per ultimo 2021 bedraagt 1.311,8 miljoen euro (2020: 1.151,9 miljoen euro). De marktwaarde wordt bepaald middels een Discounted Cash Flow (DCF)-methode over een periode van vijftien jaar.

Verschillenanalyse marktwaarde 2020 - 2021

Op de marktwaarde is door middel van een verschillenanalyse in beeld gebracht welke factoren van invloed zijn op de mutatie van de marktwaarde in 2021. De mutatie wordt onder andere veroorzaakt door:

- mutaties in het bezit van de corporatie;
- methodische wijzigingen in de software als gevolg van nieuwe regels in het handboek;
- mutaties in de basisgegevens van de corporatie als correctie op de vorig jaar gehanteerde gegevens;
- parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen;
- parameteraanpassingen als gevolg van de validatie van het handboek in 2021.

Bij de analyse van de waardeontwikkeling is HEEMwonen ondersteund door Ortec Finance, tevens leverancier van het softwarepakket dat gebruikt is voor de taxatie. In Figuur 7.1 zijn de resultaten van de analyse weergegeven.

Figuur 7.1 Marktwaaardeontwikkeling 2021 (bedragen x € 1.000,-).

Marktwaaarde 2020	1.151.502
Voorraadmutaties	8.532
Methodische wijzigingen	- 55.039
Mutatie objectgegevens	- 15.362
Mutatie waarderingsparameters	222.185
Marktwaaarde 2021	1.311.818

Voorraadmutaties

- In 2021 zijn 20 eenheden uit exploitatie genomen met een marktwaaarde van 0,4 miljoen euro.
- In 2021 zijn 52 eenheden nieuw in exploitatie genomen met een marktwaaarde van 8,9 miljoen euro.

Methodische wijzigingen als gevolg van nieuwe regels in het handboek 2021

- De mutatiegraad in het uitpondscenario is gelijkgesteld aan de mutatiegraad in het doorexploteerscenario. Dit leidt tot een stijging van de marktwaaarde met 5,2 miljoen euro.
- De overdrachtskosten zijn verhoogd van 3% naar 9%. Dit heeft een negatief effect op de marktwaaarde van 60,6 miljoen euro.
- De markthuur is vervallen als aftoppingsgrens waardoor de contracthuur bij boveninflatoire huurverhoging boven de markthuur kan uitstijgen. Dit heeft een positief effect op de marktwaaarde van 0,4 miljoen euro.

Mutaties objectgegevens

- De gemiddelde contracthuur van woningen is gedaald van 560,44 euro naar 559,62 euro (-0,32%). Dit leidt tot een daling van de marktwaaarde met 3 miljoen euro.
- De gemiddelde maximale huur van woningen is gedaald van 793,09 euro in 2020 naar 785,14 euro in 2021 (-1%). Dit heeft een negatief effect op de marktwaaarde van 3,1 miljoen euro.
- De gemiddelde WOZ-waarde van woningen is gestegen van 113.659 euro in 2020 naar 120.896 euro in 2021 (+6,37%). Hierdoor stijgt zowel de Verhuurderheffing als ook de belasting en verzekeringen. Het negatieve effect hiervan op de marktwaaarde bedraagt 7,5 miljoen euro.
- Het aantal woningen waarop de exploitatieverplichting van toepassing is, is gestegen van 5.628 naar 6.111. Dit heeft een negatief effect op de marktwaaarde van 1 miljoen euro.
- Contractaanpassingen en aanpassing oppervlaktes van bedrijfs onroerend goed (BOG), maatschappelijk onroerend goed (MOG) en zorg onroerend goed (ZOG) leiden tot een 0,7 miljoen euro lagere marktwaaarde.

Mutaties waarderingsparameters

De grootste verschillen worden veroorzaakt door de mutaties in de waarderingsparameters. Hieronder worden de parameters, met het grootste effect op de waardering, aangehaald.

- De macro-economische parameters (met name prijsinflatie) zijn in 2021 hoger ingeschat dan in 2020. Dit leidt - per saldo - tot een positief effect op de marktwaarde van 10,5 miljoen euro.
- Door de gestegen liberalisatiegrens zijn meer woningen verhuurderheffingsplichtig. Dit leidt tot een daling van de marktwaarde met 1,5 miljoen euro.
- De mutatiekansen in het uitpondscenario is gedurende de DCF periode constant. Er is geen afslag meer in latere jaren. Dit heeft een positief effect op de marktwaarde van 10,3 miljoen euro.
- In 2021 wordt ten opzichte van 2020 een lagere boveninflatoire huurverhoging voor gereguleerde zelfstandige woongelegenheden ingerekend. Dit leidt tot een daling van de marktwaarde van 1,9 miljoen euro.
- De gemiddelde markthuur van woningen is gestegen van 727 euro in 2020 naar 757 euro in 2021 (+4,1%). Dit heeft een positief effect op de marktwaarde van 7,6 miljoen euro.
- De gemiddelde leegwaarde van woningen is gestegen van 131.830 euro in 2020 naar 161.184 euro in 2021 (+22,27%). Dit heeft een positief effect op de marktwaarde van 113,9 miljoen euro.
- De historische leegwaardestijging van woningen is gestegen van 7,1% in 2020 naar 9,8% in 2021 (+2,7 procentpunt). De gemiddelde toekomstige leegwaardestijging van woningen is gestegen van 2,27% in 2020 naar 2,8% in 2021 (+0,53 procentpunt), dit leidt tot hogere verkoopopbrengsten. Het positieve effect hiervan op de marktwaarde is 48,6 miljoen euro.
- Het gemiddelde instandhoudingsonderhoud doorexpluiten van woningen is gestegen van 1.601 euro naar 1.637 euro (+2,23%). Het gemiddelde instandhoudingsonderhoud uitponden van woningen is gestegen van 932 euro naar 955 euro (+2,39%). Dit leidt tot een negatief effect op de marktwaarde van 2,2 miljoen euro.
- De beheerkosten zijn, conform handboek, met negen euro per woning gestegen. Dit heeft een negatief effect op de marktwaarde van 1,2 miljoen euro.
- Zowel het onroerendezaakbelastingtarief (OZB-tarief) als het belastingtarief is in 2021 lager dan in 2020. Dit heeft een positief effect op de marktwaarde van 2,5 miljoen euro.
- De ingerekende verhuurderheffing is gedaald als gevolg lagere (voorgeschreven) percentages. Het positieve effect hiervan op de marktwaarde is 29,3 miljoen euro.
- De gemiddelde disconteringsvoet doorexpluiten van woningen is gedaald van 6,2% naar 5,76% (-0,44 procentpunt). De gemiddelde disconteringsvoet uitponden van woningen is gedaald van 6,73% naar 6,64% (-0,09 procentpunt). Dit heeft een positief effect op de marktwaarde en leidt tot een stijging van 15,3 miljoen euro.
- De gemiddelde exit yield in het uitpondscenario van woningen is gestegen van 5,58% in 2020 naar 5,64% in 2021 (+ 0,06 procentpunt). Dit heeft een negatief effect op de marktwaarde van 8,6 miljoen euro.
- Tot slot wordt de mutatie in de marktwaarde nog voor een bedrag van -0,4 miljoen euro verklaard door aanpassingen in de splitsings- en verkoopkosten en overige kosten en opbrengsten.

7.4 BELEIDSWAARDE

Corporaties vermelden de beleidswaarde in de toelichting van de jaarrekening. In het Governance hoofdstuk is een beleidsmatige beschouwing opgenomen.

De marktwaarde is aanzienlijk hoger dan de beleidswaarde van 613,3 miljoen euro die is gebaseerd op het werkelijke beleid van HEEMwonen. Met de beleidswaarde wordt inzichtelijk gemaakt welke waarde HEEMwonen 'opoffert' voor de invulling van haar maatschappelijke opgave. Indien HEEMwonen zou opereren als een vastgoedbelegger, zonder rekening te houden met onze maatschappelijke opgave, dan zou de marktwaarde immers realiseerbaar zijn. Het verschil tussen de marktwaarde en beleidswaarde is verklaarbaar door een aantal factoren.

Figuur 7.2 Van marktwaarde naar beleidswaarde (bedragen x € 1.000,-).

Marktwaarde	1.311.818
Beschikbaarheid (door- exploiteren)	89.293
Betaalbaarheid (huur)	-340.314
Kwaliteit (onderhoud)	-401.705
Beheer (beheerkosten)	-45.825
Beleidswaarde	613.267

Beschikbaarheid

HEEMwonen houdt haar woningbezit beschikbaar voor verhuur. Er worden nagenoeg geen woningen verkocht. Indien de verkoopmogelijkheid (uitponden) wordt uitgesloten in de marktwaardeberekening stijgt deze waarde met 89,3 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 599 euro (vorig jaar 578 euro) terwijl de gemiddelde markthuur 757 euro (vorig jaar 727 euro) bedraagt. Bij vervanging van de markthuur door de streefhuur in de berekening daalt de marktwaarde met 340,3 miljoen euro.

Kwaliteit

Het inrekenen van de begrote onderhoudsuitgaven, die hoger zijn dan het normbedrag in de marktwaarde, leidt tot een lagere marktwaarde van 401,7 miljoen euro.

Beheer

Het inrekenen van de begrote beheer- en exploitatielasten in de marktwaarde heeft een negatief effect op de marktwaarde van 45,8 miljoen euro.

De totale beleidswaarde van het (woning)bezit per ultimo 2021 bedraagt 613,3 miljoen euro (2020: 615,8 miljoen euro). De beleidswaarde is in 2021 licht afgenomen met 2,5 miljoen euro.

Verschillenanalyse beleidswaarde 2021 t.o.v. 2020

Op de beleidswaarde is door middel van een verschillenanalyse in beeld gebracht welke factoren van invloed zijn op de mutatie van de beleidswaarde in 2021. De mutatie wordt onder andere veroorzaakt door:

- mutaties in het bezit van de corporatie;
- methodische wijzigingen in de software als gevolg van nieuwe regels in het handboek;
- mutaties in de objectgegevens van de corporatie;
- parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen;
- parameteraanpassingen als gevolg van eigen beleid HEEMwonen.

Figuur 7.3 Beleidswaardeontwikkeling 2021 (bedragen x € 1000,-).

Beleidswaarde 2020	615.837
Voorraadmutaties	3.285
Methodische wijzigingen	0
Mutatie objectgegevens	- 12.499
Mutatie waarderingsparameters marktwaarde	120.604
Mutatie waarderingsparameters beleidswaarde	- 113.960
Beleidswaarde 2021	613.267
Percentage mutatie beleidswaarde 2020 t.o.v. 2019	- 0,42%

Voorraadmutaties

- In 2021 is 1 woning uit exploitatie genomen met een beleidswaarde van 0,1 miljoen euro.
- In 2021 zijn 47 eenheden nieuw in exploitatie genomen met een beleidswaarde van 3,4 miljoen euro.

Methodische wijzigingen als gevolg van nieuwe regels in het handboek 2020

- De beleidswaarde is in 2021 niet gewijzigd ten gevolge van methodische wijzigingen.

Mutaties objectgegevens

- De gemiddelde contracthuur van woningen is gedaald van 560,44 euro in 2020 naar 559,62 euro in 2021 (-0,15%). Het aantal leegstaande woningen is gestegen van 245 naar 288. Beide zaken leiden tot een daling van de beleidswaarde met 1,9 miljoen euro.
- De gemiddelde WOZ-waarde van woningen is gestegen van 113.659 euro in 2020 naar 120.896 euro in 2021 (+6,%). Hierdoor stijgt zowel de verhuurdersheffing, als de belasting en verzekeringen. Het negatieve effect hiervan op de marktwaarde bedraagt 10,4 miljoen euro.
- De gemiddelde mutatiegraad bij doorexploiteren van woningen is gedaald van 7,77% in 2020 naar 7,68% in 2021 (-0,09 procentpunt). Dit heeft een negatief effect op de beleidswaarde van 0,2 miljoen euro.

Mutaties waarderingsparameters marktwaarde

De grootste verschillen worden veroorzaakt door de mutaties in de waarderingsparameters. Hieronder worden de parameters, met het grootste effect op de waardering, kort aangehaald.

- De macro-economische parameters zijn in 2021 hoger ingeschat dan in 2020. Dit leidt - per saldo - tot een positief effect op de beleidswaarde van 16 miljoen euro.
- De ingerekende verhuurderheffing is gedaald als gevolg van lagere (voorgeschreven) percentages. Dit heeft een positief effect op de beleidswaarde van 63,3 miljoen euro.
- De liberalisatiegrens is gestegen van 737,14 euro naar 752,33 euro. Hierdoor zijn meer eenheden verhuurderheffingsplichtig. Dit heeft een negatief effect van € 0,2 miljoen euro.
- De historische leegwaardestijging van woningen is gestegen van 7,1% in 2020 naar 9,8% in 2021 (+ 2,7 procentpunt) en de gemiddelde toekomstige leegwaardestijging is gewijzigd van 2,27% naar 2,8% (+0,53 procentpunt). Deze factoren leiden tot hogere ingerekende verhuurderheffingskosten en hebben een negatief effect op de beleidswaarde van 12,3 miljoen euro.
- De gemiddelde disconteringsvoet is gedaald van 6,2% in 2020 naar 5,76% in 2021. Dit resulteert in een stijging van de beleidswaarde van 53,8 miljoen euro.

Mutaties waarderingsparameters beleidswaarde

De grootste verschillen worden veroorzaakt door de mutaties in de eigen parameters.

- De gemiddelde beleidshuur (streefhuur) is gestegen van 578 euro in 2020 naar 599 euro in 2021. (+3,58%). Dit heeft een positief effect op de beleidswaarde van 43,4 miljoen euro.
- De gemiddelde onderhoudsnorm is gestegen van 2.475 euro in 2020 naar 2.945 euro in 2021. (+5,82%). Dit leidt tot een negatief effect op de beleidswaarde van 132,9 miljoen euro.
- De gemiddelde beheernorm is gestegen van 780 euro in 2020 naar 880 euro in 2021. (+12,82%). Dit heeft een negatief effect op de beleidswaarde van 27,9 miljoen euro.
- De marktwaarde van de niet-woningen is in 2021 gestegen van 75,1 miljoen euro naar 78,6 miljoen euro. De beleidswaarde voor dit bezit is gelijk aan de marktwaarde. Deze marktwaardestijging heeft derhalve een positief effect van 3,5 miljoen euro op de beleidswaarde.

7.5 INVESTEREN

In het verslagjaar 2021 is een aantal projecten opgeleverd dan wel is gestart met de uitvoering van nieuwbouw- c.q. renovatiewerkzaamheden. Figuur 7.4. geeft een overzicht van de investeringen in nieuwbouw- en renovatieprojecten.

Figuur 7.4 Nieuwbouw- en renovatieprojecten (bedragen x € 1.000,-).

Project	Totaal budget	Betaalde kosten t/m 2021	Totaal kosten in 2021
Renovatieprojecten			
Duurzaam Gracht (gereed 2021)	6.020	5.638	3.526
Energiek Lauradorp (gereed 2021)	7.858	7.762	7.634
Verduurzaming Oud-Nieuwenhagen (gereed 2022)	2.903	733	577
Renovatie Eikske omg. Blauwsteenstraat (gereed 2022)	5.942	670	656
		14.803	12.393
Nieuwbouwprojecten			
15 circulaire grondgebonden woningen Superlocal (gereed 2021)	3.639	3.735	453
27 woningen Gladiolenstraat & Calbertsweg (gereed 2021)	6.091	5.941	865
21 levensloopbestendige woningen Oud-Nieuwenhagen (gereed 2022)	5.115	4.742	4.404
Superlocal Herontwikkeling Voortesterstraat (gereed 2022)	23.196	22.775	12.035
17 woningen Heiveld (gereed 2022)	3.834	2.532	2.195
24 parkwoningen Puur Heilust (gereed 2022)	5.680	3.195	3.150
		42.920	23.102
Na-investeringen			
Voornamelijk energiebesparende maatregelen		1.417	

Grondposities

Onder het sociaal vastgoed in ontwikkeling is begin boekjaar 2021 een bedrag van 0,1 miljoen euro opgenomen voor de grondposities. Als gevolg van sloop van woningen alsmede aankoop is een grondpositie ter waarde van 0,4 miljoen euro toegevoegd. Er heeft een afwaardering van de grond plaatsgevonden ter hoogte van 0,2 miljoen en er is een grondpositie van 0,1 miljoen euro verkocht aan de gemeente Kerkrade. Verder is een bedrag van 0,2 miljoen euro ingebracht als grondwaarde in nieuwe projecten. Per ultimo 2021 resteert een zeer beperkte grondpositie van 8.000 euro.

7.6 FINANCIEREN

Ter financiering van het vastgoed in exploitatie heeft HEEMwonen eind 2021 voor 318,2 (2020: 297,4) miljoen euro aan langlopende leningen uitstaan. Dit is 51% van de beleidswaarde van ons vastgoed in exploitatie (loan-to-value) en 24% van de marktwaarde in verhuurde staat (dekkingsratio).

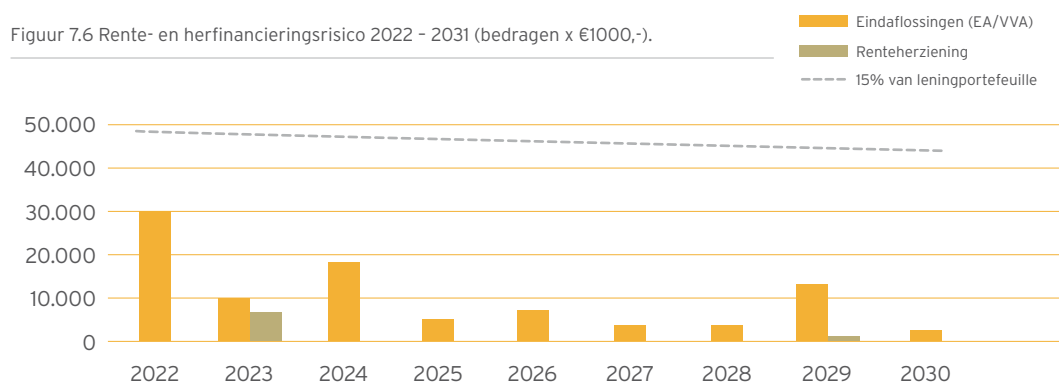
Voor de herfinanciering van afgeloste leningen en voor de financiering van nieuwbouw- en renovatieprojecten is in het verslagjaar 2021 een bedrag van 40,5 miljoen euro aan nieuwe financiering aangetrokken. Figuur 7.5 geeft een overzicht van de financieringen die in het verslagjaar zijn aangetrokken.

Figuur 7.5 Nieuwe financieringen aangetrokken in 2021 (bedragen x €1000).

	Hoofdsom	Percentage	Looptijd	Aflossing
1	5.000	-0,079%	10 jaar	Fixe
2	5.000	0,604%	26 jaar	Fixe
3	10.000	0,778%	41 jaar	Fixe
4	5.000	0,577%	32 jaar	Fixe
5	6.000	0,660%	35 jaar	Fixe
6	6.000	0,660%	37 jaar	Fixe
7 (Vestia)	3.484	4,860%	40 jaar	Fixe
Totaal	40.484			

De looptijd van de nieuwe leningen is afgestemd op de vervalkalender van de bestaande leningenportefeuille (rente- en herfinancieringsrisico's). Tevens wordt rekening gehouden met de rentebeslistabel zoals opgenomen in ons treasuryjaarplan. De rente-typische looptijd van de uitstaande leningenportefeuille ultimo 2021 is 17,92 jaar (vorig jaar 15,54 jaar). Het gemiddelde rentepercentage van de leningenportefeuille bedraagt 1,82% (vorig jaar 2,12%). Het rente- en herfinancieringsrisico bedraagt jaarlijks niet meer dan 15% van de uitstaande schuld.

Figuur 7.6 Rente- en herfinancieringsrisico 2022 - 2031 (bedragen x €1000,-).



7.7 FISCALITEIT

Op basis van de door de RvC goedgekeurde financiële meerjarenprognose 2022-2026 en de geprognostiseerde kasstroomoverzichten 2021-2026 heeft HEEMwonen de fiscale resultaten over de periode 2021-2026 zo nauwkeurig mogelijk bepaald. Inherent aan een prognose over meerdere jaren is dat deze per definitie bepaalde onzekerheden kent. Veelal hebben deze te maken met de invloed van (externe) factoren, waar HEEMwonen als organisatie zelf weinig invloed op heeft, dan wel factoren die zich niet goed laten voorspellen (bijvoorbeeld wijzigingen in wet- en regelgeving, sectorontwikkelingen, woningmarktomstandigheden en de ontwikkeling van de WOZ-waarde). HEEMwonen heeft op basis van de huidige inzichten getracht een zo reëel mogelijk fiscaal toekomstperspectief 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 2021-2026 resulteert in een acute Vpb verplichting van circa 18,4 miljoen euro.

HEEMwonen heeft in december 2020 via een herziening van de aangifte Vpb 2018 een fiscale voorziening voor groot-en planmatig onderhoud opgevoerd. Hiermee heeft HEEMwonen een fiscale strategie gekozen en een fiscale planning opgesteld die deels nog niet is bekrachtigd door de belastingdienst. Het is mogelijk dat de standpunten van HEEMwonen niet door de fiscus worden overgenomen. HEEMwonen heeft voorzichtigheidshalve de herziening voorgaande jaren niet volledig ten gunste van het resultaat 2021 gebracht maar gereserveerd op de balans.

7.8 MEERJARENPECTIEF

In november 2021 is de financiële meerjarenprognose voor de jaren 2022 tot en met 2026 door de Raad van Commissarissen vastgesteld.

Toetsing van de financiële positie van HEEMwonen vindt plaats op basis van vijf kengetallen:

1. Solvabiliteit op basis van beleidswaarde: geeft inzicht in de eigen vermogenspositie van de corporatie, rekening houdende met het maatschappelijke beleid van de corporatie;
2. Interest Coverage Ratio (ICR): maakt inzichtelijk of de corporatie op korte- en middellange termijn voldoende operationele kasstromen genereert om aan haar renteverplichtingen te voldoen;

3. Loan to Value o.b.v. beleidswaarde: maakt inzichtelijk of de vastgoedportefeuille op lange termijn voldoende waarde genereert ten opzichte van de nominale schuldpositie. De onderliggende kasstromen houden rekening met het maatschappelijke beleid van de corporatie;
4. Dekkingsratio (onderpand): beoordeelt in geval van discontinuïteit of de marktwaarde van het onderpand voldoende is om de marktwaarde van de schuldpositie af te lossen;
5. Onderpandratio (ten behoeve van WSW): beoordeelt in geval van discontinuïteit of de marktwaarde van het bij WSW ingezet/gevestigd onderpand voldoende is om de marktwaarde van de door WSW geborgde schuldpositie af te lossen.

Figuur 7.7 Minimale/maximale waarden (Aw en WSW).

Kengetallen	Grens	DAEB	niet-DAEB	Enkelvoudig/ geconsolideerd
Solvabiliteit (%)	minimaal	15%	40%	15%
ICR	minimaal	1,4	1,8	1,4
Loan to value o.b.v. beleidswaarde (%)	maximaal	85%	75%	85%
Dekkingsratio (%)	maximaal	70%	70%	70%
Onderpandratio (WSW)				70%

Financiële resultaten huidig beleid

Figuur 7.8. geeft de financiële resultaten van het huidige beleid van HEEMwonen weer, zoals vertaald in de Financiële Meerjarenprognose 2021-2025 (FMP).

Figuur 7.8 Uitkomsten FMP voor de periode 2020-2021.

Kengetallen	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Solvabiliteit marktwaarde (%)	71,1	70,1	69,1	68,5	68,4	68,1
Solvabiliteit beleidswaarde (%)	40,4	37,4	34,5	32,7	31,6	30,5
Operationele kasstroom (x € 1 miljoen)	15,0	12,1	12,3	15,1	17,6	15,1
ICR	3,4	3,2	3,5	4,3	5,1	4,5
Loan to Value beleidswaarde (%)	59,4	61,7	63,9	66,0	66,5	67,8
Dekkingsratio (%)	29,1	30,2	31,3	32,3	31,8	31,5

Met de risicomodule van het begrotingsprogramma WALS is op de financiële meerjarenprognose een OFS scenarioanalyse uitgevoerd. OFS staat voor Ortec Finance Scenarioset. Het betreft een set van een groot aantal mogelijke economische scenario's waar woningcorporaties in de toekomst mee te maken kunnen krijgen. Denk hierbij aan parameters als prijsinflatie, looninflatie, rente, vastgoedwaardeontwikkeling en bouwkostenstijgingen. De economische scenario's worden gegenereerd op basis van historische data en toekomstige

verwachtingen van economische ontwikkeling, waarbij rekening wordt gehouden met de verbanden tussen verschillende economische variabelen. Met OFS scenarioanalyse worden 200 even waarschijnlijke economische scenario's gegenereerd, die allemaal leiden tot een ander toekomstig verloop van de financiële ratio's van HEEMwonen. Hierdoor is het mogelijk uitspraken te doen over kansen en risico's bij het huidige corporatiebeleid.

In deze risicoanalyse wordt de financiële positie van HEEMwonen getoetst aan de hand van de financiële ratio's en normen uit het beoordelingskader van de Autoriteit woningcorporaties (AW) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Het betreffen de ratio's en normen die zijn opgenomen in Figuur 7.7.

Figuur 7.9 bevat de samenvattende weergave voor alle financiële ratio's van DAEB, niet-DAEB en de totale corporatie.

Figuur 7.9 Scenario-analyse FMP.

Uitkomsten	DAEB				Niet-DAEB				Totaal			
Kengetal 2026	ICR	Solv.	LtV	Dekk.	ICR	Solv.	LtV	Dekk.	ICR	Solv.	LtV	Dekk.
Prognose	4,31	71,6	30,5	32,5	14,26	9,0	90,1	6,7	4,49	67,8	30,5	31,5
OFS	5,02	70,2	32,2	31,0	14,86	8,3	90,9	6,2	5,23	66,2	32,1	30,0
Norm	1,4	85	15	70	1,8	75	40	70	1,4	85	15	70
Overschrijdingskans	0%	19%	14%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	13%	14%	0%

Conclusie uit scenarioanalyse FMP

De conclusie van de risicoanalyse is dat HEEMwonen op de korte termijn (2022-2026) enige financiële risico's loopt (zie bovenstaande tabel). In 2026 is er een kans van 19% dat de gestelde norm voor de Loan to Value (LTV) in de DAEB-tak van HEEMwonen wordt overschreden. Het is mogelijk dat we het beleid hier op enig moment op moeten bijsturen. Denk aan het verlagen, dan wel temporiseren van de exploitatie- en investeringsuitgaven (onderhoud, beheer en/of renovaties/nieuwbouw) of het verhogen van exploitatie-inkomsten (huurinkomsten maximaliseren).

Aanvulling op de conclusie

In de jaarrekening 2021 ligt de marktwaarde - en de beleidswaarde van het woningbezit op een beduidend hoger niveau dan in de Financiële Meerjarenprognose (FMP) 2022-2026 per ultimo 2021 is ingerekend. De werkelijke stijging van de marktwaarde bedraagt 13,9% ten opzichte van een daling van 2,9% in de begroting. De beleidswaarde neemt sterker toe dan in de FMP. De werkelijke daling bedraagt 0,42% ten opzichte van een daling van 14,5% in de begroting.

7.9 LIQUIDITEIT

Figuur 7.10 toont een overzicht van de korte en lange termijn liquiditeiten eind 2021.

Figuur 7.10 Liquiditeiten op 31 december 2021.

Liquiditeiten op korte termijn	
Direct opvraagbaar: kas, rekening-courant en spaarrekeningen bij diverse bankinstellingen	€ 3.188.000
Liquiditeiten op lange termijn	
Langlopende geldmiddelen (leningen u/g)	€ 2.950.000
Totaal liquiditeiten op 31 december 2021	€ 6.138.000

7.10 VERENIGINGEN VAN EIGENAREN

Onderstaand een overzicht van onze deelname in Verenigingen van Eigenaren.

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

8

Verslag van de Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen (RvC) van HEEMwonen ziet toe dat HEEMwonen haar maatschappelijke opgave realiseert en bewaakt de continuïteit van de organisatie in al haar facetten.

In dit verslag legt de RvC verantwoording af over hoe hij zijn taak in het verslagjaar tot uitvoering heeft gebracht

8.1 ALGEMEEN

De maatschappelijke opgaven (bijvoorbeeld op het gebied van leefbaarheid en duurzaamheid) van een woningcorporatie anno 2021 ontwikkelen zich in rap tempo en zijn uitdagend. Het is aan de RvC als toezichthouder samen met het bestuur als beleidsmaker om een koers te bepalen, die recht doet aan die uitdagingen met zorg voor de continuïteit van de organisatie.

HEEMwonen opereert in een regio vol kansen en uitdagingen, zoals een krimpende bevolking, een gemiddeld inkomen dat lager is dan in de rest van Nederland, een hoger percentage mensen met een uitkering, ouderen die steeds langer thuis blijven wonen, waardoor er meer behoefte is aan zorg aan huis, de stijging van de energiekosten, en de verduurzamingsopgave. In 2021 is gestart met het proces te komen tot een nieuwe strategische koers en in 2022 wordt deze nieuwe koers vertaald naar de vier deeldomeinen: dienstverlening, vastgoed, organisatie en bedrijfsvoering. Genoeg te doen dus! De RvC gaat hier samen met de directie en medewerkers graag mee aan de slag.

Terugkijkend op 2021, is een aantal ontwikkelingen het vermelden waard:

- COVID-19 en de daarmee gepaard gaande maatregelen;
- de benoeming van de nieuwe bestuurder, mevrouw Van Beek, op 1 maart 2021;
- de ontwikkeling van een nieuwe strategische koers;
- de governance inspectie door de Autoriteit Wonen.

8.2 DE TOEZICHTHOUDENDE ROL VAN DE RVC

Toezen op het al dan niet behalen van maatschappelijke opgaven, waarbij de continuïteit van de organisatie wordt bewaakt: dat is de essentie van de visie op toezicht door de RvC van HEEMwonen.

- De RvC handelt op basis van de bevoegdheden die in de statuten zijn omschreven.
- De werkwijze van de RvC is beschreven in het Reglement voor de Raad van Commissarissen HEEMwonen. Dit document is terug te vinden op de website van HEEMwonen.
- Binnen de RvC zijn drie commissies actief: de Auditcommissie, de commissie Vastgoed en de Selectie- en Renumeratiecommissie. Elke commissie heeft eigen reglementen, waarin rollen en verantwoordelijkheden zijn omschreven, evenals de samenstelling en werkwijze van de commissie. De commissies adviseren de RvC over onderwerpen die binnen hun taakgebied vallen en bereiden de besluitvorming van de RvC voor. Dit laat de verantwoordelijkheid voor de besluitvorming van en door de voltallige RvC onverlet.
- Inzake de toezichthoudende rol hanteert de RvC eveneens het fiscaal statuut, investeringsstatuut en treasury statuut.
- In de statuten en reglementen van de RvC en bestuur die zijn opgesteld conform Woningwet, is een regeling opgenomen over de werkwijze bij belangenverstrengeling. De reglementen zijn terug te vinden op de website van HEEMwonen. De RvC streeft een

cultuur na waarin commissarissen elkaar aanspreken. Iedere commissaris is derhalve bereid om zijn/haar normen te toetsen aan anderen en staat open voor feedback. Tijdens de jaarlijkse zelfevaluatie wordt het functioneren van de raad als geheel en de afzonderlijke commissarissen besproken.

Visie op toezicht

In het verslagjaar is gewerkt conform de eind 2018 vastgestelde Visie op Toezicht. Het toetsingskader is opgenomen in het RvC reglement en is opgesteld in samenspraak met het bestuur en vastgesteld door de RvC. Figuur 8.1 toont de voor de RvC relevante interne en externe toezichts- en toetsingskaders.

Figuur 8.1 Interne en externe toezichts- en toetsingskaders RvC.

Extern toezichtskader

- Woningwet 2015 / Veegwet 2017
- Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015
- Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2019 (BTIV)
- Governancecode Woningcorporaties 2020
- Overige wet- en regelgeving zoals: overlegwet, huurrecht, Wet Normering Topinkomens (WNT), klachtenreglement
- Normen vanuit de Autoriteit woningcorporaties
- Normen vanuit Waarborgfonds Sociale Woningbouw
- CAO Woondiensten

Intern toetsingskader

- | | |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none">• Statuten HEEMwonen• Bestuursreglement• Reglement Raad van Commissarissen• Profielschets Raad van Commissarissen• Integriteitscode HEEMwonen• Reglement financieel beleid en beheer, inclusief addendum• Treasurystatuut• Investeringsstatuut• Fiscaal statuut• Commissies:<ul style="list-style-type: none">- Reglement Auditcommissie- Reglement Vastgoedcommissie- Reglement Selectie en Renumeratiecommissie• Ondernemingsplan 2017-2020
'Welkom bij HEEMwonen, wat kunnen we voor u doen?'• Inkoopbeleid• Benchmarkgegevens uit de branche | <ul style="list-style-type: none">• Accountantsverslag• Jaarrekening en accountantsverklaring• Notatie investeringskader• Tax Control Framework• Managementletter en auditplan• Financiële meerjarenbegroting• Balanced scorecard met KPI's per kwartaal• Interne controlebevindingen• Rapportage strategische risico's• Rapportage waardemanagement |
|--|---|

Toezicht op strategie

De strategische koers van HEEMwonen is het vertrekpunt voor toezicht. In 2021 is onder leiding van de nieuwe bestuurder gewerkt aan een nieuwe strategische koers.

In verband met de bestuurswisselingen in 2020/2021 en de totstandkoming van de nieuwe koers, is besloten om in 2021 de doelstellingen uit het lopende ondernemingsplan te continueren.

Toezicht op risicobeheersing

De RvC ontvangt van de directie een periodieke risicorapportage met strategische risico's.

In 2021 zijn de thema's fraude en integriteit als separate thema's periodiek door de auditcommissie behandeld. Naast de harde sturings- en beheersmaatregelen besteden bestuur en de RvC, elk vanuit hun eigen rol, aandacht aan voorbeeldgedrag.

De controlfunctie is onafhankelijk gepositioneerd en rapporteert rechtstreeks aan de RvC. In het kader van haar adviesfunctie overlegt de auditcommissie regelmatig met de business controller. De RvC-leden hebben rechtstreeks contact met de accountant. De auditcommissie adviseert de RvC hierin. Minimaal eens per jaar vindt een gesprek plaats met de leden van de auditcommissie en de accountant buiten aanwezigheid van directie en bestuur.

De externe omgeving van HEEMwonen/stakeholderdialoog

De RvC ziet erop toe dat de bestuurder relaties aangaat en onderhoudt met relevante stakeholders. De bestuurder informeert de RvC periodiek over de stand van zaken.

De RvC-leden nemen periodiek deel aan de overleggen met de huurdersorganisatie van HEEMwonen: het CHOH. Verder vindt normaliter jaarlijks een formeel overleg plaats tussen RvC en CHOH. Door COVID-19 heeft dit niet kunnen plaatsvinden. Wel is het thema huurdersparticipatie een terugkerend bespreekthema gebleken.

Toezicht op de afhandeling van klachten

Het bestuur brengt ten minste een keer per jaar verslag uit aan de RvC over ingediende klachten bij HEEMwonen. Op 21 juni 2022 is het jaarverslag van de geschillenadviescommissie over 2021 behandeld in de RvC. Een samenvatting van het jaarverslag van de geschillenadviescommissie is terug te vinden in hoofdstuk 2.3. van dit jaarverslag.

Werkwijze en besluiten

De RvC heeft in het verslagjaar vijf reguliere overleggen gevoerd. Hieraan voorafgaand heeft de RvC structureel in besloten kring vergaderd. Ook hebben in 2021 diverse themasessies plaatsgevonden rond de strategische koers, risicobereidheid en governance inspectie. Alle vergaderingen vonden digitaal plaats vanwege de geldende coronamaatregelen. De business controller heeft alle reguliere vergaderingen van de RvC bijgewoond.

De voorzitter van de RvC stelt de agenda voor de overleggen vast en bereidt de vergaderingen samen met de bestuurder voor. De RvC heeft in zijn Visie op Toezicht een overzicht opgesteld van de gewenste informatiebehoefte. De RvC van HEEMwonen werkt aan de hand van een jaarkalender, waarin de hoofdonderwerpen van de jaarcyclus zijn opgenomen. Tevens is er in het verslagjaar gewerkt met een jaar- en governance agenda. Het uitgangspunt is om niet van de jaarkalender en governance agenda af te wijken. Actualiteiten uit de sector en andere ontwikkelingen die HEEMwonen raken, staan standaard op de agenda. De informatie die noodzakelijk is voor het uitoefenen van goed toezicht is adequaat en wordt

tijdig verstrekt. De meeste stukken worden twee weken voorafgaand aan de RvC-vergadering in één van de kerncommissies behandeld, een week voor de RvC-vergadering ontvangt de RvC de stukken. Indien nodig wordt de RvC tussentijds geïnformeerd, bijvoorbeeld bij persberichten en in het geval van crisiscommunicatie.

Figuur 8.2 geeft inzicht in besproken thema's en besluiten die de RvC heeft genomen tijdens reguliere overleggen. Figuur 8.3 toont taken en gespreksonderwerpen van de kerncommissies.

Figuur 8.2 Thema's en besluiten RvC vergaderingen.

Thema	Besluit
Werving & selectie en benoeming nieuwe bestuurder	Benoeming van de nieuwe bestuurder per 1 maart 2021
Kwartaalrapportages, projectrapportages, risicorapportage, begroting en jaarstukken	
Auditplan 2021 en de managementletter	
Oordeelbrief Autoriteit woningcorporaties	
Huurbeleid verhoging 2021	
Onderzoek en verbeterplan niet-planmatig onderhoud	
Proces verbetering meerjarenonderhoudsbegroting	
Leningruil Vestia	Vestia Akkoord
Strategisch programma WSW, WSW borgbaarheid en borgingsplafond	Goedkeuring strategisch programma WSW
Strategisch koersplan	
Sloop hoogbouw Rolduckerveld	Goedkeurig sloopbesluit
Procuratiereglement	Goedkeuring
Voorgenomen statutenwijziging	
Aedes benchmark	
Governance inspectie	
Bezetting en bezoldiging RvC; procesafspraken bij vacatures en herbenoemingen RvC leden	• Wisseling in het voorzitterschap van de RvC en de rollen binnen de RvC • Vaststelling van het functieprofiel t.b.v. de werving nieuwe voorzitter RvC in 2022 • Bezetting en samenstelling RvC m.i.v. 1-1-2022 • 2e herbenoeming van de voorzitter auditcommissie in 2022 als gevolg van herziening Woningwet.
Diverse exposés ten aanzien van nieuwbouw of renovatie	Het goedkeuren van het realisatie-exposé Blauwsteenstraat e.o.
Proces totstandkoming eigen normen voor financiële kengetallen	

Figuur 8.3 Overzicht taken en gespreksonderwerpen van de kerncommissies in 2021.

Commissie	Taak	Aantal vergaderingen	Gespreksonderwerpen
Audit	Toezicht houden op de werking van de interne risicobeheersing- en controlesystemen, de naleving van relevante wet- en regelgeving, kwaliteit van externe financiële rapportages en fraude en integriteit.	7	- Treasuryjaarplan 2021 - Strategisch programma WSW - Intern Auditplan - Kwartaalrapportage, interne controlebevindingen, rapportage waardemanagement, rapportage risicomanagement - Jaarstukken en accountantsverslag - Fiscale meerjarenprognose (FMP) 2022 - 2026 - Lening Vestia en strategisch programma WSW - Proces eigen normen financiële kengetallen - Managementletter en controleplan accountant - Aanpak soft controls - Informatiebeveiliging - I&A thema's zoals onderzoek PwC I&A organisatie, benchmark ICT, evaluatie implementatie primair systeem - Oordeelsbrief Aw en brief WSW-borgingsplafond - Fraude en integriteit
Vastgoed	Het bestuur en RvC adviseren over vraagstukken ten aanzien van gebieds-ontwikkeling, projectontwikkeling en vastgoedsturing in brede zin.	4	- Projectrapportages - Balanced score card - Meerjaren investerings- en onderhoudsbegroting - Onderzoek en verbeterplan niet-planmatig onderhoud - Diverse realisatieexposés en projectopdrachten zoals Blauwsteenstraat e.o., Oud Nieuwenhagen, Hereweg Radar, sloopbesluit Rolduckerveld - Toelichting op diverse processen en beleidsstukken zoals programma van Eisen nieuwbouw en renovatie, prestatieafspraken, woonlastenbeleid - Terugkoppeling voortgang Regiodeal, co-makship BAM
Selectie - en Remuneratie	De beoordeling en honorering bestuurder en RvC, werving en (her) benoeming RvC leden.	Besproken tijdens (besloten) RvC-vergaderingen	- Governance inspectie - Bezetting en samenstelling RvC - Procesafspraken m.b.t. RvC vacatures, herbenoemingsprocedures, zelfevaluatie RvC, resultaatafspraken en beoordeling bestuurder - Evaluatie honorering RvC - Voornemen tot statutenwijziging

RvC en medezeggenschap

Eén RvC-lid is contactpersoon voor de OR. Hij voert naar behoefte overleg met de OR over de algemene gang van zaken binnen HEEMwonen en andere thema's. Ook heeft dit RvC-lid in het vierde kwartaal een regulier overleg van de OR bijgewoond.

In november heeft het jaarlijks overleg plaatsgevonden tussen de RvC en de OR in aanwezigheid van de bestuurder. In dit overleg zijn de uitkomsten van governance inspectie besproken, evenals de inspanningen gericht op het bouwen aan de relatie tussen RvC en directie. Daarnaast is gesproken over de opgaven van HEEMwonen en de in- en externe samenwerkingsverbanden.

Jaarverslag, jaarrekening, accountantsverslag

Op 2 juni 2022 zijn het jaarverslag en de jaarrekening 2021 evenals het accountantsverslag besproken met de leden van de Auditcommissie. In de RvC-vergadering van 21 juni 2022 zijn de jaarstukken 2021 besproken en vastgesteld.

8.3 DE KLANKBORDROL VAN DE RVC

Zoals in de Visie op Toezicht gedefinieerd, ziet de RvC zijn klankbordrol als kritische sparringpartner van het bestuur, waarbij de leden onafhankelijk ten opzichte van elkaar, het bestuur en overige onderdelen van de organisatie opereren.

De RvC ziet het als zijn verantwoordelijkheid om:

- met het bestuur te reflecteren op de strategie in relatie tot de omgeving;
- met het bestuur te reflecteren op omvangrijke beslissingen, waaronder omvangrijke investeringen;
- het bestuur gevraagd en ongevraagd te ondersteunen bij strategische beslissingen;
- het bestuur gevraagd en ongevraagd advies geven, met respect en inachtneming van de eigen verantwoordelijkheid van het bestuur.

In het verslagjaar is de klankbordrol op verschillende terreinen ingevuld, zowel in de commissies als in de RvC. Daarnaast vinden periodiek bilaterale overleggen plaats tussen de voorzitter van de RvC en de bestuurder met als doel te klankborden over lopende zaken. De adviesmomenten worden niet formeel gemarkeerd, maar vinden gaandeweg in open discussie met de bestuurder plaats.

8.4 DE WERKGEVERSROL VAN DE RVC

De RvC ziet erop toe dat HEEMwonen altijd over een goed functionerend bestuur beschikt.

In het vierde kwartaal van 2020 is de procedure voor de werving van een nieuwe bestuurder opgestart. Aan de selectieprocedure van de bestuurder hebben, naast de selectiecommissie van de RvC, ook de beide directeuren in een adviescommissie deelgenomen. Een delegatie van de OR en het CHOH hebben eveneens zitting genomen in een adviescommissie. De bestuurder - mevrouw van Beek - is per 1 maart 2021 benoemd voor de duur van vier jaar. De medio 2020 gestarte interim bestuurder heeft zijn opdracht per diezelfde datum afgerond.

Ter afsluiting van de interim-periode hebben de leden van de remuneratiecommissie in maart 2021 een gesprek gevoerd met de interim-bestuurder over zijn bevindingen. In verband met de indiensttreding van de bestuurder op 1 maart 2021 heeft het beoordelingsgesprek met de bestuurder over 2021 plaatsgevonden op 3 februari 2022. Gemaakte resultaatafspraken vormden de basis voor het beoordelingsgesprek.

Bezoldiging bestuurder

De bezoldiging van de (voormalige) bestuurders van HEEMwonen voldoet aan de Wet Normering bezoldiging Topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) (zie kader).

Kaders bezoldiging bestuurders

Het bezoldigingsmaximum in 2021 voor HEEMwonen is 197.000 euro (klasse G). 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% en voor de overige leden 10% van het bezoldigingsmaximum. Tot de bezoldigingscomponenten worden o.a. gerekend: het brutosalaris, de belaste onkostenvergoeding en de beloning betaalbaar op termijn, zoals werkgeversdeel pensioen.

Figuur 8.4 Bezoldiging leidinggevende topfunctionarissen.

Leidinggevende topfunctionarissen (Bedragen * € 1,-)		
Naam	Mw. E.J.J. van Beek-Bouw	
Functie	directeur-bestuurder	
Aanvang en einde functievervulling in 2021	1/3 - 31/12	(2020: --)
Omvang dienstverband (in fte)	1,0	(2020: --)
Dienstbetrekking?	Ja	
Bezoldiging 2021		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 139.930,-	(2020: € -,--)
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 16.001,-	(2020: € -,--)
Subtotaal	€ 155.931,-	(2020: € -,--)
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	€ 165.156,-	(2020: € -,--)
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t. /N.v.t.	
Bezoldiging	€ 155.931,-	(2020: € -,--)
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	

Uitkeringen wegens beëindiging dienstverband aan topfunctionarissen (Bedragen * € 1,-)		
Naam	Drs. A.M.H. Vankan MA	
Functie	directeur-bestuurder	
Aanvang en einde functievervulling in 2021	1/1 - 28/2	
Omvang dienstverband (in fte)	1,0	
Jaar waarin dienstverband is beëindigd	2021	
Uitkering wegens beëindiging van het dienstverband		
Overeengekomen uitkeringen wegens beëindiging dienstverband	€ 70.576,-	
Individueel toepasselijk maximum	€ 75.000,-	
Totaal uitkeringen wegens beëindiging dienstverband	€ 70.576,-	
Waarvan betaald in 2021	€ 29.056,-	
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	

De bezoldiging van voormalig bestuurder mevrouw Vankan heeft betrekking op de periode tot en met 28 februari 2021.

Leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking (Bedragen * € 1,-)		
Naam	Ir. W.G.M. Stribos	
Functie	directeur-bestuurder	
Periode functievervulling in 2021	1/1 - 2/3	(2020: 1/7 - 31/12)
Aantal kalendermaanden functievervulling in 2021	2,1 maanden	(2020: 6 maanden)
Omvang dienstverband in uren per kalenderjaar	294 uren	(2020: 833 uren)
Individueel toepasselijke bezoldigings-maximum		
Maximum uurtarief in het kalenderjaar	€ 199,-	(2020: € 193,-)
Maxima op basis van de normbedragen per maand	€ 63.000,-	(2020: € 160.800,-)
Individueel toepasselijk maximum gehele periode	€ 21.000,-	(2020: € 219.275,-)
Bezoldiging (alle bedragen exclusief BTW)		
Werkelijk uurtarief lager dan het maximum uurtarief?	Nee	
Bezoldiging in de betreffende periode	€ 44.834,-	(2020: € 160.800,-)
Bezoldiging gehele periode kalendermaand 1 t/m 12	€ 205.634,-	(2020: € 160.800,-)
-/- onverschuldigd betaald en nog niet terug ontvangen bedrag	N.v.t.	
Bezoldiging	€ 205.634,- (2020: € 160.800,-)	
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	

8.5 SAMENSTELLING RVC

Het functioneren van de RvC is gediend bij een goede samenstelling. Conform statuten en de profielschets (zie kader) bestaat de RvC bestaat uit zes leden, waarvan twee commissarissen op bindende voordracht aan te wijzen door de huurdersvereniging CHOH, en één commissaris op voorkeur van de OR.

Wijzigingen in samenstelling en rollen RvC

- Per 1 januari 2021 is de eind 2020 geworven nieuwe commissaris benoemd tot RvC lid en voorzitter van de commissie Vastgoed.
- In februari 2021 zijn de herbenoemingen voor een tweede zittingstermijn voor twee commissarissen geëffectueerd. De positieve zienswijze van de Autoriteit woningcorporaties was reeds eind 2020 ontvangen.
- Op 1 maart 2021 heeft de voorzitter van de RvC haar taak als voorzitter neergelegd ; haar taken zijn herverdeeld en de vicevoorzitter heeft de rol van voorzitter tijdelijk (tot 1 april 2022) overgenomen. De voormalig voorzitter stelt zich niet verkiesbaar voor de periode vanaf 1 januari 2022. De tijdelijk voorzitter treedt op eigen verzoek af na de benoeming van de nieuwe voorzitter (per 1 april 2022).
- In de RvC vergadering van 27 mei 2021 heeft de RvC besloten om met ingang van 1-1-2022, na het aftreden van de voormalig voorzitter, verder te gaan met vijf RvC leden. Tijdens de ingelaste RvC vergadering van 16 december 2021 heeft de RvC, op basis van de geconstateerde werkvoorraad, unaniem besloten dit besluit te herzien en alsnog voort te gaan met een raad bestaande uit zes RvC leden.

- In het vierde kwartaal van 2021 is de werving en selectieprocedure opgestart voor een nieuwe voorzitter RvC. Op het moment van schrijven doorloopt de kandidaat-voorzitter RvC de fit- en properprocedure.
- De RvC heeft in het vierde kwartaal besloten om gebruik te maken van de mogelijkheden van de herziene Woningwet per 1 januari 2022. Zodoende heeft de raad een aanvraag voorbereid voor de tweede herbenoeming van de voorzitter van de Auditcommissie voor de duur van 1 jaar totdat de maximale zittingsduur van 8 jaar bereikt is. Er is voor de herbenoeming gebruikgemaakt van de bestaande profielschets aangevuld met de thema's risicomanagement en digitalisering. Om de aanvraag voor de tweede herbenoeming te kunnen indienen, heeft allereerst de vereiste statutenwijziging plaatsgevonden per 1-1-2022. Betreffende commissaris is in afwachting van de herbenoemingsdatum per 31 december 2021 afgetreden en heeft de raad in de tussenliggende periode als adviseur bijgestaan. De tweede herbenoeming is ingegaan op 1 maart 2022 voor de duur van één jaar.

Bij zowel de werving- en selectie als de herbenoemingsprocedure heeft de RvC, conform wet- en regelgeving en de verscherpte focus van de Autoriteit woningcorporaties, uitgebreid stilgestaan bij het thema belangentegenstelling. Bij bovengenoemde procedures is het draaiboek 'werving en selectie & (her)benoeming RvC leden' gehanteerd.

In werving en selectie en (her)benoemingsprocedures van commissarissen wordt aandacht besteed aan het kunnen vervullen van een voorbeeldfunctie en aan de kernwaarden van HEEMwonen.

Introductieprogramma

In het eerste kwartaal van 2021 heeft de nieuwe commissaris/voorzitter commissie Vastgoed deelgenomen aan een introductieprogramma met onder andere:

- een verdiepingssessie financiële verslaglegging, begroting, risicomanagement en waardemanagement;
- verdiepingssessie vastgoedportefeuille, verantwoordings-methodiek en investeringsstatuut;
- bezoeken aan diverse complexen.

Profielschets samenstelling RvC

De RvC heeft een profielschets opgesteld voor zijn samenstelling. Het uitgangspunt is dat de RvC uit generalisten bestaat die samen een multidisciplinair team vormen. Bij zijn samenstelling houdt de RvC daarom rekening met een balans in:

- deskundigheden aan de hand van de geschiktheidsmatrix RvC (zie figuur 8.3). Dit betreft onder meer de vakgebieden financiën & control, juridische kennis, ICT, governance, vastgoedontwikkeling en -beheer en volkshuisvesting;
- gender. De RvC streeft naar diversiteit. De verdeling man/vrouw is gelijk.
- maatschappelijke oriëntatie.

Leden van de RvC mogen direct noch indirect zakelijke relaties en/of verbindingen hebben met HEEMwonen.

In Tabel 8.3. is weergegeven aan welk profiel de betreffende commissarissen in het verslagjaar voldoen. De RvC is van mening dat de profielschets en de hierin opgenomen competenties, deskundigheden en ervaringen goed zijn uitgebalanceerd en mede zijn gebaseerd op de door de VTW opgestelde criteria voor goed intern toezicht.

Figuur 8.5 Samenstelling RvC en rooster van aftreden d.d. 31 december 2021

Naam	Geslacht	Geboorte-jaar	Functie in RvC	Expertise	Kern-commissie	Hoofdfunctie	Relevante nevenfunctie(s)	1e benoeming	Her-benoeming	Aftredend per
C.G.M. van der Weijden MSc	v	1968	Voorzitter	Management en organisatie; governance; maatschappelijk	Remuneratie (lid)	Directeur Provincie Limburg	n.v.t.	21-02-2017 (op voordracht huurders)	21-02-2021	21-02-2025
Drs. D.J.H.N. Huntjens	m	1969	Vice-voorzitter	Financiën en maatschappelijk	Audit (lid)	Voorzitter College van Bestuur stichting Prisma te Panningen	n.v.t.	21-02-2017 (op voordracht OR)	21-02-2021	21-02-2025
M.L.A. Vranken MBA	m	1968	Lid	Financieel-economisch, management	Audit (vz)	Financieel Manager Ciro	Zelfstandig bedrijfseconomisch adviseur, coach en interim manager	01-01-2015	01-01-2018	01-01-2022
Ing. Th.J. Houblers	V	1960	Lid	Vastgoed en volkshuisvesting	Renumeratie-commissie (vz) Vastgoed (lid)	(interim) Projectmanager gebieds- en vastgoedontwikkeling	Adviseur studio BNL; mediator voor opdrachtgevers in bouw- en vastgoed	01-07-2019	01-07-2023	01-07-2027
Ir. W.F.P. Weide MRE	m	1956	Lid	Vastgoed en volkshuisvesting	Vastgoed (vz)	Zelfstandig adviseur, (interim) manager, sparringspartner o.g.v. vastgoed en gebiedsontwikkeling	Voorzitter commissie Volkshuisvesting Omnia Wonen, voorzitter commissie Wonen & Vastgoed Intermaris	01-01-2021 (op voordracht huurders)	01-01-2017	01-01-2019
Mr. C. Bode	v	1957	Lid	Juridisch		Directeur-eigenaar / jurist / mediator Bode & Partners	Bestuur SKM (stichting kwaliteit mediators); Mediators federatie Nederland	01-01-2018	n.v.t.	01-01-2022

Trainee RvC

In 2021 heeft de RvC geen gebruikgemaakt van een traineeship voor een aankomend commissaris.

Voorbeeldfunctie

Om de (maatschappelijke) doelstellingen van HEEMwonen te behalen, is een integrale en open cultuur noodzakelijk. Een cultuur waarin ruimte is voor reflectie en tegenspraak. Het bestuur en de RvC vervullen daarin een voorbeeldfunctie. De kernwaarden van HEEMwonen: betrokken, ondernemend en duidelijk zijn een rode draad in organisatieontwikkelingen.

Ook zijn de kernwaarden ingebed in terugkoppelingen over diverse onderwerpen, zoals Governance in het algemeen en bijeenkomsten met stakeholders. Bij eventuele vragen vanuit de buitenwacht kan de RvC antwoorden vanuit de kernwaarden.

Permanente educatie

De commissarissen blijven zich ontwikkelen om hun taak goed uit te voeren. Op grond van de Woningwet is elke commissaris verplicht om in 2021 ten minste 5 PE-punten te behalen. Figuur 8.6. geeft een overzicht van de door de commissarissen behaalde PE-punten in het verslagjaar. Hieruit blijkt dat elke commissaris in 2021 heeft voldaan aan de verplichting permanente educatie.

Figuur 8.6 Overzicht van de door de leden van RvC behaalde PE-punten in 2021.

Naam commissaris	PE-norm 2021	PE-behaald 2021	Overschot/tekort 2020	Voldaan?	Overschot / tekort 2020/2021
Lia Bode	5	0	+5	Ja	0
Carola van der Weijden	5	5	+5	Ja	+5
Maurice Vranken	5	6	+5	Ja	+6
Dave Huntjens	5	5	+5	Ja	+5
Wim Weide	5	15	+5	Ja	+15
Thea Houbiers	5	8	+5	ja	+8

8.6 BEZOLDIGING COMMISSARISSEN

De commissarissen ontvangen voor hun werkzaamheden een vaste bezoldiging. Bij de vaststelling van de bezoldiging heeft de RvC rekening gehouden met de Governance Code, de Wet Normering Topinkomens (WNT) en de door de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW) vastgestelde bindende beroepsregel. Vanaf 2019 is eveneens sprake van een bescheiden onbelaste onkostenvergoeding. De specificatie is terug te vinden in Figuur 8.7.

Op verzoek van de RvC is eind 2020 een onderzoek verricht naar de bezoldiging van commissarissen in de regio. Uit het onderzoek onder de C8 corporaties bleek dat aan de RvC HEEMwonen in vergelijking met vergelijkbare corporaties een zeer lage bezoldiging was toegekend (75% van het maximum van de beroepsregel in klasse G voor de leden en 68% voor de voorzitter). Zodoende is het besluit genomen om de bezoldiging van de RvC HEEMwonen ingaande 1-1-2021 te verhogen naar 85% van het maximum van de beroepsregel in klasse G. Eind 2021 is de bezoldiging geëvalueerd. Per 1-1-2022 vindt een verhoging plaats tot 87% van het maximum van de beroepsregel in klasse G, waarbij de bedragen worden afgerond naar beneden.

Figuur 8.7 Bezoldiging leden RvC.

Bedragen * € 1	Mr. C. Bode	Ing. T.J. Houbiers	C.G.M. van der Weijden MSc
Functie(s)	Voorzitter t/m 28/2; daarna lid	lid	Plv. voorzitter t/m 28/2; daarna voorzitter
Duur dienstverband in 2021	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging 2021			
Bezoldiging (excl. BTW)	€ 14.142,-	€ 12.900,-	€ 18.408,-
Belastbare onkostenvergoedingen	€ -	€ -	€ -
Beloningen betaalbaar op termijn	€ -	€ -	€ -
Totaal bezoldiging 2021	€ 14.142,-	€ 12.900,-	€ 18.408,-
Totaal bezoldiging 2020:	€ 15.000,-	€ 11.000,-	€ 11.000,-
Toepasselijk WNT-maximum	€ 21.292,-	€ 19.700,-	€ 27.958,-
Motivering indien overschrijding: zie	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

Bedragen * € 1	Drs. D.J.H.N. Huntjens	M.L.A. Vranken MBA	Ir. W. Weide MRE
Functie(s)	lid	lid	lid
Duur dienstverband in 2021	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging 2021			
Bezoldiging (excl. BTW)	€ 12.900,-	€ 12.900,-	€ 12.900,-
Belastbare onkostenvergoedingen	€ -	€ -	€ -
Beloningen betaalbaar op termijn	€ -	€ -	€ -
Totaal bezoldiging 2021	€ 12.900,-	€ 12.900,-	€ 12.900,-
Totaal bezoldiging 2020:	€ 11.000,-	€ 11.000,-	€ -,--
Toepasselijk WNT-maximum	€ 19.700,-	€ 19.700,-	€ 19.700,-
Motivering indien overschrijding: zie	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen is er geen functionaris die in 2021 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 (2020: geen functionaris). Er is in 2021 geen ontslaguitkering (2020: geen) aan overige functionarissen betaald die op grond van de WNT dient te worden gerapporteerd.

8.7 ZELFEVALUATIE

In juli 2021 heeft de RvC de gemaakte afspraken uit de eerdere zelfevaluatie geëvalueerd en daar waar nodig aangescherpt. De bestuurder en bestuurssecretaris zijn na afloop eveneens betrokken en deelgenoot gemaakt.

De zelfevaluatie over 2021 heeft op 8 december 2021 onder leiding van een extern deskundige plaatsgevonden. De voorbereiding bestond uit het ophalen van input bij de RvC leden, de bestuurder, de bestuurssecretaris en de business controller.

Naar aanleiding van de zelfevaluatie zijn diverse afspraken gemaakt. Deze zijn onder andere gericht op het alert blijven op de relatie met de directie. Verder wil de RvC zich ontwikkelen van toezichthouder naar sparringpartner. Daartoe wenst de RvC samen met de organisatie te verkennen hoe maatschappelijke opgaven te koppelen aan de strategie. In de RvC-vergaderingen wil de raad vervolgens meer de strategische dialoog voeren en binnen de raad meer focussen op verschillen van inzicht.

8.8 SLOTWOORD

Ook in 2021 duurde de coronacrisis voort en moesten wij onze weg blijven vinden met thuiswerken en beperkte sociale contacten. Net als in 2020, is het de medewerkers en directie van HEEMwonen gelukt om daar een balans in te vinden en onverminderd resultaten te boeken. 2021 was ook het eerste jaar van Liesbeth van Beek. Zij heeft kennis gemaakt met HEEMwonen, haar medewerkers, haar huurders en alle andere stakeholders. Samen met hen zijn we gestart met het nieuwe Koersplan.

Dit verslag is vastgesteld door de Raad van Commissarissen van HEEMwonen:

Karel van Rosmalen, *voorzitter*

Dave Huntjens, *vice voorzitter*

Maurice Vranken

Wim Weide

Thea Houbiers

Kengetallen HEEMwonen	2021	2020	2019	2018
Gegevens woningbezit				
Aantal verhuureenheden in exploitatie:				
• woningen en woongebouwen (zelfstandige eenheden)	9.751	9.705	9.731	9.933
• onzelfstandige wooneenheden	487	487	487	487
• parkeergelegenheden	1.337	1.355	1.355	1.434
• overige eenheden (maatschappelijk/ bedrijfsmatig onroerend goed)	40	36	42	42
Totaal aantal verhuureenheden	11.615	11.583	11.609	11.896
Mutaties in het (woning)bezit				
• aantal woningen opgeleverd	45	-	-	8
• aantal overige verhuureenheden opgeleverd	-	-	-	-
• aantal woningen aangekocht	2	-	-	-
• aantal overige verhuureenheden aangekocht	1	-	-	-
• aantal woningen verkocht / uit exploitatie	-1	-4	-	-
• aantal woningen gesloopt	-	-24	-202	-100
• aantal overige eenheden gesloopt	-19	-	-85	-39
• aangekochte panden / percelen	-	-	-	-
• wijzigingen als gevolg van herclassificatie	4	2	-	-
Aantal woningen naar huurprijsklasse <i>(gerelateerd aan aftoppingsgrenzen huurtoeslag)</i>				
• goedkope woningvoorraad	1.068	944	1.151	1.563
• betaalbare woningvoorraad	7.869	7.120	7.219	7.006
• dure woningvoorraad tot liberalisatiegrens	625	1.419	1.129	1.038
• geliberaliseerde woningvoorraad	189	222	232	326
Kwaliteit				
• kosten niet planmatig onderhoud per Vhe (in €)	1.113	1.103	655	701
• kosten planmatig onderhoud per Vhe (in €)	1.032	848	1.193	1.725
• totaal kosten onderhoud / Vhe (in €)	2.145	1.951	1.848	2.426
Prijs / kwaliteitverhouding <i>(cijfers ultimo boekjaar)</i>				
• gemiddeld aantal punten WWS	149	152	147	142
• gemiddelde netto huurprijs (in €)	559	560	544	532
• huursomstijging (in %)	-0,37	2,30	1,23	1,18
• netto huurprijs als % maximaal redelijke huurprijs	71	71	73	75
Het verhuren van woningen				
• mutatiegraad (in %)	6,50	6,80	7,80	8,50
• huurachterstand (in %)	0,60	1,03	1,05	1,06
• totale huurderving (in %)	2,59	1,95	1,66	2,49
• mutatieleegstand (in %)	0,76	0,84	0,63	0,62
• renovatieleegstand (in %)	0,19	0,23	0,36	0,43
• herstructureringsleegstand (in %)	1,64	0,88	0,67	1,44

Kengetallen HEEMwonen (vervolg)	2021	2020	2019	2018
Financiële continuïteit				
• solvabiliteit (eigen vermogen / balanstotaal) (in %)	74,68	72,47	72,07	71,62
• solvabiliteit (o.b.v. beleidswaarde) (in %)	47,61	49,36	46,66	52,88
• liquiditeit (current ratio)	0,21	0,41	0,56	0,35
• gemiddelde vermogenskostenvoet (in %)	1,73	1,99	2,47	3,65
• rentedekkingsgraad (ICR)	4,51	3,07	2,31	2,49
• dekkingsgraad rente + aflossing (DSCR)	0,89	0,56	0,45	0,46
• loan to value (in % marktwaarde)	24,26	25,83	26,52	27,62
• loan to value (in % beleidswaarde)	51,88	48,29	52,39	46,50
Balans en winst- en verliesrekening (in €)				
• eigen vermogen / zelfstandige woning	103.534	87.645	82.509	74.128
• voorzieningen / zelfstandige woning	569	1.362	783	51
• langlopende schulden / zelfstandige woning	32.632	30.642	29.750	28.011
• totaal opbrengsten / zelfstandige woning	7.434	7.392	7.341	7.062
• (overheids)heffingen per zelfstandige woning	1.164	360	302	351
• overige bedrijfslasten / zelfstandige woning	830	877	825	744
• jaarresultaat / zelfstandige woning	16.302	4.915	6.842	10.506
Personeelsbezetting				
Aantal formatieplaatsen gesplitst naar kostenplaats:				
• directie	3,00	3,00	3,00	3,00
• HRM	1,94	2,06	1,28	2,06
• business control	1,89	0,89	0,89	-
• bedrijfsvoering	10,44	15,80	15,69	16,62
• strategie & beleid	11,11	11,49	10,49	10,11
• woonservice	51,98	55,51	46,20	43,38
• vastgoed	18,39	15,50	15,67	17,33
	98,75	104,25	93,22	92,50
Totaal aantal medewerk(st)ers:	109	117	103	102
Kosten per zelfstandige woning (in €)				
• Personeelskosten (excl. doorbelastingen)	920	996	907	849
• Huisvestingskosten	25	30	24	24
• Kosten toezicht (RvC)	15	18	12	10
• Algemene kosten	277	238	246	237

9

Jaarrekening

Inhoudsopgave

1	Balans per 31 december 2021	93
2	Winst- en verliesrekening over 2021	95
3	Kasstroomoverzicht	96
4	Algemene toelichting	97
5	Algemeen en grondslagen voor waardering van activa en passiva	100
6	Grondslagen voor bepaling van het resultaat	112
7	Financiële instrumenten en risicobeheersing	117
8	Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling	119
9	Kasstroomoverzicht	121
10	Toelichting op de balans	122
11	Toelichting op de winst- en verliesrekening	139
12	Gescheiden verantwoording DAEB en niet-DAEB	147
13	Verantwoording Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT)	156
14	Overige gegevens	160

1 Balans per 31 december 2021

(na voorgestelde resultaatbestemming) (bedragen x € 1.000)

	Ref.	31-12-2021	31-12-2020
VASTE ACTIVA			
Materiële vaste activa			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	10.1	5.337	5.813
Vastgoedbeleggingen			
DAEB vastgoed in exploitatie	10.2	1.260.584	1.104.987
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	10.2	51.234	46.515
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	10.3	24.834	7.615
		<u>1.336.652</u>	<u>1.159.117</u>
Financiële vaste activa			
Latente belastingvordering(en)	10.4.1	2.919	770
Leningen u/g	10.4.2	2.950	2.950
		<u>5.869</u>	<u>3.720</u>
Som der vaste activa		1.347.858	1.168.650
VLOTTENDE ACTIVA			
Vorderingen			
Huurdebiteuren	10.5.1	282	360
Overheid	10.5.2	21	21
Belastingen en premies sociale verzekeringen	10.5.3	2	5
Overige vorderingen	10.5.4	215	346
Overlopende activa	10.5.5	241	493
		<u>761</u>	<u>1.225</u>
Liquide middelen	10.6	3.188	2.483
Som der vlottende activa		3.949	3.688
TOTAAL ACTIVA		1.351.807	1.172.358

	<i>Ref.</i>	31-12-2021	31-12-2020
EIGEN VERMOGEN			
Overige reserves	10.7.1	317.649	294.690
Herwaarderingsreserve	10.7.2	691.914	555.907
		1.009.563	850.597
 VOORZIENINGEN			
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	10.8.1	4.705	12.251
Overige voorzieningen	10.8.2	846	963
		5.551	13.214
 LANGLOPENDE SCHULDEN			
Schulden/leningen kredietinstellingen	10.9.1	282.006	272.294
 KORTLOPENDE SCHULDEN			
Schulden aan overheid	10.10.1	14	-
Schulden aan kredietinstellingen	10.10.2	36.185	25.084
Schulden aan leveranciers	10.10.3	5.335	2.528
Belastingen en premies sociale verzekeringen	10.10.4	8.296	3.097
Overige schulden	10.10.5	737	888
Overlopende passiva	10.10.6	4.120	4.656
		54.687	36.253
 TOTAAL PASSIVA		1.351.807	1.172.358

2 Winst- en verliesrekening over 2021

(bedragen x € 1.000)

	Ref.	2021	2020
Huuropbrengsten	11.1.1	68.247	67.830
Opbrengsten servicecontracten	11.1.2	3.345	3.171
Lasten servicecontracten	11.1.3	-4.062	-3.655
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	11.1.4	-5.573	-5.733
Lasten onderhoudsactiviteiten	11.1.5	-24.912	-22.594
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	11.1.6	-9.255	-6.592
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		27.790	32.427
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	11.1.7	94	-
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	11.1.7	-	-
Toegerekende organisatiekosten	11.1.7	-	-
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		94	-
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	11.2	135	502
Lasten verkochte vastgoedportefeuille	11.2	-121	-547
Toegerekende organisatiekosten	11.2	-	-
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		14	-45
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	11.3.1	-4.205	-24.427
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	11.3.2	151.638	57.949
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		147.433	33.522
Opbrengsten overige activiteiten	11.4.1	216	220
Kosten overige activiteiten	11.4.2	-	-
Netto resultaat overige activiteiten		216	220
Overige organisatiekosten	11.5	-6.942	-2.691
Leefbaarheid	11.6	-2.840	-2.940
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	11.7.1	205	205
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	11.7.2	55	19
Rentelasten en soortgelijke kosten	11.7.3	-6.081	-6.727
Saldo financiële baten en lasten		-5.821	-6.503
Resultaat voor belastingen		159.944	53.990
Belastingen	11.8	-979	-6.287
Resultaat na belastingen		158.965	47.703

3 Kasstroomoverzicht

(directe methode) (bedragen x € 1.000)	2021	2020
Operationele activiteiten		
Huren	70.885	71.224
Overige bedrijfsontvangsten	89	68
Renteontvangsten	190	198
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<u>71.164</u>	<u>71.490</u>
Personeelsuitgaven	9.243	9.209
Onderhoudsuitgaven	19.632	20.779
Overige bedrijfsuitgaven	10.093	9.782
Rente uitgaven	6.175	7.172
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	23	46
Verhuurderheffing	5.916	3.444
Leefbaarheid externe uitgave niet investering gebonden	928	1.665
Vennootschapsbelasting	-2.552	4.521
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<u>49.458</u>	<u>56.618</u>
Kasstroom uit operationele activiteiten	21.706	14.872
(Des)Investeringsactiviteiten		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	135	502
<i>Tussentelling ingaande kasstromen MVA</i>	<u>135</u>	<u>502</u>
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	-23.096	-15.222
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-12.175	-9.427
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-471	
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	-601	-942
Investerings overig	-193	-280
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen MVA</i>	<u>-36.536</u>	<u>-25.871</u>
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen MVA</i>	<u>-36.401</u>	<u>-25.369</u>
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	36.401	-25.369
Financieringsactiviteiten		
Nieuwe door WSW geborgde leningen	40.484	40.000
Aflossing door WSW geborgde leningen	-25.084	-32.124
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	15.400	7.876
Mutatie liquide middelen	705	-2.621
Liquide middelen per 1-1	2.483	5.104
Liquide middelen per 31-12	3.188	2.483

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. HEEMwonen is ingeschreven bij het handelsregister onder nummer 14021260. 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

Het eigen vermogen van woningstichting HEEMwonen per 31 december 2021 bedraagt € 1,010 miljard positief (2020: € 851 miljoen positief). Financiering vindt plaats met kortlopende - en langlopende schulden, waaronder door banken en institutionele beleggers verstrekte geldleningen.

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, de vennootschapsbelasting 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 lage rentestand heeft een positief effect op de toekomstige kasstromen.

HEEMwonen is de Corona pandemie tot nu toe goed doorgekomen. De bedrijfsprocessen zijn de afgelopen 2 jaren aangepast en afgestemd op de door het RIVM en de Rijksoverheid afgegeven richtlijnen en maatregelen. De impact op onze operationele kasstromen was dusdanig beperkt dat hierdoor geen liquiditeitstekorten zijn ontstaan. Onze huurstromen zijn omvangrijk en goed gespreid.

Het bovenstaande in ogenschouw nemende is de jaarrekening opgemaakt op basis van continuïteit en achten wij de ingenomen schattingen in de jaarrekening passend.

4.3 Stelselwijzigingen

In de jaarrekening 2021 zijn geen stelselwijzigingen doorgevoerd

4.4 Schattingswijzigingen

In de jaarrekening 2021 is sprake van de volgende schattingswijzigingen:

In het kader van de bepaling van de marktwaarde van het vastgoed dat we exploiteren in verhuurde staat, in de categorieën DAEB en niet-DAEB, hebben we diverse schattingswijzigingen doorgevoerd in de parameters en berekeningsmethodieken. Voor een toelichting zie paragraaf 8 'Vastgoedbeleggingen'. Vanwege de aard van de schattingswijziging kunnen we niet bepalen welke invloed die heeft op de het resultaat in het boekjaar.

Toelichting beleidswaarde

De beleidswaarde zoals opgenomen in de toelichting van de jaarrekening 2021 is aangepast ten opzichte van voorgaand jaar door het toepassen van andere verdeelsleutels. De toerekening aan verhuur en beheeractiviteiten alsmede aan de onderhoudsuitgaven is gestegen. De toerekening aan overige organisatiekosten is gedaald. Deze overige organisatiekosten worden niet meegenomen in de beleidswaardeberekening.

4.5 Oordelen en schattingen

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt de bestuurder 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.

4.6 Gescheiden verantwoording DAEB / niet-DAEB

HEEMwonen heeft de gescheiden verantwoording DAEB / niet-DAEB opgenomen in de toelichting op de enkelvoudige jaarrekening. De niet-DAEB activiteiten van HEEMwonen betreffen het verhuren van woningen die tot de niet-DAEB tak behoren, parkeervoorzieningen en vier eenheden maatschappelijk/bedrijfsmatig onroerend goed (MOG/BOG).

Om tot een gescheiden balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzichten te komen worden een aantal uitgangspunten gehanteerd. Een aantal direct toe te rekenen posten worden in overeenstemming met het d.d. 4 oktober 2017 goedgekeurde scheidingsvoorstel volledig aan de DAEB- dan wel aan de niet-DAEB activiteiten toegerekend. Voor andere niet direct toe te rekenen posten in de gescheiden balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzicht wordt uitgegaan van een aantal veronderstellingen. De belangrijkste veronderstellingen zijn onderstaand nader uiteengezet:

Grondslag voor scheiding	Posten in gescheiden verantwoording
Directe scheiding op VHE-niveau. De opbrengsten/ kosten en kasstromen van individuele transacties worden direct toegerekend aan de individuele VHE die staat geassocieerd als DAEB dan wel niet-DAEB.	<u>Balans:</u> - Voorziening onrendabele investeringen - Overlopende passiva <u>Winst-en-verliesrekening:</u> - Huuropbrengsten - Opbrengsten servicecontracten - Verkoopopbrengsten en -lasten <u>Kasstroomoverzicht:</u> - Ontvangsten verhuur en servicecontracten - Desinvesteringskasstromen
Toerekening op complexniveau en gescheiden naar de DAEB en niet-DAEB activiteiten op basis van de relatieve verdeling van eenheden in het betreffende complex.	<u>Winst-en-verliesrekening:</u> - Lasten servicecontracten - Lasten onderhoudsactiviteiten - Overige directe lasten exploitatie bezit - Leefbaarheid <u>Kasstroomoverzicht:</u> - Uitgaven servicecontracten - Uitgaven onderhoud - Investeringskasstromen in materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen
Gescheiden op basis van borging van de achterliggende financiering (bijvoorbeeld WSW borging). Geborgde leningen classificeren als DAEB, niet geborgde leningen als niet-DAEB.	<u>Balans:</u> - Schulden/leningen kredietinstellingen - Schulden/leningen overheid - Overige schulden <u>Winst-en-verliesrekening:</u> - Rentebaten en rentelasten <u>Kasstroomoverzicht:</u> Financieringskasstroom
Gescheiden op basis van omvang activiteiten in de DAEB/ niet-DAEB tak van HEEMwonen op basis van een algemene splitsingsfactor gebaseerd op de totaalverdeling van verhuureenheden in DAEB/ niet-DAEB De hierbij gehanteerde verdeling DAEB/ niet-DAEB is: 96,50 / 3,5	<u>Balans:</u> - Belastingen en premies sociale verzekeringen <u>Winst-en-verliesrekening:</u> - Lasten verhuur en beheeractiviteiten - Opbrengsten en kosten overige activiteiten - Toegerekende organisatiekosten <u>Kasstroomoverzicht:</u> - Personeelsuitgaven

5 Algemeen en grondslagen voor waardering van activa en passiva

5.1 Algemeen

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met artikel 35 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV) 2015, RJ645 van de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving en de regels bij en krachtens de 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.

5.3 Materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen

5.3.1 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 6.3.9. 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.

5.3.2 Vastgoedbeleggingen

Algemene uitgangspunten

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

Verkrijgings- of vervaardigingsprijs

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

Tevens worden hierbij de rente op vreemd vermogen tijdens de bouw en direct toerekenbare interne kosten alsmede transactiekosten geactiveerd. Toerekening van rente vindt plaats in zoals beschreven in paragraaf 6.3.9. Er wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen die op balansdatum worden verwacht.

Verwerking verbetering vastgoed in exploitatie

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

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

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

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

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

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

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

4. Installatievoorzieningen van de verhuurbare eenheden, dan wel complexen zijn als gevolg van de werkzaamheden toekomstbestendig in de zin dat ze niet binnen 10 jaar hoeven te worden aangepakt.

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

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 volkshuisvester. Daarnaast worden investeringsbeslissingen mede genomen op basis van een analyse van het financiële rendement. Basis voor de waardering is het Handboek modelmatig waarden marktwaarde in verhuurde staat.

Waarderingsgrondslag

Vastgoed in exploitatie wordt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat. 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 waarden marktwaarde 2021').

Marktwaarde in verhuurde staat is het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de peildatum, waarbij partijen met kennis van zaken, prudent en zonder dwang zouden hebben gehandeld.

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

De berekening van de marktwaarde geschiedt op een modelmatige wijze waarbij slechts bij waardering conform de full versie een externe taxateur wordt ingeschakeld. De nauwkeurigheid

van de waardering, bij zowel waardering volgens de basisversie en full versie, geacht te liggen binnen een bandbreedte van 10% plus en min de waarde.

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 (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 markthuur geschiedt bij mutatie. Bij uitponden is de veronderstelling dat bij mutatie tot verkoop van individuele woningen wordt overgegaan.

Bij beide scenario's wordt ervan uitgegaan dat het object/complex in zijn geheel aan een derde wordt verkocht en dat deze derde de afweging maakt tussen beide scenario's. Per complex wordt uiteindelijk het scenario met de hoogste uitkomst gelijkgesteld aan het begrip “marktwaarde verhuurde staat”, zijnde de actuele waarde waartegen de waardering van het vastgoed 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 contractuur, de markthuur, 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 2021 voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast:

Parameters woongelegenheden	2022	2023	2024	2025	2026	2027 e.v.
Prijsinflatie	1,80%	1,90%	1,90%	1,90%	2,00%	2,00%
Looninflatie	2,20%	2,10%	2,30%	2,30%	2,40%	2,50%
Bouwkostenstijging	3,20%	2,10%	2,30%	2,30%	2,40%	2,50%
Leegwaardestijging	11,00%	5,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsond. doorexpluiten per vhe -EGW	€ 963 - € 2.597					
Instandhoudingsond. doorexpluiten per vhe -MGW	€ 855 - € 2.426					
Instandhoudingsond. uitponden per vhe -EGW	€ 601 - € 1.622					
Instandhoudingsond. uitponden per vhe -MGW	€ 578 - € 1.671					
Beheerkosten per vhe - EGW	€ 467					
Beheerkosten per vhe - MGW	€ 459					
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,18%					
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,07%					
Verhuurderheffing (% van de WOZ)	0,332%					
Huurderving (% van de huursom)	1,00%					
Mutatiekans bij doorexpluiten	7,67%					
Mutatiekans bij uitponden (jaar 1)	8,39%					
Mutatieleegstand DAEB	0 maanden					
Mutatieleegstand niet-DAEB	3 maanden					
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)	1,20%					
Disconteringsvoet bij doorexpluiten:	5,76%					
Disconteringsvoet bij uitponden:	6,64%					
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – zelfstandige eenheden	1,00%	1,00%	1,00%	0,50%	0,50%	0,50%

Parameters bedrijfsmatig onroerend goed	2021	2020
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo	€ 7,27	€ 7,69
Mutatieonderhoud per m2 bvo	€ 10,10	€ 9,70
Beheerkosten % van de markthuurl - BOG	3%	3%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,42984%	0,39088%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,12%	0,12%
Disconteringsvoet:	9,49%	10,19%

Parameters maatschappelijk onroerend goed	2021	2020
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo	€ 7,79	€ 7,56
Mutatieonderhoud per m2 bvo	€ 12,20	€ 11,80
Beheerkosten % van de markthuurl - BOG	2%	2%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,42984%	0,39088%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,12%	0,12%
Disconteringsvoet:	7,83%	8,47%

Parameters intramuraal zorgvastgoed	2021	2020
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo	€ 9,09	€ 8,99
Mutatieonderhoud per m2 bvo	€ 12,20	€ 11,80
Beheerkosten (% van markthuur)	2,50%	2,50%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,33%	0,34%
Disconteringsvoet:	7,02%	7,22%

Voor juridische splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 555 per te splitsen eenheid. De verkoopkosten bedragen 1,2% van de leegwaarde van een verhuureenheid. Onder deze kosten vallen de makelaarskosten, en indien aanwezig, eventuele andere handelingskosten.

De overdrachtskosten bestaan uit overdrachtsbelasting en notaris- en registratiekosten.

Het tarief voor de overdrachtsbelasting voor beleggerswoningen is sinds 1 januari 2021 8%. Het tarief voor de overige aankoopkosten is 1%. Het totale tarief voor overdrachtskosten bedraagt derhalve 9%. De overdrachtskosten worden berekend over de berekende waarde van de verhuureenheid.

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.

Impact hantering vrijheidsgraden	Eigen parameter			Handboek parameter		
Woningen	Min.	Gem.	Max.	Min.	Gem.	Max.
Markthuur	€ 377	€ 757	€ 1.340	€ 454	€ 770	€ 1.293
Leegwaarde	€ 50.015	€ 161.503	€ 380.836	€ 14.463	€ 146.008	€ 365.189
Leegwaardestijging (5 jaars gem.)		4,40%			2,98%	
Disconteringsvoet bij doorexpluiten:	5,12%	5,76%	6,55%	6,64%	6,93%	7,06%
Disconteringsvoet bij uitponen:	5,99%	6,64%	7,44%	7,26%	7,55%	7,68%
Mutatiekans bij doorexpluiten	4,00%	7,67%	12,00%	4,00%	7,74%	46,67%
Mutatiekans bij uitponen (jaar 1)	4,00%	8,39%	14,00%	4,00%	8,21%	46,67%
Onderhoud bij doorexpluiten	€ 855	€ 1.639	€ 2.597	€ 1.104	€ 1.544	€ 1.918
Onderhoud bij uitponen	€ 578	€ 956	€ 1.671	€ 661	€ 921	€ 1.182
Exit yield bij doorexpluiten	4,22%	6,09%	11,00%	5,75%	7,15%	10,00%
Exit yield bij uitponen	3,62%	5,63%	11,00%	4,12%	6,65%	18,63%

BOG-MOG	Min.	Max.
Markthuur per m2 VVO	€ 40	€ 115
Disconteringsvoet bij doorexpluiten	6,90%	10,78%
Onderhoud per m2 BVO	€ 5,10	€ 10,61
Exit yield	7,25%	11,25%
Markthuurstijging (5 jaars gem.)	1,20%	1,80%

ZOG	Min.	Max.
Markthuur per m2 VVO	€ 85	€ 140
Disconteringsvoet bij doorexpluiten	6,30%	9,50%
Onderhoud per m2 BVO	€ 5,38	€ 17,92
Exit yield	5,75%	10,50%
Markthuurstijging (5 jaars gem.)	1,20%	2,00%

Parkeren	Min.	Max.
Markthuur	€ 19,00	€ 64,00
Leegwaarde	€ 2.600	€ 10.500
Disconteringsvoet bij doorexploiteren	6,16%	6,86%
Disconteringsvoet bij uitponden	6,16%	6,86%
Mutatiekans bij doorexploiteren	2,2%	11,2%
Mutatiekans bij uitponden (jaar 1)	2,2%	11,2%
Onderhoud	€ 43	€ 144
Exit yield doorexploiteren	6,75%	7,00%
Exit yield uitponden	6,50%	6,75%

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

Conform de gebruikelijke taxatiecyclus zijn in 2021 in de portefeuille wonen 89 van de 125 door een externe onafhankelijke taxateur getaxeerd op basis van een taxatie-update. Van de 36 complexen, die volledig zijn getaxeerd, zijn 29 complexen volledig getaxeerd omdat de nieuwe oppervlakte meer dan 10% afwijkt ten opzichte van de vorige. De overige 7 complexen zijn volledig getaxeerd omdat dit nieuwe waarderingscomplexen zijn, die zijn ontstaan uit nieuwbouw of vanwege renovatie. De portefeuille parkeren is getaxeerd door middel van een taxatie-update. De portefeuille BOG MOG ZOG is dit jaar volledig getaxeerd.

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.

5.3.3 Grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van HEEMwonen en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van HEEMwonen. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige- en onzelfstandige woongelegenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. Hierbij wordt tevens uitgegaan van eeuwigdurende looptijd in de eindwaarde. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het Handboek modelmatig waarderen.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke belemmeringen en prestatieafspraken met gemeenten.

3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjarenonderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. HEEMwonen hanteert hierbij het volgende uitgangspunt ten opzichte van de marktwaarde.
- De onderhoudsnorm waarmee in de beleidswaarde wordt gerekend bedraagt 2.946 euro (2020: 2.397 euro) per woning. Dit bedrag is inclusief toegerekende organisatiekosten. De gemiddelde onderhoudskosten in de marktwaardeberekening bedragen exclusief toegerekende organisatiekosten 968 euro (2020: 1.145 euro). De onderhoudsnorm daalt omdat meer complexen o.b.v. (het hoogste) scenario uitponden worden gewaardeerd. De in het uitpondscenario ingerekende onderhoudsnorm is lager dan in het scenario doorexploiteren.
- Bij ingrijpende renovatieprojecten worden onderhoudslasten op basis van de BZK, Aw en WSW “definitie onderhoud en beheer ten behoeve van verantwoording en prognose” ingaande het verslagjaar 2019 als verbetering (activering) verantwoord. Voor de beleidswaarde is het onderhoudsdeel van deze projecten wel als onderhoudslasten ingerekend.
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd ‘lasten verhuur en beheeractiviteiten’ in de resultatenrekening. HEEMwonen hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde. De organisatiekosten die worden toegerekend aan de verhuur- en beheeractiviteiten zijn gebaseerd op de kostenverdeelstaat zoals deze ook in de functionele resultatenrekening in de jaarrekening 2021 is toegepast.
- De belastingen en verzekeringen zijn gebaseerd op de werkelijke kosten die in 2021 op deze onderdelen zijn gerealiseerd.

De beleidswaarde van BOG / MOG / ZOG is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitlegangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

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

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

5.3.4 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Typering

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

Waarderingsgrondslag

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie wordt gewaardeerd tegen uitgaafprijzen en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en

directievoering of lagere marktwaarde en inclusief transactiekosten (zoals overdrachtsbelasting, notariskosten en andere transactiekosten).

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.

5.3.5 *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.

5.4 **Financiële vaste activa**

5.4.1 *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.

5.4.2 *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.

5.4.3 *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 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.

5.6 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.

5.7 Eigen vermogen

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. Aangezien 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 niet ten gunste van de winst- en verliesrekening gebracht.

5.8 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 voorziening een langlopend karakter heeft dan wordt deze tegen contante waarde gewaardeerd.

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.

5.8.1 *Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen*

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

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen nieuwbouw worden als bijzondere waardeverandering in mindering gebracht op de boekwaarde van het complex waartoe de investeringen gaan behoren. Indien en voor zover de verwachte verliezen de boekwaarde van het betreffende complex overtreffen wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd. Onder verwachte verliezen wordt in dit verband verstaan de netto contante waarde van alle investeringsuitgaven (verwachte stichtingskosten) minus aan deze investering toe te rekenen ontvangsten (verwachte marktwaarde verhuurde staat).

5.8.2 *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. In het geval het zeer waarschijnlijk is dat voor het betreffende actief of passief geen fiscale afwikkeling gedurende de levensduur plaats zal vinden, wordt rekening gehouden met de fiscale afwikkeling gebaseerd op de voorgenomen wijze van realisatie na afloop van de levensduur.

Belastinglatenties worden gewaardeerd op basis van contante waarde. De disconteringsvoet is 1,35% (2020: 1,59%)

5.8.3 *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 31 december 2021 is de dekkingsgraad van het pensioenfonds 118,8% (31 december 2020: 103,1%). Op 31 december 2021 dient het pensioenfonds een dekkingsgraad van ten minste van 104,2% te hebben. 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.

5.8.4 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 het contant maken is 1,35%.
- *Loopbaanontwikkelingsbudget*
De voorziening voor loopbaanontwikkeling is gevormd ter dekking van toekomstige verplichtingen op het gebied van loopbaanontwikkeling. Op grond van de CAO-bepalingen hebben alle werknemers die in dienst zijn recht op een loopbaanontwikkelingsbudget van maximaal € 900 per jaar. De omvang van het dienstverband (fulltime of parttime) op 1 januari bepaalt de hoogte en het maximum van het budget. De hoogte van de voorziening is gesteld op 40% van het toegekende budget aan werknemers jonger dan 55 jaar minus de daadwerkelijk opgenomen bedragen.

5.9 Schulden

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.

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 gepresenteerd op basis van de functionele indeling. Omdat woningcorporaties naast verhuuractiviteiten, tevens activiteiten verrichten op het gebied van ontwikkeling van vastgoed en verkoop van delen van de vastgoedportefeuille, geeft de functionele indeling de gebruiker van de jaarrekening een beter inzicht dan de categoriale indeling. 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 2021 zijn door het ministerie van Binnenlandse Zaken gepubliceerd en bedraagt voor 2021 0% voor alle inkomens. De kale huur voor een sociale sectorwoning gaat dit jaar dus niet omhoog. De huurstijging van vrije sectorwoningen is gemaximeerd op 2,4%. HEEMwonen heeft ook in de vrije sector geen huurstijging doorgevoerd.

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.

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. Aangezien deze toegerekende kosten in 2021 gering zijn is deze toerekening niet toegepast. Indien de verkopen een structureel karakter krijgen zal toerekening in komende jaren wel plaatsvinden.

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 2021 (en 2020 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	2021	2020
Overhead	29%	30%
Geactiveerde productie eigen bedrijf	7%	7%
Exploitatie vastgoed DAEB verhuur en beheeractiviteiten	26%	25%
Exploitatie vastgoed niet-DAEB verhuur en beheeractiviteiten	1%	1%
Exploitatie vastgoed DAEB onderhoudsactiviteiten	17%	14%
Exploitatie vastgoed niet-DAEB onderhoudsactiviteiten	1%	0%
Exploitatie vastgoed DAEB lasten servicecontracten	1%	1%
Exploitatie vastgoed Niet-DAEB lasten servicecontracten	0%	0%
Verkoop vastgoed in ontwikkeling	0%	0%
Verkoop vastgoed portefeuille	0%	0%
Leefbaarheid	10%	9%
Overige activiteiten	8%	13%
	<u>100%</u>	<u>100%</u>

De verdeling van de direct toerekenbare kosten en de verdeelsleutels voor de toerekening van de indirecte bedrijfskosten zijn aangepast t.o.v. vorig jaar. Dit is gebeurd op basis van tijdschrijven en nieuwe inzichten.

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

Indirecte kosten	2021	2020
Exploitatie vastgoed DAEB verhuur en beheeractiviteiten	42%	39%
Exploitatie vastgoed niet-DAEB verhuur en beheeractiviteiten	1%	1%
Exploitatie vastgoed DAEB onderhoudsactiviteiten	27%	22%
Exploitatie vastgoed niet-DAEB onderhoudsactiviteiten	1%	1%
Exploitatie vastgoed DAEB lasten servicecontracten	2%	2%
Exploitatie vastgoed Niet-DAEB lasten servicecontracten	0%	0%
Leefbaarheid	15%	15%
Overige activiteiten	12%	20%
	<u>100%</u>	<u>100%</u>

6.3.2 *Afschrijvingen 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 blijkende 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 *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.

6.3.5 *Pensioenlasten*

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

6.3.6 *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 komen.

6.3.7 *Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren*

Opbrengsten worden verantwoord zodra HEEMwonen het recht hierop heeft verkregen.

6.3.8 *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.

6.3.9 *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 bruikbaar 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.

6.3.10 *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

Corporaties zijn verplicht over hun integrale activiteiten vennootschapsbelasting te betalen. Een en ander is vastgelegd in een vaststellingsovereenkomst (VSO). In deze VSO zijn specifieke bepalingen opgenomen met betrekking tot de waardering van posten op de fiscale openingsbalans en de wijze van resultaatneming.

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-afrekbare 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 2017 zijn door de belastingdienst vastgesteld. 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). HEEMwonen wordt geconfronteerd met het betalen van vennootschapsbelasting. De vennootschapsbelasting wordt in het belastingjaar betaald via een voorlopige aanslag die in termijnen wordt voldaan.

Met betrekking tot de vennootschapsbelasting heeft HEEMwonen een fiscale strategie gekozen en fiscale planning opgesteld die deels nog niet bekrachtigd is door de fiscus. Hierdoor is het mogelijk dat gekozen standpunten door de fiscus niet worden overgenomen en daarmee de gepresenteerde acute belastinglast over 2019-2021 en belastinglatenties zoals opgenomen in deze jaarrekening zullen afwijken. Dit betreft met name de gevolgen van een fiscale onderhoudsvoorziening die in de VpB aangifte 2018 is gevormd, echter niet in de fiscale positie in de jaarrekening is verantwoord. HEEMwonen volgt in haar fiscale strategie en fiscale planning de binnen de sector gangbare standpunten die naar de mening van belastingadviseurs pleitbaar zijn. Voorzichtigheidshalve kiest HEEMwonen er voor om, in afwachting van de goedkeuring van de fiscale onderhoudsvoorziening door de belastingdienst, het financiële voordeel te reserveren. De bedragen die in 2021 van de belastingdienst zijn ontvangen door de vorming van de voorziening zijn in de schuldpositie aan de belastingdienst verwerkt.

7 Financiële instrumenten en risicobeheersing

In 2019 is het treasurystatuut vastgesteld door de Raad van Commissarissen. Hierin is het financieel beleid opgenomen. In het treasurystatuut wordt het gebruik van derivaten onder voorwaarden toegestaan. Binnen het treasurybeleid van HEEMwonen dient het gebruik van afgeleide financiële instrumenten (derivaten) alleen ter beperking van inherente financiële risico's. Derivaten mogen niet worden gebruikt voor het innemen van een speculatieve positie. Ultimo 2021 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 2021
Bankschuld	-
Kredietlimiet	3.000
Lopende investeringsverplichtingen	10.695
Reeds vastgelegde nog te storten leningen o/g	13.000
Nog niet benutte borgingsruimte WSW (2021-2022)	28.976

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 rating van contractpartijen voor beleggingen tenminste een A-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 de 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 andere 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. Over 2021 en 2020 is om deze reden geen niet-DAEB financiering aangetrokken. De verwachting is dat HEEMwonen ook in 2022 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 Vastgoedbeleggingen

8.1.1 Waardering vastgoed in exploitatie

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.

<i>Bedragen x € 1.000</i>		<i>Mogelijke</i>	<i>Marktwaarde</i>	<i>Effect op de</i>	<i>Effect op de</i>
	<i>Gehanteerde</i>	<i>afwijking</i>	<i>in verhuurde</i>	<i>marktwaarde in</i>	<i>marktwaarde in</i>
	<i>parameter</i>		<i>staat</i>	<i>verhuurde staat</i>	<i>verhuurde staat (%)</i>
				<i>(x € 1.000)</i>	
Jaarrekening			1.311.818		
Disconteringsvoet	full taxatie	+ 1%	1.205.170	-106.649	-8,1%
Markthuur	full taxatie	- 10%	1.297.704	-14.115	-1,1%
Leegwaarde	full taxatie	- 10%	1.248.344	-63.475	-4,8%
Mutatiegraad	full taxatie	- 1%	1.282.900	-28.918	-2,2%

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 ontwerpfase en afgeleid het aanvragen van de bouwvergunning heeft plaatsgevonden.

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

8.2 Verwerking fiscaliteit

Met betrekking tot de vennootschapsbelasting heeft HEEMwonen een fiscale strategie gekozen en fiscale planning opgesteld die deels nog niet bekrachtigd is door de fiscus. Hierdoor is het mogelijk dat gekozen standpunten door de fiscus niet worden overgenomen en daarmee de gepresenteerde acute belastinglast over 2021 en 2020 en belastinglatenties zoals opgenomen in deze jaarrekening zullen afwijken.

HEEMwonen heeft in de aangifte vennootschapsbelasting 2018 een voorziening groot onderhoud gevormd voor een bedrag van 23,8 miljoen euro. De belastinginspecteur heeft de aangifte 2018 in maart 2021 afgehandeld en de aanslag vennootschapsbelasting 2018 conform aangifte opgelegd. Dit echter onder expliciet voorbehoud van de inhoudelijke beoordeling en goedkeuring van de voorziening groot onderhoud. De fiscale vorming van de voorziening groot onderhoud is voorzichtigheidshalve niet in de jaarrekening 2021 verwerkt en zou in de toekomst nog kunnen leiden tot een afwijkende acute vpb-verplichting en een hogere passieve vpb-latentie.

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

De mutaties in de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn in het navolgende schema samengevat:

	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie			
	Bedrijfsgebouwen en terreinen		Software e.d.	
	2021	2020	2021	2020
Standper1januari				
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	11.104	10.915	5.506	5.172
Cumulatieve waardeverminderingen	-6.467	-6.160	-4.330	-3.545
Boekwaarde per 1 januari	4.637	4.756	1.176	1.628
Mutaties				
Investeringsen	194	189	169	333
Afschrijvingen	-358	-307	-482	-785
Overboekingen van MVA i.o	-	-	-	-
Waardemutaties (afwaardering)	-	-	-	-
Totaalmutaties	-164	-118	-313	-452
Standper31december				
Verkrijgingsprijzen	11.299	11.104	5.675	5.506
Cumulatieve waardeverminderingen	-6.825	-6.467	-4.812	-4.330
Boekwaarde per 31 december	4.474	4.637	863	1.176
	Totaal 2021	Totaal 2020		
Recapitulatie totaal boekwaarde	5.337	5.813		

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

10.2 Vastgoedbeleggingen

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

	DAEB vastgoed in exploitatie		Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	2021	2020	2021	2020
Stand per 1 januari				
Verkrijgingsprijzen	574.687	568.309	39.998	39.998
Cumulatieve waardevermeerderingen	547.345	506.202	8.562	7.390
Cumulatieve waardeverminderingen	-17.045	-27.002	-2.045	-4.317
Boekwaarde per 1 januari	1.104.988	1.047.509	46.515	43.071
Mutaties				
Investerings	878	739	-	-
Oplevering	23.532	12.832	-	-
Desinvesteringen	-338	-2.309	-64	-
Waardemutaties(ORT)	-15.330	-9.294	-	-
Waardemutaties	146.855	54.509	4.783	3.444
Herclassificatie	-	-	-	-
Totaalmutaties	155.597	56.477	4.719	3.444
Stand per 31 december				
Verkrijgingsprijzen	590.429	574.687	39.985	39.998
Cumulatieve waardevermeerderingen	679.417	547.345	12.497	8.562
Cumulatieve waardeverminderingen	-9.262	-17.045	-1.248	-2.045
Boekwaarde per 31 december	1.260.584	1.104.987	51.234	46.515
	Totaal 2021	Totaal 2020		
Recapitulatie totaal boekwaarden	1.311.818	1.151.502		

De boekwaarde per 31 december 2021 heeft betrekking op onderstaande eenheden.

Eenheden	DAEB	niet-DAEB	aantal eenheden	aantal contracten
Zelfstandige eenheden	9.354	202	9.556	9.556
Zelfstandige eenheden (zorgcontract)	195	-	195	5
Totaal zelfstandige eenheden	9.549	202	9.751	9.561
Onzelfstandige eenheden (zorgcontract)	487	-	487	19
Parkeervoorzieningen	3	1.334	1.337	1.337
Overige eenheden (MOG/BOG)	36	4	40	18
	10.075	1.540	11.615	10.935

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

De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen (belastingjaar 2022 met waardepeildatum 1 januari 2021) van deze eenheden bedraagt € 1.313 miljoen (vorig jaar € 1.221 miljoen).

10.2.1 Marktwaaarde in verhuurde staat

De marktwaaarde in verhuurde staat voor het gehele bezit in exploitatie bedraagt € 1.311,8 miljoen (2020: € 1.051,5 miljoen).

In 2021 is op de portefeuille wonen en parkeren in exploitatie grotendeels een markttechnische update gedaan. De renovatie- en nieuwbouwcomplexen zijn volledig getaxeerd. Dit geldt ook voor de complexen waarbij de nieuwe gebruiksoppervlakte meer dan 10% afwijkt ten opzichte van de vorige. De portefeuille BOG/MOG/ZOG is, gewaardeerd op basis van een volledige taxatie. Zowel de volledige taxatie als de validatie van de taxatie-update is uitgevoerd door een onafhankelijk taxateur.

De verdeling van de marktwaaarde over de verschillende typen vastgoed is als volgt:

	2021	2020
Woningen	1.233.275	1.076.399
ZOG/MOG/BOG	70.090	66.882
Parkeervoorzieningen	8.454	8.221
	<u>1.311.818</u>	<u>1.151.502</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 zoveel mogelijk aangesloten bij het handboek.

Verloopstaat marktwaarde 2020-2021

	DAEB	Niet-DAEB	Gesaldeerd	%
	Totaal	Totaal	Totaal	
Marktwaarde 2020	1.104.987	46.515	1.151.502	
Voorraadmutaties				
Verkoop / sloop / overig weg	-338	-64	-401	-0,03%
Nieuwbouw / aankoop / overig nieuw	8.933	-	8.933	0,78%
Subtotaal voorraadmutaties	8.596	-64	8.532	0,74%
Mutatie vastgoedgegevens				
Oppervlakte, type en overige basisgegevens	-341	-1	-342	-0,03%
Contractuur en leegstand	-2.898	-113	-3.011	0,26%
Maximale huur	-3.060	-	-3.060	0,27%
WOZ-waarde	-7.435	-82	-7.516	0,65%
Contractgegevens BOG/MOG/ZOG	-415	-6	-421	-0,04%
Complexdefinitie en verkooprestricties	-1.012	-	-1.012	-0,09%
Subtotaal mutatie vastgoedgegevens	-15.160	-202	-15.362	-1,33%
Methodische wijzigingen handboek en software				
Niet verlagen van de mutatiegraad uitponden	5.108	45	5.153	0,45%
Overdrachtskosten	-58.351	-2.236	-60.588	-5,26%
Boveninflatoire huur niet aftoppen op markthuur	396	-	396	0,03%
Subtotaal methodische wijzigingen handboek en software	-52.847	-2.191	-55.039	-4,78%
Parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen				
Macro-economische parameters	10.114	381	10.495	0,91%
Liberalisatiegrens	-1.453	-36	-1.489	-0,13%
Mutatie- en verkoopkans	10.159	164	10.323	0,90%
Reguliere huurstijging	-1.921	-11	-1.933	-0,17%
Markthuur	7.515	159	7.675	0,67%
Leegwaarde	109.746	4.199	113.945	9,90%
Leegwaardestijging	46.714	1.912	48.626	4,22%
Splitsings- en verkoopkosten	-709	-19	-728	-0,06%
Instandhoudings- en mutatieonderhoud	-2.319	83	-2.236	-0,19%
Beheerkosten	-1.210	-42	-1.253	-0,11%
Belastingen en verzekeringen	2.382	87	2.468	0,21%
Verhuurderheffing	29.282	71	29.353	2,55%
Overige kosten en opbrengsten	290	-	290	0,03%
Disconteringsvoet	14.948	327	15.276	1,33%
Exit yield	-8.529	-99	-8.628	-0,75%
Subtotaal parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen	215.009	7.176	222.185	19,30%
Marktwaarde 2021	1.260.584	51.234	1.311.818	113,92%
Percentage marktwaarde 2021 t.o.v. 2020	114,1	110,1	113,9	

10.2.2 Beleidswaarde

Corporaties vermelden in het jaarverslag de beleidswaarde in plaats van de bedrijfswaarde in de toelichting van de jaarrekening. In het bestuursverslag wordt een beleidsmatige beschouwing opgenomen.

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

Uitgangspunt voor:	2021	2020	
Disconteringsvoet	5,76%	6,20%	
Streefhuur per maand	€ 599	€ 578	per woning
Lasten onderhoud per jaar	€ 2.946	€ 2.397	per woning
Lasten beheer per jaar	€ 880	€ 760	per woning

Sensitiviteitsanalyse:

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

Effect op de beleidswaarde:	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op de beleidswaarde (bedragen x € 1.000)
Disconteringsvoet	1% hoger	87.720 lager
Streefhuur per maand	10% lager	126.244 lager
Lasten onderhoud en beheer per jaar	10% hoger	117.411 lager

De definities voor de bepaling van de beleidswaarde opgesteld door de Aw en WSW. Deze aanscherping heeft met name betrekking op de splitsing tussen verbetering en onderhoud alsmede de beheerlasten.

Aansluiting van de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie:

	2021	2020
Marktwaarde verhuurde staat	1.311.818	1.151.502
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	89.293	39.232
Betaalbaarheid (huren)	-340.314	-308.356
Kwaliteit (onderhoud)	-401.705	-248.589
Beheer (beheerkosten)	-45.825	-17.952
Beleidswaarde	613.267	615.837

10.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie			
	Grondposities		Projecten	
	2021	2020	2021	2020
Stand per 1 januari				
Verkrijgingsprijzen	102	1.334	23.132	11.296
Cumulatieve waardeverminderingen	-	-	-15.619	-8.913
Boekwaarde per 1 januari	102	1.334	7.513	2.383
Mutaties				
Investerings	-	-	36.175	23.659
Oplevering DAEB vastgoed	-	-	-23.532	-12.832
Sloop duplex won Oud-N'Hagen	-	1.786	-	-
Waardevermindering ORT	-	-	-10.949	-15.619
Mutaties in grondposities	-94	-2.009	-	-
Overboeking grondposities	-	-1.009	-	1.009
Totaalmutaties	-94	-1.232	1.694	-3.783
Stand per 31 december				
Verkrijgingsprijzen	8	102	35.775	23.132
Cumulatieve waardeverminderingen	-	-	-10.949	-15.619
Boekwaarde per 31 december	8	102	24.826	7.513
Recapitulatie totaal boekwaarde	24.834	7.615		

Onder de post Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie zijn, met het oog op de ontwikkeling van vastgoedprojecten, tevens de grondposities opgenomen. De waarde van de grondposities is ultimo 2021 met 8.000 euro zeer gering.

10.4 Financiële vaste activa

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

	Latente belasting- vorderingen	Leningen u/g	Totaal
Stand per 1 januari 2021	770	2.950	3.720
Waardevermeerderingen	2.149	-	2.149
Stand per 31 december 2021	2.919	2.950	5.689

10.4.1 Latente belastingvordering(en)

De samenstelling van verwerkte en niet-opgenomen beschikbare verrekenbare tijdelijke verschillen en compensabele verliezen is als volgt:

De latente belastingvorderingen zijn als volgt te specificeren:

	31-12-2021	31-12-2020
Verrekenbare tijdelijke verschillen inzake:		
- belastingvordering leningen o/g	209	249
- belastingschulden leningen u/g	-4	-6
- belastingvordering fiscaal afschrijvingspotentieel	2.025	527
- aftrekbaarheid agio leningruil Vestia	689	-
Totaal latente belastingvorderingen	2.919	770

De nominale waarde van de latente leningen o/g bedraagt circa € 220.000.

De belastingvordering fiscaal afschrijvingspotentieel is vanaf 2019 gevormd in het kader van de gewijzigde inzichten ten aanzien van de RJ272 "belastingen naar de winst" en betekent een fiscale opbrengst in de commerciële jaarrekening van € 1,5 miljoen. De nominale waarde van de latente is € 2.3 miljoen (2020: 0,58 miljoen).

De volkshuisvestelijke bijdrage ad € 5,4 miljoen aan de Vestia lening mag in de jaren 2021 en 2022 telkens voor 50% ten laste van de fiscale winst worden gebracht. Ultimo 2022 resteert derhalve een te verrekenen bedrag ad € 2,7 miljoen waarvoor een latente ad € 689. 000 is gevormd.

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 ultimo 2021, waarvoor geen latente is gevormd.

bedragen x € 1.000

Commerciële waarde vastgoed	1.311.818
Fiscale waarde vastgoed	916.898
Verschil	394.920

Van de compensabele verliezen is de verwachting dat deze gecompenseerd worden binnen de daarvoor beschikbare termijn van verliescompensatie binnen de fiscale wetgeving hierover. Het deel van de vennootschapsbelasting over de fiscale verliezen dat is ontstaan door de beperking

van de rente-aftrek bedraagt € 9,6 miljoen (2020: € 5,6 miljoen) en is niet geactiveerd aangezien dit naar verwachting niet in de toekomst kan worden gecompenseerd.

10.4.2 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 resterende looptijd van 1,5 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 u/g bedraagt € 3,40 miljoen (2020: 3,6 miljoen). De marktwaarde is gebaseerd op de yieldcurve (met een opslag van 4 basispunten) per ultimo 2021.

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

	31-12-2021	31-12-2020
Zittende huurders:		
- huur	445	571
- overige vorderingen	-	-
Vertrokken huurders	790	901
Af: voorziening dubieuze debiteuren	-953	-1.112
Totaal huurdebiteuren	282	360

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

Voorziening dubieuze debiteuren

Het verloop van deze post is als volgt:

	2021	2020
Stand per 1 januari	1.112	894
Af: afboeking dubieuze debiteuren	-369	-216
Bij: dotatie boekjaar	210	434
Stand per 31 december	953	1.112

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	
	2021	2020	2021	2020
	boekjaar	boekjaar	boekjaar	boekjaar
tot en met 1 mnd.	229	556	58	86
1 tot en met 2 mnd.	174	190	118	142
2 tot en met 3 mnd.	52	70	75	83
3 tot en met 4 mnd.	18	27	32	49
4 tot en met 5 mnd.	18	27	44	64
5 mnd. of meer	35	42	118	147
	526	912	445	571

De van zittende huurders te vorderen huren (inclusief overige vorderingen) ultimo boekjaar bedragen 0,60% (ultimo vorig boekjaar: 0,78%) van de bruto jaarhuur, uitgaande van de maand december.

10.5.2 Overheid

	31-12-2021	31-12-2020
Gemeente Landgraaf	14	10
Gemeente Kerkrade	7	11
Totaal overheid	21	21

10.5.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen

	31-12-2021	31-12-2020
Premies sociale verzekeringen	2	5
Vennootschapsbelasting	-	-
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	2	5

10.5.4 Overige vorderingen

	31-12-2021	31-12-2020
Totaal overige vorderingen	215	346

Dit betreft o.a. de door de Provincie Limburg en IBA Parkstad toegekende subsidie die is bestemd voor het project Super Local.

10.5.5 Overlopende activa

	31-12-2021	31-12-2020
Nog te ontvangen interest	102	102
Vooruitbetaalde beheerkosten	98	95
Vooruitbetaalde kosten Cegeka	-	198
Verenigingen van Eigenaren	-	51
Overige	41	47
Totaal overlopende activa	241	493

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

10.6 Liquide middelen

	31-12-2021	31-12-2020
Kas	1	-
Rekening-courant	3.185	83
Spaarrekening	2	2.400
Totaal liquide middelen	3.188	2.483

De liquide middelen worden aangehouden op de betaalrekening dan wel op een spaarrekening. Er wordt geen gebruik gemaakt van deposito's.

Er is een kredietfaciliteit bij de huisbankier met een limiet van € 3 miljoen. Per 31 december 2021 wordt hier geen gebruik van gemaakt.

Er zijn geen andere zekerheden gesteld aan deze kredietfaciliteit.

De belangrijkste voorwaarden aan de kredietfaciliteit 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 Overige reserves

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

	2021	2020
Stand per 1 januari	294.690	293.636
Uit resultaatbestemming	159.534	47.703
Overige mutaties	-136.007	-46.649
Stand per 31 december	318.217	294.690

De overige mutaties hebben betrekking op de ongerealiseerde herwaarderingen.

10.7.2 Herwaarderingsreserve

Het verloop van de herwaarderingsreserve is als volgt:

	2021	2020
Stand per 1 januari	555.907	509.258
Realisatie door verkoop	-92	-425
Realisatie door sloop	-16	-1.458
Ongerealiseerde herwaardering boekjaar	151.638	57.949
Overige mutaties	-15.523	-9.417
Stand per 31 december	691.914	555.907

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

Voorstel resultaatbestemming

De resultaatbestemming is vooruitlopend op en onder voorbehoud van de vaststelling door de bestuurder en de Raad van Commissarissen reeds in de jaarrekening verwerkt. Het gehele resultaat is aan de overige reserves toegevoegd.

Per 31 december 2021 is in totaal € 691,9 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen begrepen (2020: € 555,9 miljoen), zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

10.8 Voorzieningen

Het verloop van de voorzieningen is als volgt:

	<i>Stand per 1-1-2021</i>	<i>Dotaties</i>	<i>Onttrek- kingen</i>	<i>Vrijval</i>	<i>Stand per 31-12-2021</i>
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	12.251	7.109	-14.402	-253	4.705
Overige voorzieningen:					
- Loopbaanontwikkelingsbudget	98	10		-	108
- Voorziening loondoorbetaling bij ziekte	176	3	-179	-	-
- Verplichting uit jubilea	689	49	-	-	738
Totaal	13.214	7.171	-14.581	-253	5.551

Van het totale bedrag van de voorzieningen ad € 13,2 miljoen is een bedrag van € 0,8 miljoen als langlopend (langer dan een jaar) aan te merken. Hiervan heeft naar verwachting een bedrag van € 0,8 miljoen een looptijd langer dan 5 jaar.

10.8.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

De voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructureringen betreft het per saldo verlieslatende deel van contracten afgesloten ten behoeve van de ontwikkeling van nieuwbouw en renovatie van huurwoningen.

Voorziening	saldo per 1-1-21	Dotatie boekjaar	Onttrekkingen	Vrijval	Saldo per 31-12-21
	12.250.621	7.109.000	-14.401.954	-252.843	4.704.824

10.8.2 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 hebben alle werknemers die in dienst zijn recht op een loopbaanontwikkelingsbudget van maximaal € 900 per jaar. De omvang van het dienstverband (fulltime of parttime) op 1 januari bepaalt de hoogte en het maximum van het budget. 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 hoofde van langdurige ziekte*

De voorziening vanwege loondoorbetaling bij ziekte wordt gevormd voor op balansdatum bestaande verplichtingen tot het in de toekomst doorbetalen van beloningen aan personeelsleden die op balansdatum naar verwachting blijvend of geheel niet in staat zijn om werkzaamheden te verrichten door ziekte of arbeidsongeschiktheid. In deze voorziening liggen tevens begrepen eventuele ontslagvergoedingen te betalen aan deze personeelsleden. De voorziening loondoorbetaling bij ziekte wordt opgenomen tegen de contante waarde van de verwachte loondoorbetalingen gedurende het dienstverband.

- *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 1,35% (2020: 1,59%).

10.9 Langlopende schulden

	<i>Stand per 31-12-2021</i>	<i>Aflossings- verplichting 2022</i>	<i>Resterende looptijd > 1 jaar</i>	<i>Resterende looptijd > 5 jaar</i>
Schulden/leningen kredietinstellingen	318.191	36.185	44.994	237.012

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

Marktwaarde leningenportefeuille

De marktwaarde van de leningenportefeuille per 31 december 2021 bedraagt € 342 miljoen (2020: € 347) miljoen. De marktwaarde is gebaseerd op basis van de rentetermijnstructuur (yieldcurve) plus 18 basispunten (2020: plus 20 basispunten) opslag. Indien de marktwaarde van de leningenportefeuille bepaald zou worden zonder opslagen of afslagen bedraagt deze € 352,7 (2020: € 356,5 miljoen).

Rentevoet en aflossingssysteem

De gemiddelde rentevoet van de leningen bedraagt 1,82% (2020: 2,12). 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 € 315,4 miljoen (vorig boekjaar: € 300,4 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 € 302 miljoen (2020: € 285,4 miljoen) plaatsgevonden door het WSW. De overige leningen vallen onder de garantie van de gemeente Kerkrade.

10.9.1 Schulden/leningen kredietinstellingen

De mutaties in 2021 van de schulden/leningen kredietinstellingen kunnen als volgt worden toegelicht:

	Schulden/leningen kredietinstellingen
Stand per 1 januari 2021 (lang- en kortlopend)	297.378
Bij: nieuwe leningen	40.484
Bij: agio op nieuwe leningen	5.413
Af: aflossingen	-25.084
Stand per 31 december 2021 (lang- en kortlopend)	<u>318.191</u>
Waarvan opgenomen onder schulden op korte termijn	36.185
Waarvan opgenomen onder schulden op lange termijn	282.006

Vastrentende leningen	2021	2020
Restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum	318.191	297.378
Gemiddelde rente	1,82%	2,12%
Gemiddelde rentetypische looptijd	17,92	15,54
Gemiddelde liquiditeitstypische looptijd	18,35	16,05
Renteherzieningsperiode	2021	2020
Geen renteherziening	308.198	285.815
1-5 jaar	9.266	10.810
5-10 jaar	727	753
>10 jaar	-	-
	<u>318.191</u>	<u>297.378</u>

Het agio op de leningen is ontstaan door de leningruil Vestia waarbij leningen met een marktconforme rente zijn geruild voor leningen met een niet-marktconforme (hogere) rente. Het bedrag betreft het verschil tussen de boekwaarde van de aan Vestia overgedragen leningen en reële waarde van de van Vestia overgenomen leningen. De toevoeging is direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt als volkshuisvestelijke bijdrage onder de post 'overige organisatiekosten' en valt via de effectieve rentemethode vrij over de resterende looptijd van de van Vestia overgenomen leningen.

10.10 Kortlopende schulden

10.10.1 Schulden aan overheid

	31-12-2021	31-12-2020
Gemeente Kerkrade	12	-
Gemeente Landgraaf	1	-
Gemeente Maastricht	1	-
Totaal schulden aan overheid	<u>14</u>	<u>-</u>

10.10.2 Schulden aan kredietinstellingen

	31-12-2021	31-12-2020
Kortlopend deel langlopende schulden	36.185	25.084

Voor het in deze post opgenomen kortlopende deel van langlopende schulden verwijzen wij naar de toelichting op de langlopende schulden.

10.10.3 Schulden aan leveranciers

	31-12-2021	31-12-2020
Leveranciers	5.335	2.528

10.10.4 Belastingen en premies sociale verzekeringen

	31-12-2021	31-12-2020
Loonheffing en sociale lasten	396	415
Omzetbelasting	2.376	2.512
Vennootschapsbelasting	5.524	170
Totaal belastingen en premies sociale verzekering	8.296	3.097

De schuld aan de belastingdienst is als volgt opgebouwd.

Jaar	Bedrag	Oorzaak
2018	€ 3.426.770	reservering i.v.m. standpunt fiscale onderhoudsvoorziening
2019	€ 1.912.220	reservering i.v.m. standpunt fiscale onderhoudsvoorziening
2020	€ 360.811	Aanpassing voorlopige aanslag i.v.m sterke stijging WOZ (opwaardering VSO II)
2021	-/- € 175.421	fiscale positie 2021
Totaal	€ 5.524.380	

10.10.5 Overige schulden

	31-12-2021	31-12-2020
Te verrekenen servicekosten	404	522
CorpoConnect	17	97
Reservering niet opgenomen verlofrechten einde kalenderjaar	308	269
Huiskamerproject	8	-
Totaal overige schulden	737	888

10.10.6 Overlopende passiva

	31-12-2021	31-12-2020
Niet-vervallen rente	2.665	3.026
Vooruitontvangen huur	936	964
Kosten controle jaarrekening	68	88
Super Local uit te betalen subsidie	-	408
Te verrekenen glasverzekering	159	153
Ketenpartners kosten afrekening afkoop en NPO	224	-
Overige	68	17
Totaal overlopende passiva	4.120	4.656

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 in de balans opgenomen activa en verplichtingen

10.11.1 WSW obligo

Uit hoofde van het borgingsstelsel heeft HEEMwonen een obligoverplichting jegens het WSW. Deze bestaat uit de jaarlijkse obligoheffing van maximaal 0,33% en een gecommiteerd obligo in de vorm van een variabele lening van maximaal 2,6% van de restschuld van de door HEEMwonen opgenomen, door het WSW geborgde leningen. Over 2021 bedroeg de heffing 0,041% (€ 0,18 miljoen) en het gecommiteerde obligo 2,6%. De maximale obligoverplichting bedraagt € 8,19 miljoen per 31 december 2021 (€ 7,42 miljoen per 31 december 2020).

HEEMwonen zal de komende 5 jaren naar verwachting in totaal € 2,8 miljoen moeten afdragen aan jaarlijkse obligoheffingen en eventuele verstrekken van gecommiteerde obligo om het risicovermogen van het WSW op peil te houden. Indien het WSW het gecommiteerde obligo zou opeisen dient HEEMwonen het bedrag binnen 10 dagen aan het WSW over te maken. HEEMwonen kan, indien noodzakelijk, aan deze verplichting 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 aangegaan voor 4 renovatieprojecten en 4 nieuwbouwprojecten voor een totaalbedrag van € 10,7 miljoen (2020: 27,4 miljoen). De projecten worden binnen één jaar afgewikkeld.

10.11.3 Onderhoudsverplichtingen

Ultimo boekjaar is HEEMwonen onderhoudsverplichtingen aangegaan voor een totaalbedrag van € 3,3 miljoen (2020: € 4,4 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 *Claims*

Op 27 maart 2019 heeft HEEMwonen het vonnis met de uitspraak van de rechter ontvangen in de zaak Bouwservice van der Heijden tegen HEEMwonen met betrekking tot het vroegtijdig ontbinden van (een deel van) de aannemingsovereenkomst van een renovatieproject in Kerkrade. HEEMwonen is veroordeeld tot betaling van een bedrag ad € 226.000 (bedrag van vonnis inclusief kostenveroordeling). Dit bedrag is op 9 april 2019 betaald.

Bouwservice van der Heijden en HEEMwonen zijn in Hoger Beroep gegaan tegen het vonnis van 27 maart 2019. Het Hoger beroep dient voor de meervoudige kamer in Den Bosch en kan meerdere jaren in beslag nemen.

10.11.6 *Heffing saneringsfonds*

Er zijn op dit moment geen indicaties die erop wijzen dat in de dPi-periode sprake zal zijn van een saneringsheffing. Ook zal door de voorziene wijziging van de wet op dit punt sanering minder snel aan de orde zijn. Hierdoor is nu de verwachting dat er in de prognosejaren geen beroep zal worden gedaan op sanering. Anders dan vorig jaar hoeven corporaties daarom geen bedrag hiervoor op te nemen in de dPi. Hierbij wordt opgemerkt dat afhankelijk van nieuwe ontwikkelingen of nieuwe inzichten de verwachtingen op enig moment anders kunnen worden. Dit zou ertoe kunnen leiden dat de mogelijkheid bestaat (nu niet voorzien) dat in de volgende leidraad wel weer gevraagd wordt een bedrag in te rekenen voor saneringsheffing.

11 Toelichting op de winst- en verliesrekening

(bedragen x € 1.000)

11.1.1 Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

Huuropbrengsten

	2021	2020
Nettohuur:		
Woningen en woongebouwen DAEB	67.314	66.398
Woningen en woongebouwen niet-DAEB	2.042	2.031
Onroerende zaken, niet zijnde woningen DAEB	133	130
Onroerende zaken, niet zijnde woningen niet-DAEB	564	571
	70.053	69.130
Af: huurderving wegens leegstand	-652	-721
Af: huurderving wegens herstructurering	-1.154	-579
Totaal huuropbrengsten	68.247	67.830

De te ontvangen nettohuur is gewijzigd als gevolg van:

- De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2021 bedroeg 0% (1 juli 2020: 2,31%). De huurstijging DAEB wordt veroorzaakt door de oplevering van nieuwbouwwoningen en door de huurharmonisatie.
- De huurderving wegens mutatie-leegstand uitgedrukt in een percentage van de nettohuur bedraagt 0,76% (2020: 0,84%). Inclusief leegstand in verband met herstructurering bedraagt dit percentage 2,59% (2020: 1,95%).

HEEMwonen past geen inkomensafhankelijke huurverhoging toe. 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. Bij niet-DAEB woningen en parkeervoorzieningen kan ook een ander percentage van toepassing zijn. In 2021 is er bij de woningen geen huurverhoging doorgevoerd op basis van de wettelijke huurbevriezing voor DAEB-woningen. HEEMwonen heeft bij het overig bezit ook geen huurverhoging doorgevoerd behoudens bij de contractueel vastgelegde afspraken.

11.1.2 Opbrengsten servicecontracten

	2021	2020
Leveringen en diensten (verrekenbaar)	3.454	3.424
Af: vergoedingsderving wegens leegstand	-437	-255
	3.017	3.169
Nadere toelichting servicecontracten:		
- Opbrengsten na aftrek van vergoedingsderving	3.017	
- Lasten servicecontracten (inclusief afschrijving overige goederen)	-3.050	
Saldo te verrekenen met huurders	33	-266
Sub-totaal verrekenbaar	3.050	2.903
Leveringen en diensten serviceabonnement (niet verrekenbaar)	295	268
Af: vergoedingsderving wegens leegstand	-	-
Sub-totaal niet verrekenbaar	295	268
Totaal opbrengsten servicecontracten	3.345	3.171

11.1.3 Lasten servicecontracten

	2021	2020
Levering en diensten:		
Gas, water en elektra	-2.092	-1.945
Kosten groenvoorziening	-40	-26
Onderhouds- en schoonmaakkosten	-777	-786
Kosten alarmering en toezicht	-58	-65
Kosten serviceabonnement	-237	-188
Overige kosten	-8	-8
Vereniging van eigenaren	-76	-72
Resultaat S&V voorgaand jaar	-498	-289
Toegerekende organisatiekosten	-276	-276
Totaal lasten servicecontracten	-4.062	-3.655

11.1.4 Lasten verhuur en beheeractiviteiten

	2021	2020
Toegerekende organisatiekosten	-5.362	-5.298
Dotatie aan voorziening dubieuze huurdebiteuren	-211	-435
Totaal lasten verhuur en beheeractiviteiten	-5.573	-5.733

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.

11.1.5 Lasten onderhoudsactiviteiten

	2021	2020
Kosten niet-planmatig onderhoud	-10.352	-11.127
Kosten planmatig onderhoud	-11.157	-8.563
Toegerekende organisatiekosten	-3.403	-2.904
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	-24.912	-22.594

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

	2021	2020
Verhuurderheffing	-5.914	-5.944
Heffingsvermindering door sloop	-	2.500
Per saldo betaald verhuurderheffing	-5.914	-3.444
Belastingen	-3.107	-2.955
Premie verzekeringen	-242	-215
Geactiveerde productie eigen bedrijf	8	22
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-9.255	-6.592

11.1.7 Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

	2021	2020
Omzet verkoop grond	94	-
af: toegerekende organisatiekosten	-	-
Totaal netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	94	-

HEEMwonen heeft in 2021 een grondpositie aan de gemeente verkocht. Gezien het beperkte karakter van de verkopen is er geen verkooporganisatie en worden geen organisatiekosten toegerekend aan dit onderdeel.

11.2 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

	2021	2020
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	135	502
af: lasten verkochte vastgoedportefeuille	-121	-547
af: toegerekende organisatiekosten	-	-
Totaal netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	14	-45

HEEMwonen heeft in 2020 een beperkte verkoopportefeuille bepaald. In 2021 is 1 woning verkocht (2020 4 woningen). Gezien het beperkte karakter van de verkopen is er geen verkooporganisatie en worden geen organisatiekosten toegerekend aan dit onderdeel.

11.3 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

11.3.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2021	2020
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling	-7.109	-19.954
Waardeveranderingen lopende projecten	4.631	-
Waardemutaties grondposities	-314	-2.009
<i>Afwaardering vastgoed in exploitatie:</i>		
Nagekomen lasten afgeronde projecten	-59	-66
Onrendabele na-investeringen	-700	-1.219
Overige diverse projecten	-	-24
Subtotaal afwaardering vastgoed in exploitatie	-3.551	-1.309
<i>Waardevermindering a.g.v. herstructurering:</i>		
Kosten schadeloosstelling bewoners	-20	-15
Sloopkosten incl. voorbereidingskosten Super Local	-634	-1.140
Subtotaal waardevermindering a.g.v. herstructurering	-654	-1.155
Totaal waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-4.205	-24.427

11.3.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2021	2020
DAEB Vastgoedbeleggingen in exploitatie	148.194	54.505
Niet-DAEB Vastgoedbelegging in exploitatie	3.444	3.444
Totaal niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	151.638	57.949

11.4 Netto resultaat overige activiteiten

11.4.1 opbrengst overige activiteiten

	2021	2020
Vergoedingen voor algemeen beheer en administratie:		
- afsluiten huurcontracten	16	14
- doorberekende administratiekosten servicekosten en derden	107	103
- doorberekende kosten aan huurders inzake incasso	4	4
- doorberekende kosten aan huurders inzake warmtemeters	14	14
- vergoeding huismeesters	41	47
- verhuur van zendinstallaties	11	19
Overige baten	23	19
Totaal opbrengst overige activiteiten	216	220

11.4.2 kosten overige activiteiten

HEEMwonen heeft geen kosten overige activiteiten

11.5 Overige organisatiekosten

	2021	2020
Kosten ten aanzien van verslaglegging en control	692	1.458
Kosten uit hoofde van personeel en organisatie	325	278
Kosten uit hoofde treasury	147	170
Kosten uit hoofde van portfoliomanagement	281	609
Kosten uit hoofde van governance en bestuur	61	130
Heffingsbijdrage Autoriteit Woningcorporaties (Aw)	23	46
Volkshuisvestelijke bijdrage aan andere corporaties	5.413	-
	6.942	2.691

11.6 Leefbaarheid

	2021	2020
Vastgoed gerelateerde leefbaarheid	-783	-864
Mens gerelateerde leefbaarheid	-2.057	-2.076
Totaal leefbaarheid	-2.840	-2.940

De kosten leefbaarheid zijn inclusief € 1,91 miljoen euro (2020: 1,74 miljoen euro) aan ,toegerekende organisatiekosten. De toegerekende organisatiekosten 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 en dienstverlening aan huurders.

11.7 Saldo financiële baten en lasten

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

	2021	2020
Rente langlopend belegde geldmiddelen	205	205

11.7.2 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2021	2020
Rente uitgezette liquide middelen	-	-
Rente op overige vorderingen	55	19
Totaal rentebaten en soortgelijke opbrengsten	55	19

11.7.3 Rentelasten en soortgelijke kosten

	2021	2020
Rente leningen kredietinstellingen	-5.814	-6.615
Rente overige kortlopende leningen	-	-1
Rente rekening-courant (kredietfaciliteit)	-15	-6
Renteverlies tijdens de bouw	68	-
Kosten financiering WSW (borgstellingsvergoeding)	-320	-105
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	-6.081	-6.727

11.8 Belastingen

	2021	2020
Acute belastingen boekjaar	-2.825	-6.676
Aanpassing acute belastingen vorige boekjaren	-303	1.135
Mutatie actieve en passieve belastinglatentie:		
- lening u/g	2	2
- leningen o/g	-40	-25
- leningruil Vestia	689	-
- fiscaal afschrijvingspotentieel	1.498	-723
Totaal belastingen	-979	-6.287

Per 1 januari 2021 bestond er een vordering op de belastingdienst van € 1.403.000 over het boekjaar 2019. Over het jaar 2020 was een bedrag van € 1.573.000 verschuldigd. Voor de bepaling van deze bedragen is voorzichtigheidshalve geen rekening gehouden met de fiscale onderhoudsvoorziening. Deze voorziening is verwerkt in de VpB aangiften vanaf 2018 en heeft er toe geleid dat HEEMwonen over 2018 een bedrag terug heeft ontvangen van € 3.426.770. Over het jaar 2019 is uiteindelijk € 3.686.503 terug ontvangen. Over het jaar 2020 is, met name door een hogere stijging van de WOZ waarde, € 674.240 meer verschuldigd dan vorig jaar geraamd. Deze zaken leiden per saldo tot een resultaat acute belastingen vorige boekjaren van € 5.035.693. HEEMwonen heeft er voor gekozen om de bedragen die in 2021 retour zijn ontvangen door de vorming van de fiscale onderhoudsvoorziening niet ten gunste van het resultaat te brengen maar op de balans te reserveren in afwachting van een uitspraak van de belastingdienst. Het hiermee gemoeide bedrag ad € 5.338.990 is gecorrigeerd op het positieve saldo van € 5.035.693 waardoor dit wijzigt in een negatief resultaat voorgaande jaren van € 303.000.

De acute belastinglast is als volgt bepaald:

De acute belastinglast is als volgt bepaald:

	2021
Resultaat na belastingen volgens de jaarrekening van HEEMwonen	158.966
Correctie vennootschapsbelasting	979
Commercieel resultaat voor belastingen en voor mutatie actuele waarde MVA	159.945
Verschillen tussen commerciële en fiscale waardering:	
- fiscaal hoger verkoopresultaat	-7.850
- fiscaal hogere afschrijvingen	-1.496
- fiscaal niet in aanmerking te nemen overige waardeveranderingen MVA	4.205
- fiscaal niet in aanmerking te nemen niet-gerealiseerde waardeveranderingen MVA	-151.638
- fiscaal lagere onderhoudslasten	-8.831
- vrijval (dis)agio leningportefeuille	-195
- lagere heffingen (50% correctie agio leningruil Vestia)	2.707
- mutatie voorziening loopbaanontwikkeling en jubilea	-2
- fiscale waardeverandering o.b.v. art. 2.2.8 VSO 2 (afwaardering WOZ)	10.091
Resultaat voor belastingen	6.936
- correctie Oortkosten	24
- fiscaal niet-aftrekbare heffing WSW	-55
- niet aftrekbare rente (ATAD)	4.494
Belastbaar bedrag	11.396
Nog te verrekenen verliezen tot en met 2020	-
Belastbaar bedrag 2021	11.396
Per saldo belastbaar bedrag voor 2021	11.396
Verschuldigde winstbelasting	2.825

Het gemiddelde wettelijke belastingtarief bedraagt 25%. De effectieve belastingdruk in 2021 bedraagt 0,61% (2020: 11,6%).

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 de fiscale waardeveranderingen die bepaald worden op basis van de WOZ-waarde en de nadere beoordeling van de investeringen/onderhoudskosten.

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

11.9 Afschrijvingen (im)materiële vaste activa

	2021	2020
(On)roerende zaken ten dienste van de exploitatie	839	1.092

11.10 Lonen en salarissen

	2021	2020
Salarissen	5.988	5.706
Sociale lasten	966	1.023
Pensioenpremies	689	891
	7.643	7.620

11.11 Gemiddeld aantal werknemers

Gedurende het jaar 2021 had HEEMwonen gemiddeld 101,5 werknemers in dienst (2020: 102,2). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten en is exclusief tijdelijke inhuur en stagiaires. Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam (2020: 0).

11.12 Accountantshonoraria

In het boekjaar zijn de volgende bedragen (inclusief btw) aan accountantshonoraria ten laste van het resultaat gebracht:

	2021	2020
Controle van de jaarrekening	182	148
Andere controlewerkzaamheden	-	-
Andere niet-controlediensten	-	-
	182	148

Bovenstaande honoraria betreffen de werkzaamheden die bij HEEMwonen zijn uitgevoerd door accountantsorganisaties en externe onafhankelijke 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 2021, ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende het boekjaar zijn verricht.

12 Gescheiden verantwoording DAEB en niet-DAEB

HEEMwonen heeft gekozen voor een administratieve splitsing van haar DAEB en niet-DAEB activiteiten. Deze gesegmenteerde balansen zijn op de volgende pagina's opgenomen.

12.1 Enkelvoudige gescheiden balans DAEB (na voorgestelde resultaatbestemming) (x € 1.000)

Enkelvoudig gescheiden balans DAEB

(na voorgestelde resultaatbestemming) (x € 1.000)

	DAEB 2021	DAEB 2020
VASTE ACTIVA		
Materiële vaste activa		
DAEB vastgoed in exploitatie	1.260.584	1.104.987
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-	-
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	24.834	7.615
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	5.337	5.813
	1.290.755	1.118.415
Financiële vaste activa		
Latente belastingvordering(en)	2.919	770
Leningen u/g	2.950	2.950
Interne lening	8.086	9.279
Netto vermogenswaarde niet-DAEB	42.981	37.022
	56.936	50.021
Som der vaste activa	1.347.691	1.168.436
VLOTTENDE ACTIVA		
Vorderingen		
Huurdebiteuren	250	322
Overheid	21	21
Belastingen en premies sociale verzekeringen	2	5
Overige vorderingen	214	340
Overlopende activa	235	460
	722	1.148
Liquide middelen	2.815	2.451
Som der vlottende activa	3.537	3.599
TOTAAL ACTIVA	1.351.228	1.172.035

	2021	2020
EIGEN VERMOGEN		
Herwaarderingsreserve	679.418	547.345
Overige reserves	330.145	303.253
	<u>1.009.563</u>	<u>850.598</u>
VOORZIENINGEN		
Onrendabele investeringen en herstructurerings	4.705	12.251
Overige voorzieningen	816	928
	<u>5.521</u>	<u>13.179</u>
LANGLOPENDE SCHULDEN		
Schulden/leningen kredietinstellingen	282.006	272.294
Interne lening	-	-
	<u>282.006</u>	<u>272.294</u>
KORTLOPENDE SCHULDEN		
Schulden aan overheid	14	-
Schulden aan kredietinstellingen	36.185	25.084
Schulden aan leveranciers	5.148	2.439
Belastingen en premies sociale verzekeringen	8.006	2.988
Overige schulden	710	838
Overlopende passiva	4.075	4.615
	<u>54.138</u>	<u>35.964</u>
TOTAAL PASSIVA	1.351.228	1.172.035

12.2 Enkelvoudige gescheiden winst-en-verliesrekening DAEB

	2021	2020
BEDRIJFSOPBRENGSTEN		
Huuropbrengsten	65.759	65.341
Opbrengsten servicecontracten	3.236	3.068
Lasten servicecontracten	-3.935	-3.543
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-5.378	-5.574
Lasten onderhoudsactiviteiten	-24.465	-22.114
Overige directe operationele lasten exploitatie in bezit	-8.930	-6.448
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	26.287	30.730
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	94	-
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
Toegerekende organisatiekosten	-	-
Toegerekende financieringskosten	-	-
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	94	-
Omzet verkoop vastgoedportefeuille	135	502
Lasten verkoop vastgoedportefeuille	-121	-541
Netto resultaat verkoop vastgoedportefeuille	14	-39
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-4.141	-24.427
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	146.856	54.505
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	142.715	30.078
Opbrengsten overige activiteiten	207	212
Kosten overige activiteiten	-	-
Netto resultaat overige activiteiten	207	212
Overige organisatiekosten	-6.889	-2.610
Leefbaarheid	-2.840	-2.940
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	205	205
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	241	228
Rentelasten en soortgelijke kosten	-6.081	-6.727
Saldo financiële baten en lasten	-5.635	-6.294
Resultaat voor belastingen	153.953	49.137
Belastingen	-947	-6.068
Resultaat uit deelnemingen	5.959	4.634
Resultaat na belastingen	158.965	47.703

12.3 Enkelvoudig gescheiden kasstroomoverzicht DAEB

directe methode (bedragen x € 1.000)	2021	2020
Operationele activiteiten		
Huren	68.235	68.721
Overige bedrijfsontvangsten	84	62
Renteontvangsten	376	407
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	68.695	69.190
Personeelsuitgaven	8.980	8.893
Onderhoudsuitgaven	19.445	20.459
Overige bedrijfsuitgaven	9.817	9.457
Rente uitgaven	6.175	7.172
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	22	44
Verhuurderheffing	5.709	3.423
Saneringsheffing	-	-
Leefbaarheid externe uitgave niet investering gebonden	928	1.665
Vennootschapsbelasting	-2.552	4.363
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	48.524	55.476
Kasstroom uit operationele activiteiten	20.171	13.714
(Des)Investeringsactiviteiten		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	135	502
Verkoopontvangsten nieuwbouw , woon- en niet woongelegenheden	-	-
Verkoopontvangsten grond	-	-
<i>Tussentelling ingaande kasstromen MVA</i>	135	502
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	-23.096	-15.222
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-12.175	-9.427
Aankoop woon- en niet-woongelegenheden	-471	-
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	-601	-942
Investerings overig	-193	-280
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen MVA</i>	-36.536	-25.871
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-36.401	-25.369
Financieringsactiviteiten		
Nieuwe door WSW geborgde leningen	40.484	40.000
Aflossing door WSW geborgde leningen	25.084	32.124
Aflossing interne lening	-1.194	-1.149
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	16.594	9.025

Mutatie liquide middelen	364	-2.630
Liquide middelen per 1-1	2.451	5.081
Liquide middelen per 31-12	2.815	2.451

12.4 Enkelvoudige gescheiden balans niet-DAEB
(na voorgestelde resultaatbestemming) (x € 1.000)

	2021	2020
VASTE ACTIVA		
Materiële vaste activa		
DAEB vastgoed in exploitatie	-	-
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	51.234	46.515
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-	-
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	-	-
	51.234	46.515
Financiële vaste activa		
Latente belastingvordering(en)	-	-
Leningen u/g	-	-
Interne lening	-	-
Netto vermogenswaarde niet-DAEB	-	-
	51.234	46.515
Som der vaste activa	51.234	46.515
VLOTTENDE ACTIVA		
Vorderingen		
Huurdebiteuren	32	37
Overheid	-	-
Belastingen en premies sociale verzekeringen	-	-
Overige vorderingen	1	6
Overlopende activa	6	13
	39	56
Liquide middelen	373	32
Som der vlottende activa	412	88
TOTAAL ACTIVA	51.646	46.603

	2021	2020
EIGEN VERMOGEN		
Herwaarderingsreserve	12.496	8.562
Overige reserves	30.485	28.460
	<u>42.981</u>	<u>37.022</u>
VOORZIENINGEN		
Onrendabele investeringen en herstructurerings	-	-
Overige voorzieningen	30	34
	<u>30</u>	<u>34</u>
LANGLOPENDE SCHULDEN		
Schulden/leningen kredietinstellingen	-	-
Interne lening	8.086	9.279
	<u>8.086</u>	<u>9.279</u>
KORTLOPENDE SCHULDEN		
Schulden aan overheid	-	-
Schulden aan kredietinstellingen	-	-
Schulden aan leveranciers	187	88
Belastingen en premies sociale verzekeringen	290	108
Overige schulden	27	30
Overlopende passiva	45	42
	<u>549</u>	<u>268</u>
TOTAAL PASSIVA	51.646	46.603

12.5 Enkelvoudige gescheiden winst-en-verliesrekening niet-DAEB

	2021	2020
BEDRIJFSOPBRENGSTEN		
Huuropbrengsten	2.488	2.489
Opbrengsten servicecontracten	109	103
Lasten servicecontracten	-127	-112
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-195	-159
Lasten onderhoudsactiviteiten	-447	-480
Overige directe operationele lasten exploitatie in bezit	-325	-144
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	1.503	1.697
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
Toegerekende organisatiekosten	-	-
Toegerekende financieringskosten	-	-
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
Omzet verkoop vastgoedportefeuille	-	-
Lasten verkoop vastgoedportefeuille	-	-6
Netto resultaat verkoop vastgoedportefeuille	-	-6
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-64	-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	4.782	3.444
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	4.718	3.444
Opbrengsten overige activiteiten	9	8
Kosten overige activiteiten	-	-
Netto resultaat overige activiteiten	9	8
Overige organisatiekosten	-53	-81
Leefbaarheid	-	-
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	-	-
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	-	-
Rentelasten en soortgelijke kosten	-186	-209
Saldo financiële baten en lasten	-186	-209
Resultaat voor belastingen	5.991	4.853
Belastingen	-32	-219
Resultaat na belastingen	5.959	4.634

12.6 Enkelvoudig gescheiden kasstroomoverzicht niet-DAEB

directe methode (bedragen x € 1.000)	2021	2020
Operationele activiteiten		
Huren	2.650	2.503
Overige bedrijfsontvangsten	5	6
Renteontvangsten	-	-
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	2.655	2.509
Personeelsuitgaven	263	316
Onderhoudsuitgaven	187	320
Overige bedrijfsuitgaven	276	325
Rente uitgaven	186	209
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	1	2
Verhuurderheffing	207	21
Saneringsheffing	-	-
Leefbaarheid externe uitgave niet investering gebonden	-	-
Vennootschapsbelasting	-	158
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	1.120	1.351
Kasstroom uit operationele activiteiten	1.535	1.158
(Des)Investeringsactiviteiten		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	-	-
Verkoopontvangsten nieuwbouw , woon- en niet woongelegenheden	-	-
Verkoopontvangsten grond	-	-
<i>Tussentelling ingaande kasstromen MVA</i>	-	-
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	-	-
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-	-
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	-	-
Investerings overig	-	-
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen MVA</i>	-	-
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-	-
Financieringsactiviteiten		
Nieuwe door WSW geborgde leningen	-	-
Aflossing door WSW geborgde leningen	-	-
Aflossing interne lening	1.194	1.149
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-1.194	-1.149
Mutatie liquide middelen	341	9
Liquide middelen per 1-1	32	23
Liquide middelen per 31-12	373	32

13 Verantwoording Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT)

Per 1 januari 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) ingegaan. Deze verantwoording is opgesteld op basis van de op HEEMwonen van toepassing zijnde regelgeving voor toegelaten instellingen.

Het bezoldigingsmaximum in 2021 voor HEEMwonen is € 197.000 (klasse G). 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.

13.1 Bezoldiging topfunctionarissen

13.1.1 Leidinggevende topfunctionarissen

Bedragen * € 1	Mw. E.J.J. van Beek-Bouw	
Functie	directeur-bestuurder	
Aanvang en einde functievervulling in 2021	1/3 – 31/12	(2020: --)
Omvang dienstverband (in fte)	1,0	(2020: --)
Dienstbetrekking?	Ja	
Bezoldiging 2021		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 139.930	(2020: € -,--)
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 16.001	(2020: € -,--)
Subtotaal	€ 155.931	(2020: € -,--)
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	€ 165.156	(2020: € -,--)
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	€ 155.931	(2020: € -,--)
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigd-de betaling	N.v.t.	

Uitkeringen wegens beëindiging dienstverband aan topfunctionarissen

Bedragen * € 1	Drs. A.M.H. Vankan MA
Functie	directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2021	1/1 – 28/2
Omvang dienstverband (in fte)	1,0
Jaar waarin dienstverband is beëindigd	2021
Uitkering wegens beëindiging van het dienst-verband	
Overeengekomen uitkeringen wegens beëindiging dienstverband	€ 70.576
Individueel toepasselijk maximum	€ 75.000
Totaal uitkeringen wegens beëindiging dienst-verband	€ 70.576

Waarvan betaald in 2021	€ 29.056
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigd-de betaling	N.v.t.

De bezoldiging van mevrouw Vankan over de jaren 2020 en 2021 is gesplitst in twee perioden. De eerste periode van 1 januari 2020 tot en met 7 oktober 2020 heeft betrekking op de periode van functievervulling als bestuurder. Vanaf 8 oktober 2020 tot en met 28 februari 2021 heeft mevrouw Vankan gebruik gemaakt van een sabbatical.

Leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking

Bedragen * € 1	Ir. W.G.M. Stribos
Functie	directeur-bestuurder
Periode functievervulling in 2021	1/1 – 2/3 (2020: 1/7 – 31/12)
Aantal kalendermaanden functievervulling in 2021	2,1 maanden (2020: 6 maanden)
Omvang dienstverband in uren per kalenderjaar	294 uren (2020: 833 uren)
Individueel toepasselijke bezoldigings-maximum	
Maximum uurtarief in het kalenderjaar	€ 199 (2020: € 193)
Maxima op basis van de normbedragen per maand	€ 63.000 (2020: € 160.800)
Individueel toepasselijk maximum gehele periode	€ 21.000 (2020: € 219.275)
Bezoldiging (alle bedragen exclusief BTW)	
Werkelijk uurtarief lager dan het maximum uurtarief?	Nee
Bezoldiging in de betreffende periode	€ 44.834 (2020: € 160.800)
Bezoldiging gehele periode kalendermaand 1 t/m 12	€ 205.634 (2020: € 160.800)
-/- onverschuldigd betaald en nog niet terug ontvangen bedrag	N.v.t.
Bezoldiging	€ 205.634 (2020: € 160.800)
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigd-de betaling	N.v.t.

13.1.2 Toezichthoudende topfunctionarissen

Bedragen * € 1	Mr. C. Bode	Ing. T.J. Houbiers	C.G.M. van der Weijden MSc
Functie(s)	Voorzitter t/m 28/2; daarna lid	lid	Plv. voorzitter t/m 28/2; daarna voorzitter
Duur dienstverband in 2021	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12
Bezoldiging 2021			
Bezoldiging (excl. BTW)	€ 14.142	€ 12.900	€ 18.408
Belastbare onkostenvergoedingen	€ -	€ -	€ -
Beloningen betaalbaar op termijn	€ -	€ -	€ -
Totaal bezoldiging 2021	€ 14.142	€ 12.900	€ 18.408
Totaal bezoldiging 2020:	€ 15.000	€ 11.000	€ 11.000
Toepasselijk WNT-maximum	€ 21.292	€ 19.700	€ 27.958
Motivering indien overschrijding: zie	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

Bedragen * € 1	Drs. D.J.H.N. Huntjens	M.L.A. Vranken MBA	Ir. W. Weide MRE
Functie(s)	lid	lid	lid
Duur dienstverband in 2021	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12
Bezoldiging 2021			
Bezoldiging (excl. BTW)	€ 12.900	€ 12.900	€ 12.900
Belastbare onkostenvergoedingen	€ -	€ -	€ -
Beloningen betaalbaar op termijn	€ -	€ -	€ -
Totaal bezoldiging 2021	€ 12.900	€ 12.900	€ 12.900
Totaal bezoldiging 2020:	€ 11.000	€ 11.000	€ -,-
Toepasselijk WNT-maximum	€ 19.700	€ 19.700	€ 19.700
Motivering indien overschrijding: zie	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen is er geen functionaris die in 2020 een bezoldiging boven het toepasselijke WNT-maximum heeft ontvangen, of waarvoor in eerdere jaren een vermelding op grond van de WNT heeft plaatsgevonden of had moeten plaatsvinden (2019: geen functionaris). Er is in 2020 geen ontslaguitkering (2019: geen) aan overige functionarissen betaald die op grond van de WNT dient te worden gerapporteerd.

Vaststelling en ondertekening jaarrekening

Kerkrade, 21 juni 2022
Woningstichting HEEMwonen

Het bestuur,

De Raad van Commissarissen,

E.J.J. van Beek-Bouw
Bestuurder

C.M.A. van Rosmalen
Voorzitter

M.L.A. Vranken MBA
Lid

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

Ir. W.F.P. Weide
Lid

Ing. T. J. Houbiers
Lid

14 Overige gegevens

14.1 Statutaire resultaatbestemming

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

Het jaarresultaat van 2021 van HEEMwonen ad € 159,0 miljoen sluit aan met de winst- en verliesrekening en is ten gunste van de overige reserves gebracht.

14.2 Controleverklaring van de onafhankelijk accountant



Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de bestuurder en de raad van commissarissen van Woningstichting HEEMwonen

Verklaring over de jaarrekening 2021

Ons oordeel

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening van Woningstichting HEEMwonen ('de toegelaten instelling') een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van de toegelaten instelling op 31 december 2021 en van het resultaat over 2021 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens ('WNT').

Wat we hebben gecontroleerd

Wij hebben de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening 2021 van Woningstichting HEEMwonen te Kerkrade gecontroleerd.

De jaarrekening bestaat uit:

- de balans per 31 december 2021;
- de winst-en-verliesrekening over 2021; en
- de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige toelichtingen.

Het stelsel voor financiële verslaggeving dat is gebruikt voor het opmaken van de jaarrekening is artikel 35 van de Woningwet en de bepalingen bij en krachtens de WNT.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze 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 2015 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de paragraaf 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

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

MZETJXFKN2SE-690981902-45

PricewaterhouseCoopers Accountants N.V., Lage Mosten 59, 4822 NK Breda, Postbus 1042, 4801 BA Breda
T: 088 792 00 76, F: 088 792 95 17, 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.

Onafhankelijkheid

Wij zijn onafhankelijk van Woningstichting HEEMwonen zoals vereist in de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang, de Wet toezicht accountantsorganisaties (Wta), 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).

Onze controleaanpak

Wij hebben onze controlewerkzaamheden met betrekking tot de kernpunten, fraude en continuïteit, en de aangelegenheden daaruit, bepaald in de context van de controle van de jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover. De informatie ter ondersteuning van ons oordeel, zoals onze bevindingen en observaties ten aanzien van individuele kernpunten, de controleaanpak frauderisico's en de controleaanpak continuïteit, moet in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.

Samenvatting en context

Woningstichting HEEMwonen is een toegelaten instelling zoals omschreven in de Woningwet. De activiteiten bestaan hoofdzakelijk uit het bouwen, beheren en verhuren van betaalbare woonruimte in de gemeenten Kerkrade en Landgraaf. In overeenstemming met de Woningwet is het vastgoed in exploitatie in de balans gewaardeerd op actuele waarde volgens de marktwaaarde in verhuurde staat. De combinatie van de activiteiten en de waardering op actuele waarde van het vastgoed in exploitatie in de balans is van invloed op de bepaalde materialiteit en de specifieke materialiteit zoals uiteengezet in de paragraaf 'Materialiteit'.

Als onderdeel van het definiëren van onze controleaanpak hebben wij de materialiteit bepaald en het risico van materiële afwijkingen in de jaarrekening geïdentificeerd en ingeschat. Wij hebben hierbij bijzondere aandacht besteed aan die gebieden waar de bestuurder belangrijke schattingen heeft gemaakt, bijvoorbeeld daar waar veronderstellingen over toekomstige gebeurtenissen zijn gemaakt die inherent onzeker zijn. In paragraaf '4.6 oordelen en schattingen' van de jaarrekening heeft Woningstichting HEEMwonen de schattingsposten en de belangrijkste bronnen van schattingsonzekerheid uiteengezet. De belangrijkste posten in de jaarrekening die door schattingen van de bestuurder worden beïnvloed, zijn de waardering van het vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaaarde en de toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. Wij hebben deze belangrijkste schattingen aangemerkt als kernpunten van de controle zoals uiteengezet in de paragraaf 'De kernpunten van onze controle'.

Andere aandachtsgebieden in onze controle, die niet als kernpunten zijn aangemerkt, waren de verantwoording van de WNT, de fiscale positie voor de vennootschapsbelasting en het frauderisico ten aanzien van de opbrengstverantwoording van verhuur en verkoop anders dan van individuele woonegelegenheden en aanbestedingen van inkoopcontracten.

Wij hebben ervoor gezorgd dat het controleteam over voldoende specialistische kennis en expertise beschikte die nodig was voor de controle van Woningstichting HEEMwonen. Wij hebben daartoe deskundigen op onder meer het gebied van vennootschapsbelasting, vastgoedwaardering en marktwaardering van leningen in ons team opgenomen.

De hoofdlijnen van onze controleaanpak waren als volgt:



Materialiteit

- Materialiteit: €13.000.000
- Specifieke materialiteit: €715.000

Reikwijdte van de controle

- We hebben controlewerkzaamheden uitgevoerd op één locatie.

Kernpunten

- Waardering vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.
- Toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie.

Materialiteit

De reikwijdte van onze controle wordt beïnvloed door het toepassen van materialiteit. Het begrip ‘materieel’ wordt toegelicht in de paragraaf ‘Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening’.

Wij bepalen, op basis van ons professionele oordeel, kwantitatieve grenzen voor materialiteit waaronder de materialiteit voor de jaarrekening als geheel, zoals uiteengezet in onderstaande tabel. Deze grenzen, evenals de kwalitatieve overwegingen daarbij, helpen ons om de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden voor de individuele posten en toelichtingen in de jaarrekening te bepalen en om het effect van onderkende afwijkingen, zowel individueel als gezamenlijk, op de jaarrekening als geheel en op ons oordeel, te evalueren.

Materialiteit	€13.000.000
Specifieke materialiteit	€715.000
Hoe is de materialiteit bepaald	Wij bepalen de materialiteit op basis van ons professionele oordeel. Gezien het belang van de vastgoedwaardering gebruiken wij als basis voor deze oordeelsvorming 1% van het balanstotaal van Woningstichting HEEMwonen. Daarnaast hebben wij een specifieke (lagere) materialiteit gebruikt voor de niet aan de waardering van het vastgoed gerelateerde posten in de jaarrekening. Als basis hiervoor gebruikten we 1% van de totale opbrengsten.

	Tot slot hebben wij voor de controle van de WNT-informatie een specifieke materialiteit gehanteerd zoals voorgeschreven in het Controleprotocol WNT 2021.
<i>De overwegingen voor de gekozen benchmark</i>	Wij gebruikten het balanstotaal als de primaire, algemeen in de sector geaccepteerde, benchmark, op basis van onze analyse van de gemeenschappelijke informatiebehoeften van gebruikers van de jaarrekening. Op basis daarvan zijn wij van mening dat het balanstotaal geschikt is om als basis te dienen voor het bepalen van de materialiteit voor de controle van de aan het vastgoed gerelateerde posten in de jaarrekening. De exploitatie van het woningbezit en de daarmee verband houdende opbrengsten en lasten zijn een belangrijke indicator voor de financiële prestaties van de toegelaten instelling. Wij vinden de benchmark gebaseerd op het balanstotaal niet passend voor de controle van de niet aan de waardering van het vastgoed gerelateerde posten. Daarom hebben wij voor deze posten een specifieke (lagere) materialiteit gehanteerd gebaseerd op een percentage (1%) van de totale opbrengsten.

Wij houden ook rekening met afwijkingen en/of mogelijke afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen materieel zijn.

Wij zijn met de raad van commissarissen overeengekomen dat wij tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven de €650.000 aan hen rapporteren. Voor de posten die niet aan de waardering van het vastgoed gerelateerd zijn, is afgesproken afwijkingen boven €35.000 aan hen te rapporteren. Daarnaast zullen wij kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen relevant zijn rapporteren.

De reikwijdte van onze controle

Woningstichting HEEMwonen maakt gebruik van serviceproviders

Woningstichting HEEMwonen maakt voor de waardering van de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de toelichting van de beleidswaarde, gebruik van software. Wij hebben inzicht verkregen in de interne beheersingsomgeving rondom deze software en de verenigbaarheid van de uitgangspunten van de software met het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Op basis van deze kennis hebben wij de interne beheersingsmaatregelen geïdentificeerd die in het kader van onze jaarrekeningcontrole relevant zijn. Vervolgens hebben wij van de softwareleverancier een door een onafhankelijke externe accountant gecertificeerd assurancerapport verkregen over de opzet en het bestaan van de interne beheersingsmaatregelen bij de leverancier van de software. Daarnaast heeft de certificerende accountant vastgesteld dat, op basis van het doorrekenen van de aan de serviceprovider verstrekte dataset, de rekentool de op basis van de aangeleverde dataset verwachte uitkomst geeft.

Woningstichting HEEMwonen maakt voor haar primaire financiële IT-systeem gebruik van een serviceprovider. Wij hebben inzicht verkregen in de diensten die door de serviceprovider worden verleend en de significantie van die diensten voor Woningstichting HEEMwonen met inbegrip van het effect hiervan op de interne beheersing van Woningstichting HEEMwonen. Op basis van deze kennis hebben wij de interne beheersingsmaatregelen geïdentificeerd die in het kader van onze jaarrekeningcontrole relevant zijn. Vervolgens hebben wij van de serviceprovider een door een onafhankelijke externe accountant gecertificeerd Standaard 3402 type-II rapport verkregen over de opzet, het bestaan en de werking van de interne beheersingsmaatregelen bij de serviceprovider over de periode 1 januari 2021 tot en met 31 december 2021. Wij hebben de vakbekwaamheid en onafhankelijkheid van de certificerende accountant geëvalueerd. Daarnaast hebben wij de rapportage gelezen en geanalyseerd. Als onderdeel van deze analyse zijn wij nagegaan of de interne beheersingsmaatregelen die voor onze jaarrekeningcontrole van Woningstichting HEEMwonen relevant zijn, ook zijn opgenomen in de rapportage, en of de gebruikte standaarden adequaat zijn.

Vervolgens zijn wij nagegaan of, op basis van onze professionele oordeelsvorming, de certificerend accountant toereikende werkzaamheden heeft uitgevoerd teneinde zekerheid te verkrijgen over de opzet, het bestaan en de effectieve werking van deze interne beheersingsmaatregelen. Ten slotte hebben wij de resultaten en eventuele gerapporteerde uitzonderingen geanalyseerd en meegewogen voor de impact op onze controleaanpak. Door bovengenoemde werkzaamheden zijn wij in staat geweest om, voor zover relevant voor onze controle, te steunen op de werkzaamheden van de accountants van genoemde serviceproviders.

Controleaanpak frauderisico's

Wij hebben risico's geïdentificeerd en ingeschat op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg is van fraude. Wij hebben tijdens onze controle inzicht verkregen in Woningstichting HEEMwonen en haar omgeving, de componenten van het interne beheersingssysteem, waaronder het risico-inschattingsproces en de wijze waarop de bestuurder inspeelt op frauderisico's en het interne beheersingssysteem monitort, alsmede de wijze waarop de raad van commissarissen toezicht uitoefent en de uitkomsten daarvan. Wij verwijzen naar hoofdstuk 'Integriteit en fraudepreventie' van het jaarverslag, waarin de bestuurder zijn frauderisicoanalyse heeft opgenomen.

Wij hebben ten aanzien van het risico op afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude de opzet en implementatie van de interne beheersing geëvalueerd, waaronder de frauderisicoanalyse van het management, de gedragscode en de klokkenluidersregeling.

Wij hebben om inlichtingen gevraagd bij de bestuurder, het financieel management en de raad van commissarissen of zij op de hoogte zijn van feitelijke, vermeende of vermoede fraude. Hieruit volgden geen signalen van feitelijke, vermeende of vermoede fraude die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

Als onderdeel van ons proces voor het identificeren van risico's op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg is van fraude, hebben wij frauderisicofactoren overwogen met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, oneigenlijke toe-eigening van activa en omkoping en corruptie. Wij hebben geëvalueerd of deze factoren een indicatie vormden voor de aanwezigheid van het risico op afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude. De door ons geïdentificeerde frauderisico's en uitgevoerde specifieke werkzaamheden zijn als volgt:

Geïdentificeerde frauderisico's

Het risico dat de bestuurder maatregelen van interne beheersing doorbreekt

De bestuurder bevindt zich in een unieke positie om fraude te plegen, omdat deze in staat is de administratieve vastleggingen te manipuleren en frauduleuze financiële overzichten op te stellen door interne beheersingsmaatregelen te doorbreken die anderszins effectief lijken te werken. Daarom besteden wij bij al onze controles aandacht aan het risico van het doorbreken van maatregelen van interne beheersing door de bestuurder, waaronder risico's op mogelijke afwijkingen als gevolg van fraude op basis van een analyse van mogelijke belangen van de bestuurder.

In dat kader hebben wij aandacht besteed aan:

- Journaalposten en andere aanpassingen die tijdens het opstellen van de jaarrekening zijn gemaakt.
- Schattingen.
- Significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsuitoefening.

Wij hebben in dat kader bijzondere aandacht gehad voor mogelijke onjuistheden in de waardering vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaaarde en de toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie.

Controlewerkzaamheden en observaties

Wij hebbende opzet en implementatie geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen voor het genereren en verwerken van journaalposten en het maken van schattingen. Tevens hebben wij specifieke aandacht gegeven aan de toegangsbeveiligingen in het IT-systeem en de mogelijkheid dat hierdoor functiescheidingen worden doorbroken. Wij hebben journaalposten geselecteerd op basis van risicocriteria en hierop specifieke controlewerkzaamheden verricht. Deze werkzaamheden omvatten onder meer inspectie van informatie uit brondocumenten.

Wij hebben geen significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsuitoefening geïdentificeerd.

Daarnaast hebben wij specifieke controlewerkzaamheden verricht ten aanzien van belangrijke schattingen van de bestuurder, waaronder de waardering vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaaarde en de toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude ten aanzien van het doorbreken van de interne beheersing door de bestuurder.

Het risico van het onttrekken van middelen aan de organisatie via kickbacks betaald aan medewerkers

Woningstichting HEEMwonen kocht gedurende het boekjaar producten en diensten in bij derden ten aanzien van vastgoed en onderhoud aan het vastgoed.

Hierin bestaat een risico op een afwijking van materieel belang als gevolg van fraude dat betrekking heeft op niet geleverde prestaties of te hoge prijzen die via het inkoopproces worden verantwoord in de post vastgoed in ontwikkeling en de onderhoudskosten, waarvoor kickbacks aan medewerkers zijn betaald.

Wij hebbende opzet en implementatie geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen ten aanzien van inkoop en aanbesteden en de bewaking van het vastgoed in ontwikkeling en de onderhoudskosten.

Wij hebben bijzondere aandacht besteed aan inkooptransacties die worden geregistreerd in de post vastgoed in ontwikkeling en de onderhoudskosten en specifiek getoetst voor een selectie aan transacties of de prestaties die aan de transacties ten grondslag liggen ook daadwerkelijk zijn geleverd en de prijzen marktconform zijn.

Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude ten aanzien van mogelijke afwijkingen als gevolg van fraude in het inkoopproces via mogelijke kickbacks die zijn betaald aan medewerkers.

Het risico op het onttrekken van middelen aan de organisatie door het aangaan van niet marktconforme, vastgoedtransacties

De bestuurder en werknemers kunnen contracten aangaan met bedrijven van bevriende relaties, waardoor het risico bestaat op niet-marktconforme vastgoedtransacties, specifiek ten aanzien van verkopen, verhuur van vastgoed niet-zijnde woningen of transacties met niet-natuurlijk personen.

Wij hebbende opzet en implementatie geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen ten aanzien van aankoop, verkoop en verhuur van vastgoed.

Ten aanzien van het risico op vastgoedtransacties met bevriende relaties hebben wij door middel van data-analyse geanalyseerd of en zo ja welke nieuwe verkoop- en huurtransacties van niet-zijnde woningen of aan niet-natuurlijk personen tot stand zijn gekomen tot stand zijn gekomen. Voor deze transacties hebben wij aan de hand van marktinformatie en contractvergelijking getoetst of deze marktconform zijn.

Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude ten aanzien van mogelijke niet marktconforme vastgoedtransacties.

Voorts hebben wij in onze controle een element van onvoorspelbaarheid ingebouwd. Tevens hebben we kennisgenomen van correspondentie met toezichthouders en zijn wij tijdens de controle alert gebleven op indicaties voor signalen van fraude. Ook hebben wij de uitkomst van andere controlewerkzaamheden beoordeeld en overwogen of er bevindingen zijn die aanwijzing geven voor fraude of het niet-naleven van wet- en regelgeving. Indien daar sprake van was, hebben wij onze evaluatie van het risico van fraude en de gevolgen daarvan voor onze controlewerkzaamheden opnieuw geëvalueerd.

Controleaanpak continuïteit

De bestuurder heeft de jaarrekening opgemaakt uitgaande van de continuïteit van de toegelaten instelling van het geheel van de werkzaamheden voor tenminste twaalf maanden vanaf de datum van opmaken van de jaarrekening. Onze werkzaamheden om de continuïteitsbeoordeling van de bestuurder te evalueren omvatten onder andere:

- Nagaan of de bestuurder gebeurtenissen of omstandigheden heeft geïdentificeerd die gerede twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van de toegelaten instelling om haar continuïteit te handhaven (hierna: continuïteitsrisico's).
- Evalueren van de begrote operationele resultaten en daaraan gerelateerde verwachte kasstromen voor de periode van tenminste twaalf maanden vanaf de datum van opmaken van de jaarrekening door middel van het doornemen van de definitief ingediende dPi en de daaraan ten grondslag liggende meerjarenbegroting.
- Doornemen van de correspondentie met het Waarborgfonds van de Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit Woningcorporaties (Aw) en daarmee het verwerven van inzicht in de uitkomsten van de beoordelingen van deze toezichthouders binnen het gezamenlijk beoordelingskader ter identificatie van mogelijke continuïteitsrisico's.
- Beoordelen van de Interest Coverage Ratio en de Loan To Value in relatie tot het gezamenlijk beoordelingskader van het Waarborgfonds van de Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit Woningcorporaties (Aw), waaronder een herberekening van deze ratio's op basis van de gecontroleerde balans en verlies- en winstrekening en een vergelijking met de door de toezichthouders gestelde normen, ter identificatie van mogelijke continuïteitsrisico's.
- Inwinnen van inlichtingen bij de bestuurder over haar kennis van continuïteitsrisico's na de periode van de door de bestuurder verrichte continuïteitsbeoordeling.

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

De kernpunten van onze controle

In de kernpunten van onze controle beschrijven wij zaken die naar ons professionele oordeel het meest belangrijk waren tijdens de controle van de jaarrekening. Wij hebben de raad van commissarissen op de hoogte gebracht van de kernpunten. De kernpunten vormen geen volledige weergave van alle risico's en punten die wij tijdens onze controle hebben geïdentificeerd en hebben besproken. Wij hebben in deze paragraaf de kernpunten beschreven met daarbij een samenvatting van de op deze punten door ons uitgevoerde werkzaamheden.

<i>Kernpunten</i>	<i>Onze controlewerkzaamheden en observaties</i>
<i>Waardering vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde</i> <i>Paragraaf 5.3.2 'Vastgoedbeleggingen' op pagina's 101-106 en 10.2 'Vastgoedbeleggingen' op pagina's 123-125</i> Het vastgoed in exploitatie moet volgens de Woningwet worden gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde van het vastgoed in exploitatie, die volgens de full-versie van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' wordt bepaald, bedraagt per 31 december 2021 €1.311.818.000. Voor deze waardering past Woningstichting HEEMwonen de full-versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde toe. Binnen de full-versie worden vrijheidsgraden gebruikt om te komen tot de marktwaarde in verhuurde staat. Deze vrijheidsgraden worden bepaald op basis van de oordeelsvorming van de bestuurder. De bestuurder maakt gebruik van externe taxateurs voor het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat van de individuele vastgoedbeleggingen. De externe taxateurs zijn aangesteld door de bestuurder en voeren hun werkzaamheden uit in overeenstemming met de standaarden zoals opgelegd door de Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) en het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT). Een deel van de vrijheidsgraden is regionaal bepaald in samenwerking met andere woningcorporaties in de regio en hun externe taxateurs. Voor de waardering van het vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het handboek zijn de mutatiegraad, de disconteringsvoet, de leegwaarde(stijging) en de markthuur(stijging) belangrijke veronderstellingen die door de bestuurder moeten worden ingeschat en die een belangrijke impact kunnen hebben op de uitkomst van de waardering.	Onze controlewerkzaamheden starten bij de risicoanalyse. Wij hebben de geschiktheid van de waarderingsmethode volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarderen geëvalueerd. Wij hebben ten aanzien van de vastgoedwaardering geïdentificeerd welke aannames het meest belangrijk zijn voor de uitkomst. In onze risicoanalyse hebben wij het risico op sturing van de uitkomst door de bestuurder betrokken. Wij hebben de deskundigheid en objectiviteit van de door de bestuurder aangestelde externe taxateur geëvalueerd. Dit hebben wij onder meer gedaan door kennis te nemen van de opdrachtbevestiging en vast te stellen dat de door de bestuurder aangestelde expert is aangesloten bij de relevante beroepsgroepen en ingeschreven is in de registers zoals deze voorgeschreven worden door het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Op basis van de opdrachtbevestiging en een bespreking met de door de bestuurder ingeschakelde expert hebben wij geen indicaties verkregen van vooringenomenheid van de deskundige en bepaald dat de verstrekte opdracht bruikbaar is voor onze controle. Daarna hebben wij de toepassing van de waarderingsmethode volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde gecontroleerd. Wij hebben de waarde per balansdatum mede onderzocht door de waardeontwikkeling van de portefeuille in het verslagjaar te toetsen aan de ontwikkeling volgens externe bronnen. Daarnaast hebben wij diverse outputanalyses uitgevoerd waaronder de huur-leegwaarderatio die is afgezet tegen de kapitalisatiefactor.

Kernpunten

De door de bestuurder ingeschatte vrijheidsgraden zijn gevalideerd door de externe taxateur op basis van beschikbare marktinformatie en transacties. De samenhang van de verschillende vrijheidsgraden en andere informatie leidt tot een marktwaarde in verhuurde staat op complexniveau.

Door de schattingsonzekerheid in deze significante post in de jaarrekening is er een verhoogd risico op materiële afwijkingen als gevolg van fouten of fraude. Daarom hebben wij dit als een kernpunt van onze controle aangemerkt.

Onze controlewerkzaamheden en observaties

Tevens hebben wij voor een selectie van de complexen de onderbouwing van de marktwaarde in verhuurde staat als geheel door de externe taxateur van Woningstichting HEEMwonen met behulp van onze eigen vastgoedtaxateur getoetst aan de hand van recent gerealiseerde transacties van vergelijkbare objecten.

Daarna hebben wij de waardering volgens het definitieve verslag van de door de bestuurder ingeschakelde expert aangesloten met de financiële administratie en de jaarrekening.

Wij hebben geëvalueerd of uit andere controlewerkzaamheden informatie is verkregen die tegenstrijdig is met de gehanteerde waardering van het vastgoed tegen de marktwaarde in verhuurde staat. Dergelijke informatie hebben wij niet waargenomen. Onze werkzaamheden bevestigen dat de uitkomst van de waardering volgens de full-versie van het Handboek redelijk is.

Wij hebben kennisgenomen van de grondslagen en toelichtingen over alle relevante parameters die ten grondslag liggen aan de waardering van het vastgoed in exploitatie met toepassing van de full-versie van het Handboek.

Wij hebben de toelichting getoetst op adequaatheid aan het stelsel voor financiële verslaggeving. Bij de uitvoering van bovengenoemde werkzaamheden hebben wij geen significante bijzonderheden geconstateerd.

Toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie

Paragraaf 5.3.3. 'Grondslag voor de bepaling van de beleidswaarde' op pagina's 106-107 en paragraaf 10.2.2 Beleidswaarde op pagina 126

Volgens RJ645 moet in de toelichting de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie worden vermeld. De beleidswaarde wordt gebruikt om de Loan to Value te bepalen en vormt daarmee een belangrijk uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) van de toegelaten instelling.

Wij hebben kennisgenomen van de Loan to Value van Woningstichting HEEMwonen en die betrokken in onze risicoanalyse. Hierbij hebben wij de hoogte van deze ratio's per 31 december 2021 afgezet tegen de limieten zoals beschreven in het financieel kader van de Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw voor de DAEB- en de niet-DAEB-portefeuille. De uitkomst van deze risicoanalyse hebben wij in onze controle ingebed en daarmee mogelijke tendenties in het risico op sturing van de uitkomst door de bestuurder in de controle betrokken.

Kernpunten

Om de beleidswaarde te bepalen hanteert Woningstichting HEEMwonen de marktwaarde in verhuurde staat (zie voorgaand kernpunt) als startpunt. Vervolgens worden, in overeenstemming met RJ645, vier uitgangspunten in de marktwaardebepaling aangepast naar het feitelijke beleid van Woningstichting HEEMwonen, waarbij enkele voorgeschreven veronderstellingen worden gehanteerd

Van deze vier uitgangspunten die ten grondslag liggen aan de beleidswaarde zijn met name de in de meerjarenbegroting opgenomen lasten voor onderhoud en beheer gebaseerd op inschattingen die een belangrijke impact hebben op de beleidswaarde. De bestuurder van Woningstichting HEEMwonen baseert deze schatting op in het verleden gerealiseerde onderhouds- en beheerlasten in combinatie met de vastgoedstrategie zoals opgenomen in het strategisch voorraadbeleid.

Deze normen zijn van belangrijke invloed op de berekende beleidswaarde zoals toegelicht in de jaarrekening.

Door de schattingsonzekerheid ten aanzien van de toekomstige onderhouds- en beheerlasten is er een verhoogd risico op materiële afwijkingen als gevolg van fouten of fraude. Daarom hebben wij dit als een kernpunt van onze controle aangemerkt.

Onze controlewerkzaamheden en observaties

Voorts hebben wij de ingeschatte onderhoudsnorm en beheernorm getoetst aan werkelijke onderhouds- en beheerkosten van het afgelopen jaar. Dit geeft een indicatie van de betrouwbaarheid van de inschattingen door de bestuurder.

Wij hebben kennisgenomen van de elementen die het verschil bepalen tussen de marktwaarde en de beleidswaarde zoals gedefinieerd in RJ645. In verband met de schattingsonzekerheid en de impact op de uitkomsten heeft in onze controle de nadruk gelegen op de ingerekende norm voor onderhoudslasten en de ingerekende norm voor beheerlasten.

Wij hebben de ingerekende onderhoudsnorm en beheernorm vergeleken met de overeenkomstige bedragen in de intern geformaliseerde meerjarenbegroting. Ook zijn wij de totstandkoming van de meerjarenbegroting vanuit de meerjarenonderhoudsbegroting en het strategische voorraadbeleid nagegaan. Hieruit kregen wij de bevestiging dat de onderhoudsbegroting en het voorraadbeleid worden gebruikt voor de operationele aansturing door de organisatie.

Wij concluderen dat de ingerekende normen consistent zijn met de begrotingen die in het beleid van Woningstichting HEEMwonen worden gebruikt.

Wij hebben geëvalueerd of uit andere controlewerkzaamheden informatie is verkregen die tegenstrijdig is met de gehanteerde waardering. Dergelijke informatie hebben wij niet waargenomen. Op basis van deze analyses en verdere werkzaamheden hebben wij bevestigende informatie verkregen dat de beleidswaarde zoals toegelicht bij het vastgoed in exploitatie redelijk is.

Wij hebben kennisgenomen van de grondslagen en toelichtingen over de beleidswaarde. Wij kunnen ons vinden in de uiteenzettingen in deze toelichtingen waarin voldoende aandacht is gegeven aan de in de beleidswaarde ingerekende normen.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2021 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, onderdelen n en o, Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, en of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Het jaarverslag omvat ook andere informatie. Dat betreft alle informatie in het jaarverslag anders dan de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij.

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

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

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

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

De bestuurder 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.

Verklaring betreffende overige door wet- en regelgeving gestelde vereisten

Onze benoeming

Wij zijn in 2013 benoemd als externe accountant van Woningstichting HEEMwonen door de raad van commissarissen en zijn daarna jaarlijks herbenoemd. Wij zijn nu voor een onafgebroken periode van 9 jaar accountant van de toegelaten instelling.

Geen verboden diensten

Wij hebben, naar ons beste weten en overtuiging, geen verboden diensten geleverd, als bedoeld in artikel 5, lid 1 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang.

Geleverde diensten

Wij hebben in de periode waarop onze wettelijke controle betrekking heeft, naast onze controle van de jaarrekening 2021 ook controlewerkzaamheden verricht ingevolge rubriek B en C van het controleprotocol horend bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, geldend voor verslagjaar 2021.

Verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening en de accountantscontrole

Verantwoordelijkheden van de bestuurder en de raad van commissarissen voor de jaarrekening

De bestuurder is verantwoordelijk voor:

- het opmaken en het getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de WNT; en voor
- een zodanige interne beheersing die de bestuurder noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet de bestuurder afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemde verslaggevingsstelsels moet de bestuurder de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij de bestuurder het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. De bestuurder moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar bedrijfsactiviteiten kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

Onze doelstellingen zijn een redelijke mate van zekerheid te verkrijgen over de vraag of de jaarrekening als geheel geen afwijking van materieel belang bevat als gevolg van fraude of van fouten en een controleverklaring uit te brengen waarin ons oordeel is opgenomen. 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 van materieel belang 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.

Breda, 21 juni 2022
PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.

Origineel getekend door A.J.M. Vercammen RA

Bijlage bij onze controleverklaring over de jaarrekening 2021 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 2015, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. 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 de bestuurder en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan.
- Het vaststellen dat de door de bestuurder gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Ook op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede 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 organisatie 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.



Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing. In dit kader geven wij ook een verklaring aan de auditcommissie op grond van artikel 11 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang. De in die aanvullende verklaring verstrekte informatie is consistent met ons oordeel in deze controleverklaring.

Wij bevestigen aan de raad van commissarissen dat wij de relevante ethische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd. Wij communiceren ook met hen over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en over de daarmee verband houdende maatregelen die zijn getroffen om de geïdentificeerde bedreigingen weg te nemen en onze onafhankelijkheid te waarborgen.

Wij bepalen de kernpunten van onze controle van de jaarrekening vanuit alle zaken die wij met de raad van commissarissen hebben besproken. Wij beschrijven deze zaken in onze controleverklaring, tenzij dit is verboden door wet- of regelgeving of in buitengewoon zeldzame omstandigheden wanneer het niet vermelden in het belang is van het maatschappelijk verkeer.

