

A group of children and an adult are gathered around a table outdoors, engaged in a craft activity. The children are wearing safety goggles and are focused on their work. The table is covered with a purple cloth and has various materials for making slime, including a large blue bucket of white slime, a white pitcher, and several clear plastic cups containing different colored liquids (pink, orange, blue). One girl in the foreground is wearing a pink t-shirt with a cat illustration and the text 'JUMPING INTO VACAY'. Another girl is wearing a blue t-shirt with a unicorn illustration. An adult woman in a blue patterned shirt is standing behind the children, holding a white cup. The background shows a brick building and a green fence.

Jaarverslag
HEEMwonen

2022

**SAMEN
BUURTMAKEN!**

Inhoudsopgave

Voorwoord	3	6. Governance	52
		6.1 Governancecode woningcorporaties	53
1. Welkom	6	6.2 Bestuur en directie	55
1.1 Een nieuwe koers: Samen Buurtmaken	7	6.3 Risico- en prestatie management	56
1.2 Versterken van de leefbaarheid dankzij Regio Deal & Volkshuisvestingsfonds	9	6.4 Beleidsmatige beschouwing	59
1.3 Rolduckerveld, daar moet je zijn!	11	6.5 Integriteit en fraudepreventie	60
1.4 Andere belangrijke ontwikkelingen	14	6.6 Informatiebeveiliging en cybersecurity	61
		6.7 Bestuursverklaring	63
2. Bewoners	15	7. Financiën	63
2.1 Contact met HEEMwonen	16	7.1 Inleiding op de financiële positie van HEEMwonen	64
2.2 Kwaliteit van dienstverlening	16	7.2 Marktwaaarde	66
2.3 Zo verbeteren we onze dienstverlening	18	7.3 Beleidswaarde	69
2.4 Klachten en geschillen	19	7.4 Investeren	72
		7.5 Financiering	73
3. Wonen	21	7.6 Fiscaliteit	74
3.1 Huisvesten van de doelgroep	22	7.7 Meerjarenperspectief	74
3.2 Betaalbaar wonen	23	7.8 Liquiditeit	77
3.3 Wonen en zorg	25	7.9 Vereniging van eigenaren	77
3.4 Leefbaarheid	27		
3.5 Bewonersparticipatie	32	8. Verslag van de Raad van Commissarissen	78
		8.1 Algemeen	79
4. Vastgoed	34	8.2 De toezichthoudende rol van de RvC	79
4.1 Visie op vastgoed en wijken	35	8.3 De klankbordrol van de RvC	84
4.2 Portefeuillestrategie	36	8.4 De werkgeversrol van de RvC	84
4.3 Onze vastgoedportefeuille	37	8.5 Samenstelling van de RvC	86
4.4 Onderhoud	42	8.6 Bezoldiging commissarissen	89
		8.7 Zelfevaluatie	91
5. Organisatie	44	9. Jaarrekening	94
5.1 Organisatiestructuur	45		
5.2 Medewerkers	46	10. Overige gegevens	161
5.3 Een gezonde en vitale organisatie	48	10.1 Statutaire resultaatbestemming	162
5.4 Een innovatieve en wendbare organisatie	49	10.2 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	162
5.5 Partners	50		
5.6 Medezeggenschap	50		

Voorwoord

Samen Buurtmaken... De belangrijkste mijlpaal van 2022 was misschien wel het vaststellen van onze nieuwe koers. Niet zozeer dat formele moment, maar de uitvoering ervan. Handen uit de mouwen, aan de slag! Want een koers is natuurlijk een prachtig document, maar op papier ook geduldig. Het succes wordt bepaald door de uitvoering. Onze zes beloftes – hart voor de bewoner, we bouwen bruggen, dwars denken en fris kijken, opgroeien in een duurzame buurt, talent gedreven bereiken we meer en op ons kunnen bouwen – vormen daarin een belangrijk kompas. En die gelden niet alleen voor ons, maar ook voor onze samenwerkingspartners: maatschappelijke- en zorgpartners bijvoorbeeld, onderhoudspartners en niet in de laatste plaats de gemeenten waarin we actief zijn.



Sinds 2019 werken we met de Stadsregio Parkstad Limburg, het Rijk, Provincie Limburg en gemeenten Kerkrade en Landgraaf samen aan het verbeteren van de brede welvaart in de regio.

Het is prachtig om te zien dat de nieuwe koers inspireert. Het is de oogst van een zorgvuldige aanpak, waarbij we collega's, bewoners en partners uitvoerig hebben betrokken. Deze video geeft 'beeld en geluid' aan wat de koers betekent, voor onszelf en onze bewoners. In de video vertellen collega's over hoe zij de koers waarmaken en vertellen bewoners wat zij daarvan merken.

Samen Buurtmaken betekent ook 'nog meer van buiten naar binnen werken'. Ook voor mij als bestuurder. Besturen met twee benen in de buurt. Ik trek er meer op uit: even een wandeling met een collega door een wijk, een praatje maken met bewoners... Het blijft inspirerend en helpt me om de opgaven waar we voor aan de lat staan, in beeld te houden.

Samen investeren in krachtige wijken

Bij HEEMwonen geloven we in de kracht van de buurt en haar bewoners. We maken ons sterk voor de leefbaarheid in buurten. Daar hebben we de afgelopen jaren al fors in geïnvesteerd en dat blijven we doen. We zien dat veel bewoners betrokken zijn bij hun buurt en wijk en ondersteunen hen graag om dit verder te laten groeien. Ons werkgebied kent genoeg uitdagingen. Een integrale, gestructureerde en langdurige aanpak is nodig om veerkrachtige wijken te behouden en daar waar nodig met extra inzet te realiseren. Dat kunnen en willen we niet alleen. Ik vind het mooi om te zien dat we die visie delen met partners. Sinds 2019 werken we met de Stadsregio Parkstad Limburg, het Rijk, Provincie Limburg en gemeenten Kerkrade en Landgraaf samen aan het verbeteren van de brede welvaart in de regio. Door onze krachten te bundelen is het ons gelukt om een Regio Deal en een subsidie uit het Volkshuisvestingsfonds binnen te halen: een flinke financiële injectie, waardoor we écht kunnen

versnellen.

Wendbaar blijven in roerige tijden

Bij de totstandkoming van onze koers wisten we al snel: we willen een koers die richting geeft en niet voorschrijft; een koers die ons helpt om wendbaar in te kunnen spelen op ontwikkelingen om ons heen. Hoe belangrijk dat is, hebben we het afgelopen jaar gemerkt. Als woningcorporatie bevinden we ons in roerige tijden. Door de oorlog in Oekraïne werden we gevraagd vluchtelingen op te vangen. Iets wat we tot op de dag van vandaag nog doen. Ook werden we geconfronteerd met een energiecrisis, waar veel bewoners de pijnlijke gevolgen van ondervinden. Dit onderschrijft het belang van onze voortvarende aanpak van de verduurzaming van onze vastgoedportefeuille. Verderop in dit jaarverslag leest u meer over onze inspanningen om woningen te verduurzamen en bewoners te helpen om te besparen op energiekosten.

Koers houden bij de vele externe ontwikkelingen

Medio 2022 werden de nationale prestatieafspraken getekend tussen het Rijk, Woonbond, VNG en Aedes, namens de corporaties. Het is een trendbreuk in de positie van de corporaties na een periode van strakke inkadering van de taakstelling en forse financiële afdrachten. Een pakket maatregelen om de investeringen in de sociale huur aan te jagen: afschaffen verhuurdersheffing, uitfasen slechte energielabels vóór 2028, verdubbeling bouwproductie sociale huurwoningen, huurverlaging en inzet op leefbare en veilige wijken.

De nationale prestatieafspraken waren een eerste stap en leiden tot verdere afspraken. Afspraken over de bouwproductie zijn vastgelegd in woondeals per regio, met een nieuwe rol voor de Provincie als regievoerder. Wij zien de deal als een kans om versneld woningen te realiseren waarbij de herstructurering van bestaande wijken voorop staat.

Voor de regio Parkstad is een nieuw volkshuisvestingsplan in de maak, dat begin 2023 door gemeenten voor het lokale niveau concreet ingevuld wordt. Verder komen woonzorgvisies en een warmtetransitievisie. Belangrijke kaders waarbinnen wij in samenwerking met gemeenten, zorg- en welzijnspartijen onze opgaves willen en kunnen realiseren. Waar de regio jarenlang beschouwd werd als een krimpregio, blijkt uit cijfers dat de krimp aanmerkelijk minder is dan de prognoses. Voor de komende jaren wordt geen rekening gehouden met krimp maar met een beperkte groei.

Dienstverlening kreeg Triple A-status: een feestje waard

Onze nieuwe koers is gericht op buurten en wijken. Wat blijft is onze inzet op de kwaliteit van onze dienstverlening. Blijven verbeteren is een belangrijke waarde in onze koers. Onze dienstverlening was al goed, maar het kan altijd beter. Daar werken we al jaren aan. En die inspanningen werden beloond. We zijn trots op het behalen van een triple-A status in de Aedes-benchmark. Een dikke pluim voor onze medewerkers en onze samenwerkingspartners. Onze kwaliteit van diensten maken we immers samen.



Liesbeth van Beek
Bestuurder HEEMwonen

HEEMwonen in 2022

CONTACT MET BEWONERS



WAARDERING VAN BEWONERS



HUISVESTING VAN BEWONERS



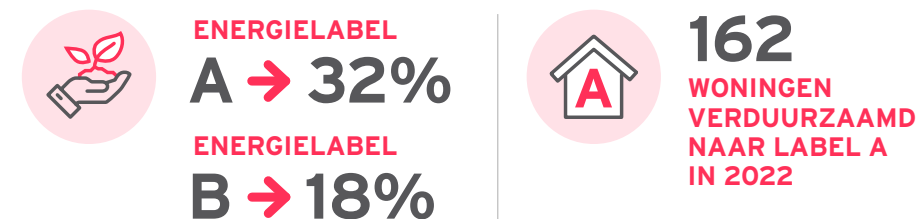
ONZE VASTGOEDPORTEFEUILLE



UITGAVEN AAN WONINGEN & LEEFBAARHEID



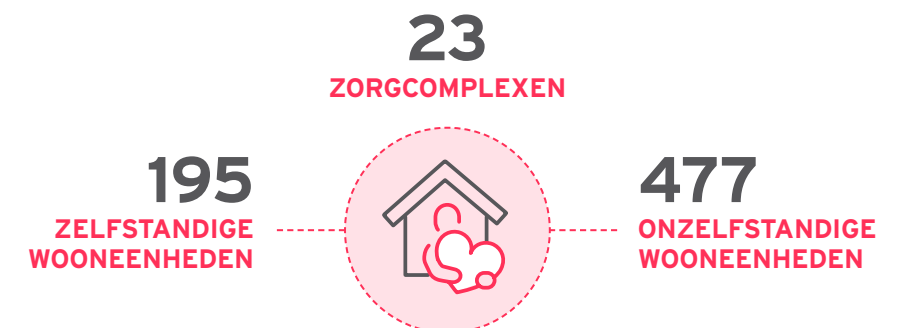
DUURZAAMHEID



BETAALBAARHEID



WONEN MET ZORG



Toegankelijkheid is een belangrijke voorwaarde voor wonen met zorg.
5%: zorggeschikt (***) / 5%: rolstoel bezoekbaar (***)**

LEEFAARHEIDSFONDS

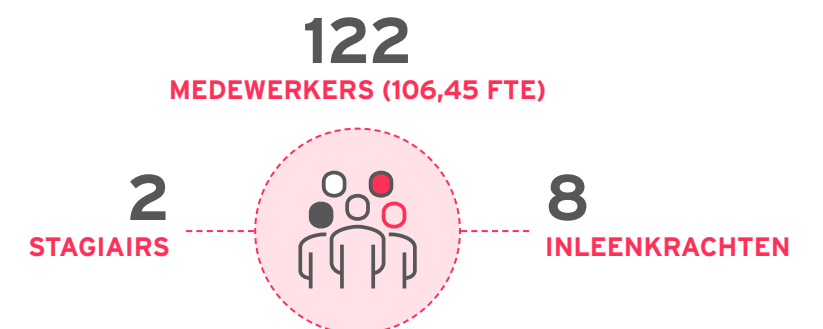
59 aanvragen (van 62) voor het
Leefbaarheidsfonds toegekend.

€ 37.791,- uitgegeven aan
Leefbaarheidsactiviteiten

OVERLAST



ONZE MEDEWERKERS



1

Welkom

Ongeveer 10.000 huishoudens in Kerkrade en Landgraaf kunnen op ons bouwen! Voor hen biedt HEEMwonen veel meer dan een dak boven hun hoofd. Bij HEEMwonen voelen we ons verantwoordelijk voor sterke, gevarieerde buurten waar bewoners zich écht thuis voelen; een gezonde leefomgeving als stevig fundament voor de ontwikkeling van generaties van de toekomst. Daar geven we vorm aan samen met partners.

1.1 EEN NIEUWE KOERS: SAMEN BUURTMAKEN

Na voorbereidingen in 2021 werd in 2022 onze nieuwe koers vastgesteld. Samen Buurtmaken 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 collega's, bewoners en partners van ons verwachten? Op deze vragen geeft onze koers antwoord.

Onze koers in een notendop: 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. De bewoner is ons uitgangspunt. We zijn oprecht geïnteresseerd in onze bewoners, luisteren en denken mee in oplossingen. Respect voor de ander is onze grondhouding en een waarde op basis waarvan we met elkaar in gesprek gaan. We zijn zichtbaar in de buurt en goed bereikbaar.



We bouwen bruggen. Bouwen aan sterke buurten: dat kunnen we niet alleen. We zoeken de samenwerking op met bewoners en partners om te werken aan een gezamenlijk doel. We investeren in duurzame relaties zodat we snel kunnen schakelen wanneer nodig.



Dwars denken en fris kijken. We denken in mogelijkheden en kijken vooruit. Bij HEEMwonen zijn we nieuwsgierig van aard en denken we dat het altijd beter kan. We geven niet snel op en blijven verbeteren. We zijn in staat om routines los te laten en maatwerk te leveren om doelen te bereiken.



Opgroeien in een duurzame buurt. Een goede, duurzame leefomgeving vormt een stevig fundament voor je verdere ontwikkeling. Samen met bewoners en partners kijken we naar wat de buurt nodig heeft om te groeien. We doen dit altijd op een duurzame manier: gebouwen en plekken ontwikkelen die een positieve impact hebben op mens, natuur en maatschappij.



Talent gedreven bereiken we meer. Wij gaan uit van talent en eigen kracht. Onze medewerkers zijn nieuwsgierige professionals die zich willen blijven ontwikkelen. Wij stimuleren die persoonlijke en professionele groei en bieden daar ruimte voor. Ook in onze buurten benutten we de talenten en eigen kracht van onze bewoners.



Op ons kun je bouwen. Samen maken we heldere afspraken en we komen die ook na. Dit basisprincipe verwachten we ook terug. We zijn een betrouwbare partner in onze wijken en buurten. Bewoners en partners weten waarvoor ze ons kunnen benaderen. Ook zijn we duidelijk waar onze grenzen liggen.

Vier deelvisies die richting geven

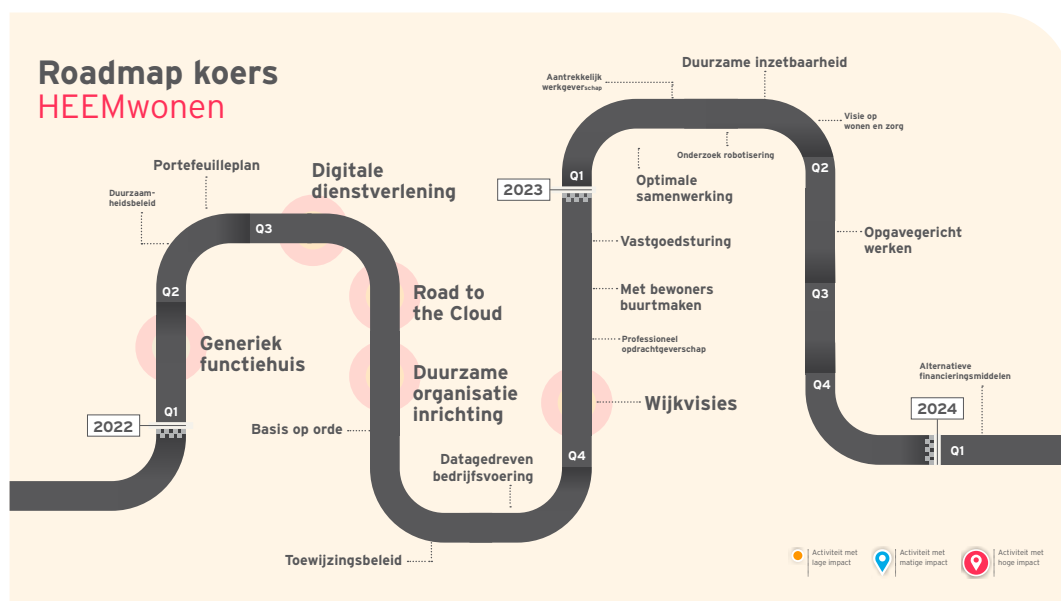
De koers en de beloften zijn doorvertaald naar vier deelvisies:

- 1 Visie op dienstverlening (hoofdstuk 2).
- 2 Visie op vastgoed (hoofdstuk 4).
- 3 Visie op de organisatie (hoofdstuk 5).
- 4 Visie op bedrijfsvoering (hoofdstuk 7).

Ontwikkelagenda

In 2022 hebben we op basis van de vier deelvisies een ontwikkelagenda opgesteld: twintig projecten die onze ambities heel concreet maken. Zo doen we wat we beloven! In figuur 1.1 is de ontwikkelagenda vormgegeven als roadmap.

Figuur 1.1 Ontwikkelagenda HEEMwonen



1.2 VERSTERKEN VAN DE LEEFBAARHEID DANKZIJ REGIO DEAL & VOLKSHUISVESTINGSFONDS

Sinds 2019 werken Stadsregio Parkstad Limburg, Provincie Limburg en de Rijksoverheid samen aan het verbeteren van de leefbaarheid en de brede welvaart in Parkstad. Samen willen we de achterstanden die er zijn op het gebied van de sociaal-fysieke leefbaarheid en de ruimtelijk-economische structuur aanpakken en kansen voor verbetering van duurzaamheid, leefbaarheid en betaalbaarheid verbeteren. We bouwen bruggen: opgaven op het terrein van onderwijs, werk en gezondheid en huisvesting pakken we samen op.

Als regio zijn we erin geslaagd een Regio Deal (RD) en een subsidie uit het Volkshuisvestingsfonds te verwerven. De Regio Deal voorziet een aantal projecten van een financiële impuls. Het Volkshuisvestingsfonds (VHF) geeft een extra financiële injectie om voor HEEMwonen tot een sluitende business case te komen. Beide fondsen richten zich met name op fysieke ingrepen in kwetsbare wijken die de woonkwaliteit, leefbaarheid en duurzaamheid verbeteren.

Aankopen, slopen, renoveren en verduurzamen

Met de middelen uit het VHF en de RD kopen we woningen aan en slopen, renoveren of verduurzamen we woningen. Door cofinanciering van de samenwerkingspartners hebben we sluitende businesscases per project gemaakt die aan de subsidieaanvraag ten grondslag liggen. Concreet hebben we in dit kader in 2022 vijf woningen aangekocht waarvan vier in Kerkrade (Bleijerheide) en één in Landgraaf (Oud Nieuwenhagen). Verder hebben we één woning in Landgraaf aangekocht uit strategische verduurzamingsoverwegingen. Twee van de aangekochte woningen zijn in 2022 in exploitatie genomen. De vier andere panden maken deel uit van een ontwikkellocatie. Daarnaast is een aantal woningen onder bod.

Masterplan Bleijerheide

Tot en met de eerste helft van 2023 werken we met gemeente Kerkrade, buurtbewoners, ondernemers, zorgpartijen, politie en andere stakeholders aan een Masterplan voor Bleijerheide. Dit plan moet richting geven aan hoe aangekochte panden herontwikkeld kunnen worden en op welke manier verbetering van het sociale leefklimaat en verbetering van de sociaaleconomische structuur plaats kan vinden. Hiervoor openen we onder andere een wijkbureau waar buurtbewoners met vragen en suggesties terecht kunnen.

“Tot voor kort woonde ik bij mijn ouders. Bleijerheide kende ik nog niet goed, maar ik voel me hier nu al thuis. Ik vind het fijn dat voor de flat straks een park komt. Daar komen dan bankjes waar je gezellig kunt zitten. Dan zie je ook andere bewoners van de flat of de buurt.”

Bewoner Bleijerheide

Regio Deal 2.0

Door het succes van de eerste Regio Deal heeft Stadsregio Parkstad samen met gemeenten en corporaties een propositie ingediend voor een nieuwe Regio Deal (2.0). In de nieuwe Regio Deal wordt de aanpak uit de eerste Regio Deal, met accentverschillen, gecontinueerd én verder versterkt. We werken aan de hand van drie lijnen.

1. Een integrale gebiedsgerichte aanpak van wijken en dorpen, daar waar de brede welvaart¹ het meest onder druk staat.
2. Het benutten van kansen voor brede welvaart in een grensoverschrijdende context.
3. Het versterken van de benodigde organisatie- en uitvoeringskracht.

Deze aanpak sluit aan bij de prioriteiten van de Rijksoverheid, zoals die in het Coalitieakkoord van 2021 en de Miljoenennota 2023 zijn genoemd. Het gaat daarbij om kansengelijkheid, grensoverschrijdende samenwerking, grensregio's, de aanpak van stedelijke focusgebieden, gezondheid, duurzaamheid, woningbouw en economische structuurversterking.

¹ Brede welvaart omvat meer dan alleen economie en inkomen. Het gaat ook over de gezondheid, het onderwijsniveau en het gevoel van veiligheid van mensen. En om zaken als de hechtheid van de samenleving, de toegankelijkheid van voorzieningen, de kwaliteit van de natuurlijke leefomgeving en vele andere aspecten die het leven en welzijn van mensen beïnvloeden. (Bron: CBS)

1.3 ROLDUCKERVELD, HIER WIL JE ZIJN!

Rolduckerveld is volop in ontwikkeling. Samen met gemeente Kerkrade, Wonen Zuid, Provincie Limburg en Parkstad Limburg versterken we de leefbaarheid in Rolduckerveld. In 2019 is de gebiedsvisie Rolduckerveld vastgesteld. Belangrijke speerpunten zijn de kwalitatieve verbetering en differentiatie van het woningaanbod, de aanpak van sociaal-maatschappelijke problematiek, de aanpak van de bestaande particuliere woningvoorraad en de realisatie van een groene verbinding tussen het Stadspark via Rolduckerveld richting het Wormdal.

Het afgelopen jaar zijn de gebiedsvisie en de daarin opgenomen opgaven kritisch tegen het licht gehouden. Dit heeft geleid tot een aanscherping van de ambities en een nieuwe identiteit: 'Rolduckerveld, hier wil je zijn'.

ROLDUCKERVELD **HIER WIL JE ZIJN!**

IDENTITEIT ROLDUCKERVELD

In Rolduckerveld zijn we er voor elkaar. We helpen elkaar met alledaagse dingen. Even een boodschap doen voor de buurvrouw, de overbuurman helpen met een klusje. Samen kom je namelijk verder dan alleen. En dan is er meer tijd voor leuke dingen! Zoals activiteiten in de buurt.

Rolduckerveld is een actieve buurt. Er is van alles te doen. Buren organiseren samen activiteiten, zoals de jaarlijkse buurtbarbecue en de plant-je-plantje dag.

Hier is alle ruimte om te wonen, leven en spelen. Hier kom je tot bloei! Midden in het groen en dicht bij alle voorzieningen. Omringd door de rijke geschiedenis van deze unieke plek. Met volop kansen om jezelf te ontwikkelen.

**In Rolduckerveld ben je thuis.
Hier wil je zijn!**

In de nieuwe identiteit van Rolduckerveld staan vier onderscheidende waarden centraal.



GROENE BUURT

De buurt ademt,
schoon, natuur, Berenbos,
alle ruimte

RIJKE HISTORIE

Abdij Rolduc, UNESCO,
Land van Rode, cultureel
erfgoed, vroegste
steenkoolwinning



ONTMOETING EN SAAMHORIGHEID

Samen, verbinden,
met elkaar en voor elkaar,
luisterend oor,
gemeenschapsgevoel

VITALITEIT

gezonde leefstijl,
bewegen, gezond,
sportief opgroeien





ROLDUCKERVELD
HIER WIL JE ZIJN!

In 2022 is een programmameteam gestart. Hierin zijn de drie uitvoerende partners vertegenwoordigd. Zo borgen we een integrale aanpak. Vanuit het programmameteam sturen we op 4 programmalijnen.

1. **Wonen:** het realiseren van een toekomstbestendig woonprogramma met een gedifferentieerd woningaanbod, breed toegankelijk voor meerdere doelgroepen en leefstijlen.
2. **Buurtmaken:** het tot bloei laten komen van bewoners.
3. **Voorzieningen:** het voorzieningenniveau binnen het plangebied laten aansluiten bij de gewenste identiteit, vooral op het gebied van ontmoeten en saamhorigheid.
4. **Openbare ruimte:** afstemmen van de inrichting van openbare ruimte op waarden als ontmoeten, vitaliteit en historie.

Participatie en communicatie zijn geen separaat programma, maar lopen als een rode draad door de verschillende programmalijnen.

Herhuisvesting en sloop

In het plangebied slopen we in totaal 452 woningen. In 2022 zijn de laatste bewoners van de twee flats aan de Hertogenlaan geherhuisvest. De flats hebben we in de tweede helft van 2022 gesloopt. Aansluitend zijn we gestart met de herhuisvesting van de bewoners van de Van Gilsflat.



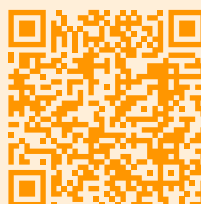
Huisvesting Oekraïners

Gemeenten Kerkrade en Landgraaf benaderden HEEMwonen voor de huisvesting van vluchtelingen uit Oekraïne. We stelden ongeveer 40 woningen in Rolduckerveld ter beschikking; woningen die op de nominatie staan voor sloop. Hierdoor kwam de reguliere verhuur niet in het gedrang.

Terugblik op de buurtbijeenkomst en officiële kick-off gebiedsontwikkeling Rolduckerveld

Op woensdag 13 juli vond een feestelijke kick-off plaats van de gebiedsontwikkeling Rolduckerveld. Buurtbewoners konden bij verschillende stands van onder andere gemeente Kerkrade, Wonen Zuid en HEEMwonen terecht met vragen. Voor de kinderen vonden allerlei interessante activiteiten plaats, zoals proefjes doen en sporten onder begeleiding van MAD SCIENCE en TheMoveFactory.

Bekijk voor een sfeerimpressie de video:



1.4 ANDERE BELANGRIJKE ONTWIKKELINGEN IN 2022

Buurtmaken in onzekere tijden

De oorlog in Oekraïne en daardoor de komst van vluchtelingen die we ook in onze regio opvangen, de stijgende energieprijzen en hieruit voortvloeiende energiearmoede, stijgende materiaalprijzen... We bevinden ons op dit moment in turbulente tijden. Dat geldt voor ons als organisatie, maar niet in de laatste plaats voor bewoners en samenwerkingspartners. Juist nu is het belangrijk om wendbaar en tegelijkertijd koersvast te blijven. Vooralsnog lijkt de impact voor onze organisatie beperkt. Dankzij een vooruitziende blik, slimme inkoop en goede samenwerkingen met partners, zorgden stijgende prijzen niet voor continuïteitsrisico's.

Bewoners daarentegen ondervinden de gevolgen van stijgende energieprijzen wel degelijk. Dat merken we dagelijks in de contacten met bewoners. We helpen hen op verschillende manieren om op energieverbruik en kosten te besparen.

- We hebben voor een groot aantal woonzorgcomplexen energie collectief en tegen vastgestelde tarieven ingekocht, waardoor bewoners nauwelijks de impact van stijgende energieprijzen ervaren.
- We informeren inwoners over verduurzamingsmaatregelen en verwijzen hen naar de Voorzieningenwijzer. Dankzij dit initiatief konden 75 huishoudens ruim € 600,- per jaar besparen. Zie voor meer informatie over de Voorzieningenwijzer paragraaf 3.2.

Nationale prestatieafspraken

In juni 2022 kondigde minister De Jonge Nationale Prestatieafspraken voor woningcorporaties aan. Uit de kamerbrief: *"We spreken met deze prestatieafspraken af wat de volkshuisvestelijke opdracht van de corporaties tot en met 2030 is, hoe we die opdracht samen gaan uitvoeren en wat we over en weer van elkaar mogen verwachten. De onderlinge afhankelijkheden tussen partijen in deze afspraken is dus groot. Van partijen wordt derhalve verwacht dat zij de nodige inspanningen leveren vanuit hun eigen verantwoordelijkheid, maar ook dat zij elkaar, waar noodzakelijk, hierop aanspreken."*

Op regionaal en lokaal niveau zijn de ambities verder uitgewerkt. De provinciale woningbouwplannen die begin oktober bij minister De Jonge zijn ingediend, zijn begin 2023 omgezet in regionale woondeals. Afgesproken is dat in Limburg minimaal 26.550 nieuwe woningen gebouwd worden met een ambitie voor 20.000 extra. Het gaat hierbij om ongeveer 3.000 woningen per jaar. Landelijk, provinciaal en in de regio gaat 2/3 van de nieuwbouw verplicht bestaan uit betaalbare woningen. Van de nieuwbouw is 40% bedoeld voor middeninkomens. Voor sociale huur geldt dat gemeenten in de nieuwbouw een been moeten bijtrekken om op 30% te komen, als ze nu een lager aandeel hebben, terwijl gemeenten die al (ruim) boven het gemiddelde zitten meer moeten bouwen voor de middeninkomens.

Het is mooi dat met de Nationale Prestatieafspraken en de regionale woondeals afspraken zijn gemaakt over investeringen in de regionale woningmarkt. Deze stellen ons in staat met versnelde kracht werk te maken van duurzaamheid, leefbaarheid en betaalbaarheid van woningen en wijken in ons werkgebied. Tegelijkertijd zijn we ook kritisch op deze ontwikkeling. Denken in mogelijkheden, routines loslaten en maatwerk leveren om doelen te bereiken, zijn belangrijke waarden in onze koers. De vraag is of de veelheid van kaders en wetgeving een autonoom beleid – gericht op de behoeften en urgentie in de regio – ons niet in de weg staan. De verschillen in Nederland zijn groot. Iedere regio – zo ook Parkstad – heeft zijn eigen profiel met eigen uitdagingen. Hierop in kunnen spelen, vergt een bepaalde mate van autonomie van woningcorporaties, regionale en lokale overheden.

2

De bewoner

We hebben hart voor onze bewoners. We dragen bij aan hun woon- en leefgeluk. Hoe we dat doen? Door oprecht geïnteresseerd te zijn, te luisteren en mee te denken in oplossingen. We vinden het belangrijk dat bewoners tevreden zijn over onze dienstverlening. Optimale digitalisering van onze dienstverlening zorgt voor gemak en efficiency, 24 uur per dag, 7 dagen per week. Zo kunnen we maatwerk bieden bij complexe vragen.

We zetten ons voortdurend in om onze dienstverlening verder te verbeteren. Bijvoorbeeld door onze bereikbaarheid te optimaliseren en bewoners sneller te kunnen helpen. In dit hoofdstuk vertellen we meer over de stappen die we in 2022 hebben gezet.

2.1 CONTACT MET HEEMWONEN

Bewoners kunnen op verschillende manieren in contact komen met ons: telefonisch, via de website, e-mail en uiteraard ook persoonlijk. Dat laatste blijft belangrijk.

De kwaliteit van dienstverlening moet consistent zijn, ongeacht het kanaal dat een bewoner kiest om contact met ons te hebben. In 2022 heeft het team Service & Advies 60.770 telefoongesprekken gevoerd; een daling van 8,5% ten opzichte van 2021. We registreerden daarnaast 26.096 digitale contactmomenten: contacten via website, chat en mail. Dit aantal is ongeveer gelijk aan voorgaand jaar.



In 2022 heeft het team Service & Advies 60.770 telefoongesprekken gevoerd.



We registreerden 26.096 digitale contactmomenten.

2.2 KWALITEIT VAN DIENSTVERLENING

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.

“Het onderhoud in de flat is goed, de groenvoorziening wordt bijgehouden. Dat vind ik heel belangrijk. En ik heb het gevoel dat er naar me wordt geluisterd. Als er iets is, dan pakt HEEMwonen het ook snel op.”

Bewoner Hoofdstraat Landgraaf

KWH

Het Kwaliteitscentrum Woningcorporatie Huursector (KWH) onderzoekt continu de klanttevredenheid van onze bewoners. In Figuur 2.1 zijn de waarderingen van onze bewoners opgenomen. Bewoners beoordelen de dienstverlening van HEEMwonen positief, getuige de mooie cijfers over de volledige breedte van onze dienstverlening.

Figuur 2.1 KWH-scores over de periode 2020 - 2022

Onderdeel	2022	2021	2020
Contact	7,5	7,5	7,3
Woning zoeken	*	8,3	8,1
Nieuwe woning	8,1	8,2	8,2
Huur opzeggen	8,5	8,2	8,1
Reparaties	8,2	7,9	8,0
Onderhoud	7,5	7,7	7,8
Totaalscore	8,0	8,0	7,9

* Sinds 2022 meet KWH geen cijfers meer over het thema 'woning zoeken'.

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 2022 en 2021

Prestatieveld	Score 2022	Letter 2022	Landelijk gemiddelde	Score 2021	Letter 2021	Weging
Nieuwe huurders	8,2	A	7,7	8,0	A	25%
Huurders met reparatieverzoek	8,0	A	7,6	7,8	B	55%
Vertrokken huurders	8,1	A	7,5	7,7	B	20%
Huurdersoordeel (letter)		A			B	

Cijfers laten zien dat we op alle terreinen beter scoren dan het landelijk gemiddelde. Ook dat is iets waar we enorm trots op zijn.

Met het behalen van het A-label op alle onderdelen, hebben we onze eigen doelstellingen overtroffen. Dit inspireert ons en daagt ons uit om ook volgend jaar deze excellente dienstverlening voort te zetten.

Samen vieren van de triple A-status

Onze dienstverlening kenmerkt zich door de nauwe samenwerking met onze ketenpartners en leveranciers. Zij zijn een verlengstuk van onze organisatie. Het bereiken van deze mijlpaal – de triple A-status – konden we dan ook niet ongemerkt voorbij laten gaan. In het Cultuurhuis in Landgraaf hebben we een bijeenkomst georganiseerd voor 120 medewerkers van onze ketenpartners en eigen collega's. Deze A-score is het resultaat van een goede samenwerking waarin monteurs, servicedesk-medewerkers en andere contactpersonen bij de ketenpartners een ontzettend belangrijke rol spelen. Mooi om deze groep mee te kunnen nemen in onze ambities om samen de verwachtingen van onze bewoners te blijven overtreffen.



2.3 ZO VERBETEREN WE ONZE DIENSTVERLENING

De excellente 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 2022 hebben we verschillende initiatieven hiertoe opgestart en/of doorontwikkeld.

- Onze dienstverlening is digitaal en persoonlijk. Sinds maart 2022 werken we met een telefoonmenu. Hierdoor kunnen we bellers direct koppelen aan gespecialiseerde medewerkers binnen het team Service & Advies en kunnen we 80% van de contactmomenten in één keer afhandelen.
- Door een koppeling tussen systemen (o.a. ROSA & Dynamics Empire) kunnen medewerkers van team Service & Advies altijd de actuele status van reparatieverzoeken inzien en bewoners hierover informeren.
- Regelmatig hebben we intervisiebijeenkomsten voor medewerkers van het team Service & Advies en medewerkers van ketenpartners georganiseerd. Door met elkaar kennis en ervaringen te delen rond bepaalde vraagstukken (denk: incasso, financiën of verhuurmutaties), leren zij van elkaar en kunnen we onze dienstverlening nog beter op elkaar afstemmen.

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?

Onze inspanningen om de kwaliteit van dienstverlening te verbeteren, hebben effect.

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 2022 en 2021

	2022	2021
Klachten rechtstreeks gemeld	199	264
Klachten n.a.v. enquête KWH-meldingen	*	90
Totaal	199	354

* In 2022 zijn we gestopt met het registreren van klachten naar aanleiding van KWH-meldingen.

Onze inspanningen om de kwaliteit van dienstverlening te verbeteren, hebben effect. Het aantal rechtstreeks gemelde klachten is in 2022 met bijna 25% gedaald ten opzichte van het jaar ervoor. Deze daling is in lijn met de hoge waardering van de kwaliteit van onze dienstverlening.

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.

Figuur 2.4 overzicht geschillen over de periode 2020 - 2022

Geschillen	2022	2021	2020
Nieuw binnengekomen geschillen	12	18	6
In behandeling genomen geschillen	6	9	4
Waarvan gegrond	4	6	3
Waarvan ongegrond	2	2	0
Op 31-12 nog in behandeling	1	1	0

Bij alle in behandeling genomen geschillen heeft de bestuurder het advies van de geschillenadviescommissie overgenomen.

Samenstelling en werkwijze geschillenadviescommissie

De geschillenadviescommissie bestaat uit 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, rooster van aftreden en vergoeding geschillenadviescommissie per 31 december 2022

Naam	Functie	Einde zittingstermijn	Herkiesbaar	Vergoeding 2022
Thei Iding	voorzitter	1-1-2026	Nee	€ 1000,-
Marianne Plag	lid huurder en plaats- vervangend voorzitter	1-1-2023	Ja	€ 640,-
Rob Driessen	lid verhuurder	1-1-2025	Nee	€ 590,-
Hub Nijsten	lid verhuurder	1-1-2024	Ja	€ 860,-
Ben de Hoop	lid huurder	1-1-2024	Ja	€ 270,-
				€ 3.360,-

Evaluatie

Er vindt jaarlijks een evaluatiegesprek plaats waarin de samenwerking tussen de geschillenadviescommissie en de bestuurder wordt geëvalueerd.

3

Wonen

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

We vinden 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. Dat noemen we Samen Buurtmaken.

In dit hoofdstuk laten we zien hoe we ons in 2022 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:

HUISVESTEN VAN DE DOELGROEP

NIEUWE BEWONERS



883
WONINGEN
VERHUURD

GEMIDDELDE LEEGSTAND



27
DAGEN

Dit is identiek aan 2021.

HUISVESTING STATUSHOUDERS



LANDGRAAF

Taakstelling 70
Geplaatst 67 (-3)

KERKRADE

Taakstelling 46
Geplaatst 52 (+6)

In Landgraaf hebben we onze taakstelling net niet gehaald. Dat komt doordat we in sommige situaties moesten wachten op gezinshereniging of door een langdurig voortraject waardoor woningacceptatie nog niet aan de orde was. Daarnaast sluit onze woningvoorraad niet altijd aan bij de vraag: we beschikken over onvoldoende woningen die geschikt zijn voor grotere gezinnen.

3.2 BETAALBAAR WONEN

Betaalbaar wonen is een van de belangrijkste doelstellingen van HEEMwonen. Zeker in ons werkgebied: in Kerkrade is 6,7% procent van de huishoudens afhankelijk van een bijstandsuitkering; in Landgraaf 5,6% (landelijk gemiddelde: 4,8%). 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

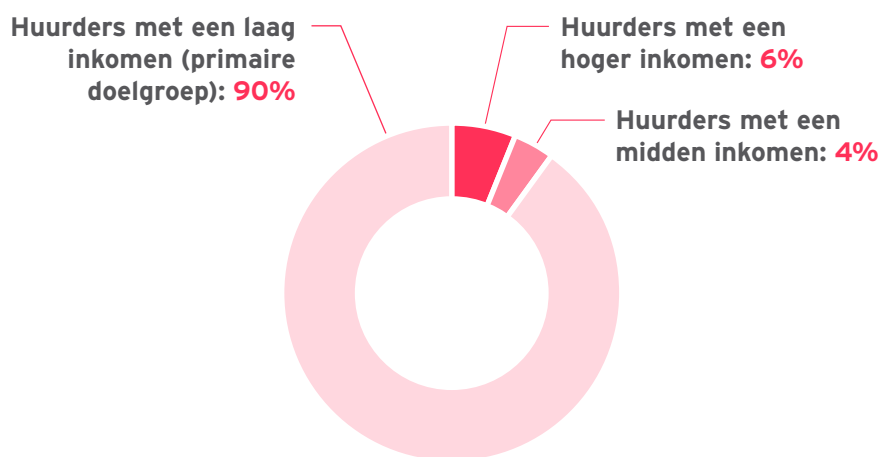
Betaalbaar wonen	2022	2021
Gemiddelde netto huur van zelfstandige huurwoningen (per ultimo)	€ 572,-	€ 559,-
Aantal mensen met een huurachterstand (peildatum 31 dec.)	568	526
Totale huurachterstand zittende huurders (peildatum 31 dec.)	€ 475.336,-	€ 445.472,-
Ontruimingen vanwege betalingsachterstanden	4	3

Passend toewijzen

In 2022 is 98,6% 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%, 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.

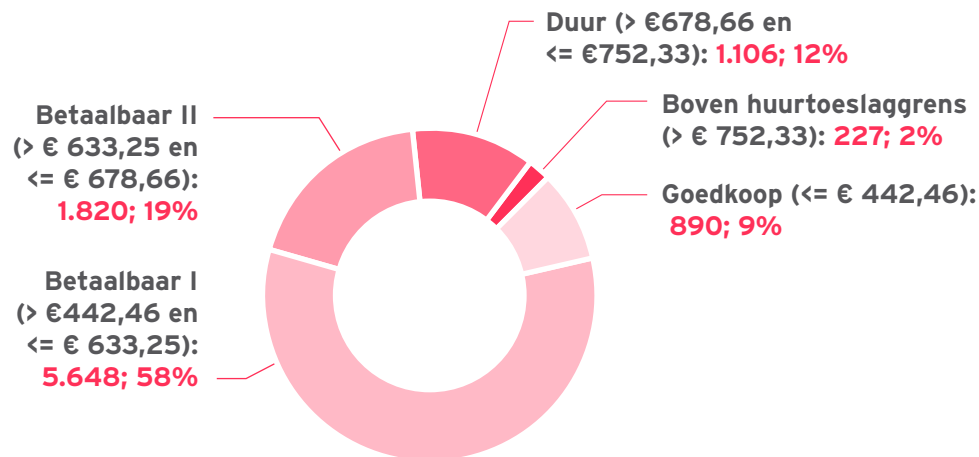
Figuur 3.2 % van sociale huurwoningen, toegewezen aan...



Woningvoorraad naar huurprijscategorie

De verdeling van de woningvoorraad naar huurprijscategorie op 31 december 2022 is weergegeven in Figuur 3.3.

Figuur 3.3 Verdeling aantal zelfstandige woningen in % per (netto) huurprijscategorie op 31 december 2022



Huurverhoging, huurbevriezing en huurverlaging

In 2022 hebben wij een gematigd huurbeleid (inflatievolgend) doorgevoerd. Ook hebben we - rekening houdend met de stijgende energieprijzen en hieruit voortvloeiend energiearmoede - een gedifferentieerde huurverhoging toegepast:

- gereguleerde woningen met een rood energielabel (E, F en G): geen huurverhoging;
- overige gereguleerde woningen: 2,3% huurverhoging;
- geliberaliseerde woningen: 3,1% huurverhoging.

Dit alles heeft geresulteerd in een huursomstijging van 1,94%.

We verhoogden - conform contractafspraken - ook de huurprijzen van bedrijfsonroerend goed (BOG), maatschappelijk onroerend goed (MOG) en zorg onroerend goed (ZOG). Voor een enkel complex is maatwerk toegepast naar aanleiding van de hoge consumentenprijsindex.

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. Consulenten 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.



LANDGRAAF

Aantal adviesgesprekken 38
Waarvan huurders HEEMwonen 30
Gemiddelde, jaarlijkse besparing per huishouden € 630,-
Totale, jaarlijkse besparing € 23.940,-

KERKRADE

Aantal adviesgesprekken 94
Waarvan huurders HEEMwonen 45
Gemiddelde, jaarlijkse besparing per huishouden € 663,-
Totale, jaarlijkse besparing € 62.322,-

We zien dat de naamsbekendheid van de Voorzieningenwijzer groeit. Hierdoor neemt ook het aantal adviesgesprekken toe. We bieden de Voorzieningenwijzer actief aan tijdens bewonerscontacten en promoten deze dienst onder andere in ons magazine 'Aan tafel' en via folders in onze ontvangthal.

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.

Eind 2022 beschikten we over:



23
ZORGCOMPLEXEN

195

ZELFSTANDIGE
WOONEENHEDEN

477

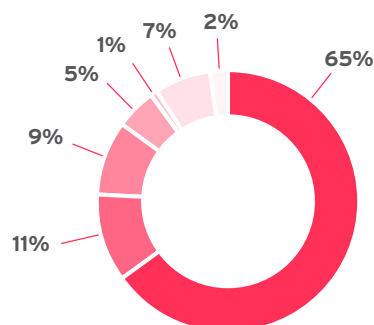
ONZELFSTANDIGE
WOONEENHEDEN

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 2022 aan de hand van de BAT-methodiek



Toegankelijk wonen		Sterren	Aantal	%
●	Geen nultrap woning	*	6.271	65%
●	Nultrap woning	*	1.066	11%
●	Rollator bezoekbaar	**	919	9%
●	Rolstoel bezoekbaar	***	462	5%
●	Rolstoel woonbaar	****	109	1%
●	Zorg	*****	681	7%
	Onbekend	Onbekend	183	2%

Ook huisvesten
we statushouders.
We werken hiervoor
samen met lokale
zorg- en welzijns-
organisaties, die
bewoners zorg en/of
begeleiding bieden.

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 2022 122 woningen aangepast voor mensen met een beperking.

Huisvesting van 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, Housing Plus en van der Staaij. Ook huisvesten we statushouders. We werken hiervoor samen met lokale zorg- en welzijnsorganisaties, die bewoners zorg en/of begeleiding bieden.

De behoefte naar woningen voor deze doelgroepen stijgt. Hierdoor kan de leefbaarheid in sommige complexen en buurten onder druk komen te staan. Goede begeleiding en samenwerking tussen betrokken partijen is dan belangrijk, evenals uitwisseling van gegevens om snel te kunnen handelen. We steken veel energie in de instandhouding van deze netwerken en waar nodig breiden we deze uit.

In 2022 is Housing, Housing Plus en Housing First geëvalueerd. Deze aanpak is zeer succesvol en wordt hoogstwaarschijnlijk ook naar andere regio's uitgebreid. Gebleken is dat in de afgelopen vijf jaar meer dan 75% van de huisvesting in het kader van Housing (huurders afkomstig uit een intramurale setting) succesvol is verlopen. Al deze tijdelijke huurcontracten zijn omgezet in een definitief huurcontract zonder restproblematiek.

In 2022 hebben we het aantal verblijfplekken in crisisopvanglocatie Heugderlicht afgebouwd. Het verblijf in een grote crisisopvanglocatie blijkt negatieve effecten te hebben op met name de psychische gesteldheid van de bewoners. Daarom hebben wij samen met zorg- en welzijnsorganisaties een project 'Kleinschalige Opvang' gestart. Nu vangen we mensen in een crisissituatie op in kleinschalige locaties.

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.

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 gebruik genomen en in 2022 officieel geopend. Vorig jaar is ook een ruimte ingericht voor buurtactiviteiten. Dit draagt bij aan de verbinding tussen bewoners van het Credohuis en buurtbewoners.

3.4 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 medewerkers leefbaarheid, sociaalconsulenten en wijkregisseurs, 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.

“Iedereen helpt elkaar. Als de één een probleem heeft, staat de ander voor hem klaar. We organiseren ook veel activiteiten zoals een Halloweenoptocht en Carnaval.”

Bewoner

Leefbaarheidsinitiatieven uitgelicht

Herinrichting groenvoorziening Kochstraat

In 2022 organiseerden we een actie 'Tent in de wijk'. Inwoners konden ideeën aanreiken voor de herinrichting van de groenstrook. Uitvoering vindt plaats in 2023.

Scootmobiel- en fietsenstalling seniorencomplexen

Bewoners van seniorencomplexen Terwaerderveldje, Heereveldje en Jurgenslaan vroegen steeds vaker naar faciliteiten voor het stallen en laden van scootmobielen. Samen met de gemeente zijn drie locaties aangewezen voor het plaatsen van scootmobielstallingen. Voorbereidende werkzaamheden zoals bestrating, stroomvoorziening en aanpassingen aan deuren werden eind 2022 uitgevoerd. In 2023 worden de stallingen geplaatst.

Greunstemit

Het project Greunstemit is een vervolg op Ikgroenhet. In 2022 zijn 22 voortuinen van inwoners vergroend. Bewoners kwamen zelf in actie. Ze kregen hulp van gemeente Landgraaf, Welsun, Landgraaf Verbindt en HEEMwonen.

Hekwerkenproject Abdissenbosch

In 2021 vond in de kern Abdissenbosch in Landgraaf een verduurzamingsproject plaats. In het vervolg hierop, kregen bewoners met een tuin grenzend aan openbaar gebied of een brandgang het aanbod om de erfafscheiding kosteloos te vervangen door een hekwerk. Hier hebben 65 van de 121 bewoners gebruik van gemaakt.

Ontwikkeling buurtpark Dr. Calshof

In 2022 vond veelvuldig overleg plaats over het initiatief voor buurtpark Dr. Calshof. Diverse partijen zetten zich in voor een buurtpark naast wijkzorgcentrum Dokter Calshof in Landgraaf. Samen met de netwerkpartners MeanderGroep, Welsun, Landgraaf Verbindt, Stichting HEERLYCKheyt Schaesberg, Stichting Relim, gemeente Landgraaf en HEEMwonen gaan de cliënten van Meander, vrijwilligers en buurtbewoners meehelpen bij de realisatie en het onderhoud van het buurtpark. Eind 2022 kwam er groen licht voor dit prachtige initiatief. De financiering is grotendeels rond. HEEMwonen is een van de financiers en stelt de grond beschikbaar. In januari 2023 gaat de eerste schop in de grond.



Coalitie Kerkrade West

HEEMwonen heeft het voortouw genomen om samen met partners een coalitie te vormen om de leefbaarheid in Kerkrade West te bevorderen. In 2021 werd de samenwerking geformaliseerd en ontstond een wijkplan; in 2022 volgde een voucherregeling. Bewoners kunnen een bijdrage vragen als ze iets met buurtgenoten organiseren of de wijk verbeteren. Mooie voorbeelden hiervan zijn:

- burendag bewoners Gladiolenstraat;
- kerst-bbq bewoners Gladiolenstraat;
- kerstversiering pleintjes Lavendel en Aster (park Heilust);
- BBQ tegen eenzaamheid Spireastraat.

We werken ook aan een logo voor de Coalitie Kerkrade West.



“De bewoners in West zijn ons uitgangspunt. Zij maken immers de straat, de buurten, de wijk, dit deel van de stad. De coalitie ondersteunt, wijst de weg, denkt mee in mogelijkheden en maakt samen met de bewoners het verschil rondom diezelfde straat, buurt of wijk. In wijk West maken we het verschil door te doen. Samen met partners uit de wijk ondersteunen we bewoners uit West in allerlei situaties. Een gezamenlijk spreekuur, een kerstactiviteit, het voorbereiden/opstarten van een moestuin bij het Westhoes, het verbinden van bewoners & partners in de wijk West en samen op zoek gaan naar bewoners die als vrijwilligers aan de slag willen. Zo maken we samen buurt in West.”

Nicole Dorscheidt | Gemeente Kerkrade

Franckstraat

In de Franckstraat staat leefbaarheid onder druk. Er is sprake van 'verrommeling' van de openbare ruimte, afval in de tuinen en bewoners die we niet bereiken. In 2022 startten we met een project om met bewoners in contact te komen. We organiseerden een opruimactie en namen de achterpaden onder handen. Dit alles samen met inwoners. Ook opende 'Haven Just Be Homes' een tweede locatie in de Franckstraat. Doordat onze medewerkers heel zichtbaar en actief in de straat waren, spraken we veel bewoners die we eerder niet bereikten.

Huiskamerprojecten

HEEMwonen faciliteert 26 huiskamerprojecten, waarvan 14 in Landgraaf en 12 in Kerkrade. Huiskamerprojecten versterken de sociale basis: mensen ontmoeten elkaar, leren elkaar kennen en helpen elkaar. Mede dankzij de inzet van vele vrijwilligers floreren deze huiskamerprojecten. Een aantal punten die het benoemen meer dan waard zijn:

- Om de gemeenschappelijke belangen en onderwerpen van huiskamers centraal te bespreken, is in Landgraaf een denktank gestart. Dit overkoepelend orgaan wordt gevormd door een afvaardiging van de besturen van de huiskamers, de wethouder, HEEMwonen, Wonen Limburg en Welsun.
- De Huiskamer aan de Jurgenslaan kreeg in 2022 een impuls door de start van kleinschalige activiteiten met professionele begeleiding van MEL en Meander, onder leiding van Welsun.
- Ook de ontmoetingsruimte aan de Ursulinenhof is door de inzet en het enthousiasme van twee bewoners en met ondersteuning vanuit het Leefbaarheidsfonds heropend. Dit huiskamerproject richt zich op het voorkomen van eenzaamheid.



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 2022:

- We leverden de laatste woningen op vanuit het project West Wint. De bewoners van de 24 woningen zijn speciaal geselecteerd met het oog op sociale cohesie. Dat loont! Bewoners organiseren activiteiten om elkaar te ontmoeten.
- In de Feldbiss startte in september de verduurzaming en renovatie van woningen en er zijn plannen om de buurt te vergroenen. Bewoners participeren actief in dit project.

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.



62
AANVRAGEN



59
AANVRAGEN TOEGEKEND

TOTALE WAARDE TOEGEKENDE AANVRAGEN: € 37.791,-

We zijn in 2022 begonnen met het nog toegankelijker maken van het leefbaarheidsfonds. We merken dat de behoefte aan kleinschalige activiteiten steeds groter wordt. Vooral binnen een wooncomplex, maar ook bij bewoners van eengezinswoningen die iets voor hun straat/buurt willen doen. Door de regels te vereenvoudigen en te versoepelen, hopen we nog meer mensen te bereiken. Ter promotie van het leefbaarheidsfonds hebben we een folder uitgebracht. De folderactie leidde tot nieuwe aanvragen. We zetten dit traject in 2023 voort in nauw overleg met de commissieleden van het leefbaarheidsfonds.

Overlast

In 2022 ontvingen wij 1509 overlastmeldingen; 91 minder dan het jaar ervoor. Naast het aantal meldingen neemt ook de intensiteit en complexiteit van de overlastmeldingen toe. Veel meldingen worden ook gedaan bij gemeente en politie. Daarom intensiveerden we de samenwerking met deze partners. Door de toename van complexe casuïstiek hebben wij elkaar harder nodig dan ooit. Enerzijds om de overlastproblematiek aan te pakken, anderzijds om de effectiviteit van onze gezamenlijke inzet te vergroten.

We proberen overlast op verschillende manieren te voorkomen. Onder andere doordat woonmakelaars intakes voeren met nieuwe inwoners en door Housing-kandidaten te plaatsen op kansrijke locaties. 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 2022 hebben we in totaal 83 gedragsaanwijzingen opgesteld; iets minder dan in 2021 (115 gedragsaanwijzingen). 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.



1.509

OVERLAST-
MELDINGEN



2

ONTRUIMINGEN
OP BASIS VAN EEN
OVERLASTPROCEDURE



5

WONING-
SLUITINGEN
OP BASIS VAN
DE OPIUMWET



83

GEDRAGS-
AANWIJZIGINGEN

3.5 BEWONERSPARTICIPATIE

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: drie in Landgraaf en één in Kerkrade.

Een toekomstbestendige CHOH

Het vertegenwoordigen van huurdersbelangen is al jaren complex. Dat maakt de vertegenwoordiging van huurdersbelangen op beleidsmatig en strategisch niveau kwetsbaar. We signaleren een aantal ontwikkelingen.

- Huurders zijn heel graag bereid om op het niveau van hun complex, straat en buurt mee te denken in overzichtelijke projecten. Daar waar het voor hen ertoe doet. Wanneer de materie echter complex is en verder van de dagelijkse praktijk staat, vinden bewoners huurdersparticipatie moeilijk en minder relevant.
- Er is een disbalans tussen de beschikbaarheid van kennis en tijd van huurders versus de noodzakelijke inspanning zoals de wet die verlangt.
- Huurdersverenigingen vergrijzen en de uitstroom is groter dan de instroom. Samen met onze welzijnspartner Impuls maken we werk van ledenwerving. Vooral nog met zeer gering resultaat.

Daartegenover staat dat het nieuw geformeerde dagelijks bestuur van het CHOH zich sterk inzet om haar rol in het huurderswerk opnieuw uit te lijnen en huurdersparticipatie bij HEEMwonen nieuw elan te geven.

Samen met het CHOH en welzijnsorganisatie Welsun probeerden wij in 2022 de drie wijkgebonden huurdersverenigingen (HV's) met elkaar te verbinden tot één huurdersvereniging Landgraaf; de HVL. Achterliggende motieven waren het vergroten van de draagkracht en het versterken van de bestuurlijke armslag. Twee van de drie wijkgebonden huurdersverenigingen kozen voor samengaan; één van de huurdersverenigingen koos voor zelfstandigheid.

Onze wijze van huurdersparticipatie

In 2022 vonden vier reguliere overleggen met het CHOH plaats. De reguliere overleggen zorgen voor de afstemming van de strategische koers en beleidsmatige aandachtspunten bijvoorbeeld vanuit wet- en regelgeving. Overleggen over beleidsmatige onderwerpen die bewoners raken, vinden altijd plaats in werkgroepen, met afgevaardigden van de huurdersvertegenwoordiging.

Onderwerpen die in het CHOH in 2022 zijn besproken zijn:

- koersplan;
- huurbeleid en huursom;
- nationale prestatieafspraken (NPA);
- prestatieafspraken 2022;
- meerjarenonderhouds- en investeringsbegroting;
- samenwerking met corporatie en doorontwikkeling CHOH;
- klantfocus, KWH en Aedes benchmark;
- communicatie en afstemming met de regio;
- Regio Deal Parkstad 1.0 en 2.0;
- volkshuisvestingsfonds;
- woningtoewijzing en aandachtsgroepen;
- zonnepanelen en servicekosten;
- vervanging badkamer, keuken, toilet;
- onderhoudsbeleid;
- portefeuilleplan;
- zelf aangebrachte voorzieningen.

Andere vormen van huurdersparticipatie

We ervaren een grote betrokkenheid van 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.

4

Vastgoed

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 volop in op stapsgewijze 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 en aan een leefbare buurt.

4.1 VISIE OP VASTGOED EN WIJKEN

In 2022 is in het licht van de nieuwe koers Samen Buurtmaken 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.

Onze visie op het vastgoed is verder uitgewerkt in een drietal ambities.

1. Wij zetten ons vastgoed in om buurten te versterken.

Wij zorgen voor voldoende beschikbare woningen die aansluiten bij de diversiteit van leefstijlen. Afhankelijk van de opgave van een buurt pakken wij de rol die nodig is. Wij prioriteren buurten die dit het hardst nodig hebben. Samen met onze partners werken we aan een omgeving waar mensen elkaar kunnen ontmoeten, ontspannen en zorgen voor elkaar. Ook hebben wij aandacht voor sociale veiligheid, toegankelijkheid van gebouwen en de openbare ruimten.

2. Een buurt waar plek is voor iedereen.

Wij huisvesten mensen met verschillende leeftijden, inkomens en leefstijlen. Met onze partners zorgen wij ook voor voldoende passende huisvesting voor mensen met een zorg- en begeleidingsvraag. Wij werken aan een goede mix van koop, huur en voorzieningen. We benutten kansen (aan- en verkoop, middenhuur en woonzorgconcepten) om extra middelen te genereren om de grote opgave in de sociale huur te kunnen realiseren.

3. Wonen in een duurzame buurt.

Wij investeren in duurzaamheid om de woonlasten van bewoners laag te houden en meer comfort te bieden. We volgen daarbij de ambities van de sector. Wij zoeken met partners naar mogelijkheden om de duurzaamheidsambities te realiseren en te versnellen. Ook blijven wij innoveren op het gebied van energie, klimaatadaptatie, circulariteit of andere thema's die aandacht vragen.

4.2 PORTEFEUILLESTRATEGIE

De portefeuillestrategie volgt uit de strategische koers van HEEMwonen. In de strategie is vastgelegd hoe de vastgoedportefeuille er over tien jaar uitziet in termen van omvang, samenstelling en kwaliteit. Dit hebben wij vertaald naar 'portefeuilledoelstellingen'.

De huidige portefeuillestrategie van HEEMwonen loopt van 2020 tot 2030 en is nog gebaseerd op de oude koers. In het tweede kwartaal van 2022 zijn wij gestart met het opstellen van een nieuwe portefeuillestrategie die gebaseerd is op onze nieuwe koers Samen Buurtmaken. De nieuwe portefeuillestrategie wordt in het tweede kwartaal van 2023 vastgesteld.

De onderstaande portefuilledoelstellingen zijn nog gebaseerd op de portefeuillestrategie 2020-2030. De thema's die hierin centraal staan zijn: 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 2022).

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

Duurzaamheid

In 2050 moet ons woningbezit CO₂-neutraal zijn. De portefuilledoelstelling 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

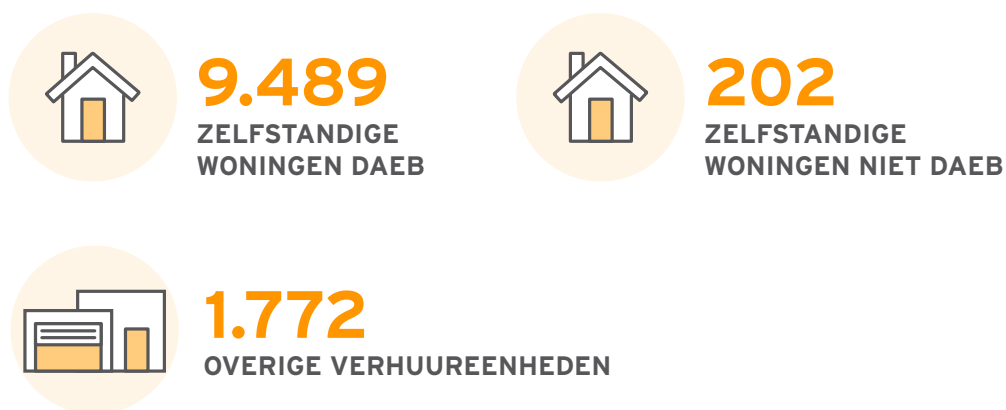


Toegankelijkheid

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 één BAT-ster).

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

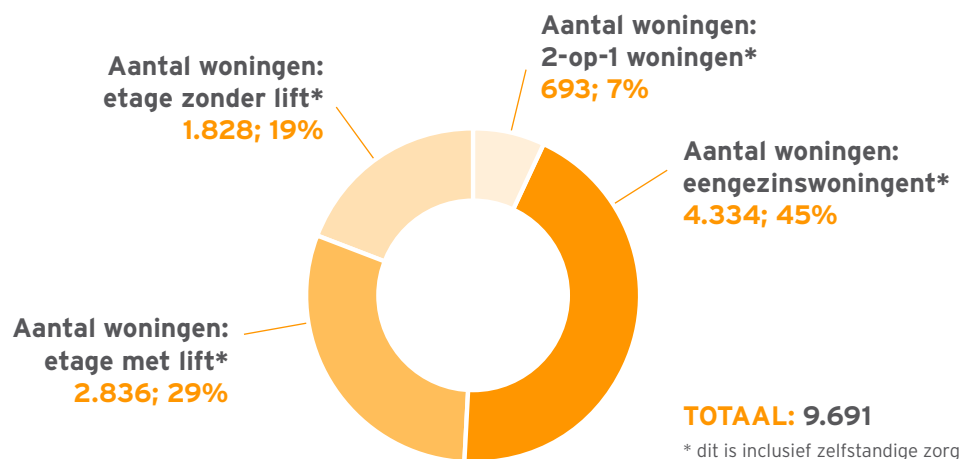
4.3 ONZE VASTGOEDPORTEFEUILLE



HEEMwonen heeft in de gemeenten Kerkrade en Landgraaf in totaal 11.615 verhuureenheden in bezit. Vanuit ons portefeuilleplan werken we aan de ontwikkeling en transformatie van ons woningbezit.

Figuur 4.2 toont de samenstelling van onze woningportefeuille verdeeld naar woningtype. Figuur 4.3 toont de mutaties in onze woningvoorraad in 2022.

Figuur 4.2 Woningvoorraad naar woningtype op 31 december 2022



Figuur 4.3 Aantal zelfstandige woningen in exploitatie op 31 december 2022

Aantal woningen op 31-12-2022		DAEB 9.549	Niet-DAEB 202
Toegevoegd in 2022	Aantal opgeleverde nieuwbouwwoningen	176	-
	Aantal aangekochte woningen	2	-
	Overige	-	-
Onttrokken in 2022	Aantal verkochte woningen	10	-
	Aantal gesloopte woningen	228	-
	Aantal samenvoegingen	-	-
Aantal zelfstandige woningen in exploitatie op 31-12-2022		9.489	202

Aankoop van particuliere woningen

Een groot deel van de regionale woonopgave zit in het particuliere koopsegment. Tot 2032 ontstaan in het goedkope koopsegment de grootste overschotten. Dit zorgt voor extra druk op de leefbaarheid in de buurten. Aanpak van het koopsegment is een speerpunt van het regionaal beleid. Om de leefbaarheid in de buurten te verbeteren, kopen wij particuliere woningen aan. Dit doen we alleen met middelen uit de Regio Deal en het Volkshuisvestingsfonds (zie toelichting op pagina 9). Ook kopen wij woningen aan om versnippering van ons bezit tegen te gaan vooruitlopend op toekomstige verduurzamings- en herstructureringsopgaven. Uiteraard kopen we aan in nauwe samenwerking en afstemming met de gemeenten. In 2022 hebben we 2 woningen aangekocht.

Verkopen van woningen

In 2022 hebben we 10 woningen verkocht. Verkoop van woningen vindt alleen plaats als er sprake is van versnipperd bezit, waardoor onderhoud en renovatie 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. Ook in de Nationale Prestatieafspraken zijn regels opgenomen ten aanzien van de verkoop van woningen.

Bij verkoop van zorg-, bedrijfs- en maatschappelijk vastgoed (ZOG/BOG/MOG) beoordeelt HEEMwonen - indien daar aanleiding toe is - per casus of verkoop aan de orde is. Daarbij maken we een financiële en een maatschappelijke afweging. In 2022 hebben we vier objecten verkocht.

Slopen van woningen

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 slooppogaves voor de komende jaren ligt in Rolduckerveld (zie paragraaf 1.3). In Landgraaf hebben we in het afgelopen jaar op twee locaties duplexwoningen gesloopt. Hier komen meer passende, levensloopbestendige nieuwbouwwoningen voor in de plaats.

Verduurzamen van woningen

We investeren in duurzaamheid om de woonlasten van bewoners laag te houden en hen meer comfort te bieden. We hebben bij HEEMwonen een grote opgave om onze woningen te verduurzamen. Om onze ambitie (90% van alle woningen heeft energielabel B (EI 1,3) 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 veel aandacht voor bewonersparticipatie en klanttevredenheid. Verduurzaming van onze woningen combineren we 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 162 woningen verduurzaamd naar label A. In figuur 4.4 is een verdeling van de energie labels weergegeven.

Figuur 4.4 Een overzicht van ons woningbezit naar energielabels in 2022

Energielabel	%
A	32%
B	18%
C	26%
D	13%
E	6%
F	3%
G	2%
Totaal	100%

Opening WoonWijzerHuis

In Lauradorp (Landgraaf) werd op 21 april het WoonWijzerHuis geopend. Deze woning is klaar voor de toekomst: het pand is volledig van het gas af en voorzien van duurzame installaties. Inwoners van Parkstad die energie willen besparen in hun huis, kunnen zich hier laten inspireren en adviseren.

Van infrarood paneel tot zonnepaneel. Van kelder tot dakisolatie. En van warmtepomp tot HR+++ glas. Iedereen die deze mogelijkheden wil ervaren, is welkom in het WoonWijzerHuis. Bezoekers krijgen in deze demonstratiewoning persoonlijke uitleg over de bespaaropties en de duurzame installaties. In de woning is te zien hoe met relatief eenvoudige ingrepen energie kan worden bespaard. Aan de hand van een menukaart kunnen bezoekers aflezen welke maatregel welk effect heeft en wat de kosten zijn die daarmee samenhangen. Het WoonWijzerHuis helpt huiseigenaren op weg om zelf aan de slag te gaan.

“De modelwoning in Lauradorp, zonder aansluiting op het gasnet, is een geslaagd voorbeeld van verduurzaming van erfgoed. Dat is belangrijk, want we hebben genoeg van dit soort erfgoed in de regio. De aanpak in Lauradorp laat zien dat verduurzamen ook hier goed mogelijk is. Het resultaat mag er zijn, een mooie samenwerking tussen corporatie, gemeente en IBA.”

Mathea Severeijns, Algemeen directeur IBA Parkstad



Collectieve verduurzaming C8

HEEMwonen neemt sinds 2019 deel aan het Programma Kraamkamers C8. Dit is een initiatief tussen de acht grootste corporaties in Limburg (de C8) in samenwerking met de provincie Limburg. Het management van de samenwerking wordt gerealiseerd door een externe programmamanager. Samen pakken we duurzaamheidsvraagstukken in de gebouwde omgeving op met als doel een versnelling te realiseren. Zo dragen we bij aan het behalen van de klimaatdoelstellingen.

In 2021 sloot HEEMwonen samen met drie andere corporaties een raamovereenkomst met twee marktpartijen ten aanzien van het realiseren van ongeveer 1500 zonnepanelen-installaties per jaar in de periode van 2021 tot en met 2023. HEEMwonen heeft in 2022 75 installaties opgeleverd. Verder hebben de C8 corporaties een start gemaakt met de thema's circulariteit en duurzame installatietechniek. Het doel is vooral kennis delen.

Nieuwbouw

De oplevering van 114 nieuwbouw- en deels vernieuwbouwwoningen in SUPERLOCAL is een belangrijke mijlpaal in 2022. Vanwege onze transformatieopgave en de gebiedsontwikkeling in Rolduckerveld staan we ook de komende jaren voor een stevig sloop- en nieuwbouwprogramma. Door duurzame en grotendeels nultredenwoningen toe te voegen, maken we ons woningbezit toekomstbestendig. Hierbij zorgen we ook voor een gezonde mix van woningtypes en huurklassen om de buurt te versterken.

Nieuwbouw is een uitdaging. Enerzijds willen we huur betaalbaar houden, anderzijds vraagt nieuwbouw om forse investeringen. Deze twee staan op gespannen voet met elkaar. Het vraagt om een nieuwe benadering van de markt, waarbij we op zoek gaan naar gestandaardiseerde woningconcepten en de inkoop zo veel mogelijk clusteren. 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 2022 hebben we 176 woningen opgeleverd, verspreid over diverse locaties.

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 2022

Type onderhoud	Onderhoudskosten (bedragen x € 1000)	Gemiddelde kosten per gewogen vhe
Reparatieverzoeken	3.429	€ 332
Mutatieonderhoud	3.758	€ 364
Badkamer/keuken/toilet	4.354	€ 421
Subtotaal dagelijks onderhoud	11.541	€ 1.117
Planmatig onderhoud	10.106	€ 979
Preventief onderhoud	2.540	€ 246
Subtotaal dagelijks onderhoud	12.646	€ 1.225
Totaal onderhoudskosten	24.188	€ 2.342
Toegerekende organisatiekosten	5.017	€ 486
Totale lasten onderhoudsactiviteiten	29.205	€ 2.828

Onderhoud en renovatie zijn een grote kostenpost in onze begroting. De gemiddelde onderhoudskosten bedroegen in 2022 2.828 euro per gewogen verhuureenheden.

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 een jaarplan.

In het jaarplan van 2022 formuleerden we twee belangrijke doelstellingen:

- Een klantwaardering van (minimaal) 7,9 (niveau Aedes benchmark). Deze doelstelling werd behaald. Bewoners waardeerden ons gemiddeld met een 8,0 of meer.
- Het verbeteren van de intake bij reparatieverzoeken, onder andere door digitalisering en datakoppelingen. In 2022 werden de eerste stappen hiertoe gezet. Zie ook paragraaf 2.3.

Planmatig onderhoud

Planmatige onderhoudswerkzaamheden worden cyclisch uitgevoerd aan de hand van kwaliteitsafspraken met onze partners of naar aanleiding van een actuele conditiemeting. In 2022 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 en brandwerende voorzieningen. Samen zorgen we ervoor dat onze woningen voldoen aan de actuele veiligheids- en kwaliteitseisen.

In 2022 hebben we onder andere de volgende stappen vooruit gemaakt.

- We voeren periodieke conditiemetingen aan onze woningen uit om de kwaliteit te bewaken en een gerichtere onderhoudsplanning te maken.
- We voeren schilderwerk uit conform de 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 hebben rookmelders aangebracht in vrijwel alle woningen.
- We werken met contractmanagers die de onderhoudscontracten en prestaties van onze vaste partners bewaken.

De overige planmatige werkzaamheden die we jaarlijks (laten) uitvoeren, zijn bijvoorbeeld werkzaamheden aan daken 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

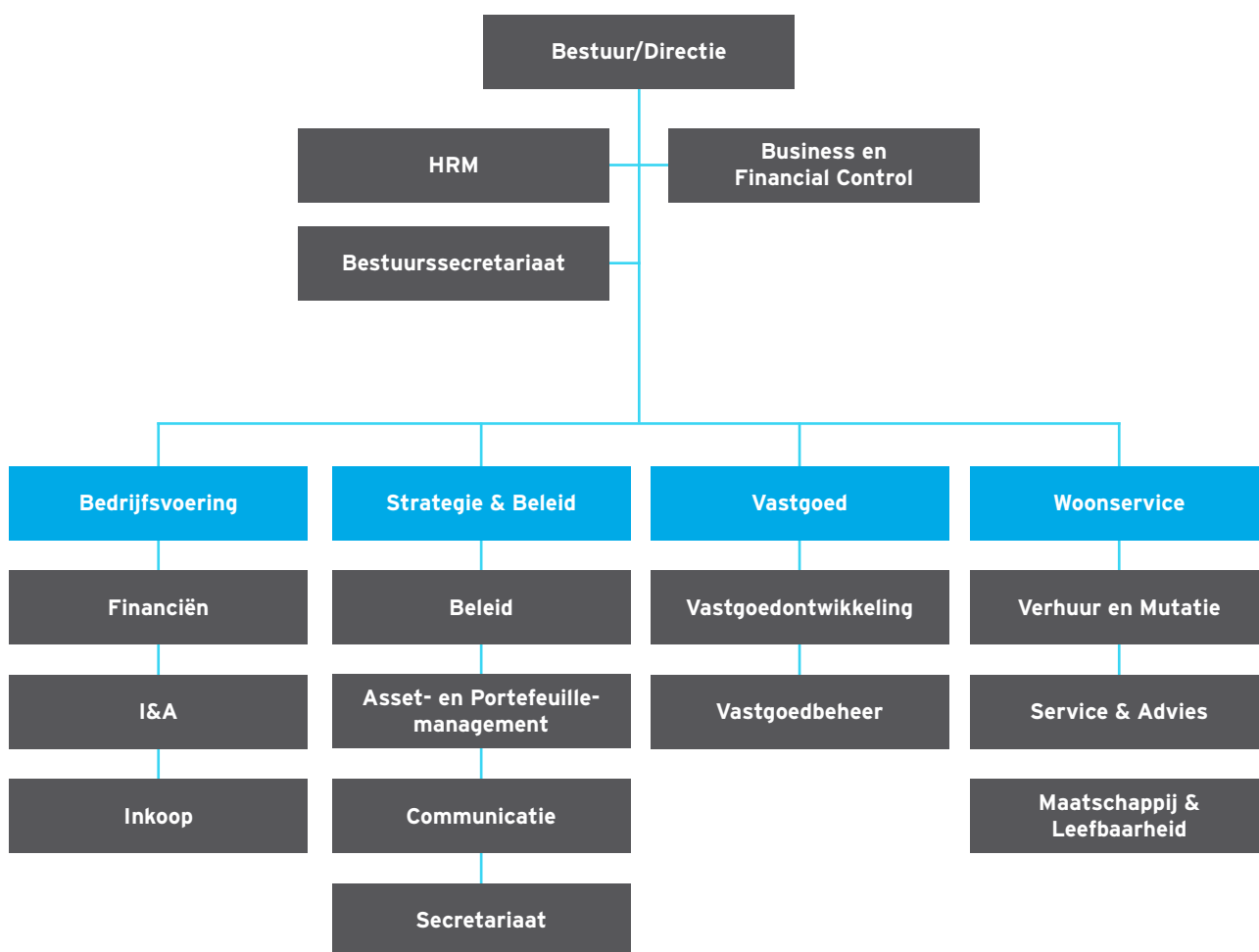
Organisatie

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 Samen Buurtmaken.

5.1 ORGANISATIESTRUCTUUR

Woonservice, Vastgoed, Bedrijfsvoering en Strategie & Beleid zijn de vier afdelingen van HEEMwonen. 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 2022.

Figuur 5.1 Organigram HEEMwonen op 31 december 2022



Afgelopen jaar rees de vraag of de nieuwe koers ook een veranderde organisatiestructuur behoeft. Met een brede vertegenwoordiging en onder begeleiding van extern adviesbureau Orgfit onderzochten we de noodzaak en kansen. Ook de OR en de Raad van Commissarissen zijn in het proces betrokken. We concludeerden dat de huidige organisatiestructuur nog steeds passend is. Waar de nieuwe koers wel invloed op heeft, zijn de competenties van medewerkers en de wijze waarop we samenwerken met partners.

5.1 ONZE MEDEWERKERS



122
MEDEWERKERS
(d.d. 31 december 2022)



106,45
FTE



46% 54%
MAN VROUW



76%
VAST CONTRACT



55%
WERKT FULLTIME



43 JAAR
GEMIDDELDE LEEFTIJD

2 STAGIAIRS

8 INLEENKRACHTEN

0,84%

GEMIDDELD VERZUIMPERCENTAGE
KORT VERZUIM

3,79%

GEMIDDELD VERZUIMPERCENTAGE
MIDDELLANG VERZUIM

Medewerkerstevredenheidsonderzoek

In het laatste kwartaal van 2021 zijn voorbereidingen getroffen voor een medewerkers-tevredenheidsonderzoek. 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 2021 ontvingen medewerkers de vragenlijst in de mailbox. In februari 2022 ontvingen we de resultaten. 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 organisatie. Ze zijn trots om voor onze 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, 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 interne communicatie - in het bijzonder de communicatie tussen de afdelingen - mag beter.
 - Er heerst op een aantal afdelingen een hoge werkdruk.
 - Medewerkers ervaren beperkte doorgroei- en promotiemogelijkheden. Dit leidt 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%). Hier hoort wel een kanttekening bij: we scoren nog altijd hoger dan de landelijke benchmark (4%).

De resultaten van het MTO zijn breed gedeeld. Samen met teamleiders zetten we stappen naar verbetering.

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.

“HEEMwonen biedt mij een werkomgeving waar ik word uitgedaagd, waar ik kan groeien en van betekenis kan zijn. Ik krijg volop ruimte om mijn werk zelf te organiseren. Hierdoor ervaar ik plezier in mijn werk en een gezonde werk-privé balans.”

Medewerker HEEMwonen

Verzuim

Medewerkers vervullen zelf een sleutelrol 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 2022 bedroeg 4,63% per ultimo 2022. Dieper ingezoomd op dit percentage zien we dat het kort verzuimpercentage 0,84% bedroeg en 3,79% voor het midden-lang verzuim.

Afgelopen jaar maakten we de keuze om over te stappen naar een andere arbodienst. Een werkgroep bestaande uit een aantal medewerkers stelde de volgende selectiecriteria vast:

- Meer ruimte voor preventief handelen, bijvoorbeeld door het aanbieden van preventieve spreekuren.
- De inzet van een bedrijfsverpleegkundige waardoor er sneller een eerste contactmoment kan plaatsvinden na een ziekmelding.
- Meer mogelijkheden voor teamleiders om te kunnen sparren over lopende of verwachte ziekmeldingen.
- Het aanbieden van SMT (sociaal-medisch-team) gesprekken.
- De mogelijkheid en bereidheid om spreekuren op kantoor plaats te laten vinden.
- Een arbodienst die lokaal gevestigd is.

Op basis van deze criteria werd WVM bedrijfsartsen als nieuwe arbodienst geselecteerd. In het laatste kwartaal van 2022 startte de implementatie; op 1 januari 2023 vond de feitelijke overstap plaats.

Vitaliteitscheck

In samenwerking met zorgorganisatie Meander bood HEEMwonen afgelopen jaar vitaliteitschecks aan, aan medewerkers. De vitaliteitscheck bestond uit een leefstijlenquête en een lichamelijk onderzoek. Indien gewenst, konden medewerkers gebruikmaken van drie adviesgesprekken met een deskundige van Meander.

Fietsleaseplan

In 2021 introduceerden we het fietsleaseplan binnen HEEMwonen. Hiermee stimuleren we medewerkers om op de fiets naar het werk te komen. Momenteel maken er 18 medewerkers gebruik van.

Arbeidsomstandigheden

Een aantal signalen dat voortkwam uit de in 2019 uitgevoerde risico-inventarisatie & evaluatie (RI&E), pakten de arbo coördinator samen met de afdeling HRM op. Hieruit is onder andere een nieuwe RI&E voor onze locatie op de Pasweg voortgekomen.

5.4 EEN INNOVATIEVE EN WENDBARE ORGANISATIE

Bij HEEMwonen werken we opgavegericht. Dit noemen we ook wel grenzeloos samenwerken. We werken over de grenzen van afdelingen én onze organisatie heen. Met teams van professionals in wisselende samenstellingen werken we vanuit een vaste basis en in tijdelijke teams als de opgave dit van ons vraagt. Het doel staat altijd voorop.

Ontwikkelings-
mogelijkheden zijn niet
alleen waardevol
voor zittende mede-
werkers, ze maken
onze organisatie ook
aantrekkelijk voor
nieuwe krachten.

Generiek functiehuis

Een ontwikkeling die bijdraagt aan de wendbaarheid van de organisatie, is de stap naar een generiek functiehuis. In 2021 hebben we een nieuw ontwerp voor een functiehuis gemaakt met slechts zes generieke functies. In aanvulling daarop is in 2022 per afdeling een context- en outputomschrijving toegevoegd. Deze beschrijving draagt bij aan het opgavegericht werken en geeft medewerkers handvatten voor de invulling van hun rollen. De OR is nauw betrokken bij dit traject. Totdat het handboek van Aedes is vernieuwd, is het oude functieprofiel actief naast het nieuwe generieke profiel.

Door de generieke functieprofielen zijn ook de Waardevol Werken-gesprekken veranderd. Waardevol Werken geeft invulling aan het generieke profiel en tegelijkertijd maken medewerkers een plan voor de toekomst tijdens deze gesprekken.

Leren & ontwikkelen

Ontwikkelingsmogelijkheden zijn niet alleen waardevol voor zittende medewerkers, ze maken onze organisatie ook aantrekkelijk voor nieuwe krachten. In 2022 was een bedrag van 233.910 euro begroot voor leren en ontwikkelen. Daarvan is 125.811 euro uitgegeven.

We stimuleren onze 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.

5.5 PARTNERS

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 2022 groeide het samenwerkingsverband van 17 naar 19 corporaties met in totaal 1400 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 duurzame inzetbaarheid, arbeidsmobiliteit en vitaliteit.

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 medewerkers die namens collega's overleg voeren met de werkgever over het ondernemingsbeleid en personeelsbelangen.

Belangrijke OR-thema's

In 2022 is een nieuw functiehuis geïntroduceerd bij HEEMwonen. De OR is hier vroegtijdig en frequent bij betrokken. De OR heeft een negatief advies afgegeven, omdat een aantal belangrijke aspecten nog niet duidelijk is. De bestuurder heeft het besluit tot implementatie genomen. Het traject loopt door in 2023. Er zal nog een toets plaatsvinden op het aangepaste functiehandboek.

Andere thema's waar de OR bij betrokken was in 2022, zijn:

- strategisch Koersplan en deelvisies;
- beoordelingssystematiek Waardevol Werken;
- duurzame organisatie inrichting;
- diverse andere organisatieontwikkelingen.

Daar waar de OR dit nodig acht, laat zij zich adviseren door deskundige externe adviseurs.

De OR in gesprek met bestuur en RvC

In 2022 heeft de OR regelmatig overleg gevoerd met de bestuurder. Aanvullende overleggen zijn belegd om bepaalde onderwerpen verder uit te diepen. In november vond een evaluatie met de bestuurder plaats. Hierin werden we begeleid door een extern adviseur. Centraal in het gesprek stond de vraag: hoe kunnen we de onderlinge verstandhouding en de communicatie tussen OR en bestuur verder verbeteren? Dan gaat het over onderwerpen als wederzijdse verwachtingen helder hebben, afspraken maken en nakomen, rolduidelijkheid en helderheid over formele en informele contactmomenten.

Met de Raad van Commissarissen ging de OR in 2022 één keer formeel aan tafel voor het jaarlijks overleg. Naast dit formele overleg is ook hier een aantal extra contactmomenten geweest. Bijvoorbeeld in verband met de selectie van nieuwe RvC-leden.

Samenstelling OR en verkiezingen

De OR van HEEMwonen bestaat formeel uit zeven zetels.

De samenstelling van de ondernemingsraad is weergegeven in Figuur 5.2.

Figuur 5.2 Samenstelling ondernemingsraad d.d. 31 december 2022

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.

De jaarlijkse OR-dag, waarbij ook bestuurders aanwezig waren, vond plaats bij WoonWenz in Venlo. Thema's die de revue passeerden, waren onder andere: aantrekkelijk werkgeverschap, de ingrediënten voor medezeggenschap en de samenwerking tussen OR, bestuur en RvC.

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 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 zijn in 2022 in lijn gebracht met de actuele vereisten uit de Governancecode en de herziene Woningwet/Veegwet. Deze zijn terug te vinden op de website van HEEMwonen.

In de herziene Governancecode ligt de focus op een gezamenlijke visie op besturen en toezicht. In 2021 is onder leiding van de bestuurder gewerkt aan de strategische koers voor de komende jaren. In 2022 is de strategische koers vastgesteld. Aansluitend hierop is in 2022 door Raad van Commissarissen (RvC) en bestuur een vernieuwde visie op bestuur en toezicht opgesteld. Deze visie is begin 2023 vastgesteld.

Bestuur en RvC

Er is een duidelijke afbakening tussen de taken en verantwoordelijkheden van de RvC en het bestuur 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, resultaten en strategische thema's 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 voor de bestuurder en treden leden op als raadgever, klankbord en 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 treasurystatuut.

In hoofdstuk 8 van dit jaarverslag doet de RvC verslag over de wijze waarop invulling is gegeven aan zijn taak in 2022.

Belangenverstrengeling

In het verslagjaar hebben zich geen transacties voorgedaan waarbij tegenstrijdige belangen van het bestuur of de RvC spelen. De regeling werkwijze belangenverstrengeling is nageleefd. De leden van de RvC zijn onafhankelijk. Geen enkel 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 waren niet betrokken bij benoemingen 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 interne toezicht door de RvC.

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 Aw beoordeelt de risico's 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 zijn eigen integriteit, alsmede voor die van de organisatie en neemt zijn eigen activiteiten kritisch onder de loep. De consequenties voor de governance zijn in 2022 in aanloop naar een nieuwe visie op bestuur en toezicht aan de orde gekomen.

Deze governance-inspectie heeft derhalve voor de Aw niet geleid 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 wordt sinds 1 maart 2021 ingevuld door mevrouw E.J.J. Van Beek-Bouw. In figuur 6.1 zijn haar persoonlijke gegevens weergegeven.

Figuur 6.1 Persoonlijke gegevens bestuurder HEEMwonen

Naam:	E.J.J. (Liesbeth) van Beek-Bouw
Geboortedatum:	1-3-1957
Nevenfuncties:	geen
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. Deze overleg- en besluitvormingsstructuur werd eind 2022 geëvalueerd en met de herijking van de organisatie-inrichting enigszins aangepast en opnieuw vastgesteld.

Permanente Educatie

Bestuurders en commissarissen van woningcorporaties zijn verplicht tot Permanente Educatie (PE). In 2022 heeft de bestuurder 16 PE punten vergaard.

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.

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 2022 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) alsook op onderwerpen zoals de transitie van het bezit (nieuwbouw, sloop en renovatie), KWH-scores, ziekteverzuim en toewijzingen (compliance).

In het vierde kwartaal van 2022 zijn in samenspraak met de directie, enkele teamleiders en medewerkers nieuw te hanteren KPI's besproken vanuit de strategische koers Samen Buurtmaken. Deze zijn in het eerste kwartaal van 2023 vastgesteld.

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 2022 hebben de controllers elke vier maanden gesprekken gevoerd met risico-eigenaren over de ontwikkeling van risico's en de uitvoering van beheersmaatregelen. De RvC ontvangt een rapportage over de strategische risico's 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.

Bij vastgoedprojecten (sloop, nieuwbouw en renovatie) nemen we in de besluitvormingsdocumenten een aparte risicoparagraaf op. Hierbij brengen we voor het betreffende project de risico's op 10 dimensies in kaart: juridisch/wettelijk, organisatorisch, politiek/bestuurlijk, ruimtelijk, kwaliteit, financieel, exploitatie, sociaal/maatschappelijk, tijd en projectspecifiek. Ook benoemen we beheersmaatregelen. Twee keer per jaar rapporteert de afdeling Vastgoed aan het bestuur en de RvC, waarbij ook de ontwikkeling op de risico's wordt toegelicht.

In het vierde kwartaal van 2022 is daarnaast specifiek aandacht besteed aan de risico's op het gebied van fiscaliteit. Dit met het oog op het afsluiten van een nieuw convenant 'Horizontaal Toezicht' met de belastingdienst. We hebben de risico's op het gebied van fiscaliteit in kaart gebracht en (te treffen) beheersmaatregelen benoemd. In het eerste kwartaal van 2023 worden hierop volgend een monitoringplan en -kalender opgesteld met betrekking tot de toetsing van de uitvoering van de beheersmaatregelen.

In het eerste halfjaar van 2023 actualiseren we de strategische risico's op basis van de nieuwe strategische koers Samen Buurtmaken. Tevens evalueren we het huidige proces van risicomanagement.

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. HEEMwonen hanteert een modale risicofilosofie: 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, is de buffer bepaald die HEEMwonen wil aanhouden op de belangrijkste financiële ratio's (Intrest Coverage Ratio en Loan to Value) op zowel de korte als de langere termijn.

Deze eigen normen zijn in het tweede kwartaal van 2022 herijkt op basis van de (marktwaarde uit de) jaarrekening 2021 én eventuele ontwikkelingen met een belangrijke financiële impact (bijvoorbeeld de afbouw van de verhuurderheffing). De bepaalde eigen normen zijn als taakstellend kader gehanteerd voor de begrotingsperiode 2023-2027.

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 684 miljoen euro. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2022 bestaat uit de onderdelen zoals opgenomen in figuur 6.2.

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

Marktwaarde verhuurde staat		1.258.746
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	+ 131.249	
Betaalbaarheid (huren)	- 285.900	
Kwaliteit (onderhoud)	- 507.063	
Beheer (beheerkosten)	- 22.401	
Subtotaal		- 684.115
Beleidswaarde		574.631

De beleidswaarde is gebaseerd op het eigen beleid van HEEMwonen. Ook externe invloeden hebben effect op de beleidswaarde. In de Nationale Prestatieafspraken is voor het jaar 2024 een huurverlaging aangekondigd voor huurders met een inkomen tot 120% van het sociaal minimum. Inmiddels is duidelijk dat deze huurverlaging reeds in 2023 van kracht wordt. Het effect van deze maatregel is niet vertaald in de beleidswaarde 2022.

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 2022 onveranderd.

We hanteren binnen HEEMwonen aanvullend 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.

Training integriteit

In september 2021 volgden alle medewerkers – onder begeleiding van een externe partij – een training integriteit, 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 van deze training zijn vertaald in een zogenaamd ‘MOED-boekje’ dat we in 2022 aan deelnemers hebben gestuurd.

Klokkenluidersregeling

HEEMwonen heeft een regeling 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 voorgaande jaren alsook in 2022 zijn geen meldingen gedaan. Omdat de Aw via het meldpunt integriteit de mogelijkheid biedt anoniem integriteitsmeldingen te doen, hebben we besloten het contract met People in Touch te beëindigen per 31-12-2022.

Periodieke controles op integriteit

Vanuit het interne controleplan (zie ook paragraaf 6.3) 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 2022 geen aanwijzingen voor fraude geconstateerd.

In het vierde kwartaal van 2022 startten we met het uitvoeren van een fraude risico-analyse. Deze analyse brengt in kaart of de genomen beheersmaatregelen op het gebied van fraude voldoende worden beheerst. Deze analyse ronden we in het eerste kwartaal van 2023 af.

Opdrachtgeverschap accountant

PricewaterhouseCoopers accountants N.V. (PWC) controleert sinds boekjaar 2013 de jaarstukken van HEEMwonen. Op basis van het door PWC opgestelde auditplan voor het komende boekjaar, is opnieuw een opdracht verstrekt voor de controle van de jaarstukken. Op 28 september 2022 is de controle van de jaarrekening 2022 in de Auditcommissie besproken. Hierna is de opdracht aan PWC verstrekt.

Aangezien in 2022 de maximaal toegestane opdrachtduur vanuit de Governancecode Woningcorporaties werd bereikt, is in oktober 2022 het selectieproces voor een nieuwe onafhankelijke accountant opgestart. Bij selectie van de nieuwe accountant is gelet op de accountantsorganisatie, het controleteam, de dienstverlening, prijs en contract en de organisatie van de overstap. Voor de selectie zijn een drietal accountantsorganisaties uitgenodigd. Deloitte is als nieuwe onafhankelijke accountant geselecteerd. Deze organisatie controleert met ingang van het boekjaar 2023 de jaarstukken van HEEMwonen.

6.6 INFORMATIEBEVEILIGING EN CYBERSECURITY

In 2021 actualiseerde de Information Security Officer (ISO) van HEEMwonen het 'Beleidsplan informatiebeveiliging'. Onderdeel hiervan is de organisatie en procedure rondom beveiligingsincidenten. 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 van januari 2022. De uitvoering van de maatregelen is in 2022 in gang gezet.

Ook is in 2022 een informatiebeveiligingsplan opgesteld. De eerste verbeterpunten (gericht op organisatie van informatiebeveiliging, veilig personeel, beheer en classificatie van bedrijfsmiddelen en toegangsbeveiliging) zijn inmiddels uitgevoerd.

De ISO stelde voor HEEMwonen een 'incident response plan' op. Dit plan beschrijft stap voor stap, hoe te handelen bij een groot incident op het gebied van informatiebeveiliging.

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 2022 deden zich geen majeure incidenten op het gebied van de informatiebeveiliging voor. Wel zien we een toename van de dreiging, bijvoorbeeld door phishing mails. Medewerkers volgen trainingen om de bewustwording rond cyberrisico's te vergroten.

In het eerste kwartaal van 2022 werd de corporatiesector wakker geschud toen bleek dat negen woningcorporaties gehackt waren. HEEMwonen werd geen slachtoffer van de hack. In het derde kwartaal werd wel een van onze leveranciers gehackt. Hierbij zijn gelukkig geen persoonsgegevens gestolen.

Samenwerking ISO binnen de sector

De ISO onderhoudt contacten met zeven andere woningcorporaties binnen Limburg en bespreekt periodiek ontwikkelingen met betrekking tot cybersecurity en actuele kwetsbaarheden. Gezien de recente ontwikkelingen en incidenten op het terrein van de informatiebeveiliging sloot HEEMwonen in 2022 aan bij de landelijke werkgroep Cyber Security van de Vernieuwde Stad, een platform van 25 grootstedelijke woningcorporaties.

Samenwerking met ICT-leveranciers

Steeds meer processen in onze organisatie hebben een digitale component. Dat maakt ons in toenemende mate afhankelijk van ICT-leveranciers. Steeds meer gegevensopslag en -uitwisseling vindt plaats in de Microsoft cloud. HEEMwonen heeft mitigerende maatregelen genomen om bij de aanschaf van nieuwe software-diensten een goede due diligence van leveranciers te doen. Bij de selectie letten we extra goed op informatiebeveiliging en naleving van de AVG.

We blijven onze leveranciers uitdagen op het gebied van informatiebeveiliging. Dit doen we met name intensief met onze ICT-leverancier en partijen die data-koppelingen (API's) leveren. Denk hierbij aan de afhandeling van reparatieverzoeken en het versturen van brieven.

Opschonen van het archief

We bewaren al jaren geen BSN-nummers 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 komt van criminelen en verhandeld of misbruikt kunnen worden. In 2022 hebben we dit project afgerond.

6.7 BESTUURSVERKLARING

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

Kerkrade, 11 mei 2023

Liesbeth van Beek

Bestuurder

7

Financiën

HEEMwonen heeft alle beschikbare middelen ingezet ten behoeve van de maatschappelijke opgave. Voor het eerst sinds de introductie van de waarderingmethode 'marktwaaarde in verhuurde staat' in 2016 sluiten we het jaar af met een negatief jaarresultaat. Dit wordt volledig veroorzaakt door de daling van de marktwaaarde van het woningbezit. De beleidswaaarde daalt in 2022 eveneens ten opzichte van vorig jaar.

De beleidswaaarde is belangrijk voor de kengetallen waarop HEEMwonen financieel wordt beoordeeld. De ondernemingsdoelstelling om onze financiële continuïteit te waarborgen, komt op basis van onze geactualiseerde financiële meerjarenprognose niet in gevaar.

De rentestand is in 2022 fors gestegen. De financiering van renovatie- en nieuwbouwprojecten is hierdoor duurder geworden. Door de hoge inflatiecijfers stijgen ook de exploitatiekosten en de investeringsbedragen. Hierdoor komt het realiseren van onze opgaven onder druk te staan.

We blijven nadrukkelijk de balans zoeken tussen maatschappelijk – en financieel rendement.

7.1 INLEIDING OP DE FINANCIËLE POSITIE VAN HEEMWONEN

Sinds ultimo 2016 heeft de marktwaarde van het woningbezit jaarlijks een stijgende lijn laten zien. Ultimo 2021 was de marktwaarde 57% gestegen ten opzichte van 2016. In 2022 vindt na zes jaren een omslag plaats. De situatie in de wereld is afgelopen jaar sterk veranderd en dit heeft zijn weerslag op de financiële markten en op de woningmarkt.

De ontwikkeling van de marktwaarde

De marktwaarde van de woningportefeuille van HEEMwonen daalt in 2022 van 1.312 miljard euro naar 1.259 miljard euro. Een daling van 4,05%. Vorig jaar bestond de verwachting dat de marktwaarde in 2022 verder zou toenemen. De woningmarkt was immers nog erg gespannen en het afschaffen van de verhuurderheffing zou een positief effect hebben op de marktwaarde. Deze verwachting is duidelijk niet uitgekomen. Een sterk oplopende rente zorgde ervoor dat de stijging van de verkoopprijzen van woningen sinds medio 2022 stagneert. De verwachting inzake toekomstige leegwaardestijgingen is drastisch neerwaarts bijgesteld. Dit heeft de grootste impact op de daling van de marktwaarde in 2022. Het afschaffen van de verhuurderheffing heeft dit niet kunnen compenseren.

De beleidswaarde

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse beoordelingen en schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. De waardebepaling van het vastgoed, zoals we die terugvinden in de marktwaarde en beleidswaarde, is geen exacte wetenschap. Het is de grootste post in de jaarrekening waar het bestuur een inschatting over moet maken.

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 geven we nadere duiding 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).

HEEMwonen
stuurt op eigen
financiële normen
om de continuïteit
te waarborgen en in
te kunnen spelen op
onverwachte (markt-)
ontwikkelingen

De solvabiliteit en de loan-to-value worden berekend op basis van de beleidswaarde. In de begrotingsperiode 2023-2027 blijft HEEMwonen binnen de normen voor deze kengetallen. Bij ongewijzigd beleid bewegen de kengetallen zich op de langere termijn echter in de richting van deze normen. 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 en nieuwbouw te realiseren. Dit heeft een sterke invloed op de ontwikkeling van de solvabiliteit en de loan-to-value. HEEMwonen stuurt in de financiële begroting 2023-2027 op eigen normen die scherper zijn gesteld dan de normen van Aw/WSW.

Analyse ontwikkeling beleidswaarde

Verderop in dit hoofdstuk is een analyse opgenomen over de ontwikkeling van de beleidswaarde in 2022. Uitgangspunten voor de beleidswaardeberekening zijn vastgelegd in het 'handboek modelmatig waarderen marktwaaarde'. 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.

Middelen inzetten ten behoeve van de volkshuisvesting

In 2022 heeft HEEMwonen alle beschikbare middelen ingezet ten behoeve van de maatschappelijke opgave. We waarborgen de financiële continuïteit voor de lange termijn. In november 2022 is de financiële meerjarenbegroting 2023-2027 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 (met name op het gebied van verduurzaming) die in het verschiep ligt, signaleren we wel dat HEEMwonen zich op de langere termijn richting de grenzen van de financiële kengetallen beweegt. Met het verdwijnen van de verhuurderheffing in 2023 wordt de verduurzamingsopgave voor woningcorporaties op basis van de Nationale Prestatieafspraken nog stilliger. Zo mogen er in 2028 geen woningen meer zijn met een rood energielabel en wordt ook het investeren van hybride warmtepompen verplicht.

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 die voldoen aan de criteria zoals verwoord in de 'definities onderhoud en beheer ten behoeve van verantwoording en prognose' van BZK, Aw en het WSW, worden vanaf 2019 in de jaarrekening veelal als investering verantwoord. Het onderhoudsdeel van de projecten wordt vanaf 2021 ingerekend in de beleidswaarde.

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 energielabels geactualiseerd.

Aedes benchmark: beïnvloedbare bedrijfslasten

De beïnvloedbare bedrijfslasten over het jaar 2021 bedragen in de Aedes benchmark voor HEEMwonen 1.010 euro per verhuureenheid. Binnen onze benchmarkcategorie (10.001 tot 25.000 eenheden) liggen deze kosten op gemiddeld 858 euro per verhuureenheid. Daarmee scoort HEEMwonen een C op dit labelonderdeel. De hogere kosten worden voornamelijk veroorzaakt door uitgaven op het gebied van leefbaarheid en niet verrekenbare servicekosten bij herstructureringsprojecten.

7.2 MARKTWAARDE

HEEMwonen waardeert haar woningbezit in exploitatie 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

Voor het volledige woningbezit heeft de waardering plaatsgevonden op basis van een volledige full-taxatie. De vrijheidsgraden die we bij een full-taxatie kunnen toepassen, zijn de markthuur, de markthuurstijging, de leegwaarde, de leegwaardeontwikkeling, de mutatiekans, het onderhoud, de exit yield en de disconteringsvoet. Voor de markthuurstijging is de vrijheidsgraad niet toegepast. Hier is aangesloten bij het handboek. De totale marktwaarde in verhuurde staat van het (woning)bezit per ultimo 2022 bedraagt 1.258,7 miljoen euro (2021: 1.311,8 miljoen euro). De marktwaarde wordt bepaald door een Discounted Cash Flow-methode (DCF) over een periode van vijftien jaar.

Verschillenanalyse marktwaarde 2021-2022

Op de marktwaarde is door middel van een verschillenanalyse in beeld gebracht welke factoren van invloed zijn op de mutatie van de marktwaarde in 2022. 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 2022.

Bij de analyse van de waardeontwikkeling heeft HEEMwonen gebruikgemaakt van de verschillenanalyse in het softwarepakket (TMS van Ortec) dat tevens gebruikt is voor de taxatie. In Figuur 7.1 zijn de resultaten van de analyse weergegeven.

Figuur 7.1 Marktwaaardeontwikkeling 2022 (bedragen x € 1.000,-)

Marktwaaarde 2021	1.311.818
Voorraadmutaties	13.616
Methodische wijzigingen	15.211
Mutatie objectgegevens	11.750
Mutatie waarderingsparameters	-93.649
Marktwaaarde 2022	1.258.746

Voorraadmutaties

- In 2022 zijn 238 zelfstandige woningen, 10 onzelfstandige eenheden, 79 parkeervoorzieningen en 2 bedrijfspanden (BOG en MOG) uit exploitatie genomen met een marktwaaarde van 14,5 miljoen euro.
- In 2022 zijn 178 eenheden nieuw in exploitatie genomen met een marktwaaarde van 28,1 miljoen euro.

Mutaties objectgegevens

- De gemiddelde contracthuur van woningen is gestegen van 562,87 euro naar 576,11 (+2,35%). Dit leidt tot een stijging van de marktwaaarde met 14,1 miljoen euro.
- Het percentage leegstand is toegenomen van 2,72% naar 3,48%. Dit heeft een positief effect op de marktwaaarde van 0,6 miljoen euro.
- De gemiddelde maximale huur van woningen is gestegen van 793,68 euro in 2021 naar 818,42 euro in 2022 (+3,12%). Dit heeft een positief effect op de marktwaaarde van 4,2 miljoen euro.
- De gemiddelde mutatiegraad doorexploiteren daalt van 7,65% naar 7,51%. Dit heeft een positief effect op de marktwaaarde van 0,8 miljoen.
- De gemiddelde WOZ-waarde van woningen is gestegen van 123.625 euro in 2021 naar 133.024 euro in 2022 (+7,60%). Hierdoor stijgt zowel de Verhuurderheffing als ook de belastingen en verzekeringen. Het negatieve effect hiervan op de marktwaaarde bedraagt 5,2 miljoen euro.
- Contractaanpassingen van bedrijfsonroerend goed (BOG), maatschappelijk onroerend goed (MOG) en zorg onroerend goed (ZOG) leiden tot een 0,4 miljoen euro hogere marktwaaarde.
- Het aantal woningen waarop de exploitatieverplichting van toepassing is, is gedaald van 5.876 naar 5.729 (standing investments). Dit heeft een positief effect op de marktwaaarde van 1,1 miljoen euro.

Methodische wijzigingen als gevolg van nieuwe regels in het handboek 2022

- De grondslag voor de indexatie van de contracthuur van de woningen is aangepast. In 2021 was deze gebaseerd op de prijsinflatie terwijl deze in 2022 voor de jaren 2023 tot 2025 is gebaseerd op de looninflatie. In de regels is tevens een onderscheid gemaakt

voor gereguleerde en geliberaliseerde woningen. Per saldo heeft dit een positief effect op de marktwaarde van 19,9 miljoen euro.

- De overdrachtsbelasting stijgt vanaf 1 januari 2023 van 8% naar 10,4%. Dit heeft een negatief effect op de marktwaarde van 8,1 miljoen euro.

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 2022 hoger ingeschat dan in 2021. Dit leidt - per saldo - tot een positief effect op de marktwaarde van 4,7 miljoen euro.
- Door de verhoging van de liberalisatiegrens worden meer woningen verhuurderheffingsplichtig. Dit heeft een negatief effect op de marktwaarde van 2,0 miljoen euro.
- De mutatiekans in het uitpondscenario is gedaald van 7,78% naar 7,63%. Dit heeft een negatief effect op de marktwaarde van 4,1 miljoen euro.
- De neerwaartse bijstelling van de huurverhogingsopslagen leidt tot een negatief effect op de marktwaarde van 12,9 miljoen euro.
- De gemiddelde markthuur van woningen is gelijk gebleven en bedroeg zowel 766 euro in 2022 als in 2021. Dit heeft een negatief effect op de marktwaarde van 0,3 miljoen euro.
- De gemiddelde leegwaarde van woningen is gestegen van 164.060 euro in 2021 naar 167.100 euro in 2022 (+1,85%). Dit heeft een positief effect op de marktwaarde van 15,3 miljoen euro.
- De gemiddelde toekomstige leegwaardestijging van woningen is gedaald van 2,73% in 2021 naar 1,8% in 2022 (-0,93 procentpunt). Dit leidt tot lagere verkoopopbrengsten. Het negatieve effect hiervan op de marktwaarde is 68,6 miljoen euro.
- Het gemiddelde instandhoudingsonderhoud doorexploiteren van woningen is gestegen van 1.490 euro naar 1.620 euro (+8,7%). Het gemiddelde instandhoudingsonderhoud uitponden van woningen is gestegen van 844 euro naar 936 euro (+10,9%). Dit leidt tot een negatief effect op de marktwaarde van 20,1 miljoen euro.
- De beheerkosten zijn - conform handboek - met dertien euro per woning gestegen. Dit heeft een negatief effect op de marktwaarde van 1,6 miljoen euro.
- Het onroerendezaakbelastingtarief (OZB-tarief) voor woningen is in 2022 lager dan in 2021. Dit heeft per saldo een positief effect op de marktwaarde van 0,9 miljoen euro.
- Het afschaffen van de verhuurderheffing leidt tot een stijging van de marktwaarde met 45,7 miljoen euro.
- De gemiddelde disconteringsvoet doorexploiteren van woningen is gestegen van 5,74% naar 6,06% (+0,32 procentpunt). De gemiddelde disconteringsvoet uitponden van woningen is gestegen van 6,62% naar 6,86% (+0,24 procentpunt). Dit heeft een negatief effect op de marktwaarde van 38,5 miljoen euro.
- De gemiddelde exit yield in het doorexploiteerscenario van woningen is gestegen van 6,21% in 2021 naar 6,71% in 2022 (+0,5 procentpunt). De gemiddelde exit yield in het uitpondscenario van woningen is gestegen van 6,00% in 2021 naar 6,22% in 2022 (+0,22 procentpunt). Dit heeft in totaliteit een negatief effect op de marktwaarde van 14 miljoen euro.
- Tot slot wordt de mutatie in de marktwaarde nog voor een bedrag van +2,1 miljoen euro verklaard door aanpassingen in de splitsings- en verkoopkosten en overige kosten en opbrengsten.

7.3 BELEIDSWAARDE

Corporaties vermelden de beleidswaarde in de toelichting van de jaarrekening. In hoofdstuk 6 is een beleidsmatige beschouwing opgenomen.

De marktwaarde is aanzienlijk hoger dan de beleidswaarde van 574,6 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	1.258.746
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	131.249
Betaalbaarheid (huur)	-285.900
Kwaliteit (onderhoud)	-507.063
Beheer (beheerkosten)	-22.401
Beleidswaarde	574.631

Beschikbaarheid

HEEMwonen houdt haar woningbezit beschikbaar voor verhuur. We verkopen nagenoeg geen woningen. Indien de verkoopmogelijkheid (uitponden) wordt uitgesloten in de marktwaardeberekening, stijgt deze waarde met 131,2 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 621 euro (vorig jaar 599 euro) terwijl de gemiddelde markthuur 766 euro (vorig jaar 766 euro) bedraagt. Bij vervanging van de markthuur door de streefhuur in de berekening daalt de marktwaarde met 285,9 miljoen euro.

Kwaliteit

Het inrekenen van de begrote onderhoudsuitgaven, die hoger zijn dan het normbedrag in de marktwaarde, leidt tot een lagere marktwaarde van 507,1 miljoen euro.

Beheer

Het inrekenen van de begrote beheer- en exploitatielasten in de marktwaarde heeft een negatief effect op de marktwaarde van 22,4 miljoen euro.

De totale beleidswaarde van het (woning)bezit per ultimo 2022 bedraagt 574,6 miljoen euro (2021: 613,3 miljoen euro). De beleidswaarde is in 2022 afgenomen met 38,7 miljoen euro.

Verschillenanalyse beleidswaarde 2022 t.o.v. 2021

Op de beleidswaarde is door middel van een verschillenanalyse in beeld gebracht welke factoren van invloed zijn op de mutatie van de beleidswaarde in 2022. 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 2022 (bedragen x € 1000,-)

Beleidswaarde 2021	613.267
Voorraadmutaties	13.032
Methodische wijzigingen	4.962
Mutatie objectgegevens	6.731
Mutatie waarderingsparameters marktwaarde	66.868
Mutatie waarderingsparameters beleidswaarde	-130.229
Beleidswaarde 2022	574.631
Percentage mutatie beleidswaarde 2022 t.o.v. 2021	- 6,30%

Voorraadmutaties

- In 2022 zijn 238 zelfstandige eenheden, 10 onzelfstandige eenheden en 79 parkeervoorzieningen en twee bedrijfspanden (BOG en MOG) uit exploitatie genomen met een beleidswaarde van 7,6 miljoen euro.
- In 2022 zijn 178 eenheden nieuw in exploitatie genomen met een beleidswaarde van 20,6 miljoen euro.

Mutaties objectgegevens

- De gemiddelde contracthuur van woningen is gestegen van 562,87 euro in 2021 naar 576,11 euro in 2022 (+2,35%). Het aantal leegstaande woningen is gestegen van 74 naar 136 (standing investments). De maximale woninghuur is gestegen van 793,68 euro in 2021 naar 818,42 euro in 2022. Deze drie wijzigingen leiden tot een stijging van de beleidswaarde met 15,5 miljoen euro.
- De gemiddelde mutatiegraad bij doorexploiteren van woningen is gedaald van 7,60% in 2021 naar 7,42% in 2022 (-0,18 procentpunt). Dit heeft een negatief effect op de beleidswaarde van 0,4 miljoen euro.
- De gemiddelde WOZ-waarde van woningen is gestegen van 123.625 euro in 2021 naar 133.024 euro in 2022 (+7,6%). Hierdoor stijgt zowel de verhuurdersheffing als de belasting en verzekeringen. Het negatieve effect hiervan op de beleidswaarde bedraagt 9,7 miljoen euro.
- De wijzigingen van de contractgegevens van het BOG-, MOG- en ZOG-bezit zorgen voor een daling van de beleidswaarde met 0,4 miljoen euro.

Methodische wijzigingen als gevolg van nieuwe regels in het handboek 2022

- De grondslag voor de indexatie van de contracthuur van de woningen is aangepast. In 2021 was deze gebaseerd op de prijsinflatie terwijl deze in 2022 voor de jaren 2023 tot 2025 is gebaseerd op de looninflatie. Tevens is hierin een onderscheid gemaakt voor gereguleerde en geliberaliseerde woningen. Dit heeft een positief effect op de beleidswaarde van 7,5 miljoen euro.
- De stijging van de overdrachtsbelasting van 8,0% naar 10,4% zorgt binnen het BOG-, MOG-, ZOG-, en parkeerbezit voor een daling van de beleidswaarde met 0,7 miljoen euro.

Mutaties waarderingsparameters marktwaarde

Hieronder worden de marktwaardeparameters, met het grootste effect op de waardering, kort aangehaald.

- De macro-economische parameters zijn in 2022 hoger ingeschat dan in 2021. Dit leidt - per saldo - tot een negatief effect op de beleidswaarde van 31,4 miljoen euro.
- De liberalisatiegrens is gestegen van 752,33 euro in 2021 naar 763,47 euro in 2022. Hierdoor zijn meer eenheden verhuurderheffingsplichtig. Dit heeft een negatief effect van 1,5 miljoen euro op de beleidswaarde.
- Markthuur binnen de BOG-, MOG-, en ZOG-portefeuille zorgt voor een stijging van de beleidswaarde met 1,2 miljoen euro.
- Het afschaffen van de verhuurderheffing leidt tot een stijging van de beleidswaarde met 136,5 miljoen euro.
- De gemiddelde disconteringsvoet van de woningen is gestegen van 5,74% in 2021 naar 6,06% (+0,32 procentpunt) in 2022. Dit resulteert - per saldo - in een daling van de beleidswaarde van 37,3 miljoen euro.

Mutaties waarderingsparameters beleidswaarde

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

- Met ingang van 2022 wordt de huurstijging berekend op basis van het eigen huurbeleid. Dit leidt tot een negatief effect op de beleidswaarde van 3,1 miljoen euro.
- De gemiddelde beleidshuur (streefhuur) is gestegen van 602 euro in 2021 naar 619 euro in 2022 (+2,77%). Dit heeft een positief effect op de beleidswaarde van 33,1 miljoen euro.
- De gemiddelde onderhoudsnorm is gestegen van 2.937 euro in 2021 naar 3.545 euro in 2022 (+20,71%). Dit leidt tot een negatief effect op de beleidswaarde van 174,2 miljoen euro.
- De gemiddelde beheernorm is gestegen van 886 euro in 2021 naar 837 euro in 2022 (-5,56%). Dit zorgt voor een positief effect op de beleidswaarde van 14,0 miljoen euro.

7.4 INVESTEREN

In het verslagjaar 2022 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 2022	Totaal kosten in 2022
Renovatieprojecten			
Verduurzaming Oud-Nieuwenhagen (gereed 2022)	2.903	2.699	1.966
Renovatie Eikske omg. Blauwsteenstraat (gereed 2022)	5.942	5.765	5.095
Renovatie Feldbiss eengezinswoningen (gereed 2023)	4.236	3.125	3.021
Renovatie Feldbiss meergezinswoningen (gereed 2023)	5.968	339	301
		11.927	10.383
Nieuwbouwprojecten			
21 levensloopbestendige woningen Oud-Nieuwenhagen (gereed 2022)	5.115	5.083	340
Superlocal Herontwikkeling Voortestraat (gereed 2022)	24.196	24.126	1.350
17 woningen Heiveld (gereed 2022)	3.834	4.102	1.569
24 parkwoningen Puur Heilust (gereed 2022)	5.680	5.461	2.266
15 woningen Pr. Bernhardstraat & Mgr. Hanssenstraat (gereed 2023)	3.560	75	65
		38.846	5.591

Grondposities

HEEMwonen beschikt over zeer beperkte grondposities. Per ultimo 2022 bedraagt de waarde van deze grondposities 36.000 euro.

7.5 FINANCIEREN

Ter financiering van het vastgoed in exploitatie heeft HEEMwonen eind 2022 voor 321,7 (2021: 318,2) miljoen euro aan langlopende leningen uitstaan. Dit is 56% van de beleidswaarde van ons vastgoed in exploitatie (loan-to-value) en 26% van de marktwaarde in verhuurde staat (dekkingsratio).

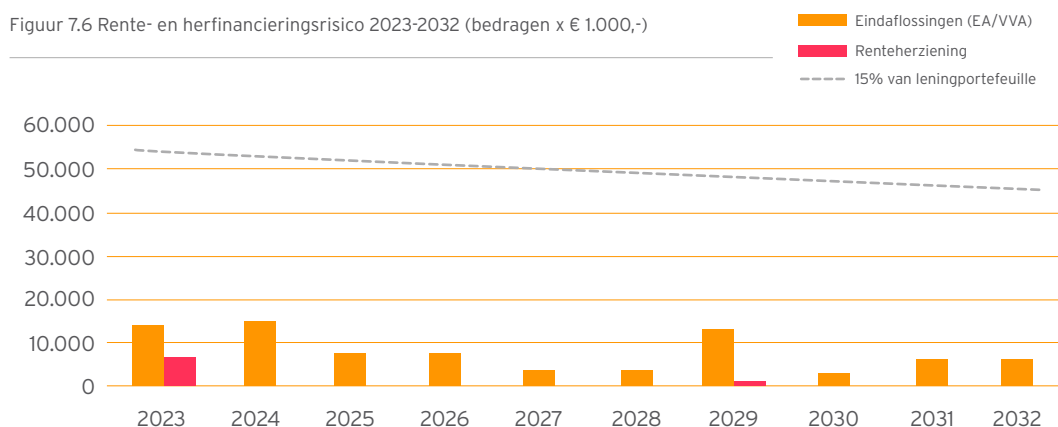
Voor de herfinanciering van afgeloste leningen en voor de financiering van nieuwbouw- en renovatieprojecten is in het verslagjaar 2022 een bedrag van 36 miljoen euro aan nieuwe financiering aangetrokken. Figuur 7.5 geeft een overzicht van de financieringen die in het verslagjaar zijn aangetrokken.

Figuur 7.5 Nieuwe financieringen aangetrokken in 2022 (bedragen x €1000)

	Hoofdsom	Percentage	Looptijd	Aflossing
1	6.500	0,594%	49 jaar	Fixe
2	6.500	0,453%	50 jaar	Fixe
3	5.000	0,734%	50 jaar	Fixe
4	5.000	1,191%	50 jaar	Fixe
5	5.000	1,480%	10 jaar	Fixe
6	4.000	1,819%	33 jaar	Fixe
7	4.000	1,900%	28 jaar	Fixe
Totaal/gemiddeld	€36.000.000	1,075%	38,5 jaar	

De looptijd van de nieuwe leningen is afgestemd op de vervalkalender van de bestaande leningenportefeuille (rente- en herfinancieringsrisico's). Tevens is rekening gehouden met de rentebeslistabel zoals opgenomen in ons treasuryjaarplan. De rente-typische looptijd van de uitstaande leningenportefeuille ultimo 2022 is 21,2 jaar (vorig jaar 17,9 jaar). Het gemiddelde rentepercentage van de leningenportefeuille bedraagt 1,57% (vorig jaar 1,82%). Het rente- en herfinancieringsrisico bedraagt jaarlijks niet meer dan 15% van de uitstaande schuld.

Figuur 7.6 Rente- en herfinancieringsrisico 2023-2032 (bedragen x € 1.000,-)



7.6 FISCALITEIT

Op basis van de door de RvC goedgekeurde financiële meerjarenprognose 2023-2027 en de geprognostiseerde kasstroomoverzichten 2022-2027 heeft HEEMwonen de fiscale resultaten over de periode 2022-2027 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 2022-2027 resulteert in een acute Vpb verplichting van circa 25,6 miljoen euro.

HEEMwonen heeft in 2022 een vaststellingsovereenkomst (VSO) met de belastingdienst opgesteld. In deze VSO is vastgelegd dat de fiscale onderhoudsvoorziening voorlopig wordt bepaald op 50% van de in 2018 bepaalde dotatie. In afwachting van een uitspraak van de Hoge Raad over de toepasbaarheid van de fiscale onderhoudsvoorziening wordt in het jaar van uitspraak de resterende 50% gedoteerd dan wel valt de volledige voorziening vrij. De VSO is op 7 februari 2023 door de belastingdienst en onze bestuurder getekend.

HEEMwonen is met de belastingdienst in overleg over het verlengen van het Convenant Horizontaal Toezicht. De verwachting is dat deze verlenging in het eerste kwartaal 2023 plaatsvindt.

7.7 MEERJAREN PERSPECTIEF

In november 2022 is de financiële meerjarenprognose voor de jaren 2023 tot en met 2027 door de Raad van Commissarissen goedgekeurd.

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.

De externe normering van de kengetallen wordt bepaald door Aw en WSW. HEEMwonen heeft in 2022 eigen normen voor de financiële kengetallen te bepaald. Aan deze eigen normen liggen het risicobereidheidsprofiel van de organisatie en de voor HEEMwonen meest relevante strategische risico's ten grondslag. Het risicobereidheidsprofiel is bepaald op basis van de risicofilosofie en risicovolwassenheid van HEEMwonen.

Figuur 7.7 Minimale/maximale waarden op basis van eigen normen (tussen haakjes de Aw//WSW normen)

Kengetallen	Grens	DAEB	niet-DAEB	Enkelvoudig/ geconsolideerd
Solvabiliteit (%)	minimaal	30% (15%)	40% (40%)	30% (15%)
ICR	minimaal	1,95 (1,4)	1,95 (1,8)	1,95 (1,4)
Loan to value o.b.v. beleidswaarde (%)	maximaal	70% (85%)	70% (75%)	70% (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 2023-2027 (FMP).

Figuur 7.8 Uitkomsten FMP voor de periode 2022-2027

Kengetallen	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Solvabiliteit marktwaarde (%)	75,7	74,6	73,5	73,1	73,0	71,4
Solvabiliteit beleidswaarde (%)	40,9	38,7	35,1	33,6	32,9	29,3
Operationele kasstroom (x € 1 miljoen)	14,0	15,7	17,8	18,8	20,0	17,0
ICR	3,5	4,1	4,3	4,1	4,2	3,7
Loan to Value beleidswaarde (%)	58,3	62,4	64,5	65,2	65,5	69,1
Dekkingsratio (%)	24,1	26,4	27,9	27,7	27,2	28,1

Met de risicomodule van het begrotingsprogramma WALS is op de financiële meerjarenprognose een OFS-scenarioanalyse uitgevoerd. OFS staat voor Ortec Finance Scenario'set. 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 2000 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 de eigen normen. 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		
	ICR	LtV	Solv.	ICR	LtV	Solv.	ICR	LtV	Solv.
Kengetal 2027									
Prognose	3,63	72,3	29,3	13,79	7,7	90,6	3,73	69,1	29,3
OFS	3,33	71,3	30,5	13,19	7,1	91,2	3,42	67,9	30,4
Norm	1,95	70	30	1,95	70	30	1,95	70	30
Overschrijdingskans	2%	53% (23%)	48% (19%)	0%	0%	0%	2% (1%)	43% (18%)	48% (19%)

Doordat de kengetallen in de FMP 2023-2027 nagenoeg voldoen aan de eigen normen, voldoen deze ruimschoots aan de externe normen van Aw/WSW. Die zijn immers veel ruimer. De scenario-analyse laat zien dat er ook ten opzichte van de externe normen een overschrijdingskans bestaat. Deze overschrijdingskans is in bovenstaande tabel tussen haakjes weergegeven.

Conclusie uit scenarioanalyse FMP

De conclusie van de risicoanalyse is dat HEEMwonen op de korte termijn (2023-2027) enige financiële risico's loopt (zie bovenstaande tabel). In 2027 is er een kans van 23% 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 2022 ligt de marktwaarde van het woningbezit op een beduidend lager niveau dan in de financiële meerjarenprognose (FMP) 2023-2027 per ultimo 2022 is ingerekend. De daling van de marktwaarde bedraagt 4,05% ten opzichte van een stijging van 5% in de begroting. De beleidswaarde daalt minder sterk dan in de FMP. De werkelijke daling bedraagt 6,3% ten opzichte van een daling van 10% in de begroting.

7.8 LIQUIDITEIT

Figuur 7.10 toont een overzicht van de korte en lange termijn liquiditeiten eind 2022.

Figuur 7.10 Liquiditeiten op 31 december 2022

Liquiditeiten op korte termijn	
Direct opvraagbaar: kas, rekening-courant en spaarrekeningen bij diverse bankinstellingen	€ 4.644.000
Liquiditeiten op lange termijn	
Langlopende geldmiddelen (leningen u/g)	€ 2.950.000
Totaal liquiditeiten op 31 december 2022	€ 7.594.000

7.9 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 de uitvoering van diens taken.

8.1 ALGEMEEN

De maatschappelijke opgaven van een woningcorporatie anno 2022 zijn uitdagend. Externe ontwikkelingen zoals veranderende wet- en regelgeving, energiearmoede en prijsstijgingen zorgen ervoor dat we continu wendbaar moeten blijven. Ook de opgaven in de regio zijn groot en complex en vragen om een voortdurende blik naar buiten.

De nieuwe koers - Samen Buurtmaken - sluit goed aan bij de ontwikkelingen buiten. Het is aan de RvC als toezichthouder om - samen met het bestuur als beleidsmaker - wendbaar en tegelijkertijd koersvast te blijven. De basis (running the business) is binnen HEEMwonen goed op orde. Dit stelt de RvC in staat toezicht te houden op hoofdlijnen.

Terugkijkend op 2022, is een aantal ontwikkelingen het vermelden waard:

- het vaststellen en concretiseren van de strategische koers Samen Buurtmaken en de rol die de RvC daarin pakt;
- de benoeming van de nieuwe voorzitter van de RvC: de heer Karel van Rosmalen op 1 april 2022;
- het vervolg op de governance-inspectie door de Aw;
- werving- en selectie van een nieuwe commissaris op voordracht van de huurdersorganisatie met het kennisgebied financiën (benoeming in 2023);
- de start van een nieuwe visie op bestuur en toezicht.

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 Remuneratiecommissie. Elke commissie heeft eigen reglementen waarin rollen en verantwoordelijkheden zijn omschreven, evenals de samenstelling en werkwijze van de commissie. De reglementen van de Auditcommissie en de Selectie- en Remuneratiecommissie zijn in 2022 herijkt naar aanleiding van de herziene Woningwet en de aangepaste statuten van HEEMwonen. 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. Het reglement 'financieel beleid en beheer', het fiscaal statuut en het treasury statuut zijn eveneens in 2022 herijkt.

- 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 bereid om zijn 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.

In het laatste kwartaal van 2022 is een start gemaakt met een nieuwe Visie op Bestuur en Toezicht die in lijn is met de koers Samen Buurtmaken. Deze nieuwe visie is in het eerste kwartaal van 2023 vastgesteld.

Figuur 8.1 Interne en externe toezichts- en toetsingskaders RvC

Extern toezichtskader

- Woningwet 2022;
- het besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2019 (BTIV);
- Governancecode Woningcorporaties 2020;
- overige wet- en regelgeving zoals de Nationale Prestatieafspraken, overlegwet, huurrecht, Wet normering, Topinkomens (WNT), klachtenreglement;
- normen vanuit de Autoriteit woningcorporaties;
- normen vanuit Waarborgfonds Sociale Woningbouw;
- CAO Woondiensten.

Intern toetsingskader

- | | |
|--|--|
| • statuten HEEMwonen; | • strategisch koersplan: Samen Buurtmaken; |
| • bestuursreglement; | • inkoopbeleid; |
| • reglement Raad van Commissarissen; | • benchmarkgegevens uit de branche; |
| • profielschets Raad van Commissarissen; | • accountantsverslag; |
| • integriteitscode HEEMwonen; | • jaarrekening en accountantsverklaring; |
| • reglement financieel beleid en beheer; | • Tax Control Framework; |
| • treasurystatuut; | • managementletter en auditplan; |
| • investeringsstatuut; | • financiële meerjarenbegroting; |
| • fiscaal statuut; | • balanced scorecard met KPI's per kwartaal; |
| • reglement auditcommissie; | • interne controlebevindingen; |
| • reglement vastgoedcommissie; | • rapportage strategische risico's; |
| • reglement selectie- en renumeratiecommissie; | • rapportage waardemanagement. |

Toezicht op strategie

De strategische koers vormt het kader voor toezicht. In 2022 is de nieuwe strategische koers verder geconcretiseerd in vier deelvisies en de ontwikkelagenda. De RvC wil zich - naast zijn rol als toezichthouder - ontwikkelen als sparringpartner bij thema's rondom 'changing the business'. 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 over kaders, de afwijking daarvan en dilemma's in de afwegingen die de organisatie maakt. Ook wil de RvC meer focussen op verschillen van inzicht. Om dit te bewerkstelligen, hebben in 2022 enkele themabijeenkomsten plaatsgevonden waarbij strategische thema's zijn besproken.

Toezicht op risicobeheersing

De RvC ontvangt van de directie een periodieke rapportage met strategische risico's. In 2022 heeft de auditcommissie periodiek de thema's fraude en integriteit behandeld. Naast de harde sturings- en beheersmaatregelen besteden bestuur en de RvC, elk vanuit hun eigen rol, ook 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 onafhankelijke accountant. De Auditcommissie adviseert de RvC hierin. Minimaal eens per jaar vindt een gesprek plaats met de leden van de Auditcommissie en de accountant.

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. Op 17 november 2022 heeft een bestuurlijke stakeholdersbijeenkomst plaatsgevonden waaraan ook de voorzitter van de RvC heeft deelgenomen. De RvC-leden nemen periodiek deel aan de overleggen met het CHOH, de centrale huurdersorganisatie. In februari en mei 2022 hebben gesprekken plaatsgevonden over de algemene gang van zaken en de voordracht van de huurderscommissaris.

In oktober heeft er met het CHOH een vooroverleg plaatsgevonden over de profielschets van de nieuw te werven commissaris. Het CHOH heeft bovendien gesprekken gevoerd met kandidaten. Deze procedure heeft geleid tot de benoeming van een nieuwe commissaris met het kennisgebied financiën op voordracht van de huurdersorganisatie per 2 februari 2023.

Toezicht op de afhandeling van klachten

Het bestuur brengt minimaal één keer per jaar verslag uit aan de RvC over ingediende klachten. 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 paragraaf 2.4 van dit jaarverslag.

Werkwijze en besluiten

De RvC heeft in het verslagjaar vijf reguliere overleggen gevoerd. Voorafgaand aan deze overleggen heeft de RvC structureel in besloten kring vergaderd. Ook hebben in 2022 diverse themasessies plaatsgevonden rondom:

- het strategisch koersplan Samen Buurtmaken, de vier deelvisies en ontwikkelagenda;

- een duurzame organisatie-inrichting;
- het herijken van de visie op bestuur en toezicht.

De business controller woonde alle reguliere vergaderingen van de RvC bij.

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 werkt aan de hand van een jaarkalender waarin de hoofdonderwerpen van de jaarcyclus zijn opgenomen. De grote veranderingen in onze omgeving nopen ook de RvC periodiek te kijken naar de impact op prognoses en meerjarenperspectief.

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. Strategische thema's zijn tijdens diverse themabijeenkomsten besproken. 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, minimaal 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
Herbenoeming 3e termijn commissaris met kennisgebied financiën.	De herbenoeming wordt bekrachtigd per 1 maart 2022 en eindigend op 28 februari 2023.
Governance-inspectie deel II.	
Beloningsafspraken bestuurder.	Vaststellen beloningsafspraken per 1 maart 2022.
Werving, selectie en benoeming voorzitter RvC.	Benoeming van de nieuwe voorzitter per 1 april 2022.
Kaderbrief FMP 2023-2027.	
Strategisch koersplan, deelvisies en ontwikkelagenda.	De RvC stemt in met het koersplan Samen Buurtmaken.
Jaarverslag en jaarrekening 2021.	Goedkeuring.
Decharge verklaring bestuurder.	Goedkeuring.
Governance, reglementen, RvC Commissies, financieel beleid en beheer.	Goedkeuring.
Projecten Volkshuisvestingsfonds	Goedkeuring.
Diverse exposés ten aanzien van nieuwbouw of renovatie.	• Geactualiseerde gebiedsexploitatie Rolduckerveld. • Realisatie exposé EGW Feldbiss. • Realisatie exposé nieuwbouw 15 levensloopbestendige woningen Mgr. Hanssenstraat/Pr. Bernardstraat. • Realisatie exposé renovatie 96 meergezinswoningen Feldbiss.
FMP 2023-2027.	Goedkeuring.
Portefeuillestrategie.	
Duurzame organisatie-inrichting.	
Werving en selectie lid RvC met kennisgebied financiën.	
Selectie accountantskantoor.	De RvC gaat op basis van gemotiveerd en gedocumenteerd positief advies van de selectiecommissie akkoord met de keuze voor Deloitte als nieuwe accountant van HEEMwonen vanaf het boekjaar 2023.
Bezetting en bezoldiging RvC.	

Figuur 8.3 Overzicht taken en gespreksonderwerpen van de kerncommissies in 2022

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, fraude en integriteit.	5	- Treasuryjaarplan 2022. - Afronding Strategisch programma WSW. - Intern Auditplan afdeling Control. - Kwartaalrapportage, interne controlebevindingen, rapportage waardemanagement, rapportage risicomanagement. - Jaarstukken en accountantsverslag 2022. - Kaderbrief FMP 2023-2027. - Financiële meerjarenprognose (FMP) 2023-2027. - Proces herijking eigen normen voor financiële kengetallen HEEMwonen. - Managementletter en controleplan 2022 PWC. - Aanpak soft controls. - I&A thema's zoals onderzoek naar I&A organisatie en informatiebeveiliging. - Oordeelsbrief Aw en brief WSW-borgingsplafond. - Fraude en integriteit. - Geactualiseerd treasurystatuut, fiscaal statuut en Reglement Financieel Beleid en Beheer. - Proces totstandkoming KPI's en PI's jaar 2022. - Selectietraject nieuwe accountant vanaf boekjaar 2023. - Fiscale voorziening groot onderhoud en continueren convenant Horizontaal Toezicht met de Belastingdienst. - Deelname aan experiment Intermediairmodel vanuit ministerie van Financiën.
Vastgoed	Het bestuur en RvC adviseren over vraagstukken ten aanzien van gebiedsontwikkeling, projectontwikkeling en vastgoedsturing in brede zin.	4	- Projectrapportages. - Balanced score card. - Onderzoek en verbeterplan niet-planmatig onderhoud. - Diverse realisatie-exposés en projectopdrachten zoals geactualiseerde gebiedsexploitatie Rolduckerveld, realisatie exposé Feldbiss, nieuwbouw 15 levensloopbestendige woningen Mgr. Hanssenstraat/Pr. Bernardstraat en realisatie exposé renovatie 96 meergezinswoningen Feldbiss. - Optimaliseren besluitvormingsproces investeringen. - Niet-DAEB. - Volkshuisvestingsfonds. - Aankoop particuliere woningen. - Nationale Prestatie Afspraken.
Selectie - en Remuneratie	De beoordeling en honorering bestuurder en RvC, werving en (her)benoeming RvC-leden.	2	- Governance-inspectie deel II. - Bezetting en samenstelling RvC. - Procesafspraken met betrekking tot RvC-vacatures en herbenoemingsprocedures. - Zelfevaluatie RvC. - Resultaatafspraken en beoordeling bestuurder.

RvC en medezeggenschap

In november heeft het jaarlijks overleg plaatsgevonden tussen de RvC en de OR in aanwezigheid van de bestuurder. In dit overleg is de strategische koers van HEEMwonen en de samenstelling van de RvC besproken. Ook hebben de nieuwe commissarissen nader kennism gemaakt met de OR-leden en vice versa. Tijdens dit overleg hebben zowel de RvC als de OR geconcludeerd dat zij goed in de totstandkoming van de koers zijn meegenomen en zij de koers ook ondersteunen.

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. De bestuurder - mevrouw van Beek - is per 1 maart 2021 benoemd voor de duur van vier jaar. De remuneratiecommissie voert ieder jaar samen met de bestuurder het halfjaarlijks voortgangsgesprek en het beoordelingsgesprek. De gemaakte resultaatafspraken vormen de basis voor het beoordelingsgesprek.

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 en het halfjaarlijks voortgangsgesprek op 10 november 2022.

Bezoldiging bestuurder

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

Kaders bezoldiging bestuurder

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 2022 voor HEEMwonen is 203.000 Euro (bezoldigingsklasse 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

Bedragen * € 1	Mw. E.J.J. van Beek-Bouw
Functie	directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2021	1/1 - 31/12 (2021: 1/3 - 31/12)
Omvang dienstverband (in fte)	1,0 (2021: 1,0)
Dienstbetrekking?	Ja
Bezoldiging 2022	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 174.356,- (2021: € 139.930,-)
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 20.199,- (2021: € 16.001,-)
Subtotaal	€ 194.555,- (2021: € 155.931,-)
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	€ 203.000,- (2021: € 165.156,-)
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t. / N.v.t.
Bezoldiging	€ 194.555,- (2021: € 155.931,-)
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 VAN DE RvC

Het functioneren van de RvC is gediend bij een goede samenstelling. Conform statuten en de profielschets (zie kader) bestaat de RvC in 2022 uit vijf leden, waarvan twee commissarissen op bindende voordracht van de huurdersvereniging CHOH.

Wijzigingen in samenstelling en rollen RvC

- De voormalig vicevoorzitter heeft in 2021 de rol van voorzitter tijdelijk (tot 1 april 2022) overgenomen. De tijdelijk voorzitter is op eigen verzoek afgetreden per 1 april 2022 na de benoeming van de nieuwe voorzitter.
- Per 1 april 2022 is de begin 2022 geworven nieuwe commissaris benoemd tot voorzitter van de RvC.
- De RvC heeft in het vierde kwartaal van 2021 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 één jaar totdat de maximale zittingsduur van acht 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 en eindigt op 1 maart 2023.
- De voorzitter van de Auditcommissie heeft op 8 maart een (kennismakings)gesprek gehad met het CHOH. Besproken is het voorstel dat de tweede herbenoeming van de voorzitter van de Auditcommissie beschouwd wordt als benoeming op voordracht van het CHOH. Het CHOH heeft dit voorstel verworpen en is akkoord gegaan met de situatie dat tijdelijk sprake is van een gekwalificeerde zetel ingevuld op basis van hun voordracht.
- In de besloten RvC vergadering van 7 april is afgesproken vooralsnog geen werving op te starten voor een nieuwe commissaris en voorlopig verder te gaan met vijf RvC leden. Afhankelijk van de workload en hoe deze zich ontwikkelt, wordt gezien wat dit betekent voor de samenstelling en bezetting van de RvC, en de inrichting van de commissies, op de lange termijn.
- In het vierde kwartaal van 2022 is de werving en selectieprocedure opgestart voor een nieuwe voorzitter van de Auditcommissie, tevens commissaris op voordracht van de CHOH. Op het moment van publicatie van dit jaarverslag is een positieve zienswijze van de Aw ontvangen. Op 2 februari 2023 is de commissaris benoemd.
- Gedurende het gehele kalenderjaar 2022 heeft een trainee met de RvC meegelopen met een bijhorende stageopdracht rondom het onderwerp digitalisering.
- Bij zowel de werving- en selectie als de herbenoemingsprocedure heeft de RvC, conform wet- en regelgeving en de verscherpte focus van de Aw, uitgebreid stilgestaan bij het thema belangen tegenstelling. 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 strategische koers Samen Buurtmaken met bijhorende beloften.

Introductieprogramma

Van februari tot en met augustus heeft de nieuwe voorzitter van de Raad van Commissarissen deelgenomen aan een introductieprogramma met onder andere:

- kennismaking met CHOH en OR;
- een verdiepingssessie financiële verslaglegging, begroting, risicomanagement en waardemanagement;
- een verdiepingssessie op het gebied van vastgoedsturing, introductie vastgoedportefeuille, exposé-methodiek en investeringsstatuut;
- bezoeken aan diverse projecten en 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 Figuur 8.5 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 2022

Naam	Geslacht	Geboorte-jaar	Functie in RvC	Expertise	Kern-commissie	Hoofdfunctie	Relevante nevenfunctie(s)	1e benoeming	Her-benoeming	Aftredend per
C.M.A. van Rosmalen drs. MPA	m	1957	Voorzitter	Governance en maatschappelijk	Remuneratie (lid)	Bestuursvoorzitter Vistacollege	n.v.t.	01-04-2022	01-04-2026	01-04-2030
Drs. D.J.H.N. Huntjens	m	1969	Vice voorzitter	Governance, bedrijfsvoering en maatschappelijk	Audit (lid)	Voorzitter College van Bestuur stichting Prisma te Panningen	Bestuurslid stichting Samenwerkingsverband Passend Onderwijs PO Noord-Limburg, bestuurslid stichting Ontdeklab, lid Raad van Toezicht stichting Cultuurpad	21-02-2017	21-02-2021	21-02-2025
M.L.A. Vranken MBA	m	1968	Lid	Financieel-economisch, management	Audit (vz)	Bestuurssecretaris financiën en infrastructuur	Zelfstandig bedrijfseconomisch adviseur, coach en interim manager	01-01-2015	01-01-2018 Tweede herbenoeming per 24-02-2022	01-03-2023
Ing. Th.J. Houbiers	v	1960	Lid	Vastgoed en volkshuisvesting	Remuneratie-commissie (vz) Vastgoed (lid)	(interim) Projectmanager gebieds- en vastgoedontwikkeling	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)	Directeur Vastgoed a.i. Florence, 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)	01-01-2025	01-01-2029

Trainee RvC

Gedurende het kalenderjaar 2022 heeft de heer Marco van Thiel zijn traineeship binnen de RvC van HEEMwonen doorlopen.

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 strategische koers van HEEMwonen, de beloften en de ambities uit de vier deelvisies vormen de rode draad in organisatieontwikkelingen. De koers en beloften zijn ingebed in terugkoppelingen over diverse onderwerpen, zoals governance in het algemeen en bijeenkomsten met stakeholders.

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 2022 ten minste 5 PE-punten te behalen. Figuur 8.6 geeft een overzicht van de door de commissarissen behaalde PE-punten in het verslagjaar. Omdat er een bijeenkomst is verschoven naar januari 2023 heeft één commissaris niet voldaan aan de verplichting permanente educatie. Dit zal met de te behalen PE-punten in 2023 worden verrekend.

Figuur 8.6 Overzicht van de door de leden van RvC behaalde PE-punten in 2022

Naam commissaris	PE-norm 2022	PE-behaald 2022	Overschot/tekort 2021	Voldaan?	Overschot / tekort 2021/2022
Karel van Rosmalen	3	0	n.v.t.	nee	n.v.t.
Maurice Vranken	5	10	+5	ja	+5
Dave Huntjens	5	19	+5	ja	+5
Wim Weide	5	8	+5	ja	+5
Thea Houbiers	5	6	+2	ja	+3

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 Governancecode, 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.

Eind 2020 is besloten om de bezoldiging van de RvC meer in lijn te laten lopen met andere corporaties in de regio. Om deze reden is in het laatste kwartaal van 2021 deze bezoldiging geëvalueerd. Naar aanleiding van deze evaluatie is besloten om de bezoldiging per 1 januari 2022 te verhogen van 85% (2021) naar 87% (2022) van het maximum van de beroepsklasse G, waarbij de bedragen worden afgerond naar beneden.

Figuur 8.7 Bezoldiging leden RvC

Bedragen * € 1	C.G.M. van der Weijden MSc	Ing. T.J. Houbiers	C.M.A. van Rosmalen
Functie(s)	Voorzitter t/m 31/3; daarna functie beëindigd	lid	Voorzitter vanaf 1/4
Duur dienstverband in 2022	1/1 - 31/3	1/1 - 31/12	1/4 - 31/12
Bezoldiging 2022			
Bezoldiging (excl. BTW)	€ 5.250,- (2021: € 18.408)	€ 14.000,- (2021: € 12.900)	€ 15.750,- (2021: € -)
Belastbare onkostenvergoedingen	€ - (2021: € -)	€ - (2021: € -)	€ - (2021: € -)
Beloningen betaalbaar op termijn	€ - (2021: € -)	€ - (2021: € -)	€ - (2021: € -)
Totaal bezoldiging 2022	€ 5.250,- (2021: € 18.408)	€ 14.000,- (2021: € 12.900)	€ 15.750,- (2021: € -)
Toepasselijk WNT-maximum	€ 7.508,- (2021: € 27.958)	€ 20.300,- (2021: € 19.700)	€ 22.942,- (2021: € -)
Motivering indien overschrijding	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 2022	1/1 - 31/12	1/3 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging 2022			
Bezoldiging (excl. BTW)	€ 14.000,- (2021: € 12.900)	€ 11.667,- (2021: € 12.900)	€ 14.129,- (2021: € 12.900)
Belastbare onkostenvergoedingen	€ - (2021: € -)	€ - (2021: € -)	€ - (2021: € -)
Beloningen betaalbaar op termijn	€ - (2021: € -)	€ - (2021: € -)	€ - (2021: € -)
Totaal bezoldiging 2022	€ 14.000,- (2021: € 12.900)	€ 11.667,- (2021: € 12.900)	€ 14.129,- (2021: € 12.900)
Toepasselijk WNT-maximum	€ 20.300,- (2021: € 19.700)	€ 17.019,- (2021: € 19.700)	€ 20.300,- (2021: € 19.700)
Motivering indien overschrijding	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen is er geen functionaris die in 2022 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 (2021: geen functionaris). Er is in 2022 geen ontslaguitkering (2021: 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 zelf-evaluatie geëvalueerd en daar waar nodig aangescherpt. De bestuurder en bestuurssecretaris zijn na afloop eveneens betrokken en deelgenoot gemaakt.

De zelfevaluatie over 2022 heeft op 19 oktober 2022 plaatsgevonden, zonder externe begeleiding. Ter voorbereiding hebben alle commissarissen een vragenlijst ingevuld. Daaruit heeft de voorzitter een aantal aandachtspunten gedestilleerd, namelijk:

- bezetting en functioneren remuneratiecommissie;
- rolverdeling binnen de RvC;
- bestuurssecretaris/ondersteuning;
- informatieverstrekking vanuit de organisatie en informatiebehoefte van de RvC;
- in control zijn;
- diversiteit binnen de RvC;
- sparren en voortgang resultaatafspraken met bestuurder.

Naar aanleiding van de zelfevaluatie zijn diverse afspraken gemaakt. Deze afspraken hebben geleid tot een workshop waarin de RvC heeft gekeken naar de rollen en de rolverdeling met betrekking tot commissies en andere taken. Daarnaast zijn ook de topstructuur en de informatiebehoefte die past bij toezichthouden met vertrouwen aan bod gekomen. De uitkomsten van de workshop zijn eind 2022 vertaald naar een nieuwe Visie op Bestuur en Toezicht, die in het eerste kwartaal van 2023 is vastgesteld.

Daarnaast maakt de remuneratiecommissie - in afstemming met de bestuurder - een voorstel voor resultaatafspraken die recht doen aan het strategisch koersplan en haar rol bij de effectuering daarvan. Deze afspraken gelden voor een periode van twee jaar.

8.8 SLOTWOORD

De strategische koers speelt een belangrijke rol in de focus van besturen en het houden van toezicht daarop. Het jaar 2022 kan worden gezien als een overgangsjaar waarin ook de RvC kritisch heeft gekeken naar de invulling van zijn rol die recht doet aan Samen Buurtmaken. Ondanks de complexe opgaven in onze regio en de snelle veranderende wet- en regelgeving is het de medewerkers en directie van HEEMwonen gelukt om onverminderd resultaten te boeken. Dat onze huurders het door inflatie en hoge energiekosten niet gemakkelijk hebben, vraagt ook veel in de communicatie en opstelling van onze medewerkers. De RvC stelt vast dat de hele organisatie daarin tot het uiterste gaat.

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

Karel van Rosmalen, voorzitter

Dave Huntjens, vice voorzitter

Nico Haster

Wim Weide

Thea Houbiers

Kengetallen HEEMwonen	2022	2021	2020	2019
Gegevens woningbezit				
Aantal verhuureenheden in exploitatie:				
• woningen en woongebouwen (zelfstandige eenheden)	9.691	9.751	9.705	9.731
• onzelfstandige wooneenheden	477	487	487	487
• parkeergelegenheden	1.261	1.337	1.355	1.355
• overige eenheden (maatschappelijk/ bedrijfsmatig onroerend goed)	34	40	36	36
Totaal aantal verhuureenheden	11.463	11.615	11.583	11.609
Mutaties in het (woning)bezit				
• aantal woningen opgeleverd	176	45	-	-
• aantal overige verhuureenheden opgeleverd	-	-	-	-
• aantal woningen aangekocht	2	2	-	-
• aantal overige verhuureenheden aangekocht	-	1	-	-
• aantal woningen verkocht / uit exploitatie	-20	-1	-4	-
• aantal overige verhuureenheden verkocht / uit exploitatie	-2	-	-	-
• aantal woningen gesloopt	-228	-	-24	-202
• aantal overige eenheden gesloopt	-83	-19	-	-85
• wijzigingen als gevolg van herclassificatie	3	4	2	-
Aantal woningen naar huurprijsklasse (gerelateerd aan aftoppingsgrenzen huurtoeslag)				
• goedkope woningvoorraad	890	1.068	944	1.151
• betaalbare woningvoorraad	7.468	7.869	7.120	7.219
• dure woningvoorraad tot liberalisatiegrens	1.106	625	1.419	1.129
• geliberaliseerde woningvoorraad	227	189	222	232
Kwaliteit				
• kosten planmatig onderhoud per Vhe (in €)	1.216	1.113	1.233	1.222
• kosten niet planmatig onderhoud per Vhe (in €)	1.332	1.032	718	725
• totaal kosten onderhoud / Vhe (in €)	2.548	2.145	1.951	1.947
Prijs / kwaliteitverhouding (cijfers ultimo boekjaar)				
• gemiddeld aantal punten WWS	151	149	152	147
• gemiddelde netto huurprijs (in €)	578	559	560	544
• huursomstijging (in %)	1,94	-0,37	2,30	1,23
• netto huurprijs als % maximaal redelijke huurprijs	72	71	71	73
Het verhuren van woningen				
• mutatiegraad (in %)	6,60	6,50	6,80	7,80
• huurachterstand (in %)	0,63	0,60	0,78	1,12
• totale huurderving (in %)	1,96	2,59	1,95	1,66
• mutatieleegstand (in %)	0,86	0,76	0,84	0,63
• renovatieleegstand (in %)	0,14	0,19	0,23	0,36
• herstructureringsleegstand (in %)	0,96	1,64	0,88	0,67

Kengetallen HEEMwonen (vervolg)	2022	2021	2020	2019
Financiële continuïteit				
• solvabiliteit (eigen vermogen / balanstotaal) (in %)	73,66	74,68	72,47	72,07
• solvabiliteit (o.b.v. beleidswaarde) (in %)	43,33	47,61	49,36	46,66
• liquiditeit (current ratio)	0,27	0,21	0,41	0,56
• gemiddelde vermogenskostenvoet (in %)	1,55	1,73	1,99	2,47
• rentedekkingsgraad (ICR)	4,10	4,51	3,07	2,31
• dekkingsgraad rente + aflossing (DSCR)	0,60	0,89	0,56	0,45
• loan to value (in % marktwaarde)	24,05	24,26	25,83	26,52
• loan to value (in % beleidswaarde)	52,67	51,88	48,29	52,39
Balans en winst- en verliesrekening (in €)				
• eigen vermogen / zelfstandige woning	97.158	103.534	87.645	82.509
• voorzieningen / zelfstandige woning	463	569	1.362	783
• langlopende schulden / zelfstandige woning	31.233	32.632	30.642	29.750
• totaal opbrengsten / zelfstandige woning	7.654	7.434	7.392	7.341
• (overheids)heffingen per zelfstandige woning	48	1.164	360	302
• overige bedrijfslasten / zelfstandige woning	887	830	877	825
• jaarresultaat / zelfstandige woning	-7.017	16.302	4.915	6.842
Personeelsbezetting				
Aantal formatieplaatsen gesplitst naar kostenplaats:				
• directie	3,00	3,00	3,00	3,00
• HRM	2,17	1,94	2,06	1,28
• control	1,89	1,89	1,89	2,00
• bedrijfsvoering	10,44	10,44	14,80	14,69
• strategie & beleid	11,22	11,11	11,49	10,49
• woonservice	57,45	51,98	55,51	46,20
• vastgoed	20,28	18,39	15,50	15,67
	106,45	98,75	104,25	93,22
Totaal aantal medewerk(st)ers:	122	109	117	103
Kosten per zelfstandige woning (in €)				
• Personeelskosten (excl. doorbelastingen)	985	920	996	907
• Huisvestingskosten	34	25	30	24
• Kosten toezicht (RvC)	12	15	18	12
• Algemene kosten	292	277	238	246

9

Jaarrekening

Inhoudsopgave

1	Balans per 31 december 2022	96
2	Winst- en verliesrekening over 2022	98
3	Kasstroomoverzicht	99
4	Algemene toelichting	100
5	Algemeen en grondslagen voor waardering van activa en passiva	103
6	Grondslagen voor bepaling van het resultaat	116
7	Financiële instrumenten en risicobeheersing	120
8	Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling	122
9	Kasstroomoverzicht	124
10	Toelichting op de balans	125
11	Toelichting op de winst- en verliesrekening	142
12	Gescheiden verantwoording DAEB en niet-DAEB	149
13	Verantwoording Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT)	158

1 Balans per 31 december 2022

(na voorgestelde resultaatbestemming) (bedragen x € 1.000)

	Ref.	31-12-2022	31-12-2021
VASTE ACTIVA			
Materiële vaste activa			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	10.1	5.195	5.337
Vastgoedbeleggingen			
DAEB vastgoed in exploitatie	10.2	1.212.023	1.260.584
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	10.2	46.723	51.234
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	10.3	405	24.834
		<u>1.259.151</u>	<u>1.336.652</u>
Financiële vaste activa			
Latente belastingvordering(en)	10.4.1	2.931	2.919
Leningen u/g	10.4.2	2.950	2.950
		<u>5.881</u>	<u>5.869</u>
Som der vaste activa		1.270.227	1.347.858
VLOTTENDE ACTIVA			
Vorderingen			
Huurdebiteuren	10.5.1	326	282
Overheid	10.5.2	615	21
Belastingen en premies sociale verzekeringen	10.5.3	1.442	2
Overige vorderingen	10.5.4	731	215
Overlopende activa	10.5.5	239	241
		<u>3.353</u>	<u>761</u>
Liquide middelen	10.6	4.644	3.188
Som der vlottende activa		7.997	3.949
TOTAAL ACTIVA		1.278.224	1.351.807

	<i>Ref.</i>	31-12-2022	31-12-2021
EIGEN VERMOGEN			
Overige reserves	10.7.1	322.559	317.649
Herwaarderingsreserve	10.7.2	618.998	691.914
		941.557	1.009.563
 VOORZIENINGEN			
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	10.8.1	3.588	4.705
Overige voorzieningen	10.8.2	894	846
		4.482	5.551
 LANGLOPENDE SCHULDEN			
Schulden/leningen kredietinstellingen	10.9.1	302.675	282.006
 KORTLOPENDE SCHULDEN			
Schulden aan overheid	10.10.1	13	14
Schulden aan kredietinstellingen	10.10.2	18.932	36.185
Schulden aan leveranciers	10.10.3	3.750	5.335
Belastingen en premies sociale verzekeringen	10.10.4	2.229	8.296
Overige schulden	10.10.5	1.070	737
Overlopende passiva	10.10.6	3.516	4.120
		29.510	54.687
 TOTAAL PASSIVA		1.278.224	1.351.807

2 Winst- en verliesrekening over 2022

(bedragen x € 1.000)

	Ref.	2022	2021
Huuropbrengsten	11.1.1	70.000	68.247
Opbrengsten servicecontracten	11.1.2	2.968	3.345
Lasten servicecontracten	11.1.3	-3.148	-4.062
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	11.1.4	-4.780	-5.573
Lasten onderhoudsactiviteiten	11.1.5	-29.205	-24.912
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	11.1.6	-3.717	-9.255
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		32.118	27.790
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	11.1.7	4	94
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	11.1.7	-	-
Toegerekende organisatiekosten	11.1.7	-	-
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		4	94
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	11.2	3.308	135
Lasten verkochte vastgoedportefeuille	11.2	-2.917	-121
Toegerekende organisatiekosten	11.2	-	-
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		391	14
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	11.3.1	-21.722	-4.205
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	11.3.2	-71.476	151.638
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-93.198	147.433
Opbrengsten overige activiteiten	11.4.1	167	216
Kosten overige activiteiten	11.4.2	-	-
Netto resultaat overige activiteiten		167	216
Overige organisatiekosten	11.5	-1.635	-6.942
Leefbaarheid	11.6	-3.169	-2.840
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	122	55
Rentelasten en soortgelijke kosten	11.7.3	-5.057	-6.081
Saldo financiële baten en lasten		-4.730	-5.821
Resultaat voor belastingen		-70.052	159.944
Belastingen	11.8	2.046	-979
Resultaat na belastingen		-68.006	158.965

3 Kasstroomoverzicht

(directe methode) (bedragen x € 1.000)	2022	2021
Operationele activiteiten		
Huren	74.332	70.885
Overige bedrijfsontvangsten	3.940	89
Renteontvangsten	204	190
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<u>78.476</u>	<u>71.164</u>
Personeelsuitgaven	9.348	9.243
Onderhoudsuitgaven	24.561	19.632
Overige bedrijfsuitgaven	10.380	10.093
Rente uitgaven	5.563	6.175
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	208	23
Verhuurderheffing	4.045	5.916
Leefbaarheid externe uitgave niet investering gebonden	950	928
Vennootschapsbelasting	6.151	-2.552
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<u>61.206</u>	<u>49.458</u>
Kasstroom uit operationele activiteiten	17.270	21.706
(Des)Investeringsactiviteiten		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	1.808	135
<i>Tussentelling ingaande kasstromen MVA</i>	<u>1.808</u>	<u>135</u>
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	-6.819	-23.096
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-11.025	-12.175
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-814	-471
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	-1.942	-601
Investeringen overig	-560	-193
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen MVA</i>	<u>-21.160</u>	<u>-36.536</u>
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen MVA</i>	-19.352	-36.401
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-19.352	-36.401
Financieringsactiviteiten		
Nieuwe door WSW geborgde leningen	36.000	40.484
Aflossing door WSW geborgde leningen	-32.462	-25.084
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	3.538	15.400
Mutatie liquide middelen	1.456	705
Liquide middelen per 1-1	3.188	2.483
Liquide middelen per 31-12	4.644	3.188

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 de stichting per 31 december 2022 bedraagt € 942 miljoen positief (2021: € 1,010 miljoen positief), de operationele kasstroom in 2022 € 17,3 miljoen (2021: € 21,7 miljoen). Financiering vindt plaats met kortlopende - en langlopende schulden, waaronder door banken en institutionele beleggers verstrekte geldleningen. Op basis van de communicatie met het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) verwachten wij dat de geborgde financiering zal worden gecontinueerd. De Nationale Prestatieafspraken vergen veel van woningcorporaties en er is sprake van toenemende onzekerheden in de vastgoedwaardering en de bouwkostenontwikkeling. De uitbreiding en de verduurzaming van het woningbezit wordt slechts gedeeltelijk gecompenseerd door het wegvallen van de verhuurderheffing. Per 31 december 2022 wordt voldaan aan de ratio-vereisten en dit is eveneens de verwachting voor 2023 en 2024. Tevens bestaan voldoende sturingsmogelijkheden ten aanzien van de liquiditeit door de timing van de investeringen en verkopen. De in de onderhavige jaarrekening gehanteerde grondslagen van waardering en resultaatbepaling zijn dan ook gebaseerd op de veronderstelling van continuïteit van de stichting.

4.3 Stelselwijzigingen

In de jaarrekening 2022 zijn geen stelselwijzigingen doorgevoerd

4.4 Schattingswijzigingen

In de jaarrekening 2022 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 8.1 '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 2022 is aangepast ten opzichte van voorgaand jaar door het toepassen van andere verdeelsleutels. De toerekening aan verhuur en beheeractiviteiten is gedaald en de toerekening aan de onderhoudsuitgaven is gestegen. Met de verschuiving tussen beide categorieën is in 2022 een bedrag van € 860.000 gemoeid.

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 geclassificeerd 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 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 indiende werkzaamheden 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 nieuwbouwgaven 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 waarderen marktwaarde in verhuurde staat.

Waarderingsgrondslag

Vastgoed in exploitatie wordt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat. HEEMwonen waardeert haar vastgoed in exploitatie bij eerste verwerking tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Daarna vindt waardering plaats tegen de actuele waarde zijnde de marktwaarde in verhuurde staat. De waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat vindt plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2022').

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 waarderen 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, wordt geacht te liggen binnen een bandbreedte van plus en min 10% van de bepaalde marktwaarde.

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 2022 voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast:

Parameters woongelegenheden	2023	2024	2025	2026	2027	2028 e.v.
Prijsinflatie	2,60%	2,30%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Looninflatie	3,70%	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%
Bouwkostenstijging	3,70%	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%
Leegwaardestijging	-1,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsond. doorexpluiten per vhe -EGW	€ 1.018 - € 2.851					
Instandhoudingsond. doorexpluiten per vhe -MGW	€ 934 - € 2.606					
Instandhoudingsond. uitponden per vhe -EGW	€ 661 - € 1.790					
Instandhoudingsond. uitponden per vhe -MGW	€ 636 - € 1.827					
Beheerkosten per vhe - EGW	€ 481					
Beheerkosten per vhe - MGW	€ 472					
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,18%					
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,07%					
Huurderving (% van de huursom)	1,00%					
Mutatiekans bij doorexpluiten	7,40%					
Mutatiekans bij uitponden (jaar 1)	8,17%					
Mutatieleegstand DAEB	0 maanden					
Mutatieleegstand niet-DAEB	3 maanden					
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)	1,00%					
Disconteringsvoet bij doorexpluiten:	6,04%					
Disconteringsvoet bij uitponden:	6,85%					
Huurstijging boven prijsinflatie en loonindex voorgaand jaar – gereguleerde woningen	0,00%	0,00%	0,00%	0,50%	0,50%	0,50%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – geliberaliseerde woningen	1,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Parameters bedrijfsmatig onroerend goed	2022	2021
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo	€ 8,17	€ 7,27
Mutatieonderhoud per m2 bvo	€ 10,90	€ 10,10
Beheerkosten % van de markthuur - BOG	3%	3%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,44501%	0,42984%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13%	0,12%
Disconteringsvoet:	9,77%	9,49%

Parameters maatschappelijk onroerend goed	2022	2021
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo	€ 8,38	€ 7,79
Mutatieonderhoud per m2 bvo	€ 13,20	€ 12,20
Beheerkosten % van de markthuur - BOG	2%	2%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,44501%	0,42984%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13%	0,12%
Disconteringsvoet:	8,17%	7,83%

Parameters intramuraal zorgvastgoed	2022	2021
	€	
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo	9,75	€ 9,09
	€	
Mutatieonderhoud per m2 bvo	13,20	€ 12,20
Beheerkosten (% van markthuur)	2,50%	2,50%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,35%	0,33%
Disconteringsvoet:	7,30%	7,02%

Voor juridische splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 571 per te splitsen eenheid. De verkoopkosten bedragen 1,0% 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% en wijzigt per 1 januari 2023 naar 10,4%. Het tarief voor de overige aankoopkosten is 1%. Het totale tarief voor overdrachtskosten per 31 december 2022 bedraagt derhalve 9%. Vanaf 1 januari 2023 bedraagt het totale tarief 11,4%. 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	€ 379	€ 767	€ 1.328	€ 499	€ 838	€ 1.340
Leegwaarde	€ 66.389	€ 167.797	€ 450.411	€ 51.484	€ 156.608	€ 339.324
Leegwaardestijging (5 jaars gem.)		1,40%			1,10%	
Disconteringsvoet bij doorexpluiten:	5,40%	6,04%	7,25%	6,60%	6,78%	6,92%
Disconteringsvoet bij uitponden:	6,00%	6,85%	7,75%	7,42%	7,60%	7,74%
Mutatiekans bij doorexpluiten	4,00%	7,40%	12,00%	4,00%	7,32%	25,00%
Mutatiekans bij uitponden (jaar 1)	4,00%	8,17%	14,00%	4,00%	7,85%	25,00%
Onderhoud bij doorexpluiten	€ 934	€ 1.777	€ 2.851	€ 1.314	€ 1.740	€ 2.189
Onderhoud bij uitponden	€ 636	€ 1.058	€ 1.827	€ 805	€ 1.027	€ 1.332
Exit yield bij doorexpluiten	4,58%	6,69%	9,75%	5,40%	6,67%	8,66%
Exit yield bij uitponden	4,21%	6,21%	8,50%	5,11%	7,11%	9,15%

BOG-MOG	Min.	Max.
Markthuur per m2 VVO	€ 41	€ 118
Disconteringsvoet bij doorexpluiten	7,20%	10,97%
Onderhoud per m2 BVO	€ 8,12	€ 9,21
Exit yield	7,40%	11,33%
Markthuurstijging (5 jaars gem.)	1,20%	1,20%

ZOG	Min.	Max.
Markthuur per m2 VVO	€ 85	€ 147
Disconteringsvoet bij doorexpluiten	6,55%	9,90%
Onderhoud per m2 BVO	€ 5,79	€ 19,27
Exit yield	5,85%	10,70%
Markthuurstijging (5 jaars gem.)	1,20%	2,00%

Parkeren	Min.	Max.
Markthuur	€ 19,00	€ 64,00
Leegwaarde	€ 2.700	€ 10.800
Disconteringsvoet bij doorexpluiten	6,46%	7,16%
Disconteringsvoet bij uitpanden	6,46%	7,16%
Mutatiekans bij doorexpluiten	3,33%	11,19%
Mutatiekans bij uitpanden (jaar 1)	3,33%	11,19%
Onderhoud	€ 45	€ 152
Exit yield doorexpluiten	6,95%	7,20%
Exit yield uitpanden	6,70%	6,95%

Conform de gebruikelijke taxatiecyclus zijn in 2022 de portefeuilles wonen en parkeren volledig getaxeerd door een onafhankelijk taxateur. De portefeuille BOG MOG ZOG is getaxeerd door middel van een taxatie-update.

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 doorexploteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpandscenari 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 beklemmingen 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

De onderhoudsnorm waarmee in de beleidswaarde wordt gerekend bedraagt € 3.515 (2021: € 2.946) per woning. Dit bedrag is inclusief toegerekende organisatiekosten.

De gemiddelde onderhoudskosten in de marktwaardeberekening bedragen exclusief toegerekende organisatiekosten € 1.066 (2021: € 968). De onderhoudsnorm stijgt door de aanpassing van de norm ten gevolge van de forse prijsstijgingen. Het aantal complexen en eenheden dat op basis van (het hoogste) scenario uitponden wordt gewaardeerd is in verhouding tot de vorige waardering minimaal toegenomen. 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 "definities 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 beheerlasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening. 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 2022 is toegepast.

De belastingen en verzekeringen zijn gebaseerd op de werkelijke kosten die in 2022 op deze onderdelen zijn gerealiseerd.

De beleidswaarde van BOG / MOG / ZOG is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de marktingangspunten 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 2,625% (2021: 1,35%)

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 2022 is de dekkingsgraad van het pensioenfonds 133,7% (31 december 2021: 118,8%). Op 31 december 2022 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 pensioenfondsen 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 3,5%.
- *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 2022 zijn door het ministerie van Binnenlandse Zaken gepubliceerd. De maximale huurstijging voor een sociale huurwoning bedraagt 2,3% voor alle inkomens. De huurstijging van vrije sectorwoningen is gemaximeerd op 3,3%. HEEMwonen heeft in 2022 een gemiddelde huurstijging van 1,94% 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 2022 gering zijn is deze toerekening niet toegepast.

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 2022 (en 2021 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	2022	2021
Overhead	28%	29%
Geactiveerde productie eigen bedrijf	8%	7%
Exploitatie vastgoed DAEB verhuur en beheeractiviteiten	21%	26%
Exploitatie vastgoed niet-DAEB verhuur en beheeractiviteiten	1%	1%
Exploitatie vastgoed DAEB onderhoudsactiviteiten	24%	17%
Exploitatie vastgoed niet-DAEB onderhoudsactiviteiten	1%	1%
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	9%	10%
Overige activiteiten	7%	8%
	100%	100%

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	2022	2021
Exploitatie vastgoed DAEB verhuur en beheeractiviteiten	33%	42%
Exploitatie vastgoed niet-DAEB verhuur en beheeractiviteiten	1%	1%
Exploitatie vastgoed DAEB onderhoudsactiviteiten	37%	27%
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	11%	12%
	<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 gebruiksklaar te maken. De te activeren rente wordt berekend op basis van de verschuldigde rente over specifiek voor de vervaardiging opgenomen leningen en van de gewogen rentevoet van leningen die niet specifiek aan de vervaardiging van het actief zijn toe te rekenen, in verhouding tot de uitgaven en periode van vervaardiging. Geactiveerde rente wordt in de winst- en verliesrekening in mindering gebracht op de post rentelasten en soortgelijke kosten.

6.3.10 *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 belastingdienst heeft aangekondigd de VSO met ingang van 2023 op te zeggen.

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 2020 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 die in 2022 middels een vaststellingsovereenkomst (VSO) is bekrachtigd door de fiscus. Ondertekening van de VSO heeft plaatsgevonden op 7 februari 2023. Dit betreft met name de gevolgen van de fiscale onderhoudsvoorziening die in de VpB aangifte 2018 is gevormd. De voorziening is middels een vrijval in de jaren 2020-2021 teruggebracht tot 50% van de dotatie 2018. Afhankelijk van de uitspraak van de Hoge Raad inzake de toepasbaarheid van de voorziening vindt in het jaar van uitspraak een aanvullende dotatie danwel vrijval van de voorziening plaats. Verder is de korting op de verhuurderheffing ingaande het jaar 2019 ten gunste van de stichtingskosten gebracht en niet (meer) ten gunste van het resultaat.

HEEMwonen volgt in haar fiscale strategie en fiscale planning de binnen de sector gangbare standpunten die naar de mening van belastingadviseurs pleitbaar zijn.

7 Financiële instrumenten en risicobeheersing

In 2022 is het geactualiseerde 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 2022
Bankschuld	-
Kredietlimiet	3.000
Lopende investeringsverplichtingen	6.669
Reeds vastgelegde nog te storten leningen o/g	-
Nog niet benutte borgingsruimte WSW (2022-2023)	37.921

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 omvangrijke saneringssteun door de Autoriteit Wonen leidt tot een significant effect op 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 2022 en 2021 is geen niet-DAEB financiering aangetrokken. De verwachting is dat HEEMwonen ook in 2023 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.

Bedragen x € 1.000		Mogelijke	Marktwaarde	Effect op de	Effect op de
	Gehanteerde	afwijking	in verhuurde	marktwaarde in	marktwaarde in
	parameter		staat	verhuurde staat	verhuurde staat (%)
				(x € 1.000)	
Jaarrekening			1.258.746		
Disconteringsvoet	full taxatie	+ 1%	1.153.556	-105.190	-8,4%
Markthuur	full taxatie	- 10%	1.236.506	-22.240	-1,8%
Leegwaarde	full taxatie	- 10%	1.203.507	-55.239	-4,4%
Mutatiegraad	full taxatie	- 1%	1.235.141	-23.606	-1,9%

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

HEEMwonen heeft de in 2018 gevormde voorziening groot onderhoud in de jaren 2019-2021 voor 50% laten vrijvallen. De toepasbaarheid van de voorziening ligt ter beoordeling voor bij de Hoge Raad. In het jaar van uitspraak door de Hoge Raad wordt een aanvullende dotatie gedaan danwel valt de voorziening verder vrij. Dit is vastgelegd in een VSO die in februari 2023 is ondertekend. Het belangrijkste voordeel is gelegen in het feit dat HEEMwonen niet (mogelijk) achteraf wordt geconfronteerd met hoge belastingrente. Daarnaast zijn inschattingen gemaakt voor de restwaarde en de afschrijvingstermijnen van de materiële vaste activa alsmede de onderhoudslasten.

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.	
	2022	2021	2022	2021
Stand per 1 januari				
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	11.299	11.104	5.675	5.506
Cumulatieve waardeverminderingen	-6.825	-6.467	-4.812	-4.330
Boekwaarde per 1 januari	4.474	4.637	863	1.176
Mutaties				
Investeringsen	768	194	283	169
Afschrijvingen	-402	-358	-497	-482
Waardemutaties (afwaardering)	-295	-	-	-
Totaalmutaties	71	-164	-213	-313
Stand per 31 december				
Verkrijgingsprijzen	12.067	11.299	5.958	5.675
Cumulatieve waardeverminderingen	-7.522	-6.825	-5.309	-4.812
Boekwaarde per 31 december	4.545	4.474	650	863
	Totaal 2022	Totaal 2021		
Recapitulatie totaal boekwaarde	5.195	5.337		

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

- Grond geen afschrijvingen
- Casco 10 - 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	
	2022	2021	2022	2021
Stand per 1 januari				
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 1 januari	1.260.584	1.104.988	51.234	46.515
Mutaties				
Investerings	13.378	14.315	-	-
Oplevering	38.771	10.095	-	-
Desinvesteringen sloop	-11.195	-220	-744	-64
Desinvesteringen verkoop	-1.740	-118	-801	-
Onrendabel deel na-investeringen	-556	-636	-	-
Onrendabel deel nieuwbouw	-9.546	-2.906	-	-
Onrendabel deel renovatieprojecten	-9.164	-11.788	-	-
Waardemutaties	-68.510	146.855	-2.966	4.783
Totaalmutaties	-48.561	155.597	-4.511	4.719
Stand per 31 december				
Verkrijgingsprijzen	626.678	590.429	38.756	39.985
Cumulatieve waardevermeerderingen	610.132	679.417	10.219	12.497
Cumulatieve waardeverminderingen	-24.787	-9.262	-2.252	-1.248
Boekwaarde per 31 december	1.212.023	1.260.584	46.723	51.234
	Totaal 2022	Totaal 2021		
Recapitulatie totaal boekwaarden	1.258.746	1.311.818		

De boekwaarde per 31 december 2022 heeft betrekking op onderstaande eenheden.

Eenheden	DAEB	niet-DAEB	aantal eenheden	aantal contracten
Zelfstandige eenheden	9.294	202	9.496	9.496
Zelfstandige eenheden (zorgcontract)	195	-	195	5
Totaal zelfstandige eenheden	9.489	202	9.691	9.501
Onzelfstandige eenheden (zorgcontract)	477	-	477	18
Parkeervoorzieningen	1	1.260	1.261	1.261
Overige eenheden (MOG/BOG)	32	2	34	16
	9.999	1.464	11.463	10.796

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

De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen (belastingjaar 2023 met waardepeildatum 1 januari 2022) van deze eenheden bedraagt € 1.573 miljoen (vorig jaar € 1.313 miljoen).

10.2.1 *Marktwaarde in verhuurde staat*

De marktwaarde in verhuurde staat voor het gehele bezit in exploitatie bedraagt € 1.258,7 miljoen (2021: € 1.311,8 miljoen).

In 2022 zijn de portefeuilles wonen en parkeren volledig getaxeerd. De renovatie- en nieuwbouwcomplexen zijn volledig getaxeerd. De portefeuille BOG/MOG/ZOG is, gewaardeerd op basis van een markttechnische update. Zowel de volledige taxatie als de validatie van de taxatie-update is uitgevoerd door een onafhankelijk taxateur.

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

	2022	2021
Woningen	1.182.098	1.233.275
ZOG/MOG/BOG	69.196	70.090
Parkeervoorzieningen	7.452	8.454
	<u>1.258.746</u>	<u>1.311.818</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 2021-2022

	DAEB	Niet-DAEB		
	Totaal	Totaal	Totaal	%
Waarde 2021	1.260.584	51.234	1.311.818	
Voorraadmutaties	15.140	-1.524	13.616	1,04%
Verkoop / sloop / overig weg	-12.935	-1.545	-14.479	-1,10%
Nieuwbouw / aankoop / overig nieuw	28.075	21	28.095	2,14%
Vastgoedgegevens	14.514	697	15.211	1,16%
Contracthuur	13.461	620	14.081	1,07%
Leegstand	605	10	615	0,05%
Maximale huur	4.233	-	4.233	0,32%
Mutatiegraad doorexploiteren	672	102	774	0,06%
WOZ-waarde	-5.187	-36	-5.223	-0,40%
Contractgegevens BOG/MOG/ZOG	-386	0	-386	-0,03%
Complexdefinitie en verkooprestricties	1.117	-	1.117	0,09%
Methodische wijzigingen	11.481	269	11.750	0,90%
Aanpassing BOG huurverhogingsmoment direct bij verhoging in januari	0	-	0	0,00%
Aanpassing huurafkapping geliberaliseerd	-1	-	-1	0,00%
Aanpassing grondslag indexatie contracthuur woningen	19.366	500	19.866	1,51%
Overdrachtskosten	-7.884	-231	-8.115	-0,62%
Markontwikkelingen	-89.696	-3.953	-93.649	-7,14%
Macro-economische parameters	4.861	-169	4.692	0,36%
Liberalisatiegrens	-1.906	-95	-2.001	-0,15%
Mutatiegraad uitponen	-3.772	-375	-4.147	-0,32%
Reguliere huurstijging	-13.010	87	-12.923	-0,99%
Markthuur	-394	48	-346	-0,03%
Leegwaarde	14.026	1.248	15.274	1,16%
Leegwaardestijging	-65.005	-3.572	-68.577	-5,23%
Splitsingskosten	135	2	138	0,01%
Verkoopkosten	1.160	57	1.217	0,09%
Instandhoudings- en mutatieonderhoud	-19.791	-301	-20.092	-1,53%
Beheerkosten	-1.558	-35	-1.592	-0,12%
Belastingen en verzekeringen	837	14	851	0,06%
Verhuurderheffing	45.546	142	45.688	3,48%
Overige kosten en opbrengsten	697	-	697	0,05%
Disconteringsvoet	-37.695	-837	-38.533	-2,94%
Exit yield	-13.825	-169	-13.994	-1,07%
Waarde 2022	1.212.023	46.723	1.258.746	95,95%
Percentage marktwaarde 2022 t.o.v. 2021	96,1%	91,2%	96,0%	

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:	2022	2021	
Disconteringsvoet	6,17%	5,76%	
Streefhuur per maand	€ 621	€ 599	per woning
Lasten onderhoud per jaar	€ 3.515	€ 2.946	per woning
Lasten beheer per jaar	€ 851	€ 880	per woning

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

	2022	2021
Marktwaarde verhuurde staat	1.258.746	1.311.818
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	131.249	89.293
Betaalbaarheid (huren)	-285.900	-340.314
Kwaliteit (onderhoud)	-507.063	-401.705
Beheer (beheerkosten)	-22.401	-45.825
Beleidswaarde	574.631	613.267

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	80.834 lager
Streefhuur per maand	10% lager	114.112 lager
Lasten onderhoud en beheer per jaar	10% hoger	128.032 lager

10.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie			
	Grondposities		Projecten	
	2022	2021	2022	2021
Stand per 1 januari				
Boekwaarde per 1 januari	8	102	24.826	7.513
Mutaties				
Investerings	-	-	5.322	36.175
Oplevering DAEB vastgoed	-	-	-38.771	-23.532
Desinvesteringen	-	-	-160	-
Sloop woningen	352	-	-	-
Onttrekking tlv voorziening ORT	-	-	-394	-14.402
Overige waardeveranderingen	-	-	9.546	19.072
Mutaties in grondposities	-5	-94	-	-
Overboeking grondposities	-319	-	-	-
Totaalmutaties	28	-94	-24.457	17.313
Stand per 31 december				
Boekwaarde per 31 december	36	8	369	24.826
Recapitulatie totaal boekwaarde	405	24.834		

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 2022	2.919	2.950	5.869
Waardevermeerderingen	12	-	12
Stand per 31 december 2022	2.931	2.950	5.881

10.4.1 Latente belastingvordering(en)

De samenstelling van de verrekenbare tijdelijke verschillen is als volgt:

De latente belastingvordering is als volgt te specificeren:

	31-12-2022	31-12-2021
Verrekenbare tijdelijke verschillen inzake:		
- belastingvordering leningen o/g	163	209
- belastingschulden leningen u/g	-1	-4
- belastingvordering fiscaal afschrijvingspotentieel	5.655	2.025
- aftrekbaarheid agio leningruil Vestia	-	689
- belastingschulden fiscale onderhoudsvoorziening	-2.886	-
Totaal latente belastingvorderingen	2.931	2.919

De nominale waarde van de latenties is als volgt:

- belastingvordering leningen o/g	169
- belastingschulden leningen u/g	-1
- belastingvordering fiscaal afschrijvingspotentieel	6.614
- belastingschulden fiscale onderhoudsvoorziening	-3.073

De volkshuisvestelijke bijdrage ad € 5,4 miljoen aan de Vestia lening is in de jaren 2021 en 2022 telkens voor 50% ten laste van de fiscale winst worden gebracht.

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 2022, waarvoor geen latentie is gevormd.

bedragen x € 1.000

Commerciële waarde vastgoed	1.258.746
Fiscale waarde vastgoed	969.293
Verskil	289.453

Het deel van de vennootschapsbelasting over de fiscale verliezen dat is ontstaan door de beperking van de rente-aftrek bedraagt € 10,2 miljoen (2021: € 9,6 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 0,5 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 € 3,11 miljoen (2021: 3,4 miljoen). De marktwaarde is gebaseerd op de yieldcurve (met een afslag van 1 basispunt) per ultimo 2022.

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

	31-12-2022	31-12-2021
Zittende huurders:		
- huur	475	445
- overige vorderingen	-	-
Vertrokken huurders	776	790
Af: voorziening dubieuze debiteuren	-925	-953
Totaal huurdebiteuren	326	282

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

10.5.2 Overheid

	31-12-2022	31-12-2021
Gemeente Landgraaf	35	14
Gemeente Kerkrade	580	7
Totaal overheid	615	21

De vordering op de gemeente Kerkrade heeft met name betrekking op de aankoop van panden in het kader van het Volkshuisvestingsfonds en de Regiodeal. HEEMwonen heeft ultimo 2022 panden aangekocht waarvan de investering wordt gesubsidieerd uit één van deze initiatieven. Uitbetaling van de subsidie vindt plaats via de gemeente.

10.5.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen

	31-12-2022	31-12-2021
Premies sociale verzekeringen	2	2
Vennootschapsbelasting	1.440	-
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	1.442	2

De schuld aan de belastingdienst in de jaarrekening 2021 had te maken met een standpunt van HEEMwonen inzake de fiscale onderhoudsvoorziening. In 2022 is hier duidelijkheid over ontstaan en zal een eventuele toekomstige correctie geen effect hebben op voorgaande jaren. Ultimo 2022 is er over de jaren 2021 en 2022 een vordering op de Belastingdienst ontstaan doordat de acute VPB-last lager is dan de voorlopige aanslag. Over het jaar 2018 is een vordering ontstaan doordat de verwerking van de vermindering verhuurderheffing op basis van de foutenleer niet ten gunste van het resultaat hoeft te worden geboekt maar op de materiële vaste activa in mindering wordt gebracht.

Jaar	Bedrag	Oorzaak
2018	€ 265.661	verwerking vermindering verhuurderheffing (foutenleer)
2021	€ 416.685	saldo in te dienen aangifte VPB 2021 -/- reeds betaalde VA
2022	€ 757.919	fiscale positie 2022
Totaal	€ 1.440.265	

10.5.4 Overige vorderingen

	31-12-2022	31-12-2021
Totaal overige vorderingen	731	215

10.5.5 Overlopende activa

	31-12-2022	31-12-2021
Nog te ontvangen interest	103	102
Vooruitbetaalde beheerkosten	85	98
Verenigingen van Eigenaren	-	-
Overige	51	41
Totaal overlopende activa	239	241

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

10.6 Liquide middelen

	31-12-2022	31-12-2021
Kas	1	1
Rekening-courant	3.643	3.185
Spaarrekening	1.000	2
Totaal liquide middelen	<u>4.644</u>	<u>3.188</u>

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 2022 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:

	2022	2021
Stand per 1 januari	317.649	294.690
Uit resultaatbestemming	-68.006	158.966
Overige mutaties	72.916	-136.007
Stand per 31 december	322.559	317.649

De overige mutaties hebben betrekking op de ongerealiseerde herwaarderingen.

10.7.2 Herwaarderingsreserve

Het verloop van de herwaarderingsreserve is als volgt:

	2022	2021
Stand per 1 januari	691.914	555.907
Realisatie door verkoop	-999	-92
Realisatie door sloop	-5.439	-16
Ongerealiseerde herwaardering boekjaar	-71.476	151.638
Overige mutaties	4.998	-15.523
Stand per 31 december	618.998	691.914

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 onttrokken.

10.8 Voorzieningen

Het verloop van de voorzieningen is als volgt:

	<i>Stand per 1-1-2022</i>	<i>Dotaties</i>	<i>Onttrek- kingen</i>	<i>Vrijval</i>	<i>Stand per 31-12-2022</i>
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	4.705	7.445	-8.156	-406	3.588
Overige voorzieningen:					
- Loopbaanontwikkelingsbudget	108	4	-	-	112
- Voorziening loondoorbetaling bij ziekte	-	188	-	-	188
- Verplichting uit jubilea	738	-	-50	-94	594
Totaal	5.551	7.637	-8.206	-500	4.482

Van het totale bedrag van de voorzieningen ad € 4,7 miljoen is een bedrag van € 0,9 miljoen als langlopend (langer dan een jaar) aan te merken. Hiervan heeft naar verwachting een bedrag van € 0,9 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.

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*

In deze jubileumvoorziening 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 3.50% (2021: 1.35%).

10.9 Langlopende schulden

	<i>Stand per 31-12-2022</i>	<i>Aflossings- verplichting 2022</i>	<i>Resterende looptijd > 1 jaar</i>	<i>Resterende looptijd > 5 jaar</i>
Schulden/leningen kredietinstellingen	321.607	18.932	49.282	253.393

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

Marktwaaarde leningenportefeuille

De marktwaaarde van de leningenportefeuille per 31 december 2022 bedraagt € 245 (2021: € 342) miljoen. De marktwaaarde is gebaseerd op basis van de rentetermijnstructuur (yieldcurve) plus 29 basispunten (2021: plus 18 basispunten) opslag.

Rentevoet en aflossingssysteem

De gemiddelde rentevoet van de leningen bedraagt 1,57% (2021: 1,82). De leningen worden ineens afgelost (fixe-leningen) of op basis van het lineaire- of annuïtaire systeem.

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 € 306,9 miljoen (2021: € 301,9 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 2022 van de schulden/leningen zijn als volgt:

	Schulden/leningen kredietinstellingen
Stand per 1 januari 2022 (lang- en kortlopend)	318.191
Bij: nieuwe leningen	36.000
Bij: agio op nieuwe leningen	-
Af: aflossingen	-32.462
Af: vrijval agio leningen	-122
Stand per 31 december 2022 (lang- en kortlopend)	321.607
Waarvan opgenomen onder schulden op korte termijn	18.932
Waarvan opgenomen onder schulden op lange termijn	302.675

Vastrentende leningen	2022	2021
Restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum	321.607	318.191
Gemiddelde rente	1,57%	1,82%
Gemiddelde rentetypische looptijd	21,21	17,92
Gemiddelde liquiditeitstypische looptijd	21,55	18,35
Renteherzieningsperiode	2022	2021
Geen renteherziening	313.092	308.198
1-5 jaar	7.814	9.266
5-10 jaar	701	727
>10 jaar	-	-
	321.607	318.191

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

	31-12-2022	31-12-2021
Gemeente Kerkrade	13	12
Gemeente Landgraaf	-	1
Gemeente Maastricht	-	1
Totaal schulden aan overheid	13	14

10.10.2 Schulden aan kredietinstellingen

	31-12-2022	31-12-2021
Kortlopend deel langlopende schulden	18.932	36.185

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

	31-12-2022	31-12-2021
Leveranciers	3.750	5.335

10.10.4 Belastingen en premies sociale verzekeringen

	31-12-2022	31-12-2021
Loonheffing en sociale lasten	452	396
Omzetbelasting	1.675	2.376
Vennootschapsbelasting	-	5.524
Pensioenen	102	-
Totaal belastingen en premies sociale verzekering	2.229	8.296

De schuld aan de belastingdienst 2021 had te maken met een standpunt van HEEMwonen inzake de fiscale onderhoudsvoorziening. In 2022 is hier duidelijkheid over ontstaan en zal een eventuele toekomstige correctie geen effect hebben op voorgaande jaren. Ultimo 2022 is er over de jaren 2021 en 2022 een vordering op de Belastingdienst ontstaan doordat de acute VPB-last naar verwachting lager is dan de betaalde voorlopige aanslag.

10.10.5 Overige schulden

	31-12-2022	31-12-2021
Te verrekenen servicekosten	657	404
CorpoConnect	67	17
Reservering niet opgenomen verlofrechten einde kalenderjaar	331	308
Huiskamerproject	7	8
Personeelsvereniging	6	-
Waarborgsom	2	-
Totaal overige schulden	1.070	737

10.10.6 Overlopende passiva

	31-12-2022	31-12-2021
Niet-vervallen rente	2.317	2.665
Vooruitontvangen huur	926	936
Kosten controle jaarrekening	75	68
Te verrekenen glasverzekering	144	159
Ketenpartners kosten afrekening afkoop en NPO	-	224
Overige	54	68
Totaal overlopende passiva	3.516	4.120

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 0,34% 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 2022 bedroeg de heffing 0,0487% (€ 0,15 miljoen) en het gecommiteerde obligo 2,6%. De maximale obligoverplichting bedraagt € 7,98 miljoen per 31 december 2022 (2021: € 8,19 miljoen).

HEEMwonen zal de komende 5 jaren naar verwachting in totaal € 3 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 2 renovatieprojecten en 1 nieuwbouwproject voor een totaalbedrag van € 6,7 miljoen (2021: 10,7 miljoen). De projecten worden binnen één jaar afgewikkeld.

10.11.3 Onderhoudsverplichtingen

Ultimo boekjaar is HEEMwonen onderhoudsverplichtingen aangegaan voor een totaalbedrag van € 2,9 miljoen (2021: € 3,3 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

	2022	2021
Nettohuur:		
Woningen en woongebouwen DAEB	68.638	67.314
Woningen en woongebouwen niet-DAEB	2.069	2.042
Onroerende zaken, niet zijnde woningen DAEB	156	133
Onroerende zaken, niet zijnde woningen niet-DAEB	540	564
	71.402	70.053
Af: huurderiving wegens leegstand	-714	-652
Af: huurderiving wegens herstructurering	-688	-1.154
Totaal huuropbrengsten	70.000	68.247

De te ontvangen netto huur is gewijzigd als gevolg van:

- De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2022 bedroeg 1,94% (1 juli 2021: 0%).
- De huurderiving wegens mutatie-leegstand uitgedrukt in een percentage van de netto huur bedraagt 1,00% (2021: 0,76%). Inclusief leegstand in verband met herstructurering bedraagt dit percentage 1,96% (2021: 2,59%).

11.1.2 Opbrengsten servicecontracten

	2022	2021
Leveringen en diensten (verrekenbaar)	3.295	3.454
Af: vergoedingsderiving wegens leegstand	-32	-437
	3.263	3.017
Nadere toelichting servicecontracten:		
- Opbrengsten na aftrek van vergoedingsderiving	3.263	
- Lasten servicecontracten (inclusief afschrijving overige goederen)	-2.637	
Saldo te verrekenen met huurders	-626	33
Sub-totaal verrekenbaar	2.637	3.050
Leveringen en diensten serviceabonnement (niet verrekenbaar)	331	295
Af: vergoedingsderiving wegens leegstand	-	-
Sub-totaal niet verrekenbaar	331	295
Totaal opbrengsten servicecontracten	2.968	3.345

11.1.3 Lasten servicecontracten

	2022	2021
Levering en diensten:		
Gas, water en elektra	-1.628	-2.092
Kosten groenvoorziening	-37	-40
Onderhouds- en schoonmaakkosten	-827	-777
Kosten alarmering en toezicht	-60	-58
Kosten serviceabonnement	-255	-237
Overige kosten	-6	-8
Vereniging van eigenaren	-80	-76
Resultaat S&V voorgaand jaar	43	-498
Toegerekende organisatiekosten	-298	-276
Totaal lasten servicecontracten	-3.148	-4.062

11.1.4 Lasten verhuur en beheeractiviteiten

	2022	2021
Toegerekende organisatiekosten	-4.502	-5.362
Mutatie voorziening dubieuze huurdebiteuren	-278	-211
Totaal lasten verhuur en beheeractiviteiten	-4.780	-5.573

11.1.5 Lasten onderhoudsactiviteiten

	2022	2021
Kosten reparatieverzoeken	-3.429	-3.262
Kosten mutatie-onderhoud	-3.758	-3.988
Kosten badkamer/keuken/toilet	-4.354	-3.102
Kosten planmatig onderhoud	-12.646	-11.157
Toegerekende organisatiekosten	-5.018	-3.403
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	-29.205	-24.912

11.1.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2022	2021
Verhuurderheffing	-4.044	-5.914
Heffingsvermindering door nieuwbouw en verduurzaming	3.778	-
Per saldo betaald verhuurderheffing	-266	-5.914
Belastingen	-3.198	-3.107
Premie verzekeringen	-255	-242
Geactiveerde productie eigen bedrijf	2	8
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-3.717	-9.255

11.1.7 Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

	2022	2021
Omzet verkoop grond	4	94
af: toegerekende organisatiekosten	-	-
Totaal netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	4	94

HEEMwonen heeft in 2022 een kleine grondpositie aan een particulier 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

	2022	2021
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	3.308	135
af: lasten verkochte vastgoedportefeuille	-2.917	-121
af: toegerekende organisatiekosten	-	-
Totaal netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	391	14

In 2022 zijn 10 zelfstandige woningen, 1 zorgcomplex (met 10 onzelfstandige eenheden), een voormalig kantoorpand en 2 BOG panden verkocht (2021: 1 woning). 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

	2022	2021
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling	-7.038	-7.109
Waardeveranderingen lopende projecten	-	4.631
Waardemutaties grondposities	-5	-314
<i>Afwaardering vastgoed in exploitatie:</i>		
Nagekomen lasten afgeronde projecten	-25	-59
Onrendabele na-investeringen	-556	-700
Subtotaal afwaardering vastgoed in exploitatie	-581	-759
<i>Waardevermindering a.g.v. herstructurering:</i>		
Waardemutatie sloop woningen	-11.586	-
Kosten schadeloosstelling bewoners	-23	-20
Sloopkosten incl. voorbereidingskosten	-2.489	-634
Subtotaal waardevermindering a.g.v. herstructurering	-14.098	-654
Totaal waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-21.722	-4.205

11.3.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2022	2021
DAEB Vastgoedbeleggingen in exploitatie	-68.510	146.855
Niet-DAEB Vastgoedbelegging in exploitatie	-2.966	4.783
Totaal niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-71.476	151.638

11.4 Netto resultaat overige activiteiten

11.4.1 opbrengst overige activiteiten

	2022	2021
Vergoedingen voor algemeen beheer en administratie:		
- afsluiten huurcontracten	-	16
- doorberekende administratiekosten servicekosten en derden	96	107
- doorberekende kosten aan huurders inzake incasso	-	4
- doorberekende kosten aan huurders inzake warmtemeters	14	14
- vergoeding huismeesters	37	41
- verhuur van zendinstallaties	2	11
Overige baten	18	23
Totaal opbrengst overige activiteiten	167	216

11.4.2 kosten overige activiteiten

HEEMwonen heeft geen kosten overige activiteiten

11.5 Overige organisatiekosten

	2022	2021
Kosten ten aanzien van verslaglegging en control	604	692
Kosten uit hoofde van personeel en organisatie	384	325
Kosten uit hoofde treasury	145	147
Kosten uit hoofde van portfoliomanagement	278	281
Kosten uit hoofde van governance en bestuur	27	61
Heffingsbijdrage Autoriteit Woningcorporaties (Aw)	44	23
Volkshuisvestelijke bijdrage aan andere corporaties	-	5.413
Obligohoeffing	153	-
	1.635	6.942

11.6 Leefbaarheid

	2022	2021
Vastgoed gerelateerde leefbaarheid	-1.173	-783
Mens gerelateerde leefbaarheid	-83	-149
Toegerekende organisatiekosten	-1.913	-1.908
Totaal leefbaarheid	-3.169	-2.840

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

	2022	2021
Rente langlopend belegde geldmiddelen	205	205

11.7.2 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2022	2021
Rente op overige vorderingen	122	55
Totaal rentebaten en soortgelijke opbrengsten	122	55

11.7.3 Rentelasten en soortgelijke kosten

	2022	2021
Rente leningen kredietinstellingen	-5.179	-5.814
Rente rekening-courant (kredietfaciliteit)	-7	-15
Renteverlies tijdens de bouw	285	68
Rente Belastingdienst	-51	-
Kosten financiering WSW (borgstellingsvergoeding)	-105	-320
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	-5.057	-6.081

11.8 Belastingen

	2022	2021
Acute belastingen boekjaar	-2.267	-2.825
Aanpassing acute belastingen vorige boekjaren	4.302	-303
Mutatie actieve en passieve belastinglatentie:		
- lening u/g	3	2
- leningen o/g	-47	-40
- leningruil Vestia	-689	689
- fiscaal afschrijvingspotentieel	3.630	1.498
- fiscale onderhoudsvoorziening	-2.886	-
Totaal belastingen	2.046	-979

In 2022 heeft HEEMwonen afspraken gemaakt met de belastingdienst inzake de fiscale onderhoudsvoorziening. Deze afspraken zijn vastgelegd in een vaststellingsovereenkomst. De reserveringen die in 2021 zijn gedaan op basis van de onzekerheid over de toepasbaarheid van de voorziening vallen in 2022 vrij en leiden tot een positieve aanpassing van de acute belastingen vorige boekjaren.

De acute belastinglast is als volgt bepaald:

De acute belastinglast is als volgt bepaald:

	2022
Resultaat na belastingen volgens de jaarrekening van HEEMwonen	-68.006
Correctie vennootschapsbelasting	-2.046
Commercieel resultaat voor belastingen en voor mutatie actuele waarde MVA	-70.052
Verschillen tussen commerciële en fiscale waardering:	
- fiscaal hoger verkoopresultaat	183
- fiscaal hogere afschrijvingen	-2.722
- fiscaal niet in aanmerking te nemen overige waardeveranderingen MVA	21.611
- fiscaal niet in aanmerking te nemen niet-gerealiseerde waardeveranderingen	
MVA	71.476
- fiscaal lagere onderhoudslasten	-5.996
- vrijval (dis)agio leningportefeuille	-183
- hogere heffingen (50% correctie agio leningruil Vestia)	-2.707
- mutatie voorziening loopbaanontwikkeling en jubilea	-85
- fiscale waardeverandering o.b.v. art. 2.2.8 VSO 2 (afwaardering WOZ)	-
- correctie korting verhuurderheffing 2022 (investeringsubsidie)	-3.778
Resultaat voor belastingen	7.747
- correctie Oortkosten	24
- dotatie HIR	-909
- niet aftrekbare rente (ATAD)	2.089
Belastbaar bedrag	8.951
 Verschuldigde winstbelasting	 2.267

Het gemiddelde wettelijke belastingtarief bedraagt 25,8% (2021: 25%). De effectieve belastingdruk in 2022 bedraagt 3,24% (2021: 0,61%).

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

	2022	2021
(On)roerende zaken ten dienste van de exploitatie	898	839

11.10 Lonen en salarissen

	2022	2021
Salarissen	6.312	5.988
Sociale lasten	978	966
Pensioenpremies	760	689
	8.050	7.643

11.11 Gemiddeld aantal werknemers

Gedurende het jaar 2022 had HEEMwonen gemiddeld 116 werknemers in dienst (102,6 fte) (2021: 113 werknemers; 101,5fte). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten en is exclusief tijdelijke inhuur en stagiaires. Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam (2021: geen).

11.12 Accountantshonoraria

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

	2022	2021
Controle van de jaarrekening	148	153
Andere controlewerkzaamheden	43	29
Andere niet-controlediensten	-	-
	191	182

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 2022, 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. De gesegmenteerde jaarstukken zijn op de volgende pagina's opgenomen.

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

	DAEB 2022	DAEB 2021
VASTE ACTIVA		
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	5.195	5.337
Vastgoedbeleggingen		
DAEB vastgoed in exploitatie	1.212.023	1.260.584
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-	-
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	405	24.834
	1.212.428	1.285.418
Financiële vaste activa		
Latente belastingvordering(en)	2.931	2.919
Leningen u/g	2.950	2.950
Interne lening	6.625	8.086
Netto vermogenswaarde niet-DAEB	41.532	42.981
	54.038	56.936
Som der vaste activa	1.271.661	1.347.691
VLOTTENDE ACTIVA		
Vorderingen		
Huurdebiteuren	320	250
Overheid	615	21
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.392	2
Overige vorderingen	141	214
Overlopende activa	234	235
	2.701	722
Liquide middelen	3.540	2.815
Som der vlottende activa	6.242	3.537
TOTAAL ACTIVA	1.277.903	1.351.228

	2022	2021
EIGEN VERMOGEN		
Herwaarderingsreserve	609.544	679.418
Overige reserves	332.013	330.145
	941.557	1.009.563
VOORZIENINGEN		
Onrendabele investeringen en herstructurerings	3.588	4.705
Overige voorzieningen	863	816
	4.451	5.521
LANGLOPENDE SCHULDEN		
Schulden/leningen kredietinstellingen	302.675	282.006
Interne lening	-	-
	302.675	282.006
KORTLOPENDE SCHULDEN		
Schulden aan overheid	13	14
Schulden aan kredietinstellingen	18.932	36.185
Schulden aan leveranciers	3.619	5.148
Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.151	8.006
Overige schulden	1.033	710
Overlopende passiva	3.472	4.075
	29.220	54.138
TOTAAL PASSIVA	1.277.903	1.351.228

12.2 Enkelvoudige gescheiden winst-en-verliesrekening DAEB

	2022	2021
BEDRIJFSOPBRENGSTEN		
Huuropbrengsten	67.478	65.759
Opbrengsten servicecontracten	2.863	3.236
Lasten servicecontracten	-3.031	-3.935
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-4.624	-5.378
Lasten onderhoudsactiviteiten	-28.548	-24.465
Overige directe operationele lasten exploitatie in bezit	-3.575	-8.930
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	30.563	26.287
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	4	94
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
Toegerekende organisatiekosten	-	-
Toegerekende financieringskosten	-	-
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	4	94
Omzet verkoop vastgoedportefeuille	2.393	135
Lasten verkoop vastgoedportefeuille	-2.093	-121
Netto resultaat verkoop vastgoedportefeuille	300	14
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-21.722	-4.141
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-68.510	146.856
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-90.232	142.715
Opbrengsten overige activiteiten	163	207
Kosten overige activiteiten	-	-
Netto resultaat overige activiteiten	163	207
Overige organisatiekosten	-1.587	-6.889
Leefbaarheid	-3.169	-2.840
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	205	205
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	279	241
Rentelasten en soortgelijke kosten	-5.057	-6.081
Saldo financiële baten en lasten	-4.573	-5.635
Resultaat voor belastingen	-68.531	49.137
Belastingen	1.974	-947
Resultaat uit deelnemingen	-1.449	5.959
Resultaat na belastingen	-68.006	158.965

12.3 Enkelvoudig gescheiden kasstroomoverzicht DAEB

directe methode (bedragen x € 1.000)	2022	2021
Operationele activiteiten		
Huren	71.691	68.235
Overige bedrijfsontvangsten	3.935	84
Renteontvangsten	361	376
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<i>75.987</i>	<i>68.695</i>
Personeelsuitgaven	9.011	8.980
Onderhoudsuitgaven	24.095	19.445
Overige bedrijfsuitgaven	10.013	9.817
Rente uitgaven	5.563	6.175
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	206	22
Verhuurderheffing	4.027	5.709
Leefbaarheid externe uitgave niet investering gebonden	950	928
Vennootschapsbelasting	6.151	-2.552
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<i>60.016</i>	<i>48.524</i>
Kasstroom uit operationele activiteiten	15.971	20.171
(Des)Investeringsactiviteiten		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	893	135
Verkoopontvangsten nieuwbouw , woon- en niet woongelegenheden	-	-
Verkoopontvangsten grond	-	-
<i>Tussentelling ingaande kasstromen MVA</i>	<i>893</i>	<i>135</i>
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	-6.819	-23.096
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-11.025	-12.175
Aankoop woon- en niet-woongelegenheden	-814	-471
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	-1.942	-601
Investerings overig	-537	-193
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen MVA</i>	<i>-21.137</i>	<i>-36.536</i>
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-20.244	-36.401
Financieringsactiviteiten		
Nieuwe door WSW geborgde leningen	36.000	40.484
Aflossing door WSW geborgde leningen	32.462	25.084
Aflossing interne lening	1.460	1.194
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	4.998	16.594

Mutatie liquide middelen	725	364
Liquide middelen per 1-1	2.815	2.451
Liquide middelen per 31-12	3.540	2.815

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

	2022	2021
VASTE ACTIVA		
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	-	-
Vastgoedbeleggingen		
DAEB vastgoed in exploitatie	-	-
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	46.723	51.234
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-	-
	<u>46.723</u>	<u>51.234</u>
Financiële vaste activa		
Latente belastingvordering(en)	-	-
Leningen u/g	-	-
Interne lening	-	-
Netto vermogenswaarde niet-DAEB	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>
Som der vaste activa	46.723	51.234
VLOTTENDE ACTIVA		
Vorderingen		
Huurdebiteuren	6	32
Overheid	-	-
Belastingen en premies sociale verzekeringen	50	-
Overige vorderingen	590	1
Overlopende activa	5	6
	<u>651</u>	<u>39</u>
Liquide middelen	1.104	373
Som der vlottende activa	1.755	412
TOTAAL ACTIVA	48.478	51.646

	2022	2021
EIGEN VERMOGEN		
Herwaarderingsreserve	9.454	12.496
Overige reserves	32.078	30.485
	<u>41.532</u>	<u>42.981</u>
VOORZIENINGEN		
Onrendabele investeringen en herstructurerings	-	-
Overige voorzieningen	31	30
	<u>31</u>	<u>30</u>
LANGLOPENDE SCHULDEN		
Schulden/leningen kredietinstellingen	-	-
Interne lening	6.625	8.086
	<u>6.625</u>	<u>8.086</u>
KORTLOPENDE SCHULDEN		
Schulden aan overheid	-	-
Schulden aan kredietinstellingen	-	-
Schulden aan leveranciers	131	187
Belastingen en premies sociale verzekeringen	78	290
Overige schulden	37	27
Overlopende passiva	44	45
	<u>290</u>	<u>549</u>
TOTAAL PASSIVA	48.478	51.646

12.5 Enkelvoudige gescheiden winst-en-verliesrekening niet-DAEB

	2022	2021
BEDRIJFSOPBRENGSTEN		
Huuropbrengsten	2.522	2.488
Opbrengsten servicecontracten	105	109
Lasten servicecontracten	-117	-127
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-156	-195
Lasten onderhoudsactiviteiten	-657	-447
Overige directe operationele lasten exploitatie in bezit	-142	-325
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	1.555	1.503
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
Toegerekende organisatiekosten	-	-
Toegerekende financieringskosten	-	-
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
Omzet verkoop vastgoedportefeuille	915	-
Lasten verkoop vastgoedportefeuille	-824	-
Netto resultaat verkoop vastgoedportefeuille	91	-
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-	-64
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-2.966	4.782
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-2.966	4.718
Opbrengsten overige activiteiten	4	9
Kosten overige activiteiten	-	-
Netto resultaat overige activiteiten	4	9
Overige organisatiekosten	-48	-53
Leefbaarheid	-	-
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	-	-
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	-	-
Rentelasten en soortgelijke kosten	-157	--186
Saldo financiële baten en lasten	-157	-186
Resultaat voor belastingen	-1.521	5.991
Belastingen	72	-32
Resultaat na belastingen	-1.449	5.959

12.6 Enkelvoudig gescheiden kasstroomoverzicht niet-DAEB

directe methode (bedragen x € 1.000)	2022	2021
Operationele activiteiten		
Huren	2.641	2.650
Overige bedrijfsontvangsten	5	5
Renteontvangsten	-	-
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	2.646	2.655
Personeelsuitgaven	337	263
Onderhoudsuitgaven	466	187
Overige bedrijfsuitgaven	367	276
Rente uitgaven	157	186
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	2	1
Verhuurderheffing	18	207
Saneringsheffing	-	-
Leefbaarheid externe uitgave niet investering gebonden	-	-
Vennootschapsbelasting	-	-
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	1.347	1.120
Kasstroom uit operationele activiteiten	1.299	1.535
(Des)Investeringsactiviteiten		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	915	-
Verkoopontvangsten nieuwbouw , woon- en niet woongelegenheden	-	-
Verkoopontvangsten grond	-	-
<i>Tussentelling ingaande kasstromen MVA</i>	915	-
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	-	-
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-	-
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	-	-
Investerings overig	-23	-
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen MVA</i>	-	-
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	892	-
Financieringsactiviteiten		
Nieuwe door WSW geborgde leningen	-	-
Aflossing door WSW geborgde leningen	-	-
Aflossing interne lening	1.460	1.194
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-1.460	-1.194
Mutatie liquide middelen	731	341
Liquide middelen per 1-1	373	32
Liquide middelen per 31-12	1.104	373

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 2022 voor HEEMwonen is € 203.000 (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 x € 1	Mw. E.J.J. van Beek-Bouw	
Functie	directeur-bestuurder	
Aanvang en einde functievervulling in 2022	1/1 – 31/12	(2021: 1/3 – 31/12)
Omvang dienstverband (in fte)	1,0	(2021: 1,0)
Dienstbetrekking?	Ja	
Bezoldiging 2022		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 174.356	(2021: €139.930)
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 20.199	(2021: € 16.001)
Subtotaal	€ 194.555	(2021: € 155.931)
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	€ 203.000	(2021: € 165.156)
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	€ 194.555	(2021: € 155.931)
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	

13.1.2 Toezichthoudende topfunctionarissen

Bedragen x € 1	C.G.M. van der Weijden MSc	Ing. T.J. Houbiers	C.M.A van Rosmalen
Functie(s)	Voorzitter t/m 31/3; daarna functie beëindigd	lid	Voorzitter vanaf 1/4
Duur dienstverband in 2022	1/1 – 31/03	1/1 – 31/12	1/4 – 31/12
Bezoldiging 2022			
Bezoldiging (excl. BTW)	€ 5.250 (2021: € 18.408)	€ 14.000 (2021: € 12.900)	€ 15.750 (2021: € -)
Belastbare onkostenvergoedingen	€ - (2021: € -)	€ - (2021: € -)	€ - (2021: € -)
Beloningen betaalbaar op termijn	€ - (2021: € -)	€ - (2021: € -)	€ - (2021: € -)
Totaal bezoldiging 2022	€ 5.250 (2021: € 18.408)	€ 14.000 (2021: € 12.900)	€ 15.750 (2021: € -)
Toepasselijk WNT-maximum	€ 7.508 (2021: € 27.958)	€ 20.300 (2021: € 19.700)	€ 22.942 (2021: € -)
Motivering indien overschrijding: zie	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

Bedragen x € 1	Drs. D.J.H.N. Huntjens	M.L.A. Vranken MBA	Ir. W. Weide MRE
Functie(s)	lid	lid	lid
Duur dienstverband in 2022	1/1 – 31/12	1/3 – 31/12	1/1 – 31/12
Bezoldiging 2022			
Bezoldiging (excl. BTW)	€ 14.000 (2021: € 12.900)	€ 11.667 (2021: € 12.900)	€ 14.129 (2021: € 12.900)
Belastbare onkostenvergoedingen	€ - (2021: € -)	€ - (2021: € -)	€ - (2021: € -)
Beloningen betaalbaar op termijn	€ - (2021: € -)	€ - (2021: € -)	€ - (2021: € -)
Totaal bezoldiging 2022	€ 14.000 (2021: € 12.900)	€ 11.667 (2021: € 12.900)	€ 14.129 (2021: € 12.900)
Toepasselijk WNT-maximum	€ 20.300 (2021: € 19.700)	€ 17.019 (2021: € 19.700)	€ 20.300 (2021: € 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 2022 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 (2021: geen functionaris). Er is in 2022 geen ontslaguitkering (2021: geen) aan overige functionarissen betaald die op grond van de WNT dient te worden gerapporteerd.

Vaststelling en ondertekening jaarrekening

Kerkrade, 11 mei 2023
Woningstichting HEEMwonen

Het bestuur,

De Raad van Commissarissen,

E.J.J. van Beek-Bouw
Bestuurder

C.M.A. van Rosmalen
Voorzitter

N.E. Haster
Lid

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

Ir. W.F.P. Weide
Lid

Ing. T. J. Houbiers
Lid

10

Overige gegevens

10.1 STATUTAIRE RESULTAATBESTEMMING

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

10.2 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 2022

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 2022 en van het resultaat over 2022 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 2022 van Woningstichting HEEMwonen te Kerkrade gecontroleerd.

De jaarrekening bestaat uit:

- de balans per 31 december 2022;
- de winst-en-verliesrekening over 2022; 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.

AQWZX627JTYD-2104910488-24

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 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: €12.500.000
- Specifieke materialiteit: €750.000

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	€12.500.000
Specifieke materialiteit	€750.000
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 2022.
<i>De overwegingen voor de gekozen benchmark</i>	Wij gebruiken 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 €625.000 aan hen rapporteren. Voor de posten die niet aan de waardering van het vastgoed gerelateerd zijn, is afgesproken afwijkingen boven €37.500 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 een serviceprovider

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 ontvangen over de opzet en het bestaan van interne beheersingsmaatregelen bij de leverancier van de software. Daarnaast heeft de certificerende accountant vastgesteld dat de rekentool, op basis van het doorrekenen van de aan de serviceprovider verstrekte dataset, het verwachte resultaat oplevert.

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 accountant van de genoemde serviceprovider.

Controleaanpak frauderisico's

Wij hebben de risico's van afwijkingen van materieel belang in de jaarrekening als gevolg van fraude geïdentificeerd en ingeschat. Wij hebben tijdens onze controle inzicht verkregen in Woningstichting HEEMwonen en zijn 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 bestuur, de gedragscode en de klokkenluidersregeling.

Wij hebben de bestuurder, het financieel management en de raad van commissarissen gevraagd 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 als gevolg 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:

<i>Geïdentificeerde frauderisico's</i>	<i>Controlewerkzaamheden en observaties</i>
<i>Het risico dat de bestuurder maatregelen van interne beheersing doorbreekt</i> 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 van vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde en de toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie.	Wij hebben de opzet en implementatie geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen voor het genereren en verwerken van journaalposten en het maken van schattingen. Tevens hebben wij specifieke aandacht gegeven aan de toegangsbeveiligingen in het IT-systeem en de mogelijkheid dat 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 marktwaarde en de toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. Wij hebben in het bijzonder aandacht gehad voor het inherente risico van mogelijke vooringenomenheid van de bestuurder bij schattingen. 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.
<i>Het risico van het onttrekken van middelen aan de organisatie via kickbacks betaald aan medewerkers</i> 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 exploitatie en vastgoed in ontwikkeling, waarvoor kickbacks aan medewerkers zijn betaald.	Wij hebben de opzet en implementatie geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen ten aanzien van inkoop en aanbestedingen specifiek op het gebied van het vastgoed in exploitatie en vastgoed in ontwikkeling. Wij hebben bijzondere aandacht besteed aan inkooptransacties die worden geregistreerd in de post vastgoed in exploitatie en vastgoed in ontwikkeling en voor een selectie aan transacties specifiek getoetst 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 van fraude of vermoedens van fraude ten aanzien van mogelijke afwijkingen als gevolg van fraude in het inkoopproces die via mogelijke kickbacks 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-natuurlijke 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 geanalyseerd of en zo ja welke nieuwe verkoop- en huurtransacties van vastgoed niet-zijnde woningen of transacties aan niet-natuurlijke personen 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.

Wij hebben 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 van signalen van fraude. Ook hebben wij de uitkomst van andere controlewerkzaamheden beoordeeld en overwogen of er bevindingen zijn die aanwijzing geven voor fraude of niet-naleving 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 het 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 winst-en-verliesrekening en een vergelijking met de door de toezichthouders gestelde normen, ter identificatie van mogelijke continuïteitsrisico's.
- Inwinnen van inlichtingen bij de bestuurder over zijn 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 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 104-109 en 10.2 'Vastgoedbeleggingen' op pagina's 126-128</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 2022 €1.258.746.000. 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).	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.

Kernpunten

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 een belangrijke impact kunnen hebben op de uitkomst van de waardering. 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.

Toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie

Paragraaf 5.3.3. 'Grondslag voor de bepaling van de beleidswaarde' op pagina's 109-110 en paragraaf 10.2.2 Beleidswaarde op pagina 129

Volgens RJ645 moet in de toelichting de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie worden vermeld.

Onze controlewerkzaamheden en observaties

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.

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 in strijd 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.

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 per 31 december 2022 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.

Kernpunten

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.

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

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.

Voorts hebben wij de ingeschatte onderhouds- 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 onderhouds- 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 2022 hebben wij de anticumulatiebepaling, zoals 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 geen 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 tien jaar accountant van de toegelaten instelling.

Geen verboden diensten

Wij hebben, naar ons beste weten en overtuiging, geen verboden diensten geleverd, zoals 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 2022, ook controlewerkzaamheden verricht ingevolge rubriek B en C van het controleprotocol horend bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, geldend voor verslagjaar 2022.

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 bepalingen bij en krachtens 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, 11 mei 2023
PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.

Origineel getekend door A.J.M. Vercammen RA

Bijlage bij onze controleverklaring over de jaarrekening 2022 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 gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een 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.

