



HEEM WONEN



JAARVERSLAG 2023

INHOUDSOPGAVE

BESTUURSVERSLAG

JAAKREKENING

OVERIGE GEGEVENS

HOOFDSTUK 1 2 3 4 5 6 7 8

HOOFDSTUK 9

HOOFDSTUK 10

1.1	Het jaar van onze nieuwe koers	5
1.2	Samen buurtmaken in 2024	6
1.3	Bouwen aan de toekomst: onze ontwikkelagenda	8
2.1	In contact met HEEMwonen	11
2.2	Kwaliteit van onze dienstverlening in cijfers	12
2.3	Zo verbeteren we onze dienstverlening	14
2.4	Digitale toekomst voor onze bewoners	14
2.5	Aan de slag met klachten en geschillen	16
3.1	Huisvesten van een doelgroep	20
3.2	Betaalbaar wonen	22
3.3	Wonen met zorg	25
3.4	Bewoners betrekken bij beleid	27
3.5	Leefbaarheid van onze bewoners	29
4.1	Onze visie op vastgoed en de wijken	40
4.2	Beschikbaar, betaalbaar, duurzaam en wonen & zorg	41
4.3	Onderhoud en projecten	43
4.4	Reparaties en mutatie	48
5.1	HEEMwonen als organisatie	50
5.2	Onze buurtmakers	52
5.3	Vitaliteit en gezondheid	53
5.4	Innovatie en wendbaarheid	54
5.5	Digitale toekomst van onze medewerkers	56
5.6	Samenwerken met HEEMwonen	57
5.7	Samen beslissen	57

INHOUDSOPGAVE

6.1	Effect van de governancecode	60
6.2	Bestuur en directie	61
6.3	Risico- en prestatie management	62
6.4	Beleidsmatige beschouwing	67
6.5	Integriteit en fraudepreventie	68
6.6	Informatiebeveiliging en cybersecurity	69
6.7	Bestuurverklaring	70
7.1	Inleiding op de financiële positie van HEEMwonen	72
7.2	De resultatenrekening: van categoriaal naar functioneel	73
7.3	Waarderen op marktwaarde in verhuurde staat	73
7.4	Beleidswaarde	75
7.5	Investeren in nieuwbouw- en renovatieprojecten	76
7.6	Financieren	77
7.7	Fiscaliteit	78
7.8	Meerjarenperspectief	79
7.9	Liquiditeit	82
7.10	Verenigingen van eigenaren	83
8.1	Algemeen	85
8.2	De toezichthoudende rol van de RvC	86
8.3	De klankbordrol van de RvC	91
8.4	De werkgeversrol van de RvC	92
8.5	Samenstelling van de RvC	93
8.6	Bezoldiging commissarissen	96
10.1	Statutaire resultaatbestemming	166
10.2	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	167
11.	LIJST MET AFKORTINGEN	169

01

VOORWOORD

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

In dit hoofdstuk blikken we terug op de belangrijkste ontwikkelingen in 2023 en kijken we vooruit naar 2024.

1.1 HET JAAR VAN ONZE NIEUWE KOERS

Het maatschappelijk thema wonen kreeg in 2023 opnieuw veel aandacht, en terecht. Van de politiek, de beleidsmakers, de vele sociale en maatschappelijke organisaties, belangenorganisaties, bouwers en andere uitvoerders. De roep om genoeg betaalbare en passende woningen, duurzaam en voor iedereen. Nieuwbouw, aanpassing van bestaand bezit en herbestemming van leegstaande panden. Voor HEEMwonen geldt dat ook. Bij deze opgave staat het wonen voorop. We vinden het belangrijk dat mensen zich thuis voelen. Dát is de kern van onze koers. En daar zetten we ons elke dag voor in.

Er is veel te doen in onze wijken en buurten. In sommige wijken staan grotendeels sociale huurwoningen. Door het overheidsbeleid (dat al vele jaren strikte inkomensgrenzen hanteert) wonen vooral mensen met lagere inkomens in sociale huurwoningen. Een deel van deze mensen is kwetsbaar, bijvoorbeeld vanwege langdurige uitkeringen, lichte verstandelijke beperkingen, psychische of lichamelijke beperkingen, of omdat ze statushouders zijn. Dit heeft de veerkracht van wijken aangetast.

Er zijn behoorlijke investeringen nodig om onze woningen klaar te maken voor de toekomst. Ongeveer 1300 woningen gaan we de komende jaren verduurzamen om de energielasten te verlagen. Bestaande woningen die bouwkundig slecht of niet meer passend zijn, vervangen we door nieuwbouw. Daarnaast bouwen we nieuwe huizen om aan de vraag te voldoen. Dit doen we met de intentie dat de wijken en buurten diverser worden.

Als corporatie zijn we een belangrijke speler. We pakken onze rol en vinden het vanzelfsprekend dat we ons werk goed doen. Samen met onze maatschappelijke partners. En samen met de bewoners. Hun inzet en betrokkenheid is het belangrijkst. Het is tenslotte hun thuis en hun buurt.

Wonen is een essentieel thema. Onze zorg is dat de bestuurlijke drukte eromheen afleidt van de uitvoering. Een NPA, woondeals, versnellingsagenda, flexwonen ... om maar een aantal voorbeelden te noemen. De voortgang van de daadwerkelijke plannen lokaal en de realisatie verloopt moeizaam.

‘ALS JE DOET WAT JE ALTIJD DEED, KRIJG JE WAT JE ALTIJD KREEG’.

We moeten dus echt iets veranderen om vooruit te komen, zodat we de woonopgave de komende jaren samen kunnen realiseren. Ook onze organisatie moet zich aanpassen. Zo denken we na over onze organisatiekracht om deze koers ook in de praktijk waar te maken.

HEEMwonen is een stabiele en financieel gezonde corporatie. Onze inzet en verplichtingen vragen flinke investeringen. Deels worden die gefinancierd met leningen. De minister onderkent dat met alle inzet die van corporaties gevraagd wordt, wij geen duurzaam exploitatiemodel hebben. Onze financiële sturing is daarom erg belangrijk. In 2023 hebben we onze interne normen vastgesteld, naast de externe normen van WSW en Aw. Dat is nodig om tijdig te kunnen bijsturen. De actualisatie van het risicomanagement is nagenoeg afgerond. We zijn dankbaar voor de financiële bijdragen die we hebben ontvangen uit de Regiodeal en het Volkshuisvestingsfonds. Dit maakt het mogelijk om schrijnende situaties in particulier bezit aan te pakken. Zonder dat er geld, dat bestemd is voor de sociale huur, nodig is.

De komende jaren blijft wonen een actueel en urgent onderwerp. HEEMwonen zal zich blijven inzetten om in de gemeenten Kerkrade en Landgraaf, en daarmee voor Parkstad, van betekenis te zijn.

1.2 SAMEN BUURTMAKEN IN 2024

We begrijpen als geen ander hoe belangrijk het is om een thuis te hebben. Waar je met plezier leeft en helemaal jezelf kunt zijn. Die omgeving creëer je niet alleen, maar samen. Als een goede buur staan we voor elkaar klaar. Dát is Samen Buurtmaken.

Onze koers 'Samen Buurtmaken' blijft onverminderd relevant voor Parkstad. We willen de negatieve spiraal doorbreken die deze regio al jaren kent. De achterstanden die van generatie op generatie zijn opgebouwd (denk aan gezondheid, welvaart, scholing en veiligheid) werken we stapsgewijs weg. We realiseren ons dat die opgave groot en complex is en meerjarige aandacht vraagt. Zeker gelet op het huidige maatschappelijke sentiment. De recente verkiezingen laten zien dat de verdeeldheid in onze samenleving groot is. Het vertrouwen in instituties staat onder druk. En dat geldt zeker voor Parkstad.

Toch kijken we met vertrouwen naar de toekomst. We onderkennen de complexiteit van de opgave, maar we zien ook veel kansen. Zo lijkt de bodem van de krimp in Parkstad te zijn bereikt. De woondeals laten zien dat er weer geïnvesteerd wordt in nieuwbouw in Parkstad. Medlands Parkstad (Abbott, Boston Scientific en Medtronic) voorzien in circa 6000 arbeidsplaatsen en investeren nu en in de toekomst fors in de regio. Dit betekent dat de werkgelegenheid toeneemt. Daardoor zullen ook mensen van buiten de regio zich hier vestigen. Daarnaast zien we in de samenwerking met onze partners een positieve beweging ontstaan: een andere mindset in en rondom Parkstad. Vanuit een optimistische houding zetten we ook in 2024 weer stappen om bewoners zich thuis te laten voelen en de buurten sterker te maken. Onze bewoners kunnen rekenen op:

◻ **Wijkvisies en integrale wijkaanpak**

Dit voorjaar wordt het ambitieplan Kerkrade-Oost 'persoonlijke groei, maatschappelijk succes' opgeleverd. Het resultaat van een intensieve samenwerking met bewoners, gemeente Kerkrade, Meander, Impuls en Wonen Zuid. De ambities zijn geformuleerd vanuit de scope van de Brede Welvaart. De komende jaren gaan we met deze partners een langdurige samenwerking aan. Met als doel: Kerkrade-Oost veiliger, gezonder en leefbaarder maken. Tegelijkertijd starten we later

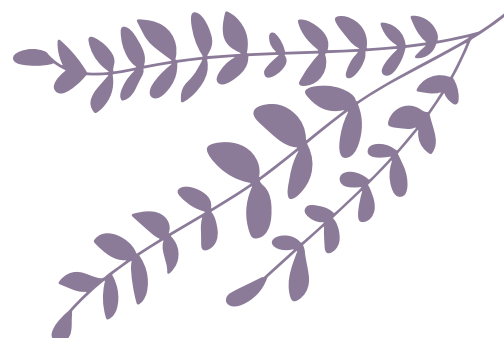
dit jaar het traject om ook voor Kerkrade-West een ambitieplan op te stellen. Hiermee willen we de samenwerking in deze wijk versterken. Zo werken we gericht en beter samen, om de opgaven die dit gebied kent aan te pakken.

◻ **Samen Buurtmaken met bewoners**

Veel bewoners voelen zich verbonden met hun buurt. Dat gevoel mag nog beter tot zijn recht komen. Van minder vragen naar meer zelf doen. Door bewoners beter te betrekken, vrijwilligers te faciliteren en buurtinitiatieven te ondersteunen. We creëren wijken waar bewoners actief bijdragen aan hun woon- en leefklimaat. Daarbij streven wij om in onze meergezinswoningen of complexen minimaal twee bewoners tot onze contactpersonen te maken. Verder proberen wij bewoners te betrekken bij dagelijkse activiteiten, zoals schoonmaak van het complex en andere lichte beheertaken. Op die manier maken we stap voor stap de beweging naar Samen Buurtmaken.

◻ **Nieuwbouw en herstructurering**

Voor het versterken van onze wijken, moeten we de kwaliteit van ons vastgoed verbeteren. Een deel voldoet niet meer aan de eisen van deze tijd. Daarom slopen we de komende 10 jaar circa 700 woningen. We bouwen hier kwalitatief goede, duurzame en betaalbare woningen voor terug. Niet alleen woningen in het sociale huursegment, maar ook middeldure huurwoningen. Dat doen we stapsgewijs. In 2024 werken we vooral aan het slopen van woningen, zowel in Landgraaf als in Kerkrade (Rolduckerveld). Nieuwbouw is daardoor beperkt. Vanaf 2025 zal de nieuwbouwproductie in omvang fors toenemen.



Verbetering leefbaarheid door de aankoop en herontwikkeling particuliere voorraad

Om de leefbaarheid in wijken te verbeteren, kopen we particulier bezit aan dat we later gaan herontwikkelen. De middelen hiervoor zijn afkomstig van de Regiodeal en het Volkshuisvestingsfonds. Deze aanpak is in 2021 opgestart. We werken hiervoor nauw samen met gemeente Kerkrade, gemeente Landgraaf en Regiobureau Parkstad. Door cofinanciering van de samenwerkingspartners maken we per project sluitende businesscases die aan de subsidieaanvraag ten grondslag liggen. In samenwerking met Stadsregio Parkstad Limburg en gemeente Kerkrade hebben we in 2023 een nieuwe subsidieaanvraag ingediend bij het Ministerie van Binnenlandse Zaken (BZK) voor vier projecten in Kerkrade. Alle vier de aanvragen zijn toegekend.

Duurzame en betaalbare woningen

Natuurlijk blijven duurzaamheid en betaalbaarheid in 2024 van het grootste belang. Door middel van sloop, nieuwbouw en renovatie kunnen we de verduurzaming van onze woningen in een zo hoog mogelijk tempo bevorderen. Doel is om de rode labels uiterlijk in 2028 te elimineren, maar hoe eerder hoe beter. In 2023 hebben we dit al bij 272 woningen gedaan. Ons streven is om dit bij nog eens circa 250 woningen te realiseren in 2024.

Nationale Prestatieafspraken (NPA), woondeals en wetsvoorstel versterking regie Volkshuisvesting (Wvrv)

De overheid neemt steeds meer regie op de volkshuisvesting. De NPA, woondeals en Wvrv zijn daar de recentste voorbeelden van. De NPA zijn grotendeels opgenomen in onze plannen en activiteiten. Daar waar het kan realiseren we deze doelstellingen zoveel als mogelijk. Dat geldt ook voor de ambities zoals die in de woondeals zijn opgenomen. Afhankelijk van de snelheid waarmee de Wvrv wordt behandeld, krijgen we in 2024 te maken met de uitwerking van dit wetsvoorstel. Uiteraard zal dit impact hebben op de wijze waarop we invulling geven aan het Samen Buurtmaken.

Visitatie

De laatste visitatie dateert uit 2020. Daarom vindt er in 2024 weer een nieuwe visitatie plaats over de periode 2020-2023. Deze visitatie geeft ons de gelegenheid om samen met bewoners, huurdersorganisatie, partners en collega's te reflecteren op onze koers. Vervolgens kunnen we daar waar nodig zaken aanpassen en bijsturen.



1.3 BOUWEN AAN DE TOEKOMST: ONZE ONTWIKKELAGENDA

Binnen als één team, buiten Buurtmaken! Elke dag werken we aan het verwezenlijken van onze missie. Maar als we blijven doen wat we altijd deden, gaat het niet lukken. Dit betekent dat we routines leren loslaten, dat we ons werk anders organiseren en dat we investeren in de bekwaamheden van onze collega's. En dat heeft tijd nodig. Om hier gericht en in samenhang aan te werken, hebben we de ontwikkelagenda opgesteld. Hierin staan de projecten en trajecten waarmee we de verandering realiseren die nodig is om onze ambities te behalen. Elk jaar maken we de balans op: wat is behaald en wat niet, welke lessen hebben we geleerd en welke stappen zetten we het volgende jaar. Dit doen we in samenwerking met een grote vertegenwoordiging van onze collega's. Hieronder een overzicht van de belangrijkste stappen die we in 2023 hebben genomen.

Duurzame organisatie-inrichting

Sluit onze organisatie in voldoende mate aan op de realisatie van de ambities van Samen Buurtmaken? Dat was de vraag die we vorig jaar hebben beantwoord. De structuur van de organisatie is nagenoeg ongewijzigd gebleven. Wel vinden er wijzigingen plaats in de rollen van onze medewerkers. We willen de verantwoordelijkheden voor de kwaliteit van de processen, de data en de langdurige contracten met onze leveranciers dicht bij de uitvoering beleggen. Ook hebben we ervoor gekozen om rollen generiek te beschrijven. Dit om de wendbaarheid binnen de organisatie zo groot mogelijk te maken. Hiervoor is het generiek functiehuis ontwikkeld.

Portefeuillestrategie & vastgoedsturing

Samen Buurtmaken was aanleiding om onze portefeuillestrategie en het proces vastgoedsturing te herzien. In de 'Deelvisie Vastgoed' zijn drie ambities geformuleerd die de leidraad voor de portefeuillestrategie vormen. Dat zijn: een buurt waar plek is voor iedereen, we zetten ons vastgoed in om buurten te versterken en opgroeien in een

duurzame buurt. De portefeuillestrategie is vorig jaar vastgesteld. Deze biedt, in combinatie met 'Samen Buurtmaken', het kader om het proces vastgoedsturing te herzien. Dit hebben we in 2023 afgerond.

Identiteit en communicatiestrategie

Samen Buurtmaken heeft er ook voor gezorgd dat we onze communicatiestrategie hebben herzien. Alles wat we doen, zowel in taal als in beeld, is consistent gekoppeld aan Samen Buurtmaken en onze beloften. We kiezen voor een open, laagdrempelige en optimistische stijl. Zowel in taal en vormgeving als in kleur. Dit heeft ertoe geleid dat we afscheid hebben genomen van ons oude logo en alle daaraan gekoppelde communicatie-uitingen. Het nieuwe brandbook is in 2023 opgeleverd en de voorbereidingen voor het nieuwe marketingplan zijn opgestart. Ook is in 2023 de nieuwe website ontwikkeld, die in januari 2024 live is gegaan.



Buurtmaken doen we samen met onze leveranciers

We kunnen onze opgaven alleen realiseren als we nauwer samenwerken met ons netwerk. Ook onze omgeving ziet steeds meer de noodzaak tot samenwerken. De komende jaren willen we ons netwerk verstevigen en wederkerige relaties opbouwen. Om hier concreet richting aan te geven, hebben we in 2023 het strategisch inkoopbeleid vastgesteld. Onze (keten)partners en leveranciers spelen een cruciale rol in het bieden van dienstverlening aan onze bewoners. Gezamenlijk commitment aan de doelstellingen om een bewoner zo goed mogelijk te helpen, is van wezenlijk belang. We zoeken actief de samenwerking op met onze partners en bouwen relevante netwerken op. Hierbij binden we goede marktpartijen aan ons. Dit doen we door leveranciers langere en intensievere samenwerkingen aan te bieden. Hiermee hebben partijen garantie op opdrachten en beperken wij ons eigen risico op het gebied van schaarste en gebrek aan capaciteit.

Focus op Buurtmaken met behulp van robotisering

Onze collega's willen we maximaal ondersteunen in werkzaamheden die ertoe doen. Robotisering zetten we in om dagelijkse, repeterende activiteiten zo eenvoudig mogelijk in te richten. Tegen het einde van 2023 heeft HEEMwonen in totaal ongeveer 21 operationele robots die zo'n 10 processen ondersteunen. In de loop van 2024 zal de afdeling Informatie & Automatisering (I&A) meer robots ontwikkelen. We streven ook naar verdere professionalisering van deze robots. Dit wordt ondersteund door het feit dat systemen steeds meer in de cloud komen en daardoor integratie tussen het systeem en de robot verbeterd. Waar de huidige robots voornamelijk signaleren en attenderen, is het uiteindelijke doel om ze ook repeterende taken te laten uitvoeren. Hierdoor krijgen we gezamenlijk meer tijd om in de buurt aanwezig te zijn en samen buurt te maken.

In 2024 zetten we vanuit de ontwikkelagenda gerichte vervolgstappen in de realisatie van onze ambities. Belangrijke stappen zijn onder andere de visie op Woonruimteverdeling en op Wonen, Welzijn en Zorg. 2024 staat vooral in het teken van de implementatie van de ingezette trajecten: digitalisering van de dienstverlening, doorontwikkeling van de ketensamenwerking, implementatie van nieuwe rollen en het werken met wijkplannen.

Daarnaast staan we in 2024 stil bij het perspectief op onze organisatiekracht. De vraag die we onszelf stellen is of we voldoende in staat zijn om op de lange termijn onze opgave te realiseren. Kan dit binnen de schaal en de organisatie zoals we die nu kennen? Of moeten we andere stappen zetten om onze ambities van 'Samen Buurtmaken' te realiseren? In 2024 willen we die vraag beantwoorden en daar verder richting aan geven.



02

DE BEWONER

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

In dit hoofdstuk vertellen we hoe we ons in 2023 hebben ingezet om de klanttevredenheid te verhogen.

2.1 IN CONTACT MET HEEMWONEN

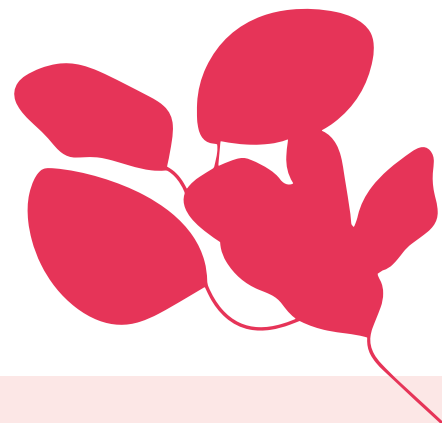
Je thuis voelen. Dát is de ervaring die we onze bewoners elke dag willen geven. We hebben er dan ook onze missie van gemaakt. En daar geven we op allerlei manieren invulling aan. Niet alleen via een woning die voor de bewoner letterlijk een thuis is, maar zeker ook in het contact met diezelfde bewoner. Via de telefoon, online, per e-mail of aan de balie op kantoor. Dat laatste zal altijd belangrijk blijven. De persoonlijke ontmoeting, met een kop koffie en een praatje, is een uitgelezen mogelijkheid om dat vertrouwde thuisgevoel te creëren.

Dit blijkt ook uit reacties van bewoners. Die maken duidelijk dat zij het warme, menselijke contact minstens zo belangrijk vinden als het uiteindelijke antwoord op hun vraag. De manier waarop we iemand benaderen en te woord staan. De toon van de muziek. Buurtmaken is niet voor niets een werkwoord. Elke dag krijgen we talloze kansen om daar betekenis aan te geven.

Laten we eens kijken naar wat opvallende cijfers van het jaar 2022 en 2023. In 2022 heeft het team Service & Advies 71.969 telefoongesprekken gevoerd. Daarnaast werden er 26.806 digitale contactmomenten geregistreerd: contacten via de website, chat en mail. In 2023 hebben we 52.404 inkomende telefoontjes in behandeling genomen. Er waren 28.224 digitale contactmomenten. Als we hier de bezoekers aan de balie en de contacten van woonmakelaars met bewoners nog bij tellen, dan hebben we het over meer dan 100.000

contactmomenten. Met andere woorden: in 2023 hebben we zo'n 100.000 kansen gehad om het Buurtmaken in praktijk te brengen en onze bewoners een gevoel van thuiskomen te geven.

Interessant om nu eens verder in te zoomen en te kijken hoe de kwaliteit van die contactmomenten over het algemeen was. Wat was het oordeel van onze bewoners; hoe vonden zij dat wij het deden? Daarover meer in 2.2.



>100.000
contactmomenten in
totaal (incl. balie en
woonmakelaars
contact)

100.000 kansen
om onze bewoners
een gevoel van
thuiskomen te
geven



52.404
inkomende
telefoontjes



28.224
digitale contact-
momenten



2.2 KWALITEIT VAN ONZE DIENSTVERLENING IN CIJFERS

Om de klanttevredenheid te monitoren, maakt HEEMwonen gebruik van de diensten van het bureau Inceptivize. Daarnaast hebben we in 2023 meegedaan aan de Aedes benchmark.

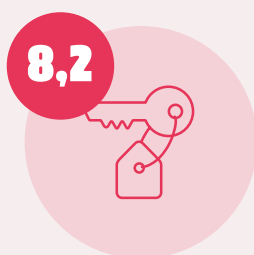
Inceptivize

Inceptivize onderzoekt continu de klanttevredenheid van onze bewoners. In onderstaande overzicht zijn de waarderingen van bewoners opgenomen. Het beeld over 2023 is dat we op alle onderdelen tenminste een ruime voldoende scoren en dat er nog de nodige kansen liggen om onze dienstverlening verder te verbeteren. Bijvoorbeeld als het gaat om de communicatie over de status van reparatiemeldingen en de afhandeling daarvan. Maar ook het gemak waarmee huuropzeggingen gedaan kunnen worden.

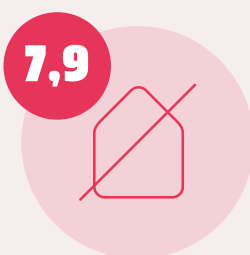
KLANTTEVREDENHEID RESULTATEN INCEPTIVIZE



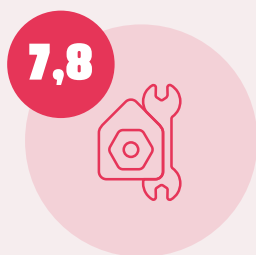
Contact



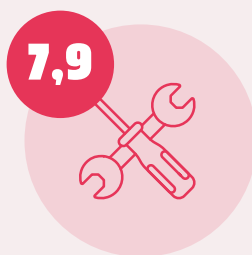
Nieuwe
woning



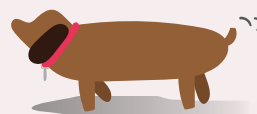
Huur-
opzeggen



Reparaties



Onderhoud



Aedes benchmark

Branchevereniging Aedes vergelijkt in haar benchmark de prestaties van Nederlandse woningcorporaties ten opzichte van elkaar. Onder andere op de onderdelen klanttevredenheid en bedrijfslasten. In 2023 hebben we een B score behaald in plaats van de A-status die we voorheen wel hadden. Deze score is sterk afhankelijk van een paar algemene vragen (die op zich weinig zeggen over hoe goed we het precies doen). Om die reden doen we vanaf 2024 niet meer mee met de benchmark, maar we blijven wel aangesloten bij Aedes. Eén van de belangrijkste redenen is dat we niet meer willen sturen vanuit hele algemene dienstverleningsvragen, maar nu meer oog hebben voor specifieke onderdelen van de klantreis van onze bewoners. Daarvoor hebben we het HEEMwonen huurdersoordeel ontwikkeld. Dit wordt dagelijks getoetst door Inceptivize.

Kortom, we willen continu blijven leren en verbeteren (ook in onze werkprocessen) op basis van wat de bewoners wel en niet waarderen in hun klantreis. We verwachten één van onze zes beloftes, 'op ons kun je bouwen', daarmee (nog) beter na te kunnen komen.

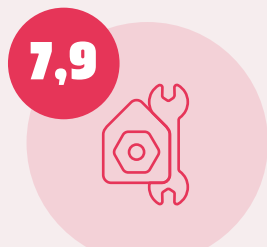
AEDES BENCHMARK CIJFERS



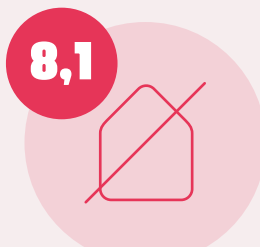
Aedes
Benchmark



Nieuwe
huurders



Reparaties



Huur-
opzeggen



2.3 ZO VERBETEREN WE ONZE DIENSTVERLENING

HEEMwonen hecht veel waarde aan de klantreis die bewoners ervaren. Het voortdurend verbeteren van de kwaliteit van onze dienstverlening is én blijft een speerpunt. In 2023 hebben we de verdieping opgezocht van de in 2022 gestarte projecten.

1. Onze dienstverlening is digitaal en persoonlijk. Om een van onze beloftes 'data gedreven bereiken we meer' te onderschrijven, zijn we organisatie breed bezig met een onderzoek hoe we datagebruik kunnen optimaliseren.
2. Binnen de afdeling Service & Advies hebben we drie gespecialiseerde teams gecreëerd: 'Service', 'Balie' en 'NPO'. Elk team is verantwoordelijk voor borging van onze dienstverlening en om deze als team verder te ontwikkelen. De teamsplitsing leidt tot inhoudsdeskundige collega's. Via het telefoonmenu komen bellers direct uit bij een gespecialiseerde collega, waardoor we contactmomenten in één keer kunnen afhandelen. Zo houden wij ons aan onze belofte 'talent gedreven bereiken we meer'.
3. Collega's kunnen zowel interne als externe trainingen volgen. Door de teamsplitsing bieden we specialisatie aan en kunnen we dieper ingaan op bepaalde onderwerpen.
4. We bouwen bruggen tussen de afdelingen om onze dienstverlening beter op elkaar te laten aansluiten. We stemmen werkprocessen af en creëren onderling begrip door met elkaar mee te kijken in de dagelijkse werkzaamheden.

2.4 DIGITALE TOEKOMST VOOR ONZE BEWONERS

HEEMwonen ontwikkelt zich steeds meer op het gebied van digitalisering. Maar hoe profiteert de bewoner hiervan?

In 2023 is een begin gemaakt met het project 'digitalisering van de dienstverlening'. We hebben onderzocht op welke manier onze dienstverlening geschikt is voor digitalisering en hoe onze bewoners hiervan kunnen profiteren.

24/7 zaken zelf online regelen

Door onze digitale dienstverlening hebben bewoners 24/7 toegang tot informatie en verschillende diensten. Ze kunnen online documenten indienen, reparatieverzoeken doen, huurbetalingen uitvoeren, betalingsgeschiedenis controleren, huurcontracten downloaden, meldingen ontvangen over gemeenschapsaangelegenheden en andere aanvragen digitaal verrichten. Dit alles op een gebruiksvriendelijke manier, zodat bewoners steeds meer zelf kunnen inzien en regelen.

Verzoeken snel verwerken

Digitalisering leidt ook tot een snellere verwerking van verzoeken en transacties. Reparaties kunnen we bijvoorbeeld efficiënter plannen en uitvoeren. Bewoners kunnen online reparatieverzoeken indienen, direct afspraken plannen met de aannemers en 24/7 de voortgang van reparaties volgen.

Effectief communiceren met HEEMwonen

Digitale kanalen bieden een directe en effectieve manier voor bewoners om te communiceren met HEEMwonen. Via e-mail of online contactformulieren kunnen bewoners vragen stellen, problemen melden en feedback geven. Bellen of langskomen op kantoor zal uiteraard altijd mogelijk blijven.



Veilig en transparant

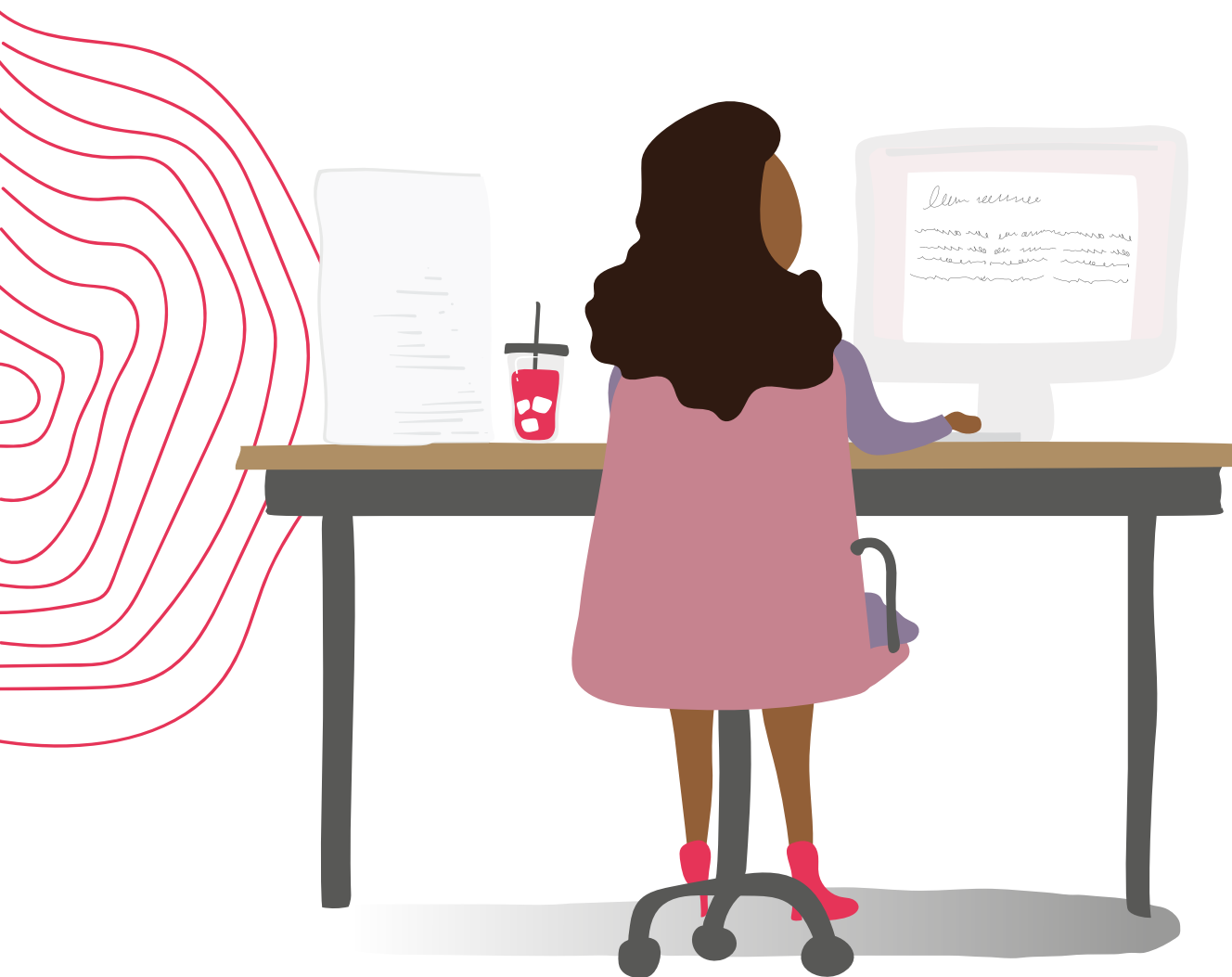
Digitalisering maakt informatie transparanter. Bewoners kunnen online de status van hun transacties, klachten of reparaties volgen. Dit draagt bij aan een gevoel van controle én betrokkenheid. Alle data zijn natuurlijk streng beveiligd met het oog op privacy.

Oog voor het milieu

Een digitale dienstverlening draagt uiteindelijk bij aan minder papierconsumptie en daarmee aan milieuvriendelijkheid en CO2-reductie. Erg aantrekkelijk voor bewoners die waarde hechten aan duurzaamheid en milieubewustzijn.

Toegankelijk voor iedereen

HEEMwonen maakt de digitale dienstverlening toegankelijk voor alle bewoners, inclusief degenen die mogelijk minder bekend zijn met technologie of beperkte toegang hebben tot digitale middelen. Denk hierbij aan User Experience (UX) design, voorleesfunctie, ondertekenen huurcontract, hulp bij woningtoewijzing en meer.



2.5 AAN DE SLAG MET KLACHTEN EN GESCHILLEN

Alle medewerkers van HEEMwonen staan dagelijks aan de lat om onze beloften en koers na te leven. Toch kan het voorkomen dat een bewoner niet tevreden is over onze dienstverlening. Diegene heeft dan de mogelijkheid om een klachtenprocedure op te starten. In de klachtenprocedure wordt de klacht eerst intern onderzocht. We proberen dan samen tot een oplossing te komen. Blijkt dit niet mogelijk? Dan kan de bewoner zich (gratis) wenden tot de onafhankelijke geschillenadviescommissie.

Klachten

In 2023 hebben we ervoor gekozen om de bestaande klachtenprocedure te vereenvoudigen. Het team Service & Advies registreert binnengekomen klachten en zet de klacht door naar de inhoudsdeskundige collega. De betreffende collega bewaakt vervolgens de voortgang en communicatie van de klacht. Door deze simpele verandering, zien we dat terugkoppeling en opvolging richting bewoners sneller plaatsvindt.



Geschillen

Als we een klacht van een bewoner niet naar tevredenheid oplossen, kan de bewoner 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.

Samenstelling en werkwijze geschillenadviescommissie

De geschillenadviescommissie bestaat uit één voorzitter en vier leden. Van de vier leden zijn twee leden bindend voorgedragen door het CHOH en twee leden door HEEMwonen.

Naam	Functie	Einde zittingstermijn	Herkiesbaar	Vergoeding 2023
Thei Iding	Voorzitter	1-1-2026	Nee	€ 1.370,-
Marianne Plag	Lid huurder en plaatsvervangend voorzitter	1-1-2027	Ja	€ 700,-
Rob Driessen	Lid verhuurder	1-5-2025	Nee	€ 700,-
Hub Nijsten	Lid verhuurder	1-1-2028	Ja	€ 540,-
Ben de Hoop	Lid huurder	1-1-2028	Ja	€ 540,-
				€ 3.850,-

Figuur 2.1 Samenstelling, rooster van aftreden en vergoeding geschillenadviescommissie per 31 december 2023



Bijeenkomst	T. Iding	B. de Hoop	H. Nijsten	R. Driessen	M. Plag
Geschil 3-4-2023	1			1	1
Geschil 19-4-2023	1	1	1		
Geschil 21-4-2023	1			1	1
Geschil 7-6-2023	1			1	1
Geschil 12-7-2023	1	1	1		
Overleg met RvC 30-1-2023	1	1	1	1	1
Evaluatie bestuurder 1-3-2023	1	1	1	1	1
Hoorzittingen	5	2	2	3	3
Overleggen	2	2	2	2	2
Totale vergoeding	€ 1.370,-	€ 540,-	€ 540,-	€ 700,-	€ 700,-

Naam commissielid	Over te maken bedrag
T. Iding	€ 1370,-
B. de Hoop	€ 540,-
H. Nijs	€ 540,-
R. Driessen	€ 700,-
M. Plag	€ 700,-

Evaluatie

Er vindt jaarlijks een evaluatiegesprek met de bestuurder plaats over de samenwerking tussen de geschillenadviescommissie en HEEMwonen. Vervolgens wordt deze evaluatie door de bestuurder teruggekoppeld aan de kwaliteit coördinator van HEEMwonen, om zo de koppeling te maken met de dienstverlening van HEEMwonen.



03

WONEN

Bij HEEMwonen draait alles om de bewoners. We zetten ons in voor degenen die een thuis nodig hebben, of het nu gaat om mensen die afhankelijk zijn van sociale huurwoningen of mensen die geen woning kunnen of willen kopen. Maar daar stopt het niet. We staan ook klaar voor diegenen die ons extra hard nodig hebben. Denk hierbij aan statushouders en mensen met een rugzakje.

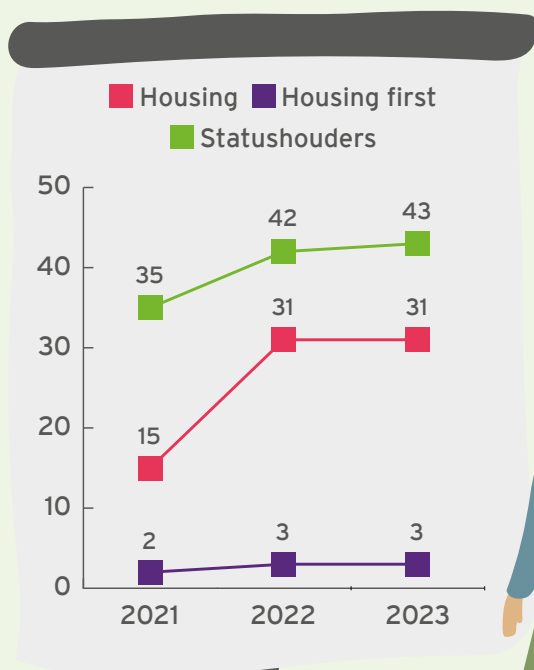
We willen er voor iedereen zijn. Daarom geloven we in het bouwen van gemeenschappen; buurten waarin mensen zich thuis voelen. HEEMwonen draagt op verschillende manieren bij aan prettig en veilig wonen en meer diversiteit in de wijken. Een duurzame leefomgeving, waarbij we steeds meer denken in het belang en de kracht van een wijk. Dat noemen we Samen Buurtmaken.

In dit hoofdstuk laten we zien hoe we ons in 2023 hebben ingezet om bewoners een fijn thuis te bieden.

3.1 HUISVESTEN VAN DE DOELGROEP

Over het algemeen is er een stijgende trend zichtbaar in de huisvestingsvraag van mensen in kwetsbare posities in de afgelopen jaren. 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 deze woonbehoefte te voorzien. Tegelijkertijd valt op dat deze kwetsbare bewoners ook extra aandacht van ons vragen.

In de statistieken van de afgelopen jaren is een toename te zien in de vestiging van diverse kwetsbare doelgroepen.



Enkele cijfers ten aanzien van het huisvesten van de doelgroep:

NIEUWE BEWONERS



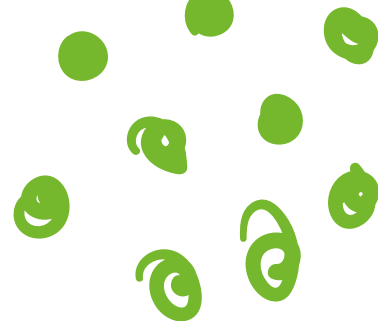
767
woningen
verhuurd

GEMIDDELDE LEEGSTAND



25
dagen
leegstand

Dit is 2 dagen korter dan in 2022.



HUISVESTING STATUSHOUDERS DOOR ALLE WONINGCORPORATIES



Landgraaf
Taakstelling 85
Geplaatst 28

Kerkrade
Taakstelling 93
Geplaatst 54

Naast de 28 personen die HEEMwonen heeft gehuisvest zijn er nog enkele statushouders geplaatst door Wonen Limburg. Dit betekent echter dat de taakstelling in 2023 niet is behaald. HEEMwonen zal gezamenlijk met de gemeente en andere corporaties onderzoeken welke oplossingen er zijn om de toekomstige aantallen te verhogen.

In Landgraaf en Kerkrade hebben we onze taakstelling niet behaald, mede doordat er in 2023 minder woningen zijn opgezegd vergeleken met de jaren ervoor. Het wachten op gezinshereniging duurt bovendien erg lang. Daarnaast sluit onze woningvoorraad niet altijd aan bij de vraag: we beschikken over onvoldoende woningen die geschikt zijn voor grotere gezinnen.

Het COA (Centraal Orgaan opvang Asielzoekers) heeft in het najaar van 2023 een bezwaar ingediend bij de Overheid over de koppelingen die door de IND (immigratie- en Naturalisatiedienst) verstrekt moesten worden. Deze koppelingen bleven ver achter bij de opgave die de IND had. In het kort, het bezwaar is toegekend en voor Kerkrade betekende dit een verlaging van de taakstelling met 25 personen.



3.2 BETAALBAAR WONEN

Betaalbaar wonen is een van de belangrijkste doelstellingen van HEEMwonen. Door de schaarste en gestegen prijzen is de beschikbaarheid van een betaalbaar huis voor steeds minder mensen vanzelfsprekend geworden. Een deel van de bewoners heeft moeite om iedere maand de woonlasten op te brengen. Zeker in ons werkgebied: in Kerkrade is 7,1% van de huishoudens afhankelijk van een uitkering; in Landgraaf 5,9% (landelijk gemiddelde: 5,2%). Het is ons streven dat in Landgraaf en Kerkrade 80% van ons bezit betaalbaar blijft. Dat wil zeggen: onder de tweede liberalisatiegrens.

Figuur 3.1 Betaalbaar wonen in cijfers

Betaalbaar wonen	2023	2022
Gemiddelde netto huur van zelfstandige huurwoningen	€ 570	€ 572
Aantal mensen met een huurachterstand (peildatum 31 dec) zittende huurders	625	568
Totale huurachterstand zittende huurders (peildatum 31 dec)	€ 650.043	€ 475.336
Ontruiming vanwege betalingsachterstanden	10	4

Het aantal mensen met een huurachterstand en ontruiming vanwege betaalachterstand zegt niet expliciet iets over betaalbaarheid. Huurachterstand kan diverse oorzaken hebben (denk aan het verlies of de vermindering van inkomen en persoonlijke omstandigheden). Het is echter wel goed om de context van hetgeen wij zien op het gebied van achterstand en ontruiming hier te tonen.

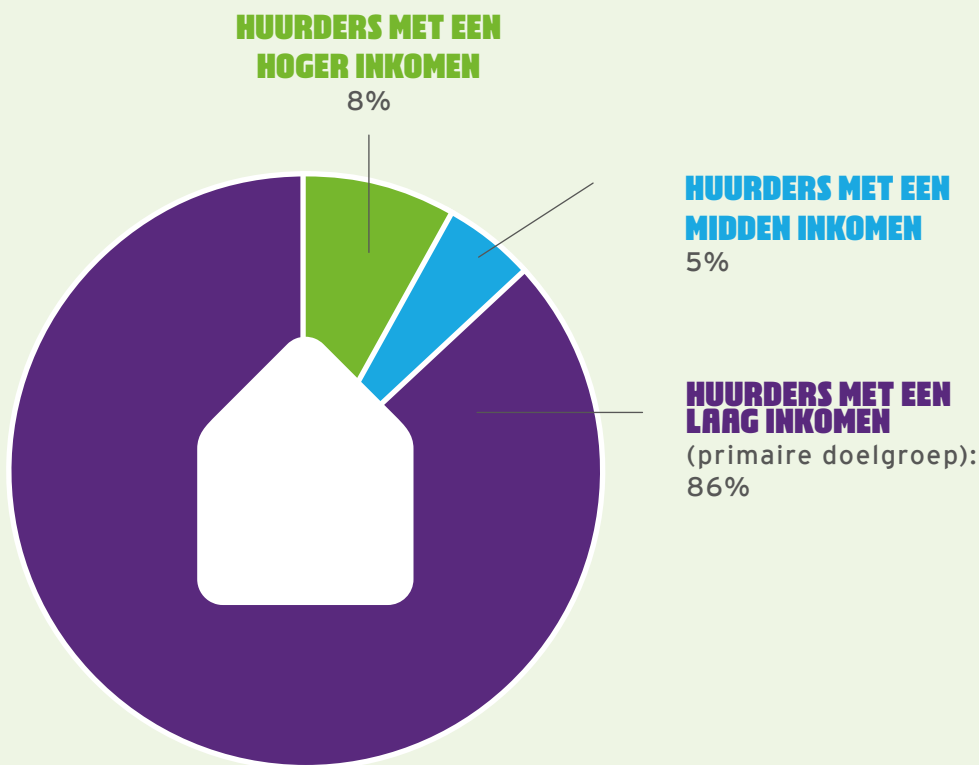
Wat vooral opvalt is de toename in het aantal ontruiming als gevolg van betaalachterstand. Tijdens de Coronapandemie hebben wij geen ontruiming uitgevoerd. Een vergelijking met de aantallen van de voorgaande jaren is derhalve moeilijk te maken.

Passend toewijzen

In 2023 is 98,2% van de sociale huurwoningen passend toegewezen. Dat is ruim boven de norm van 95%, waarbij corporaties woningen met een huurprijs tot en met de liberalisatiegrens 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 we vrij zijn om woningen ook niet-passend toe te wijzen, blijkt ruim voldoende voor gemotiveerde uitzonderingen.

Daarnaast passen we waar nodig 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 (huurverlaging in 2023 op basis van rijksbeleid). Bijvoorbeeld als sprake was van een inkomensachteruitgang. De nieuwe huur hebben we maximaal bijgesteld tot de nieuwe streefhuur bij het vrijkomen van de woning.

Figuur 3.2 2% van sociale huurwoningen, toegewezen aan:



Betaalbaarheid

HEEMwonen blijft zich tot het uiterste inspannen voor gematigde woonlasten en stabiel lage energielasten voor onze bewoners. We maken goede afwegingen in de keuzes die we maken rondom huurverhoging, huurverlaging en huurbevrozing om de woonlasten zo laag mogelijk te houden. Daarnaast dragen wij bij aan het beperken van de energielasten door energetische maatregelen, zoals het verduurzamen van woningen met slechte energielabels. Maar ook door samen met partners de bewoners te informeren over het energieverbruik in hun woning en het toepassen van energiebesparende maatregelen.

Huurverhoging, huurbevrozing en huurverlaging

In 2023 is een gematigd huurbeleid doorgevoerd waarbij de NPA (Nationale Prestatie Afspraken) zijn gevolgd. Gezien de ontwikkelingen ten aanzien van de stijgende energiekosten en toenemende energiearmoede is ervoor gekozen de huurverhoging te differentiëren op basis van het energielabel. Gereguleerde woningen met een rood energielabel (E,

F en G) hebben 0% huurverhoging gekregen. Ook heeft er een huurverlaging plaatsgevonden waarbij de huur van bewoners met een inkomen lager dan 120% van het sociaal minimum, is verlaagd naar € 575,03. Bewoners die hier nog geen gebruik van hebben gemaakt kunnen nog tot 31 december 2024 een verzoek voor huurverlaging indienen. De overige gereguleerde woningen hebben 2,9% huurverhoging gekregen. Dit heeft geresulteerd in een huursomstijging van 2,45%*. Woningen met een geliberaliseerd contract hebben 4,1% huurverhoging gekregen.

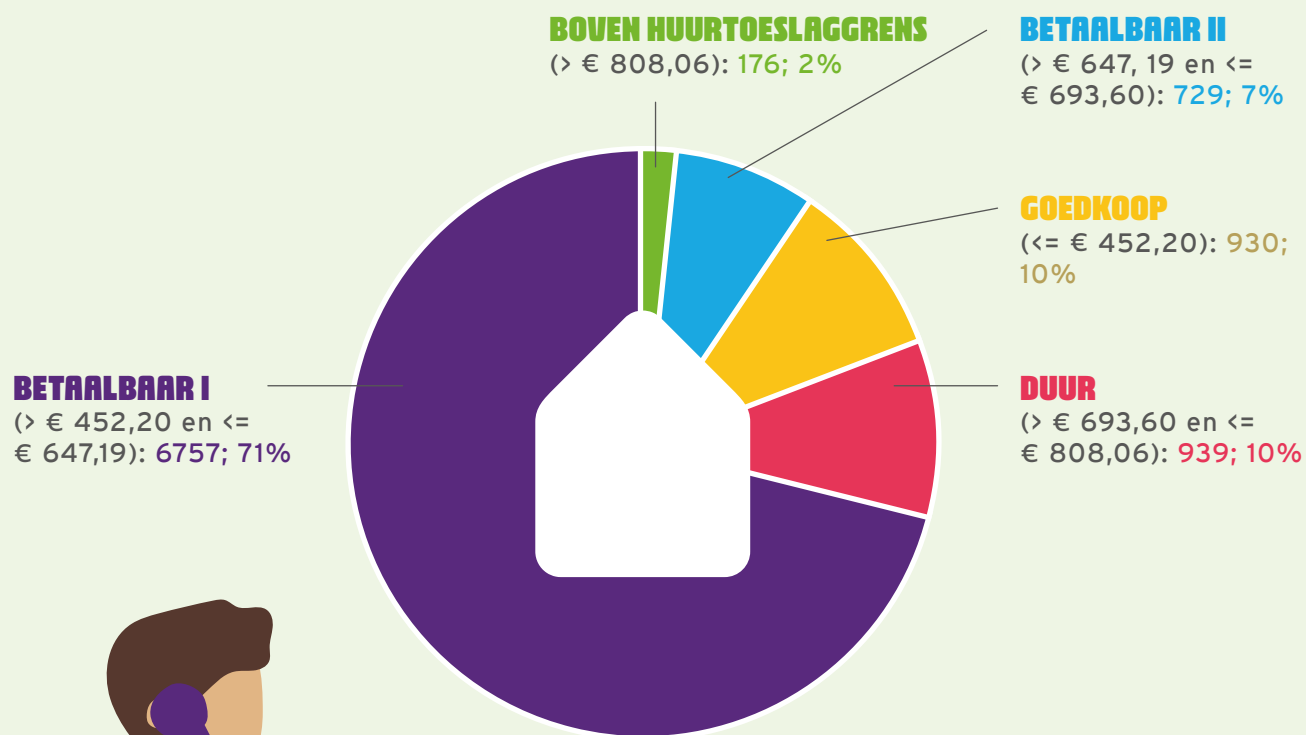
*Woningen met een huurverlaging zijn geen onderdeel van de huursom.

Daarnaast heeft HEEMwonen de contracthuurprijzen van het bedrijfs onroerend goed, maatschappelijk onroerend goed en zorg onroerend goed verhoogd conform de contractafspraken. Voor een enkel complex is maatwerk toegepast naar aanleiding van de hoge CPI, op basis waarvan dit complex verhoogd zou worden.

Woningvoorraad naar huurprijscategorie

De verdeling van de woningvoorraad naar huurprijscategorie op 31 december 2023 wordt weergegeven in figuur 3.3

Figuur 3.3 Verdeling aantal woningen in % per (netto) huurprijscategorie op 31 december 2023



3.3 WONEN MET ZORG

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

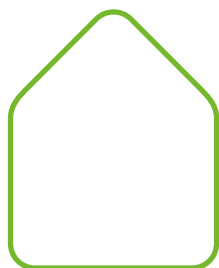
Samen met partners

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

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

In 2023 is er ingezet op het versterken van de tactische en strategische samenwerking met onze zorgpartners in de ouderenzorg, gehandicaptenzorg en de geestelijke gezondheidszorg. Hierbij kijken we samen met de zorgpartners naar belangrijke trends en ontwikkelingen die invloed hebben op enerzijds de samenwerking en anderzijds de behoefte aan het soort vastgoed. Vanaf 2024 worden de complexsessies voor onze zorgpartners jaarlijks georganiseerd.

Eind 2023 beschikten we over:



24

zorgcomplexen

201

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 2023 aan de hand van de BAT-methodiek

Toegankelijk wonen	Sterren	Aantal	%
Geen nultrap woning	*	6319	66%
Nultrap woning	*	1069	11%
Rollator bezoekbaar	**	921	10%
Rolstoel bezoekbaar	***	466	5%
Rolstoel woonbaar	****	110	1%
Zorg	*****	487	5%
Onbekend	Onbekend	181	2%

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 2023 in 68 woningen 1 of meerdere aanpassingen zijn gedaan 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 die begeleiding of specifieke zorg nodig hebben. Denk aan mensen die in aanmerking komen voor Housing, Housing First, Housing Plus, de Kleinschalige Opvang en van der Staaïj. Daarnaast huisvesten we statushouders. We werken hiervoor samen met beide gemeenten en met lokale zorg- en welzijnsorganisaties, die bewoners zorg en/of begeleiding bieden.

De behoefte naar woningen voor deze doelgroepen stijgt. Het spreiden van diverse aandachtsgroepen wordt daardoor lastiger. Hierdoor kan de leefbaarheid in sommige complexen en buurten onder druk komen te staan. Goede begeleiding en samenwerking tussen betrokken partijen is dan ook essentieel, evenals uitwisseling van gegevens om snel te kunnen handelen. We steken veel energie in het in stand houden van deze netwerken en breiden deze waar nodig uit.

In 2023 is Housing, Housing Plus en Housing First geëvalueerd. Gebleken is dat in de afgelopen vijf jaar meer dan 75% van de huisvesting in het kader van Housing (bewoners afkomstig uit een intramurale setting) succesvol is verlopen. Al deze tijdelijke huurcontracten zijn omgezet in een definitief huurcontract zonder restproblematiek. Omdat deze aanpak erg succesvol is, hebben we toegewerkt naar een werkwijze op Zuid-Limburgse schaal om al voor te sorteren op aankomende landelijke wet- en regelgeving.

In 2023 is het aantal plekken in het project Kleinschalige Opvang uitgebreid. Dit project is in 2022 gestart om het aantal verblijfsplekken in crisisopvanglocatie Heugderlicht af te bouwen.

Huisvesting Oekraïners

In 2023 is HEEMwonen vanuit gemeente Kerkrade en Landgraaf weer benaderd om de mogelijkheden van huisvesting voor getroffen bewoners uit Oekraïne te bekijken. HEEMwonen heeft zowel in Kerkrade (Rolduckerveld) als in Landgraaf (Hereweg) verantwoordelijkheid genomen en ongeveer 65 woningen ter beschikking gesteld. Dit zijn woningen die op de planning staan om gesloopt te worden, waardoor de reguliere verhuur niet in het geding komt.

Credohuis Parkstad

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 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, net als de gemeenten Heerlen en Kerkrade. Na een grondige verbouwing – die de stichting zelf heeft gerealiseerd – is het Credohuis Parkstad in gebruik genomen en in 2023 officieel feestelijk geopend. Vorig jaar is ook een ruimte ingericht voor buurtactiviteiten. Dit draagt bij aan de verbinding tussen bewoners van het Credohuis en buurtbewoners. Hier zijn in de eerste helft van 2023 spreekuren georganiseerd voor de bewoners van Rolduckerveld die in het kader van de gebiedsontwikkeling geherhuisvest worden.

3.4 BEWONERS BETREKKEN BIJ BELEID

Het Centraal Huurdersoverleg HEEMwonen (CHOH) fungeert als overkoepelende huurdersbelangenvereniging. Deze vereniging is de officiële vertegenwoordiger van de bewoners van HEEMwonen. Het CHOH wordt gevormd door een afvaardiging van drie huurdersverenigingen: twee in Landgraaf en een in Kerkrade.

Een toekomstbestendige CHOH

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

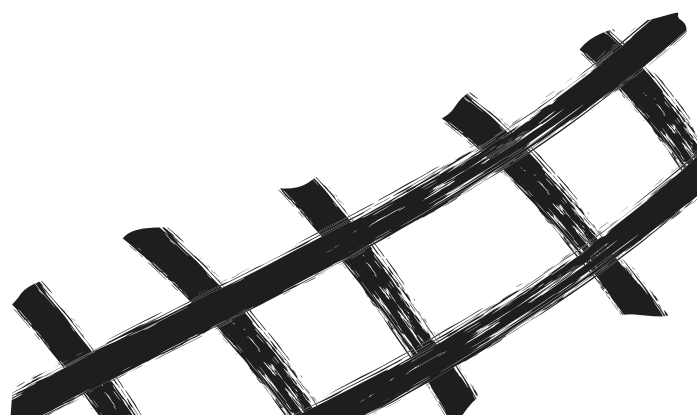
- △ Bewoners tonen veel bereidheid om op het niveau van hun complex, straat en buurt mee te denken in overzichtelijke projecten. Daar waar het voor hen ertoe doet. Wanneer de materie echter complex is en verder van de dagelijkse praktijk staat, vinden ze bewonersparticipatie moeilijk en minder relevant.
- △ Er is een disbalans tussen de beschikbaarheid van kennis en tijd van bewoners versus de noodzakelijke inspanning zoals de wet die verlangt.

- △ Huurdersverenigingen vergrijzen en de uitstroom is groter dan de instroom. Samen met onze welzijnspartners hebben we ons de afgelopen jaren sterk gemaakt voor de werving van nieuwe leden. Vooralsnog met weinig resultaat.

Desondanks zet het dagelijks bestuur van het CHOH zich sterk in om haar rol in het huurderswerk opnieuw uit te lijnen en bewonersparticipatie bij HEEMwonen nieuw leven in te blazen.

In 2022 zijn de drie huurdersverenigingen in Landgraaf samengevoegd tot twee huurdersverenigingen. Gedurende 2023 hebben ze de tijd gehad om hun gezamenlijke draai te vinden.

De heer Coervers is uitermate tevreden over alle informatie die het CHOH van HEEMwonen krijgt en dat het CHOH nu beschikt over een eigen kantoor. Uit contacten met andere huurdersorganisaties maakt hij op dat de samenwerking met HEEMwonen goed geregeld is.

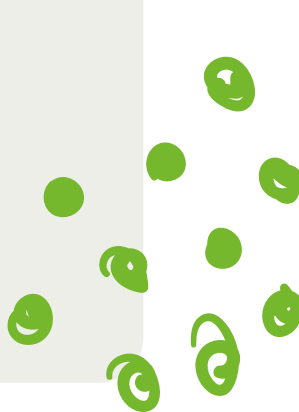


Onze wijze van bewonersparticipatie

In 2023 vonden vijf reguliere overleggen met het CHOH plaats. Deze 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 2023 zijn besproken:

- △ Samenwerking met corporatie en doorontwikkeling CHOH;
- △ Huurbeleid en huursom;
- △ Koersplan;
- △ Portefeuilleplan;
- △ Woningtoewijzing en aandachtsgroepen;
- △ Aanpak 'Samen Buurtmaken met bewoners';
- △ Aanpak 'dienstverlening digitaal en persoonlijk';
- △ Nationale prestatieafspraken (NPA);
- △ Meerjarenonderhouds- en investeringsbegroting;
- △ Vervanging badkamer, keuken en toilet;
- △ Basiskwaliteit;
- △ Evaluatie Superlocal;
- △ Afrekening warmtewet / servicekosten;
- △ Klantfocus, KWH en Aedes benchmark;
- △ Aanpak groen en schoonmaak;
- △ Samenwerking ketenpartners;
- △ Communicatie en afstemming met de regio;
- △ Volkshuisvestingsfonds;
- △ Zonnepanelen en servicekosten;
- △ Onderhoudsbeleid.



Andere vormen van bewonersparticipatie

We ervaren een grote betrokkenheid van huurdersverenigingen, bewonerscommissies en individuele bewoners op complex- of buurniveau. Ze bewaken de dagelijkse gang van zaken in complexen, buurten en wijken. Met aandacht voor vragen van bewoners en ondersteuning bij herstructurerings-, renovatieprojecten en groot onderhoud.



3.5 LEEFBAARHEID VAN ONZE BEWONERS

De leefbaarheid in bepaalde complexen, buurten en wijken staat onder druk als gevolg van de sociaaleconomische omstandigheden in sommige delen van ons werkgebied. Ook eenzaamheid en criminaliteit vormen belangrijke aandachtspunten.

Wat doen wij hieraan?

- 🟡 Samenwerken met vrijwilligers en stakeholders;
- 🟡 Ambitieplan Kerkrade-Oost / Coalitie West;
- 🟡 Specifieke projecten.

Samenwerking

Onze wijkbeheerders zijn dagelijks actief bezig met het beheer van wijken in en rondom onze gebouwen. Daarnaast zetten onze medewerkers, sociaalconsulenten, wijkregisseurs, woonmakelaars en technisch beheerders zich doelgericht in om de levenskwaliteit te verbeteren. In verschillende (buurt)overleggen bespreken we zowel sociale als fysieke aandachtspunten in de buurt.

Leefbaarheid is niet slechts een aandachtspunt voor onze woningcorporatie. Samenwerking met zorgaanbieders, welzijnsinstellingen, gemeentes, collega-corporaties, (buurt)verenigingen, scholen, wijkteams en de politie staat centraal in onze inzet voor een prettige en veilige woon- en leefomgeving. Ook bewoners dragen hieraan bij; talloze vrijwilligers organiseren activiteiten in huiskamerprojecten en ontmoetingsruimten.

Een warm welkom voor nieuwe bewoners

Bij HEEMwonen vinden we het niet alleen belangrijk dat woningen technisch in orde zijn. We willen ook dat iedereen zich op z'n gemak voelt. Daarom voeren we een persoonlijk welkomstgesprek met nieuwe huurders. Mevrouw Prescott, die in maart een woning betrok, was aangenaam verrast.

'Na een paar maanden kwam Jenna bij mij op bezoek. Ze vroeg me hoe het verhuizen was gegaan en of ik me thuis voelde. Die persoonlijke aandacht vond ik prettig', vertelt mevrouw Prescott.

Het hele interview lezen? Scan de QR-code.
#SamenBuurtmaken #Aantafel39



Vrijwilligersdag

Onze vrijwilligers zijn de kern van participatie en de vele sociale initiatieven in de buurten. Vrijwilligerswerk is een van onze belangrijke speerpunten in het realiseren van onze koers Samen Buurtmaken. We hebben al ruim 300 bewoners die zich inzetten voor complex en buurt. In 2023 hebben we een vrijwilligersdag georganiseerd om onze waardering te laten zien voor het belangrijke werk dat deze bewoners doen. Bijna 250 bewoners waren hierbij aanwezig die op abdij Rolduc in de watten werden gelegd door medewerkers van HEEMwonen.



Scan de QR-code en bekijk de video die gemaakt is tijdens de vrijwilligersdag.



Ambitieplan Kerkrade-Oost

In 2023 zijn we samen met de gemeente Kerkrade, Wonen Zuid, Meander en Impuls gestart met een wijkvisie (ambitieplan) voor Kerkrade-Oost. Dit ambitieplan geeft de komende 10 tot 15 jaar richting voor het verbeteren van de brede welvaart op alle leefgebieden, waaronder ook wonen. Aan Braining the Future is opdracht gegeven om hierbij te ondersteunen.

Braining the Future is gestart met het verzamelen van data en is vervolgens met Pop-up locaties in de wijk in gesprek gegaan met bewoners, ondernemers en jongeren met als doel om de verzamelde data te toetsen, te verrijken en tot leven te brengen met voorbeelden van bewoners uit de buurt. Als HEEMwonen hebben we hier een actieve bijdrage in gehad. We zijn dagelijks met diverse collega's aanwezig geweest. Juist ook als leer om in de toekomst dergelijke pop-up locaties in de wijk zelf te doen. Vanuit een neutrale en positieve houding, hebben we veel waardevolle informatie kunnen ophalen over de

thema's van brede welvaart. Einde eerste kwartaal 2024 wordt het ambitieplan opgeleverd. Vervolgens wordt dit vertaald naar wijkplannen waar voor de komende 3/5 jaar concrete resultaten en activiteiten worden opgenomen. Tot slot gaan we op buurtniveau in gebiedsteams daadwerkelijk aan de slag.



Foto Pop Up locatie Rolduckerveld (I.s.m. Braining the future)

Rolduckerveld

Participatie- en communicatieplan

In 2023 hebben we een participatie- en communicatieplan opgeleverd. Dit is een coproductie van HEEMwonen, Wonen Zuid en gemeente Kerkrade die in het herstructureringsgebied werkzaam zijn. Hiervoor hebben we in de zomer van 2023 een imago-onderzoek uitgevoerd. Ook hebben we gebruikgemaakt van Denktank Rolduckerveld (buurtbewoners die meedenken) en andere organisaties in de buurt en de direct aangrenzende omgeving. Een goed initiatief vraagt immers om integrale samenwerking en afstemming om naar een leefbare en sociale buurt toe te werken. Onderdeel van dit plan vormde onder andere het maken van een website. Deze is inmiddels beschikbaar.

In het kort de uitgangspunten, doelen en achtergronden van dit plan

Door het slopen van de huidige woningen ontwikkelen we nieuw vastgoed met als doel het aanbrengen van differentiatie in de woningvoorraad. Hoog op de agenda staan ook de aanpak van sociaal-maatschappelijke problematiek en het vergroenen van de woonomgeving. Hier gaan we samen met (buurt)bewoners, ondernemers, scholen, maatschappelijke organisaties en bezoekers van Rolduckerveld aan werken. In het MeerjarenUitvoeringsProgramma (MUP) wordt de visie van betrokken partijen voor Rolduckerveld gedeeld. Rolduckerveld moet een plek zijn waar je je burens kent. Waar bewoners kunnen meedoen in de maatschappij, de kans hebben zichzelf te ontwikkelen en hun talent inzetten voor de buurt. Deze visie steunt op vier pijlers: Groene Buurt, Rijke Historie, Ontmoeting & Saamhorigheid en Vitaliteit.

Feit is dat ingrepen in de fysieke ruimte altijd impact hebben op de bewoners. Het doel van dit participatieplan is dan ook het verhogen, stimuleren en bevorderen van de participatiegraad van inwoners van Rolduckerveld. Flexibiliteit, maatwerk en anticiperen op kansen is van belang. Bewoners van Rolduckerveld worden actief uitgedaagd om mee te denken over de toekomst. Wat vinden ze belangrijk, over welke kwaliteiten beschikt de buurt al en hoe kan hierop worden voortgeborduurd? Dit plan legt een belangrijke rol voor de huidige en nieuwe bewoners neer als het gaat om de realisatie en instandhouding van het Rolduckerveld.

Opening Geef & Neemshop in Rolduckerveld

Op 12 oktober 2023 is de Geef & Neem shop geopend om de sociale interactie tussen buurtbewoners in Rolduckerveld te blijven bevorderen. Dit is een initiatief van Maximus Vastgoedbeheer in samenwerking met HEEMwonen. Hiervoor hebben we een appartement aan de Ailbertuslaan (naast het Wijkpunt) ter beschikking gesteld. In de Geef & Neem shop kunnen zowel reguliere bewoners als tijdelijke gebruikers terecht om spullen die zij niet meer gebruiken gratis aan te bieden, of om spullen die ze goed kunnen gebruiken gratis op te halen. De spelregels van de Geef & Neem shop zijn ter plaatse duidelijk zichtbaar gemaakt door Maximus. De shop wordt gerund door vrijwilligers, uiteraard volledig onder regie van Maximus. Een mooi voorbeeld van Samen Buurtmaken.

Het hele artikel lezen?

Scan de QR-code.



Belangrijkste hoogtepunten van Wijkpunt Rolduckerveld

- ◇ Sociaal statuut Ailbertuslaan/Dir. Evertsstraat/Hertogenlaan in maart 2023;
- ◇ In april/mei/juni hebben we 200 huisbezoeken afgelegd. In overleg met de juiste hulpinstantie is er hulp verleend waar nodig. Een goede samenwerking tussen de interne en externe partijen. En een wijkpunt dat actief bezocht werd. Dit heeft ertoe geleid dat bewoners zich met elkaar verbonden hebben waar deuren normaal gesloten blijven;
- ◇ Welkomstgesprekken met nieuwe bewoners (zeer drempelverlagend). Actieve aanpak sociale problematiek in samenwerking met buurtbemiddeling. Vooral actief aan de slag gegaan met bewonersparticipatie, vanuit het wijkpunt;
- ◇ Opruimdagen georganiseerd in Rolduckerveld, samen met en voor bewoners.



Avondrondes wijkpreventieteam en handhaving

In Rolduckerveld zit een heel actief wijkpreventieteam. Dit zijn actieve bewoners uit Rolduckerveld die in de avonden regelmatig een ronde door de buurt maken. Met als doel om de leefbaarheid en veiligheid te waarborgen. Handhaving van gemeente Kerkrade sluit hier regelmatig op aan. We constateren ontzettend veel afvaldumpingen in de buurt Rolduckerveld. Hier hebben ook wij onze handen aan vol gehad.

Buurttuin Rolduckerveld (samenwerking de Tuinen van Zuid)

In samenwerking met "De Tuinen van Zuid" gaan we een buurttuin opzetten. Een coproductie van bewoners uit de buurt, BS de Steltloper, de Tuinen van Zuid, HEEMwonen, Wonen Zuid en gemeente Kerkrade. Aan de Tuinen van Zuid is in 2023 opdracht verstrekt om samen met de buurt en BS de Steltloper een moestuin te realiseren. Deze komt naast het schoolplein van de Steltloper. De buurttuin dient een sociaal-maatschappelijke functie te verkrijgen in de omgeving. Ook sluit de tuin prima aan bij het Vie-programma "gezonde basisschool van de toekomst" waar BS de Steltloper aan deelneemt.



Coalitie Kerkrade-West

HEEMwonen heeft het voortouw genomen om samen met partners een coalitie te vormen. Dit ter bevordering van de leefbaarheid in Kerkrade-West. In 2021 ondertekenden partners de coalitie en werd een gezamenlijk wijkplan opgesteld. Eind 2023 hebben de bestuurders van alle partners opnieuw het belang van deze samenwerking onderstreept. De werktitel 'Coalitie Kerkrade-West' hebben we in 2023 veranderd in Wij(k) West. Een benaming voor onze samenwerking die veel meer aansluit bij de bewoners. Dit is ook vertaald in een mooi logo en communicatieplan. Naast de reguliere activiteiten zijn een aantal grootschaligere initiatieven opgestart:

- 🟡 Met de aanpak van het project Buurtschakel, hebben we een start gemaakt om nog meer in de haarvaten van de buurten te komen. Zo kunnen we de behoeften en talenten van onze bewoners nog beter leren kennen;
- 🟡 Door de Wijktoer van Roda JC in West mede mogelijk te maken, hebben we 17 weken lang veel kinderen en hun (groot)ouders op een andere manier weten te bereiken;
- 🟡 Voor het eerst hebben we in de zomer De Buurtcamping georganiseerd, samen met een behoorlijk aantal vrijwilligers.

In 2022 werd een voucherregeling vastgesteld. Hierop kunnen bewoners heel laagdrempelig beroep doen als ze iets met hun burens willen organiseren of aanpakken. In 2023 zijn vanuit deze regeling 14 bewonersinitiatieven ontstaan.



Hofjeswoningen dragen bij aan saamhorigheidsgevoel

Toen meneer en mevrouw Drissen hoorden van de hofjeswoningen in Kerkrade-West wilden zij er heel graag naar toe. Niet alleen omdat meneer hier in Kerkrade-west is opgegroeid. De kinderen en kleinkinderen wonen heel dicht in de buurt. Meneer Drissen legt verder uit waarom ze er zo graag naar toe wilden verhuizen: "De saamhorigheid sprak ons ontzettend aan. Dit hofje nodigt uit om contact te leggen. We hebben gezegd, als we hier komen wonen, willen we ook wat voor de gemeenschap betekenen."

Het hele interview lezen? Scan dan onderstaande QR-Code.
#SamenBuurtmaken
#AanTafel34





Tuinrenovatie Ursulinenhof

Vanuit bewoners van Ursulinenhof 1-47 kwam afgelopen jaar de vraag of hun tuin opgeknapt kon worden. De tuin was verouderd en voldeed niet aan de wensen. Ook kregen we te horen dat diverse bewoners zich eenzaam voelden en graag wat meer onder de mensen wilden komen. Een mooie binnentuin als fijne ontmoetingsplek zou hier een mooie oplossing voor zijn. We hebben toen een aantal bijeenkomsten georganiseerd in het complex en alle bewoners uitgenodigd om hun wensen kenbaar te maken. Deze wensen zijn daarna vertaald in een concept tuinontwerp, waar mensen nog vragen of aanvullingen op konden geven. Na instemming van de bewoners is opdracht verstrekt aan de groenaannemer. De tuin is heel mooi gerenoveerd met twee nieuwe zitbankjes. Ook is er een beplantingsplan gemaakt, zodat er elk seizoen wat te bewonderen valt en bijdraagt aan de biodiversiteit. De bewoners zijn er erg blij mee en hebben nu veel meer contact met elkaar.



Moestuin Superlocal

Inmiddels is binnen Superlocal een hele mooie moestuin aangelegd. Gemeente Kerkrade heeft hiervoor een stuk grond ter beschikking gesteld. Ook hier zijn bewoners zelf in de regie geweest om hun wensen op papier te zetten. In de moestuin is onder andere rekening gehouden met toegankelijkheid voor mindervaliden. De vrijwilligers hebben de picknicktafel opgeknapt en kunnen met mooi weer gezellig onder de overkapping zitten. Twee grote watercontainers van elk 1000L zorgen voor opvang van het hemelwater, zodat de tuin besproeit kan worden. In het Expogebouw kunnen vrijwilligers ook terecht. Hier ligt onder andere het tuinmateriaal opgeslagen. Momenteel wordt het gebouw aan de binnenzijde opgeknapt. Het is mooi om te zien hoeveel bewoners actief deelnemen om de sociale cohesie in hun buurt te verbeteren. Een sterk voorbeeld van Samen Buurtmaken.



Ontwikkelingen buurtpark Dr. Calshof

Dit is een project van de lange(re) adem. Er zijn in 2023 wat tegenslagen geweest met de inrichting vanwege extreem slechte weersomstandigheden. De werving van participanten, lokale ondernemers en sponsoren is in volle gang. Ook worden vrijwilligers ingezet om de tuin mee in te richten en later te onderhouden. De samenwerking tussen alle betrokken partijen is erg goed. We hopen het buurtpark in 2024 op te leveren. De grond is eigendom van HEEMwonen en wordt hiervoor ter beschikking gesteld.



Reeweg

Hierbij ging het om slechte verhuurbaarheid van woningen, onder andere door de slordige uitstraling. De achtertuinen liggen aan de straatkant. Iedere huurder had zijn tuin naar eigen smaak en financiële mogelijkheden afgeschermd. Er was geen eenheid en het oogde slordig. We zijn met de bewoners in gesprek gegaan. Daarna zijn nieuwe hekwerken met groen geplaatst die een veel betere uitstraling geven. Voor de huidige bewoners en buurt een flinke vooruitgang en hopelijk aantrekkelijker voor toekomstige bewoners.

Kampstraat

Bewoners voelden zich onveilig door een kleine, toegankelijke groenstrook. Veel auto's en bussen reden over de brede stoep. Samen met de bewoners, het restaurant, de gemeente, de tuinarchitect en HEEMwonen is de voorzijde van het complex opnieuw ingericht. Dit sluit aan op de 'ikgroenhet' voortuin van het restaurant.

Kochstraat

In deze straat waren veel problemen omtrent het gebruik van algemeen groen aan de voorzijde van het complex. Bovenwoningen hebben een hele kleine privé buitenruimte. Het algemeen groen werd veel gebruikt en spullen werden niet opgeruimd. Dit maakte groenonderhoud lastig. Er ontstond overlast en bewoners stoorden zich aan de zwembadjes, oud meubilair en vuurkorven. We hebben dit probleem besproken in een bewonersbijeenkomst en zijn gekomen tot een andere inrichting van het algemeen groen. Nu kan iedere bewoner er gebruik van maken, zonder dat dit meteen tot overlast hoeft te leiden.





ZOMERTOUR met JENS Landgraaf

In samenwerking met Landgraaf Verbindt, Welsun, gemeente Landgraaf en HEEMwonen

Er hebben een aantal mooie activiteiten voor de jeugd plaatsgevonden tijdens de zomertour. De bedoeling was om letterlijk tussen onze huurwoningen activiteiten te organiseren in het groen. Hoewel niet alles kon doorgaan, was er veel animo voor de activiteiten die wel hebben plaatsgevonden. Dankzij het Leefbaarheidsfonds zijn twee voetbalvelden aangeschaft, wat een geweldige toevoeging is voor de buurt. Door het naar buiten halen van jongeren, kunnen we op een andere manier met de ouders (veelal onze bewoners) in gesprek gaan. En zo beter achterhalen wat hun behoeftes in de wijk zijn.

Huiskamerprojecten

HEEMwonen faciliteert huiskamerprojecten in algemene ruimten. Hierdoor versterken we de sociale basis: elkaar leren kennen, met elkaar in contact komen en elkaar helpen. In ons werkgebied zijn er 26 huiskamerprojecten: 14 in Landgraaf en 12 in Kerkrade. Allemaal dankzij de inzet van vele vrijwilligers.

In Landgraaf is een Denktank opgestart met een afvaardiging van de besturen van de 14 huiskamers, wethouder, HEEMwonen, Wonen Limburg en Welsun. Het doel is om als overkoepelend orgaan de gemeenschappelijke belangen en onderwerpen te bespreken.

De Huiskamer aan de Jurgenslaan is in 2022 nieuw leven ingeblazen. Diverse kleinschalige activiteiten zijn opgestart met professionele begeleiding van MEL en Meander, onder leiding van Welsun. In 2023 kunnen we stellen dat deze nog steeds in ontwikkeling zijn. Het gaat niet zo snel als gehoopt. Diverse partijen participeren in deze huiskamer. In 2023 was dit nog een proeftuin. In 2024 willen we doorpakken naar een definitieve, structurele invulling van deze huiskamer.

Ook de ontmoetingsruimte aan de Ursulinenhof is door de inzet en het enthousiasme van twee bewoners, en

met ondersteuning vanuit het Leefbaarheidsfonds, heropend. Drijfveer is de steeds sterker wordende 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 2023 opgesomd:

In de buurt 'Het Eikske' hebben we verschillende inwoners kunnen enthousiasmeren voor een bewonerscommissie. Afronding project Eikske. Na renovatie, infra door de gemeente en Greuntsemit van de voortuinen is in 2023 het parkje aan de Blauwsteenstraat met een insectenhotel afgerond. Dit project ligt in het verlengde van Greuntsemit, op initiatief van bewoners en de wijkbeheerder.



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.

Er zijn 95 aanvragen voor een bedrag van € 87.413,09 gedaan. Hiervan is een bedrag van € 77.633,93 toegekend, verdeeld over 91 aanvragen. Kern Ubach over Worms had verhoudingsgewijs het grootste aandeel in 2023.

In 2023 zijn we begonnen met het nog toegankelijker maken van dit fonds. We willen aanvragen laagdrempelig houden voor onze bewoners. De behoefte aan kleinschalige activiteiten wordt steeds groter. Vooral binnen een wooncomplex, maar ook bij bewoners van eengezinswoningen die iets voor hun straat of buurt willen doen. Door de regels wat aan te passen en te versoepelen, hopen we nog meer mensen te bereiken. Onze folder van eind 2022 heeft hieraan meegeholpen. Er zijn behoorlijk meer aanvragen bijgekomen in 2023 als gevolg van deze actie.

Overlast

We merken een toename van overlastmeldingen. Met name de zwaardere meldingen. Buurtbewoners maken bijvoorbeeld een melding van een onveilig gevoel of wonen niet meer prettig in hun gebouw of buurt. En dat gaat ten koste van hun woongenot. De sociaalconsulenten (2 in Landgraaf en 2 in Kerkrade) proberen de overlastmeldingen zo goed mogelijk op te pakken. Maar we zien steeds vaker dat de veroorzaakte overlast een breder onderliggend maatschappelijk probleem heeft. Hierdoor is samenwerking met andere netwerkpartners noodzakelijk.



Vanuit de overheid is bepaald dat mensen die zorg nodig hebben langer thuis moeten wonen. Ook mensen die vanuit een instelling of intramurale setting komen, moeten weer zelfstandig gaan wonen met ambulante zorg. Het verhuren van woningen aan statushouders en ook housing-kandidaten zorgt eveneens voor "druk" en "diversiteit" aan doelgroepen in ons woningbezit en onze buurten.

Vaak kunnen we die overlast alleen maar oplossen door het voeren van een juridische procedure tegen de overlastgever. In 2023 zien we een toename van het aantal juridische procedures. Om een betere afstemming met netwerkpartners te krijgen, werken we aan nauwere samenwerkingen en kortere lijnen met de gemeente, politie en zorgorganisaties. Vanwege de AVG-wetgeving is dit helaas niet altijd eenvoudig.

In 2023 hebben we 1525 overlastmeldingen ontvangen. De intensiteit en complexiteit van de overlastmeldingen neemt toe. We merken dat bewoners niet alleen HEEMwonen, maar ook de gemeente en politie weten te vinden. Daarom hebben we de samenwerking met onze partners wederom geïntensiveerd. Door de toename van complexe casuïstiek hebben we hen harder nodig dan ooit. Enerzijds om de overlastproblematiek aan te pakken, anderzijds om te voorkomen dat men ons tegen elkaar uitspeelt.

In 2023 hebben we 9 juridische procedures gestart:

- △ 3x hennep;
- △ 1x vanwege niet meewerken aan renovatie;
- △ 2x overlast;
- △ 1x prostitutie;
- △ 2x overlast vanwege vervuiling woning-tuin.

Hiervan zijn nog vijf procedures lopende. De vier andere zaken hebben we gewonnen. Dit heeft geleid tot drie ontruiming en één keer gedwongen meewerken aan renovatie.

Naast het verhelpen van overlastsituaties veroorzaakt door zittende bewoners, proberen we ook overlast door 'nieuwe bewoners' te voorkomen. Daarvoor voeren we intakes met de woonmakelaars voorafgaand aan een toewijzing, of proberen wij Housing kandidaten zo tactisch mogelijk te plaatsen. Ook zetten we het instrument gedragsaanwijzingen in. Bij een gedragsaanwijzing worden specifieke bepalingen opgenomen in de huurovereenkomst waar de bewoner zich aan moet houden. In 2023 hebben we in totaal 38 gedragsaanwijzingen opgesteld. 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.

Calamiteiten

Het afgelopen jaar hebben we met een aantal woningbranden te maken gehad. Steeds vaker zien we dat bewonersgedrag of de kwetsbaarheid van de bewoner hieraan ten grondslag ligt. In een aantal gevallen hebben we de betreffende situatie opgeschaald naar onze partners (gemeente, zorgpartijen, politie). Gelukkig is de impact beperkt gebleven tot de betreffende woning. Verder zijn we geconfronteerd met een drugsclub in een van onze woningen en een ontplofing van een voordeur. De impact hiervan op het veiligheidsgevoel voor de direct omwonenden is jammer genoeg groot. Hiervoor hebben we veel aandacht gehad door in gesprek te gaan met bewoners en in een enkel geval passende hulp te bieden.



04

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 zorgen we voor een leefbare buurt.

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

4.1 ONZE VISIE OP VASTGOED EN DE WIJKEN

De visie op ons vastgoed is afgeleid van onze strategische koers. Deze visie vormt de basis voor onze portefeuillestrategie en voor alle ingrepen die wij in onze vastgoedportefeuille doen.

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.

1. We zetten ons vastgoed in om buurten te versterken

Bij HEEMwonen investeren we in vastgoed om buurten te versterken. We 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. We prioriteren buurten die dit het hardste nodig hebben. Samen met onze partners werken we aan een omgeving waar mensen elkaar kunnen ontmoeten, ontspannen en zorgen voor elkaar. Ook hebben we aandacht voor sociale veiligheid, toegankelijkheid van gebouwen en de openbare ruimten.

2. Een buurt waar plek is voor iedereen

We 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. We werken aan een goede mix van koop, huur en voorzieningen. We benutten kansen (aan- en verkoop, middenhuur en woon-zorgconcepten) om extra middelen te genereren, zodat we de grote opgave in de sociale huur kunnen realiseren.

3. Wonen in een duurzame buurt

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

4.2 BESCHIKBAAR, BETAALBAAR, DUURZAAM EN WONEN & ZORG

In 2023 heeft HEEMwonen haar portefeuillestrategie voor de periode 2023-2032 vastgesteld. De portefeuillestrategie omschrijft de samenstelling en kwaliteit van onze vastgoedportefeuille én de transformatieopgave om deze te realiseren.

De nieuwe portefeuillestrategie houdt rekening met onze koers 'Samen Buurtmaken' en geeft antwoord op de regionale en lokale woonopgave, binnen de bredere context van landelijke en regionale ontwikkelingen. De portefeuillestrategie vormt het leidende kader voor het assetmanagement dat jaarlijks invulling geeft aan onze transformatieopgave en de begroting. Bovendien biedt de strategie houvast voor ons bij het maken van regionale- en lokale prestatieafspraken met de gemeente en huurdersorganisaties.

De volkshuisvestelijke thema's beschikbaarheid, betaalbaarheid, duurzaamheid en wonen & zorg zijn prominent aanwezig in de portefeuillestrategie. Hieronder worden de doelstellingen van deze thema's nader toegelicht.

Beschikbaarheid

Beschikbaarheid gaat over het voldoende beschikbaar hebben van sociale huurwoningen. Primair is dit voor de doelgroep met een laag inkomen. Vanuit de regionale ontwikkelingen blijft de vraag naar sociale huurwoningen minimaal gelijk aan het huidige niveau, waarbij zelfs sprake is van een lichte groei. We willen de komende jaren inzetten op een groei van onze sociale woningvoorraad. Hierbij geldt dat wij de ontwikkelingen blijven volgen en onze ambities – afhankelijk van de ontwikkelingen – jaarlijks herijken.

De komende jaren willen we ons actief inzetten voor de uitbreiding van onze portefeuille met middenhuurwoningen (met een huurprijs tot € 1.100). Hiermee dragen wij bij aan de groeiende vraag naar middenhuurwoningen in onze regio. Het doel is om meer gemengde wijken te creëren. Daarnaast zijn middenhuurwoningen een goed instrumentarium om de woningmarkt in beweging te krijgen; het toevoegen van middenhuurwoningen zorgt voor doorstroming in de sociale huur.

Op het gebied van beschikbaarheid hebben wij de volgende doelstellingen geformuleerd:

- ⬢ We streven naar een lichte groei (minimaal 100 woningen) van onze sociale woningvoorraad;
- ⬢ De voorraad van middenhuurwoningen wordt maximaal uitgebreid, passend binnen de behoefte en onze financiële mogelijkheden.

Betaalbaarheid

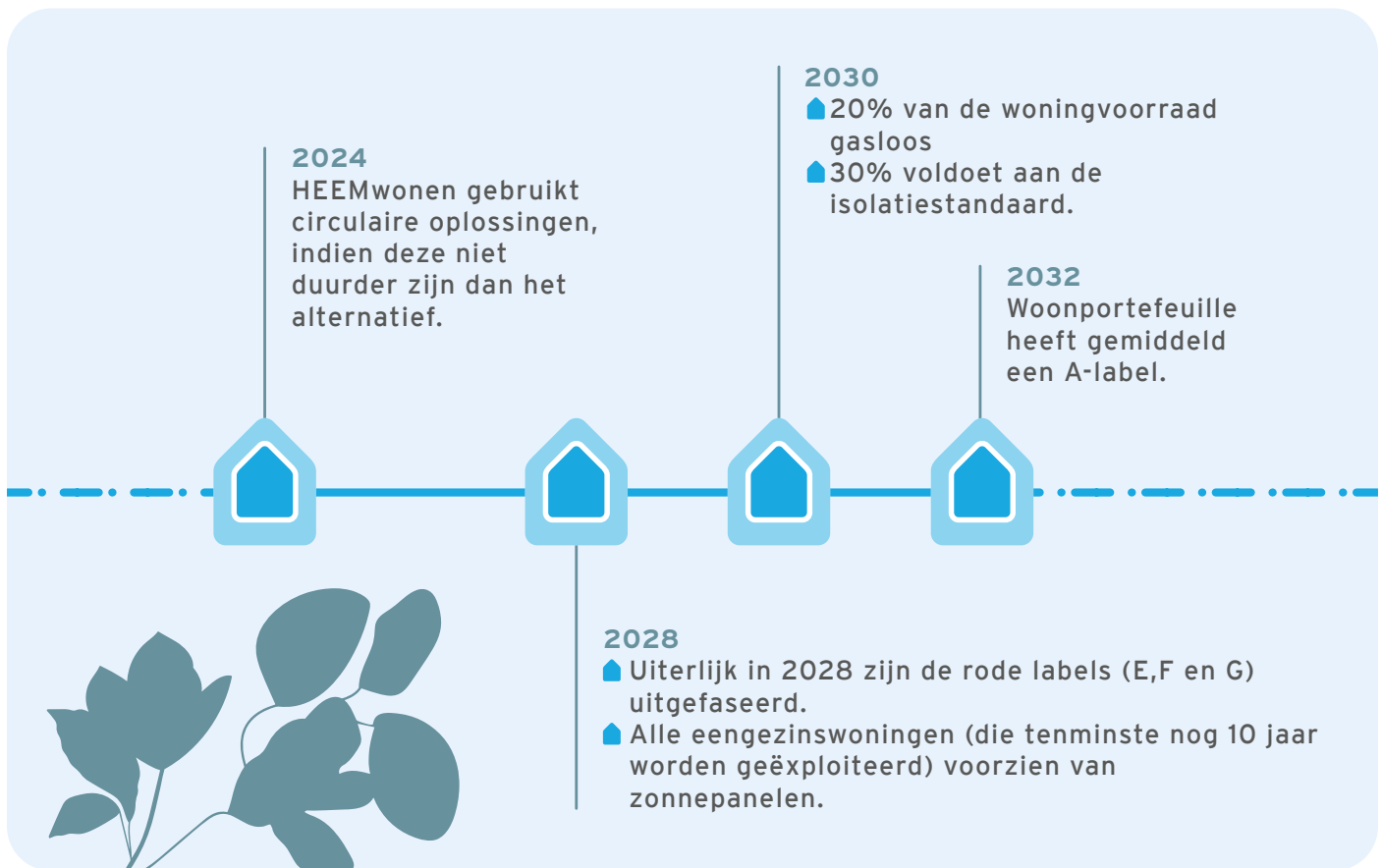
HEEMwonen staat voor betaalbaar wonen en volgt vanuit de portefeuillestrategie hiervoor twee sporen. Allereerst zorgen wij dat de huurprijzen betaalbaar zijn voor verschillende doelgroepen, variërend van jongeren tot gezinnen en ouderen. De energienota neemt een steeds groter deel van de totale woonlasten in beslag. Daarom zien wij als spoor twee het versneld investeren in de verduurzaming van onze woningvoorraad (zie kopje duurzaamheid).

Met betrekking tot betaalbaarheid hebben wij de volgende doelstellingen geformuleerd:

- ⬢ Minimaal 70% van de sociale woningvoorraad heeft een netto huur tot de tweede aftoppingsgrens;
- ⬢ Het aandeel goedkope woningen voor de doelgroep jongeren ligt tussen de 8% en 10%.

Duurzaamheid

De verduurzaming van onze woningvoorraad is een speerpunt in onze koers en portefeuillestrategie. Eén van onze beloften is 'opgroeien in een duurzame buurt'. Om dit te realiseren investeert HEEMwonen voornamelijk in het energiezuiniger maken van de woningen en de woonomgeving. Hierdoor worden de woningen comfortabeler en dalen de energiekosten. Op het gebied van duurzaamheid richten wij ons op maatregelen waar onze bewoners direct van profiteren.



Wonen en zorg (voorheen toegankelijkheid)

Het aantal mensen met speciale behoeften op het gebied van toegankelijkheid en mobiliteit, of met een zorgvraag, zal de komende jaren toenemen. Door extramuralisering blijven deze doelgroepen steeds langer zelfstandig thuis wonen. Tegelijkertijd zien wij dat het aantal intramurale zorgplekken de komende jaren stabiel blijft. Om deze ontwikkelingen adequaat te ondersteunen, streven we naar voldoende passende huisvesting die aansluit bij de behoefte van de doelgroep.

De portefeuilledoelstellingen die wij hiervoor hebben geformuleerd zijn:

- ⬢ Minimaal 15% van onze nieuwbouwopgave realiseren we als geclusterde woningen en (particuliere) woonzorgcomplexen;
- ⬢ Het aandeel toegankelijke woningen is minimaal 35% en groeit gestaag door nieuwbouw van nultredenwoningen;
- ⬢ Voor de portefeuille intramuraal zorgvastgoed hebben wij geen uitbreidingsambitie. Afwegingen voor (des)investeringen beoordelen wij per businesscase.

4.3 ONDERHOUD EN PROJECTEN

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. De kwaliteit van ons vastgoed waarborgen we door regelmatig conditiemetingen uit te voeren. Met als doel onze kwaliteit, continuïteit en service te borgen, streven wij naar langdurige samenwerkingen met betrouwbare partners voor onderhoud en renovatie. Op die manier werken we aan een hogere klanttevredenheid, optimaliseren we processen, verlagen we kosten en stellen we samen een realistische begroting op.

Onderhoud en renovatie vormen een aanzienlijke uitgave in onze begroting. De gemiddelde onderhoudskosten bedroegen in 2023 € 3255,- euro per verhuureenheid.

Type onderhoud	Onderhoudskosten (bedragen x € 1000)	Gemiddelde kosten per gewogen vhe
Reparatieverzoeken	€ 4.258	€ 411,-
Mutatieonderhoud	€ 3.815	€ 368,-
Badkamer/keuken/toilet	€ 4.530	€ 437,-
Subtotaal dagelijks onderhoud	€ 12.604	€ 1.216
Planmatig onderhoud	€ 14.002	€ 1.350
Preventief onderhoud	€ 2.586	€ 249,-
Subtotaal planmatig onderhoud	€ 16.588	€ 1.600
Totaal onderhoudskosten	€ 29.191	€ 2.815
Toegerekende organisatiekosten	€ 4.565	€ 440,-
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	€ 33.756	€ 3.255

Planmatig onderhoud

Planmatig onderhoud vormt een essentieel onderdeel van onze vastgoedopgave. Hierbij streven we naar kwaliteit, duurzaamheid en klanttevredenheid. Deze werkzaamheden plannen we zorgvuldig op basis van kwaliteitsafspraken met onze partners of na een recente conditiemeting. In 2023 hebben we bij een groot aantal woningen planmatig onderhoud uitgevoerd, samen met vaste comakers of contractpartners. Dit omvat onder andere schilderwerk, liftonderhoud en het vervangen en onderhouden van diverse installaties.

Voor een optimale afstemming, hebben we regelmatig overleg met mutatie- en reparatieonderhoud. Hierbij willen we een koppeling maken tussen reparatieonderhoud en planmatig onderhoud. Wanneer we constateren dat bepaalde reparatiewerkzaamheden frequent voorkomen, schalen we deze op naar planmatig onderhoud. Dit draagt bij aan een efficiënter en effectiever onderhoudsproces.

Aankoop van woningen

Een groot deel van de regionale woonopgave zit in het particuliere koopsegment. Aanpak van het koopsegment is een speerpunt van het regionaal beleid. Om de leefbaarheid in de buurten te verbeteren, kopen wij particuliere woningen aan. Daarnaast kopen we woningen om versnippering van ons bezit tegen te gaan, vooruitlopend op toekomstige verduurzamings- en herstructureringsopgaven. Dit doen we uiteraard in nauwe samenwerking en afstemming met de gemeenten.

In 2023 hebben we 59 woningen aangekocht (23 daarvan zijn nog in aanbouw), waarvan drie complexmatige aankopen:

- ▢ **Centro Meta:** Recentelijk hebben we 23 appartementen aangekocht in een nieuw te bouwen complex in het centrum van Kerkrade. Oplevering staat gepland in 2024. Dit zorgt voor een diverser woningbestand in Kerkrade, sluit aan bij onze duurzaamheidsdoelstellingen en onze ambitie om jaarlijks 1% nieuwbouw te realiseren;
- ▢ **Mucherveld:** Met financiële steun uit het volkshuisvestingsplan hebben we vorig jaar 27 appartementen verworven. Hierbij staat het verbeteren van leefbaarheid en veiligheid centraal;
- ▢ **Einderstraat:** Naast de recente aankoop van woningen aan de Savelberglaan, hebben we ook 9 appartementen verkregen in het centrum van Kerkrade. Deze investering sluit mooi aan op het behalen van onze portefeuilledoelstellingen.

Verkoop van woningen

In 2023 hebben we 3 woningen verkocht. De verkoop van woningen vindt alleen plaats als er sprake is van versnipperd bezit, waardoor onderhoud en renovatie bij die woningen inefficiënt plaatsvindt. Daarnaast zijn nog meer voorwaarden aan de verkoop verbonden. Bijvoorbeeld in relatie tot de kwaliteit van de woningen en het aantal te verkopen woningen.

Sloop

Om de diversiteit in onze buurten te vergroten en onze transformatiedoelstellingen te realiseren, maken we soms de keuze voor sloop en herontwikkeling. Bij sloop houden we ons aan een sociaal statuut. Hierin zijn de rechten en plichten van zowel de bewoners als HEEMwonen duidelijk vastgelegd. Eén van de grootste slooppjecten voor de komende jaren is gelegen in Rolduckerveld. In 2023 zijn we gestart met de voorbereidingen voor diverse slooppjecten en de verhuizing van de huidige bewoners. Om onze maatschappelijke verantwoordelijkheid te vervullen, gebruiken we verschillende te slopen complexen als tijdelijke opvangfaciliteiten voor Oekraïense vluchtelingen. Dit past binnen ons streven om een diverse en inclusieve gemeenschap te zijn.

Verduurzaming

Bij HEEMwonen staan we voor de uitdaging om onze woningen te verduurzamen. Het is onze ambitie om zoveel mogelijk woningen met rode labels zo snel mogelijk te verduurzamen. We hanteren een planmatige aanpak voor de kleinere complexen en verspreide rode labels, terwijl we de grotere clusters projectmatig benaderen.

Bij onze projectmatige verduurzamingsprojecten streven we niet alleen naar een energiezuinigere woning, maar ook naar een versterking van de leefbaarheid in de buurt. Daarom besteden we veel aandacht aan bewonersparticipatie en klanttevredenheid. We combineren de verduurzaming van onze woningen zoveel mogelijk met planmatig onderhoud en het verbeteren van de veiligheid en het binnenklimaat.

Daarnaast zetten we in op duurzaamheid door onder andere het installeren van zonnepanelen, als onderdeel van onze portefeuilledoelstellingen. Hiermee dragen we bij aan een groenere toekomst en integreren we duurzame energiebronnen in ons vastgoedportfolio. In 2023 hebben we 161 woningen voorzien van zonnepanelen.

Door de verduurzaming van de woningen dalen de energielasten voor bewoners, wat bijdraagt aan het verlagen van de totale woonlasten. Vorig jaar hebben we ongeveer 275 woningen succesvol duurzaam gerenoveerd, waarmee we een belangrijke stap hebben gezet richting veilige, goed onderhouden duurzame buurten en wijken.

Nieuwbouw

Door duurzame en grotendeels nulredenwoningen toe te voegen aan ons woningbestand, maken we onze woningen klaar voor de toekomst. Hierbij streven we naar een gezonde mix van woningtypes en huurklassen om de buurt te versterken.

Het realiseren van nieuwbouw vormt een uitdaging, vooral gezien de spanning tussen betaalbaar huren en de investeringskosten. Dit vereist een nieuwe aanpak van de markt, waarbij we streven naar gestandaardiseerde woningconcepten en het bundelen van inkoopkracht. Daarom participeren we in de inkoopsamenwerking 'De Limburgse Bouwstroom', waarbij we gezamenlijk met andere corporaties conceptwoningen willen inkopen.

Waar mogelijk werken we samen met partners aan de ontwikkeling en bouw van nieuwe woningen, waarbij we ook projectoverstijgende afspraken maken. In 2023 hebben we 7 duurzame woningen opgeleverd. Daarnaast zijn we onder andere gestart met de voorbereiding van nieuwbouw aan de Erpostraat, Nieuwenhagerheidestraat en de grootschalige nieuwbouwopgave in Rolduckerveld, die in 2024 van start gaat.



ROLDUCKERVELD

HIER WIL JE ZIJN!

Samen met gemeente Kerkrade, Wonen Zuid, Provincie Limburg en Parkstad Limburg werken we al geruime tijd aan de herontwikkeling en transformatie van Rolduckerveld. In 2019 is de gebiedsvisie Rolduckerveld vastgesteld. Hierin is overeengekomen dat partijen zorg zullen dragen voor de aanpak van de bestaande particuliere woningvoorraad, een kwalitatieve verbetering en differentiatie van het woningaanbod, de aanpak van sociaal-maatschappelijke problematiek en de realisatie van een groene verbinding tussen het Stadspark via Rolduckerveld richting het Wormdal.

Programmateam

Met een programmatische aanpak werken we gezamenlijk met gemeente Kerkrade en Wonen Zuid aan de doelstellingen, zoals geformuleerd in het Meerjaren Uitvoerings- Programma (MUP). De (nieuwe) identiteit van Rolduckerveld inclusief de onderscheidende waarde zijn hierin leidend. Dit doen we integraal vanuit een programmateam, waarin de drie uitvoerende partners vanuit de fysieke en de sociaal-maatschappelijke kant vertegenwoordigd zijn. Door deze integrale aanpak, pakken we Rolduckerveld samen met onze partners en andere belanghebbenden op allerlei terreinen aan. We sturen daarbij op vier programmalijnen met een eigen doelstelling:

- ◊ **Wonen:** het realiseren van een toekomstbestendig woonprogramma met een gedifferentieerd woningaanbod, breed toegankelijk voor meerdere doelgroepen en leefstijlen.
- ◊ **Buurtmaken:** het laten bloeien van onze bewoners in de verschillende buurten en wijken.
- ◊ **Voorzieningen:** het voorzieningenniveau binnen het plangebied meer laten aansluiten bij de gewenste identiteit, vooral op het gebied van ontmoeten en samenhang.
- ◊ **Openbare ruimte:** de te realiseren openbare ruimte meer afstemmen op de waarden ontmoeten, vitaliteit en historie. En dit koppelen aan het Sociaal Programma en de programmalijnen VIE.

Participatie en communicatie lopen als een rode draad door de verschillende programmalijnen om ook hier de integraliteit te waarborgen. Speciaal hiervoor is een separate werkgroep opgericht, bestaande uit collega's van de diverse partijen.

Herhuisvesting en sloop

De totale (gefaseerde) sloopopgave van HEEMwonen binnen het plangebied Rolduckerveld bedraagt maar liefst 452 woningen. Begin 2023 is de sloop van de twee flats aan de Hertogenlaan opgeleverd, waarmee de 1e fase afgerond werd. Dit gebied is netjes met groen ingezaaid in afwachting van de nieuwe ontwikkelingen.

Naast de herhuisvesting van de bewoners aan de v. Gilsstraat, zijn we in 2023 ook gestart met de herhuisvesting van de bewoners aan de Ailbertuslaan en D. Evertsstraat. Dit verliep zo voorspoedig dat ook hier Maximus Vastgoedbeheer is ingeschakeld om de leefbaarheid te waarborgen. Daarnaast hebben we hiermee kunnen voorzien in de extra vraag vanuit de gemeente ten behoeve van de opvang van Oekraïense vluchtelingen. Dit boven op de verhuizing van de vluchtelingen vanuit de Mgr. van Gilsstraat naar deze woningen. Eind 2023 zijn ook de laatste bewoners uit de v. Gilsflat vertrokken, waarmee de voorbereidingen op de sloop konden starten.

Nieuwbouwontwikkeling

De totale (gefaseerde) nieuwbouwopgave van HEEMwonen bedraagt 297 woningen. Dit zijn er 26 meer dan eerder voorzien, als uitkomst van onderhandelingen met de gemeente Kerkrade.

Eind 2023 zijn we gestart met het selectietraject ten behoeve van de geplande meergezinswoningen binnen het plangebied. Dit met als doel om op basis van diverse kwaliteitscriteria te komen tot een keuze van een aannemer die in staat is om de beschreven opdracht voor HEEMwonen uit te voeren.

Marketing & Communicatie

In 2023 hebben we gewerkt aan de nieuwe identiteit van Rolduckerveld, waaronder de nieuwe huisstijl en communicatiemiddelen. Ook is een nieuwe website ontwikkeld: www.mijnrolduckerveld.nl. Aan de hand van de contentkalender communiceren we structureel over Rolduckerveld in lijn met de onderscheidende waarden van de buurt.

In september hebben we onderzoek gedaan naar het imago van Rolduckerveld. Deze nulmeting is uitgevoerd onder bewoners van Kerkrade en geeft inzicht in hoe inwoners van Kerkrade denken over de wijk. Bijvoorbeeld hoe de onderscheidende waarden nu al leven en hoe men aankijkt tegen de plannen voor het nieuwe Rolduckerveld. Dit onderzoek geeft een beeld van het huidige imago van Rolduckerveld en zal over een aantal jaar herhaald worden. Zo kunnen we inzichtelijk maken wat de resultaten van alle ontwikkelingen zijn op het gebied van de vernieuwde identiteit van Rolduckerveld.

In het laatste kwartaal van 2023 werd de vacature voor een marketing- en communicatiemedewerker ingevuld. Daardoor kunnen we de continuïteit van onze inspanningen voor Rolduckerveld waarborgen.

Volkshuisvestingsfonds en regiodeal

De Stadsregio Parkstad Limburg en het Rijk hebben de handen ineengeslagen om de ontwikkeling van de regio Parkstad Limburg een boost te geven. Dit doen ze via een Regio Deal, gericht op het verbeteren van de leefbaarheid en het versterken van de sociaaleconomische structuur. Ze pakken gezamenlijk uitdagingen aan op het gebied van onderwijs en werk en gezondheid. Tegelijkertijd wordt er via VHF-subsidie gewerkt aan het aanpakken van slechte woningen in het gebied. Vanwege de onderlinge samenhang van deze problemen is een integrale aanpak vereist.

De Regiodeal voorziet in financiële steun voor verschillende projecten in Kerkrade en Landgraaf. Dit zal worden uitgebreid naar Kerkrade Oost. Het Volkshuisvestingsfonds (VHF) zorgt voor extra financiële injecties om deze projecten te versterken. De focus ligt op fysieke verbeteringen in kwetsbare wijken die de woonkwaliteit, leefbaarheid en duurzaamheid bevorderen. Het VHF en het RD-fonds stimuleren met name ingrepen in het slechtste particuliere bezit, zoals het aankopen en verbeteren van woningen.

Begin 2022 zijn de projecten in Landgraaf en Kerkrade officieel gestart met twee bestuurlijke kick-off bijeenkomsten. Eind 2023 is een tweede subsidie vanuit het VHF toegekend voor uitbreiding van projecten. Hierbij werkt HEEMwonen samen met de gemeente Kerkrade en de Stadsregio Parkstad aan de uitbreiding van het project Mùcherveld en Bleijerheide. Ook is er een aanvraag ingediend voor een nieuw herontwikkelingsproject, namelijk Pleinstraat Kerkrade.

Alle beschikkingen voor het VHF 2023 zullen op naam van gemeente Kerkrade komen. De gemeente wordt eigenaar van de aangekochte panden en neemt de verantwoordelijkheid voor sloop en financiële afwikkeling op zich. HEEMwonen zal de woningen verhuren totdat deze gesloopt worden, na het opstellen van een beheerovereenkomst of addendum van de Samenwerkingsovereenkomst.

Het aankopen en exploiteren van de woningen verloopt niet altijd vlekkeloos. Vanwege overlast door zittende bewoners kiezen we ervoor om enkele leegstaande woningen voorlopig niet te verhuren uit veiligheidsoverwegingen.

4.4 REPARATIES EN MUTATIE

Dagelijks onderhoud

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

In het jaarplan van 2023 hebben we meerdere belangrijke doelstellingen geformuleerd:

- ⬢ Een gemiddelde klantwaardering van 8,0 (A status Aedes benchmark behouden); Deze doelstelling is net niet behaald. In 2023 hebben we gezien dat we gemiddeld genomen vrij constant op een niveau nét onder de 8 (en dus het A label) hebben gezeten. Vanaf 2024 meten we op basis van de klantreis, waardoor we beter kunnen sturen op en leren van de klantwaarde;
- ⬢ Planmatig uitvoeren van meer (ten opzichte van 2022) badkamer-keuken-toilet (BKT) renovaties; In 2023 heeft bij meerdere complexen een renovatie plaatsgevonden naar de behoefte van de bewoners;
- ⬢ Samen Buurtmaken betekent onder andere aandacht voor veilig werken voor alle collega's met bewonerscontacten. We hebben samen met onze ketenpartners een agressieprotocol opgesteld, waardoor we inzicht hebben in bijzonderheden ten behoeve van veiligheid;
- ⬢ Het verbeteren van de intake bij reparatieverzoeken, onder andere door het delen van kennis en gebruik van data door een koppeling; De belangrijke koppeling is gerealiseerd. Collega's leren van elkaar en benutten kennis en data in de systemen. Hierdoor wordt de bewoner beter geholpen.

05

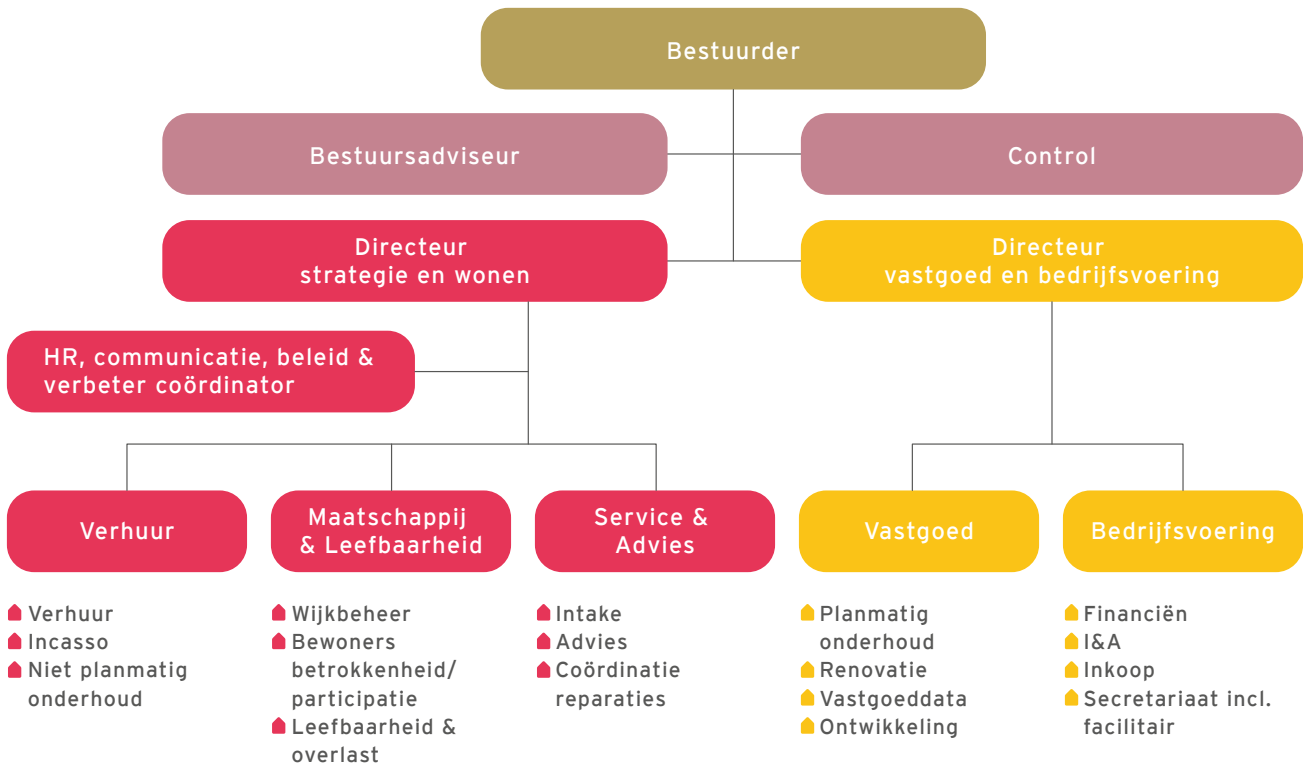
ORGANISATIE

Bij HEEMwonen staat vitaliteit centraal. We stimuleren werkgeluk in een omgeving waar medewerkers met plezier en passie kunnen samenwerken aan complexe, maatschappelijke opgaven. Het is belangrijk dat we als organisatie wendbaar zijn georganiseerd. We blijven ons ontwikkelen en spelen flexibel in op veranderingen. Medewerkers van HEEMwonen willen van betekenis zijn voor een ander. Daarom dagen we hen uit om hun talenten te benutten, zichzelf te ontplooiën en actief bij te dragen aan het verbeteren van de buurt.

5.1 HEEMWONEN ALS ORGANISATIE

Onze organisatie is verdeeld in vier afdelingen: Woonservice (bestaande uit Verhuur, Service & Advies en Maatschappij & Leefbaarheid), Vastgoed, Bedrijfsvoering en HR, Communicatie en Beleid. Enkele functies vallen rechtstreeks onder de bestuurder: Business en Financial Control en de Bestuursadviseur.

Figuur 5.1 Organogram organisatie



In nevenstaand figuur is onze manier van werken geïllustreerd. Centraal staat Samen Buurtmaken. In de eerste ring staan de afdelingen die zich bezighouden met de primaire processen, gericht op Samen Buurtmaken. In de tweede ring eromheen staan de ondersteunde afdelingen zoals Inkoop, HR, Communicatie en Beleid, I&A en Financiën.

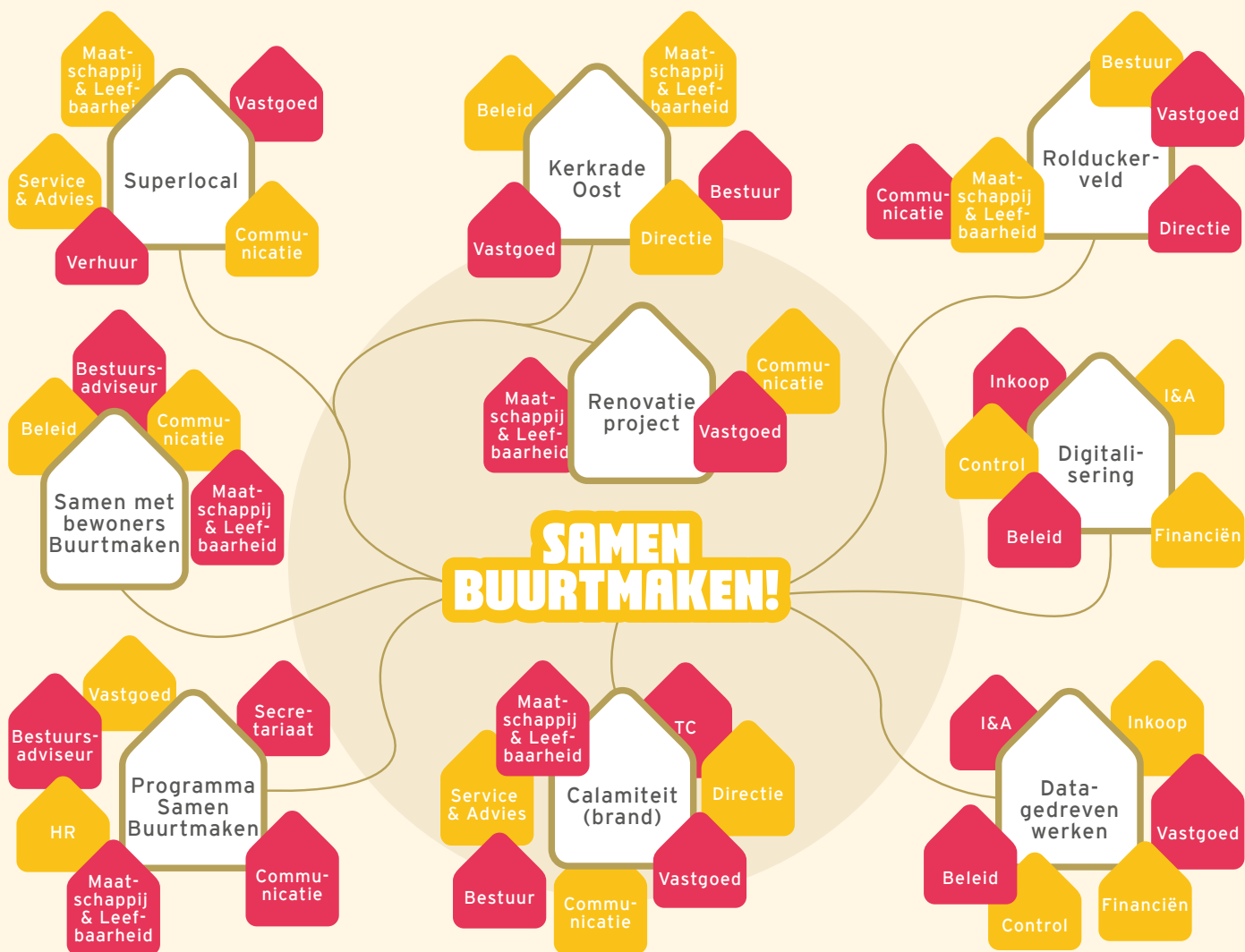
Figuur 5.2 Manier van werken



In onderstaande figuur is Opgavegericht werken geïllustreerd. Ook hier staat Samen Buurtmaken weer centraal. Dit vertaalt zich in meerdere opgaven. Rondom die opgaven sluiten verschillende afdelingen aan die allen hun bijdrage leveren aan dit vraagstuk. Onze beloften ‘wij bouwen bruggen’ en ‘talent gedreven bereiken we meer’ komen hierin terug, vanuit samenwerken en de juiste medewerkers bij de opgave betrekken.



Figuur 5.3 Opgavegericht werken

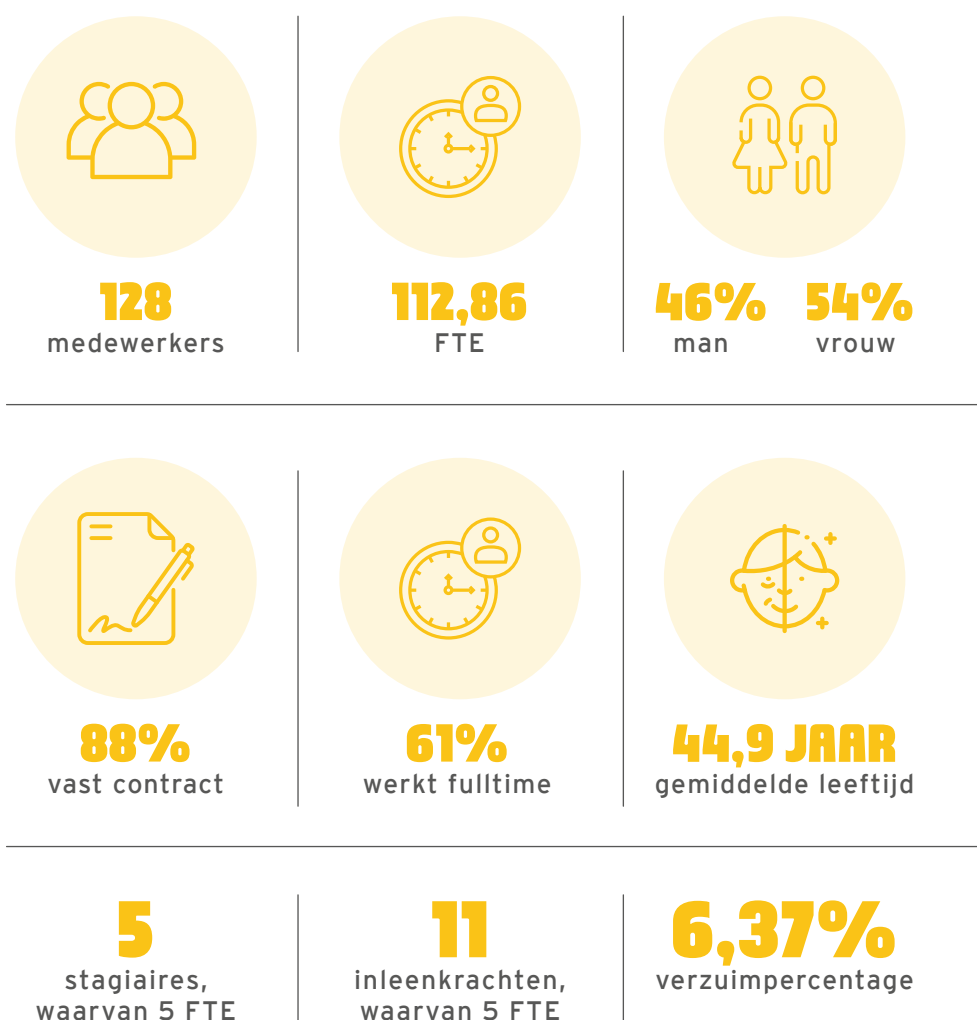


5.2 ONZE BUURTMAKERS

Organisatiestructuur

Bij HEEMwonen werkten op de balansdatum 31-12-2023, 128 medewerkers (112,86 fte), met een gemiddelde van 120 medewerkers (102,9 fte) gedurende 2023, aan betaalbaar wonen en prettig leven in een fijne leefomgeving. Onder hen 11 inleenkrachten (5 fte) en 5 stagiaires (5 fte), exclusief 7 medewerkers met een 0-uren contract. De organisatie is verdeeld in vier afdelingen: Woonservice, Vastgoed, Bedrijfsvoering en HR, Communicatie & Beleid. Enkele functies vallen rechtstreeks onder de bestuurder: Business en Financial Control en de Bestuursadviseur. In figuur 5.1 is het organogram van HEEMwonen opgenomen per ultimo 2023.

ONZE MEDEWERKERS PER 31-12-2023



5.3 VITALITEIT EN GEZONDHEID

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

Verzuim

In 2023 is de in 2019 opgestelde verzuimvisie verder uitgedragen en opgevolgd. Uitgangspunt van de visie is dat medewerkers zelf een sleutelrol vervullen in het verzuimproces. We motiveren medewerkers om dreigende problemen vroegtijdig bespreekbaar te maken. Ook heeft de leidinggevende een centrale rol bij het voorkomen van verzuim en gedurende het hele verzuimproces. Het gemiddelde verzuimpercentage over heel 2023 bedroeg 6,36% per ultimo 2023. Dieper ingezoomd op dit percentage zien we dat het kort verzuimpercentage 0,76% bedroeg en 5,60% voor het midden-lang verzuim. Per 1 januari 2023 zijn we overgestapt naar een nieuwe arbodienst. Via een interne werkgroep hebben we samen gekozen om over te stappen naar WVM Bedrijfsartsen.

Een aantal belangrijke redenen waarom we voor WVM Bedrijfsartsen hebben gekozen:

- ⬢ 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.

In het eerste kwartaal van 2023 heeft er een introductie plaatsgevonden, zodat iedereen kennis kon maken met de bedrijfsarts en bedrijfsverpleegkundige.

Fietsleaseplan

In 2021 hebben we het fietsleaseplan geïntroduceerd binnen HEEMwonen. Hiermee stimuleren we medewerkers om op de fiets naar het werk te komen. Het plan is positief ontvangen. Momenteel maken 26 medewerkers er gebruik van. Dit zijn er 10 meer vergeleken met 2022.

Arbidsomstandigheden

Eind 2023 hebben we een nieuwe RI&E opgesteld voor ons kantoor op de Markt in Kerkrade. Een aantal medewerkers zijn hierover geïnterviewd. Ook is aanvullend onderzoek uitgevoerd door de benaderde externe partij op ons kantoor. Deze RI&E is sinds begin 2024 definitief en geeft ons nieuwe activiteiten en inspiratie om de arbeidsomstandigheden voor onze medewerkers nog verder te verbeteren.



5.4 INNOVATIE EN WENDBAARHEID

HEEMwonen: een innovatieve, wendbare organisatie

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

Generiek functiehuis

Een ontwikkeling die bijdraagt aan de wendbaarheid van onze organisatie, is de stap naar een generiek functiehuis. Ons oude functiehuis bestond uit 46 specifieke profielen. Per 1 januari 2023 zijn we overgestapt naar een generiek functiehuis met slechts 6 generieke functies, en met elk een kern- en seniorvariant. Voordat de generieke profielen aan alle medewerkers overhandigd werden, heeft er in het laatste kwartaal van 2022 eerst een actualisatie en herwaardering van de bestaande functieomschrijvingen plaatsgevonden. Vervolgens zijn deze geactualiseerde functieomschrijvingen omgezet naar een generiek rolprofiel, die elke medewerker per 1 januari 2023 heeft ontvangen. Totdat het handboek van Aedes is vernieuwd, zal het oude functieprofiel actief blijven naast het nieuwe generieke profiel.

Ontwikkelagenda

Ook in 2023 hebben we hard gewerkt aan onze nieuwe koers 'Samen Buurtmaken'. Vanuit de deelvisie organisatie zijn er een aantal projecten die op de ontwikkelagenda staan:

De weg naar Buurtmaker

Als HEEMwonen willen we een aantrekkelijke werkgever zijn voor nieuwe én huidige medewerkers. Zo kunnen we de juiste medewerkers aantrekken en behouden. Vanuit onze koers hebben we een zestal beloftes bepaald en we zoeken mensen die zich daarin herkennen. Die zich ervoor willen inzetten om samen met ons die beloftes te realiseren.

Onze medewerkers zijn immers de belangrijkste schakel binnen de organisatie en in het uitdragen van onze koers. In de weg naar Buurtmaker zijn we afgelopen jaar vooral aan de slag gegaan met het opzetten van een Employer Branding plan en het verbeteren van ons onboardingsproces.

Employer Branding

In samenwerking met MijnMarketing hebben we een Employer Branding plan opgesteld. Hiervoor is input verkregen middels een aantal strategische sessies met een aantal medewerkers. We hebben hierbij gekeken naar sterktes en zwaktes van zowel de arbeidsmarkt als HEEMwonen als organisatie. Vanuit deze analyse zijn dit de belangrijkste resultaten waarmee we in 2024 aan de slag gaan:

1. Het is belangrijk om het verhaal te vertellen van HEEMwonen als ambitieuze en dynamische organisatie. Dit doen we met een content- en campagnestrategie en middels storytelling.
2. HEEMwonen is een organisatie voor jong talent. We streven naar een sterker netwerk met scholen door nauwer contact te onderhouden, maar ook door actief aanwezig te zijn in de vorm van bijvoorbeeld gastlessen.
3. We hebben veel aandacht om ook intern onze beloften (nog) meer te laten leven. Dit kan eveneens door middel van het delen van (succes)verhalen.

Onboardingsproces

Het afgelopen jaar hebben we een intern onderzoek uitgevoerd onder nieuwe medewerkers (die in het laatste anderhalf jaar zijn gestart) over ons onboardingsproces. Hieruit is gebleken dat we goed scoren op het gebied van nieuwe medewerkers een warm welkom geven en ze snel thuis te laten voelen. De verbeterpunten zijn vooral gericht op het wegwijs worden in onze systemen. Hiermee is een interne werkgroep aan de slag gegaan.

Bouwen aan duurzame inzetbaarheid

Duurzame inzetbaarheid is een belangrijke factor die invloed heeft op de beleving van de weg naar Buurtmaker. Afgelopen jaar hebben we een belangrijke stap gezet in Samen Buurtmaken door een organisatiebijeenkomst te organiseren. Zowel tijdens de voorbereiding als de dag zelf hebben we stil gestaan bij onze succesverhalen en ontwikkelpunten van Samen Buurtmaken. En ook bij welk gedrag in deze situaties nodig is.

Voor ons is dat belangrijke input voor onze verdere toepassing van Samen Buurtmaken. De uitkomsten zijn verwerkt in een podcast voor onze medewerkers en in een magazine die afgelopen september intern is verspreid. In 2024 werken we dit verder uit in zowel een gericht leiderschapstraject als een aantal ontwikkelinterventies voor al onze medewerkers. Zo kunnen we Samen Buurtmaken verder (intern) versterken.

Nieuwe organisatie-inrichting

In het laatste kwartaal hebben er een aantal workshops plaatsgevonden met het leidinggevend team en enkele seniorfuncties. Het thema was: 'Buurtmaken met een toekomstbestendige organisatie-inrichting voor HEEMwonen'. Deze workshops werden begeleid door de externe partij ORGFit.

Samen hebben we onderzocht of er een aanpassing in de inrichting, aansturing of topstructuur van de organisatie nodig zou zijn om invulling te geven aan onze nieuwe koers. Hieruit is gebleken dat er geen aanpassing nodig is in de topstructuur van de organisatie. Wel zijn er een aantal actiepunten uit dit traject naar voren gekomen die in 2023 zijn opgepakt.

Enerzijds zijn een aantal afdelingen herpositioneerd in het organogram, en anderzijds is het belang van de ontwikkeling van enkele rollen binnen HEEMwonen naar voren komen. Dit zijn geen nieuwe rollen binnen HEEMwonen, maar vragen wel extra aandacht. Ze spelen een cruciale rol in onze koers en in de bepaalde uitgangspunten van onze organisatie-inrichting. Ook in 2024 gaat de ontwikkeling van deze rollen een belangrijke pijler zijn.

Leren & ontwikkelen

Ontwikkelingsmogelijkheden zijn niet alleen waardevol voor zittende medewerkers, maar maken onze organisatie ook aantrekkelijk voor nieuwe krachten. In 2023 was een bedrag van 249.360 euro begroot voor leren en ontwikkelen. Daarvan is 227.774 euro uitgegeven aan:

- △ Afdelingsoverstijgende opleidingen;
- △ Individuele coaching, algemene opleidingen, agressie- en communicatietrainingen;
- △ Individuele opleidingen en trainingen.

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



5.5 DIGITALE TOEKOMST VAN ONZE MEDEWERKERS

Het afgelopen jaar heeft onze organisatie zich intensief gericht op de digitale transformatie van het verhuurproces en de datavolwassenheid. Onze medewerkers hebben een centrale rol gespeeld in deze processen.

Digitale competenties

In het hart van onze digitale transformatie staan de digitale competenties van onze medewerkers. We hebben aanzienlijke inspanningen geleverd om hen uit te rusten met de vaardigheden die nodig zijn om te gedijen in een steeds veranderende digitale omgeving. Dit omvat niet alleen technische bekwaamheden, maar ook het vermogen om creatief en flexibel om te gaan met nieuwe technologieën en digitale tools die we dit jaar hebben geïmplementeerd.

Flexibel werken en digitale werkomgeving

De digitale toekomst vereist flexibiliteit en wendbaarheid. Deze principes hebben we verankerd in onze werkcultuur. Het afgelopen jaar zijn aanpassingen gemaakt in onze digitale werkomgevingen. Hierdoor kunnen medewerkers beter op afstand werken, eenvoudiger samenwerken aan projecten en naadloos informatie uitwisselen. Dit heeft niet alleen de productiviteit verhoogd, maar ook de balans tussen werk en privé bevorderd.

Toekomstige stappen

Terwijl we met trots terugkijken op het afgelopen jaar, beseffen we dat de digitale reis van onze medewerkers nooit stopt. We blijven daarom investeren in hun groei, anticiperen op toekomstige technologische trends en zorgen ervoor dat ze goed zijn uitgerust om te gedijen in de digitale toekomst.

In het komende jaar zullen we:

- ⬢ Goed blijven luisteren naar de behoeften van onze collega's;
- ⬢ De digitale infrastructuur blijven verbeteren om flexibeler te kunnen werken;
- ⬢ Nieuwe manieren verkennen om collega's te ondersteunen bij het omarmen van verandering.



Onze collega's vormen de kern van onze digitale visie. We kijken ernaar uit om samen verder te evolueren in de boeiende digitale wereld en samen buurt te maken.

5.6 SAMENWERKEN MET HEEMWONEN

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

CorpoConnect Limburg

CorpoConnect is een samenwerkingsverband tussen Limburgse woningcorporaties gericht op talentontwikkeling. In 2023 is het samenwerkingsverband gevormd door 18 woningcorporaties die de verbinding zoeken op de thema's duurzame inzetbaarheid, arbeidsmobiliteit en vitaliteit. Dat doen we in samenwerking met FLOW.

CorpoConnect heeft verschillende netwerkgroepen van vakbroeders: HRM-functionarissen, bestuurssecretarissen, BI- en dataspecialisten, 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.



5.7 SAMEN BESLISSEN

OR HEEMwonen

De ondernemingsraad HEEMwonen (OR) is het inspraak- en medezeggenschapsorgaan van HEEMwonen. De OR bestaat uit betrokken werknemers, die namens het personeel overleg voeren met de werkgever over het ondernemingsbeleid en personeelsbelangen. De OR praat en denkt mee over diverse interne en externe ontwikkelingen die de organisatie raken.

Werkwijze OR

De OR wil liefst vroegtijdig betrokken worden bij projecten en ontwikkelingen in de organisatie. Samen met de bestuurder zijn afspraken gemaakt over de samenwerking. Dat is een intensief en interessant project. We zoeken steeds naar de juiste rol en betrokkenheid van onze OR. In 2023 hebben we een modus gevonden qua overlegstijl die we voortdurend met elkaar bewaken en verbeteren. Een goede basis om met elkaar samen te werken. Dit blijven we evalueren met elkaar.

De OR in gesprek met bestuurder en RvC

In 2023 heeft de OR regelmatig overlegvergaderingen gevoerd met de bestuurder. Naast de reguliere overleggen, hebben enkele extra bijeenkomsten plaatsgevonden om bepaalde onderwerpen verder uit te diepen. De zogenaamde specials. Deze methodiek hanteren we als basis. Om zaken nog beter met de bestuurder te kunnen voorbereiden en bespreekbaar te maken, hebben we een maandelijks informeel overleg gepland met de bestuurder en bestuurssecretaris en de voorzitter en secretaris van de OR.

Met de Raad van Commissarissen ging de OR in 2023 één keer formeel aan tafel voor het jaarlijks overleg. Hierbij is de bestuurder eveneens aanwezig.

Onderwerpen in 2023

De belangrijkste ontwikkelingen waar de OR bij betrokken was in 2023:

- ▢ Strategisch Koersplan en Deelvisies;
- ▢ Toekomstgericht Functiehuis, actuele doorontwikkelingen;
- ▢ Project Duurzame inzetbaarheid;
- ▢ Organisatiekracht;
- ▢ Diverse organisatieontwikkelingen.

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

Hier is in 2023 een aantal keren gebruik van gemaakt. De samenstelling van de ondernemingsraad is weergegeven in tabel 5.4.

Figuur 5.4 Samenstelling OR 2023

** In de loop van 2023 hebben twee leden de organisatie verlaten. Zij zijn vervangen door twee nieuwe medewerkers.*

Dennis Bogers Voorzitter	Neeltje Buyink Lid
Patrick Coenen Secretaris	Eline van Beusekom Lid
Jan Zopfi Lid	Judith van den Bosch/Monique Schlijper* Lid
Annemiek Gotjé / Peter Schriever Lid	

Overleg met de C8

Dit is een mooie overlegvorm waarin de ondernemingsraden van de acht grote Limburgse corporaties met elkaar samenwerken. Er worden actuele zaken met elkaar besproken. We hebben allemaal met veelal dezelfde onderwerpen te maken en wisselen onderling kennis uit. Ook worden regelmatig gastsprekers uitgenodigd. In principe vindt drie tot vier keer per jaar een regulier overleg plaats, steeds op een wisselende locatie. Inmiddels zijn er drie corporaties extra aangesloten.

De voorbereidingen voor de OR dag 2024 met onze bestuurders zijn begonnen. Dit is een vaste themadag waar partijen (onder begeleiding van een externe adviseur) verschillende onderwerpen met elkaar bespreken.

Communicatie OR

Voortdurend zijn we bezig om onze communicatie te verbeteren. We blijven constateren dat het goed en tijdig informeren van onze achterban best lastig blijft. Maar we hebben zeker een groot aantal verbeterlagen gemaakt. Zo werken we steeds intensiever samen met onze Afdeling Communicatie. We zijn nu zichtbaarder op intranet en gebruiken naast de nieuwsbrieven en mails ook andere kanalen. Dat werpt zijn vruchten af. Iets om in 2024 voort te zetten met bijvoorbeeld open spreekuren en extra bijeenkomsten.

06

GOVERNANCE

HEEMwonen hecht aan goed bestuur en goed toezicht. Door ons te binden aan de Governancecode laten we zien waar we voor staan en waar we op aanspreekbaar zijn. In dit hoofdstuk legt de bestuurder verantwoording af aan de omgeving over de manier waarop we ons werk doen.

6.1 EFFECT VAN DE GOVERNANCECODE

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. Beide 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 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 hebben we in februari 2023 vastgesteld en is terug te vinden op de governancepagina van de website van HEEMwonen.

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. 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. Daarbij heeft de RvC oog voor de onderlinge samenhang van de thema's en de afwegingen die daarin gemaakt worden. 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 treasury statuut.

In hoofdstuk 8 van dit jaarverslag doet de RvC verslag over de wijze waarop invulling is gegeven aan zijn taak in 2023.

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 en 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 en 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

Tot 1 april 2022 kreeg in principe elke corporatie eens per vier jaar een governance-inspectie. Vanaf 1 april 2022 worden de onderzoeken risicogericht uitgevoerd. De laatste governance-inspectie bij HEEMwonen was in 2022. Hierin concludeerde de Aw dat HEEMwonen zowel qua opzet als werking aan de criteria voor good governance voldoet.

6.2 BESTUUR EN DIRECTIE

Het directieteam bestaat uit drie leden; de bestuurder, directeur strategie & wonen en directeur bedrijfsvoering & vastgoed. Dit team staat gezamenlijk voor de organisatie, waarbij de bestuurder de eindverantwoordelijkheid draagt. De directeur bedrijfsvoering & vastgoed is verantwoordelijk voor het financiële beleid en de teams bedrijfsvoering, I&A en vastgoed (nieuwbouw en renovaties). De directeur strategie & wonen draagt verantwoordelijkheid voor strategieontwikkeling en het primaire verhuurproces en de teams strategie & beleid, verhuur, woonservice en leefbaarheid.

Samenstelling bestuur

Vanaf 1 maart 2021 is mevrouw E.J.J. van Beek-Bouw als bestuurder aangetreden.

Besturingsfilosofie

Het bestuur is verantwoordelijk voor de naleving van alle relevante wet- en regelgeving en voor het beheersen van de risico's. Daarover rapporteert het bestuur 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 terug is te vinden op de website van HEEMwonen. Naast het directieoverleg kennen we een tactisch overleg (TO), bestaande uit de teamleiders en sleutelfiguren. Het TO opereert op het snijvlak van directie en uitvoering. Dit overleg wordt voorgezeten door een van de teamleiders.

Permanente Educatie

Het is voor bestuurders en commissarissen van belang dat zij zich ontwikkelen. Ze hebben dan ook een verplichting conform Permanente Educatie (PE). In 2023 heeft de bestuurder 44 PE punten vergaard (2021 en 2022: 16 resp. 85 punten). Daarmee voldoet ze aan de verplichting van minimaal 106 punten over een periode van drie jaren.



6.3 RISICO- EN PRESTATIEMANAGEMENT

Prestatiemanagement richt zich op het bereiken van de ondernemingsdoelstellingen. Hierbij wordt het koersplan 'Samen Buurtmaken' 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

Realiseren van de koers

In 2022 is de strategische koers van HEEMwonen 'Samen Buurtmaken' met bijbehorende vier deelvisies (dienstverlening, organisatie, vastgoed en bedrijfsvoering) opgesteld. In de vier deelvisies zijn verschillende ambities uitgesproken.

In de zogenaamde 'ontwikkelagenda' hebben we concreet gemaakt wat HEEMwonen precies gaat doen om de koers en de (ambities uit de) vier deelvisies te realiseren. De ontwikkelagenda bestond (om te beginnen) uit 20 concrete projecten die inhoud gaven aan de uitgesproken ambities. Deze projecten hadden een geplande uitvoering in de jaren 2022 tot en met 2024.

Met betrekking tot de borging en monitoring van de uitvoering van de ontwikkelagenda is binnen HEEMwonen een regisseur benoemd. De voortgang van de projecten wordt periodiek besproken door de regisseur met de trekkers van de diverse deelvisies, projecten en teamleiders.

In 2023 is er elk kwartaal een rapportage opgesteld over de voortgang van de projecten. Deze rapportage wordt besproken in het directieoverleg. Ook wordt één keer per jaar de ontwikkelagenda herijkt, waarbij de planningshorizon één jaar wordt opgeschoven. Deze geactualiseerde ontwikkelagenda voor de jaren 2024/2025 is in het derde kwartaal van 2023 goedgekeurd door de directie.

'CHANGING THE BUSINESS'

Daarnaast is in het derde kwartaal een start gemaakt met het nader uitwerken van de (kwalitatieve) ambities uit de deelvisies naar concrete, meetbare doelstellingen. Op die manier kan de bijdrage van een project aan het concretiseren van de koers meetbaarder worden gemaakt. In het eerste kwartaal van 2024 zal dit traject worden afgerond.

De RvC wordt één keer per jaar geïnformeerd over de overall voortgang van de ontwikkelagenda. Strategische thema's uit de ontwikkelagenda worden separaat met de RvC behandeld.

Dagelijkse bedrijfsvoering

Met betrekking tot het monitoren van de dagelijkse bedrijfsvoering, zijn de kritische prestatie-indicatoren in het eerste kwartaal van 2023 geactualiseerd. We hebben in totaal 15 KPI's benoemd die betrekking hebben op zowel financiële normen (onderhoud- en beheerkosten) als op de transitie van het vastgoedbezit (nieuwbouw, sloop, renovatie, wegwerken woningen met een rood energielabel), KWH-score huurdersoordeel en ziekteverzuim.

Verder hebben we bepaald aan welke norm deze KPI's in 2023 dienen te voldoen. Deze norm is veelal gebaseerd op de meerjaren begroting. Bij een aantal KPI's betreft het een eigen HEEMwonen norm. Met behulp van de zogenaamde 'Balanced Score Card' wordt over de realisatie op deze KPI's gerapporteerd ten behoeve van (bij)sturing en verantwoording.

Gedurende het jaar monitoren en vergelijken we de realisatie met de gestelde norm. Ook maken we een doorkijk naar het einde van het jaar. Elk kwartaal bespreken we de stand van zaken in het directieoverleg en rapporteren we naar de RvC. Hierbij worden afwijkingen toegelicht en eventueel bijsturende maatregelen genomen. Naast de genoemde KPI's zijn er ook een 40-tal meer operationele prestatie-indicatoren (PI's) benoemd die betrekking hebben op deelbudgetten of processen.

Risicomanagement

Strategische risico's

In de eerste helft van 2023 heeft HEEMwonen met als vertrekpunt de koers 'Samen Buurtmaken' een strategische risicoanalyse uitgevoerd. Op basis van een risicomodel (waarin de risicocategorieën van COSO, de richtlijnen van de RJ 400 en het DESTEP-model zijn verwerkt) zijn in eerste instantie 13 relevante strategische risico's geïdentificeerd. Op basis van een beoordeling op kans, impact en beheersing, hebben we tijdens een gezamenlijke workshop van de directie met control en strategische adviseurs, 6 risico's aangemerkt als de strategische top risico's voor HEEMwonen.

Het risico bestaat dat:

- ⬢ HEEMwonen op (lange) termijn geen sluitend prestatiemodel heeft;
- ⬢ HEEMwonen geconfronteerd wordt met veranderende marktomstandigheden met een negatieve impact op de realiseerbaarheid van de portefeuillestrategie;
- ⬢ HEEMwonen onvoldoende gekwalificeerd personeel kan opleiden, aantrekken of behouden om de ambities te realiseren;
- ⬢ Het eigenaarschap en de betrokkenheid van (kwetsbare) bewoners onvoldoende is om de wijken en buurten leefbaar te houden;
- ⬢ De politiek onvoorspelbaar is en dat besluiten worden genomen met een negatieve invloed op de realisatie van de doelstellingen van HEEMwonen;
- ⬢ Partijen waar HEEMwonen van afhankelijk is om haar ambities te realiseren niet of onvoldoende (willen) samenwerken met HEEMwonen.

'RUNNING THE BUSINESS'

Naast bovenstaand genoemde rapportage doen we halfjaarlijks een rapportage over de voortgang van de (individuele) vastgoedprojecten en de stand van zaken over de met de gemeente gemaakte prestatieafspraken.

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.

Deze risico's zijn toegewezen aan een risico-eigenaar die in de tweede helft van 2023 een verdieping heeft gemaakt op het risico met betrekking tot risicobereidheid, risicostrategie en beheersmaatregelen. In het eerste kwartaal van 2024 zal de monitoring en het rapporteren over de ontwikkelingen van deze risico's (en de strategische risico's die buiten de top 6 vallen) verder worden vormgegeven.

Wanneer het gaat over de vastgoedprojecten (sloop, nieuwbouw en renovatie) wordt binnen HEEMwonen in de besluitvormingsdocumenten een aparte risicoparagraaf opgenomen. Hierbij brengen we voor het betreffende project de risico's op 10 dimensies in kaart en benoemen we beheersmaatregelen. Het betreft de dimensies: juridisch/wettelijk, organisatorisch, politiek/bestuurlijk, ruimtelijk, kwaliteit, financieel, exploitatie, sociaal/maatschappelijk, tijd en projectspecifiek. Twee keer per jaar rapporteren we over de projecten, waarbij we ook de ontwikkeling van de risico's toelichten.

Met betrekking tot risico's op fiscaal gebied is begin 2023 het Tax Control Framework (TCF) geactualiseerd. Tevens is er een monitoringsplan opgesteld waarmee HEEMwonen kan bepalen in hoeverre de beheersingsmaatregelen effectief de geïdentificeerde risico's beheersen. Onderdeel van dit plan is een monitoringskalender met een cyclus van drie jaar; de periode die overeenkomt met de looptijd van het convenant Horizontaal Toezicht (HT). De key-risks, het geactualiseerde TCF en het monitoringsplan zijn gedeeld en afgestemd met de belastingdienst en hebben geleid tot het afsluiten een nieuw convenant HT op 11 mei 2023. Conform monitoringsplan zijn in 2023 een viertal controles uitgevoerd. In oktober 2024 worden de bevindingen gedeeld en besproken tijdens een bedrijfsbezoek van de belastingdienst.'

Risicovolwassenheid en -bereidheid

HEEMwonen hanteert intern eigen normen op het gebied van de financiële ratio's van de Aw / WSW. Deze eigen normen zijn in eerste aanleg in juli 2021 bepaald. In het tweede kwartaal van 2022 zijn ze herijkt op basis van de (marktwaarde uit de) jaarrekening 2021 en een aantal ontwikkelingen met een belangrijke financiële impact (bijvoorbeeld de afbouw van de verhuurderheffing). De aldus bepaalde eigen normen zijn als taakstellend kader gehanteerd voor de begrotingsperiode 2024-2028.

Aan de bepaling van deze eigen normen ligt onder andere een risicofilosofie en inschatting van de risicovolwassenheid van HEEMwonen ten grondslag. Deze huidige eigen normen zijn gebaseerd op enerzijds een modale risicofilosofie: HEEMwonen gaat behoedzaam om met risico's, we wegen risico's en kansen zorgvuldig af en nemen op basis daarvan besluiten. Anderzijds is hierbij rekening gehouden met een eigen inschatting van de risicovolwassenheid van HEEMwonen. Deze risicovolwassenheid is in 2021 ingeschat als (ruim) op het niveau van 'basis op orde'. 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 (Interest Coverage Ratio en Loan to Value) op zowel de korte als de langere termijn.

In 2023 heeft HEEMwonen ervoor gekozen om de risicovolwassenheid te laten beoordelen door een extern, onafhankelijk adviesbureau. Op basis van deskresearch en interviews heeft dit bureau zich een beeld gevormd van de inrichting en werking van het risicomanagement binnen HEEMwonen. Dit beeld is gespiegeld aan een referentiemodel dat is geïnspireerd door de Beleidsachtbaan van Rigo. Vervolgens is de risicovolwassenheid beoordeeld op vijf onderwerpen: governance en organisatie, strategische risico's en risicobereidheid, risico-identificatie en -beheersing op tactisch/operationeel niveau en risicobewustzijn en -cultuur.

De conclusie is dat het risicomanagement bij HEEMwonen op de meeste onderwerpen (ruimschoots) op orde is. Er staat een stevig fundament waarbij het grootste verbeterpotentieel in rapportage en monitoring zit. Ook zijn in een 'routekaart' adviezen opgenomen met betrekking tot het doorontwikkelen van het risicomanagement binnen HEEMwonen.

Eén van deze adviezen was om, gezien de ambities uit het nieuwe koersplan, de risicofilosofie te herijken. In december 2023 heeft een dialoogsessie plaatsgevonden met de directie en strategische adviseurs over dit onderwerp. Deze sessie is uitgewerkt in een risicobereidheidskader.

Het algemene risicobereidheidsprofiel van HEEMwonen is neutraal; gebaseerd op een risicofilosofie van modaal en een risicovolwassenheid (zie bovenstaand) van ruim op orde. De algemene risicofilosofie is in de basis behoedzaam, maar gezien de opgave acht HEEMwonen een meer ondernemende houding noodzakelijk, hetgeen resulteert in een modale risicofilosofie. Daarnaast is de risicobereidheid geformuleerd op een aantal categorieën:

🏠 **Volkshuisvestelijke doelen - leefbaarheid en participatie**

De koers van HEEMwonen zet vol in op Samen Buurtmaken. Op dit vlak zijn de ambities hoog en wil HEEMwonen geen 'water bij de wijn' doen. De risicobereidheid op dit vlak is vooruitstrevend.

🏠 **Volkshuisvestelijke doelen - vastgoedopgave**

Ook in het realiseren van de vastgoedopgave zit een grote ambitie, maar er is bereidheid om bij te sturen en/of te temporiseren (indien de financiële situatie daarom vraagt). De risicobereidheid op dit vlak is modaal.

🏠 **Financieel**

De risicobereidheid op financieel gebied is behoedzaam. De geformuleerde eigen normen (zie bovenstaand) mogen in de eerste vijf begrotingsjaren niet overschreden worden.

🏠 **Organisatie en samenwerking**

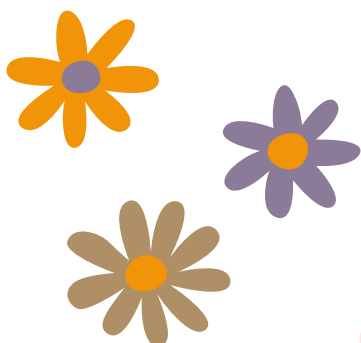
De hoge risicobereidheid op leefbaarheid en participatie vraagt veel van de wendbaarheid van de organisatie en de bereidheid om samen te werken. De risicobereidheid op dit vlak is vooruitstrevend.

🏠 **Compliance**

HEEMwonen vindt het belangrijk om vanuit de bedoeling te blijven redeneren. Daar hoort bij dat je soms durft af te wijken van de regelgeving. De risicobereidheid op dit vlak is modaal.

🏠 **Integriteit**

HEEMwonen wil fraude en integriteitsschendingen zoveel mogelijk voorkomen, maar maakt hierbij wel een kosten/baten afweging. De risicobereidheid op dit vlak is behoedzaam.



Risicomanagementbeleid - Three-Lines model voor risicomanagement

Een ander advies met betrekking tot de doorontwikkeling van het risicomanagement, was de aanbeveling om een risicomanagementbeleid te formuleren. Dit beleid is in het vierde kwartaal van 2023 opgesteld en door de bestuurder op 18 januari 2024 vastgesteld.

In dit beleid zijn om te beginnen de uitgangspunten en leidende principes die HEEMwonen hanteert voor haar risicomanagement uitgeschreven. Het proces van risicomanagement sluit aan op de reguliere beleidscyclus. Voor alle stappen uit deze cyclus is beschreven hoe hier binnen HEEMwonen invulling aan wordt gegeven. Het risicomanagementproces koppelen we hierbij expliciet aan het door HEEMwonen gehanteerde Three Lines model.

‘THREE-LINES MODEL VOOR RISICO-MANAGEMENT’

Het managen van de risico's is een integraal onderdeel van het werk van de eerste lijn. Directie, teamleiders en senior medewerkers zijn primair verantwoordelijk voor het 'in control' zijn over hun werkzaamheden. De tweede lijn (onder andere de financial controller, inkoper, privacy- en security officer) ondersteunen de eerste lijn vanuit hun specialistische expertise. De regie op het risicomanagementproces ligt bij de business controller. De regie op het zogenaamde 'control framework' (samenstel van controles om de werking van de belangrijkste beheermaatregelen in de processen te toetsen) is belegd bij de financial controller. De derde lijn (onafhankelijke controlefunctie) ligt binnen HEEMwonen bij de business controller. Aangezien deze echter ook in de tweede lijn werkzaam is, vragen we voor de (kwalitatieve) invulling van het risicomanagement(proces) periodiek een extern oordeel.

Het risicomanagementbeleid schetst de gewenste situatie. Daarnaast bevat het een ambitie met betrekking tot de te bereiken risicovolwassenheid van HEEMwonen eind 2025. Het beleid is daarom voorzien van een implementatieplan, waarin de aanbevelingen vanuit de routekaart integraal zijn overgenomen. De voortgang van de implementatie wordt gemonitord door de business controller en gerapporteerd in de kwartaalrapportage van team control.

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 voeren we uit 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 één keer per jaar plaats. De minder risicovolle processen toetsen we in een meerjarencyclus. Processen worden als risicovol beschouwd als deze fraudegevoelig zijn of belangrijk zijn voor het voldoen aan wet- en regelgeving. Over deze audits rapporteren we uitgebreid per kwartaal. Naast bespreking met de betrokken teamleider, maken de rapportages ook deel uit van de agenda van directie en RvC.

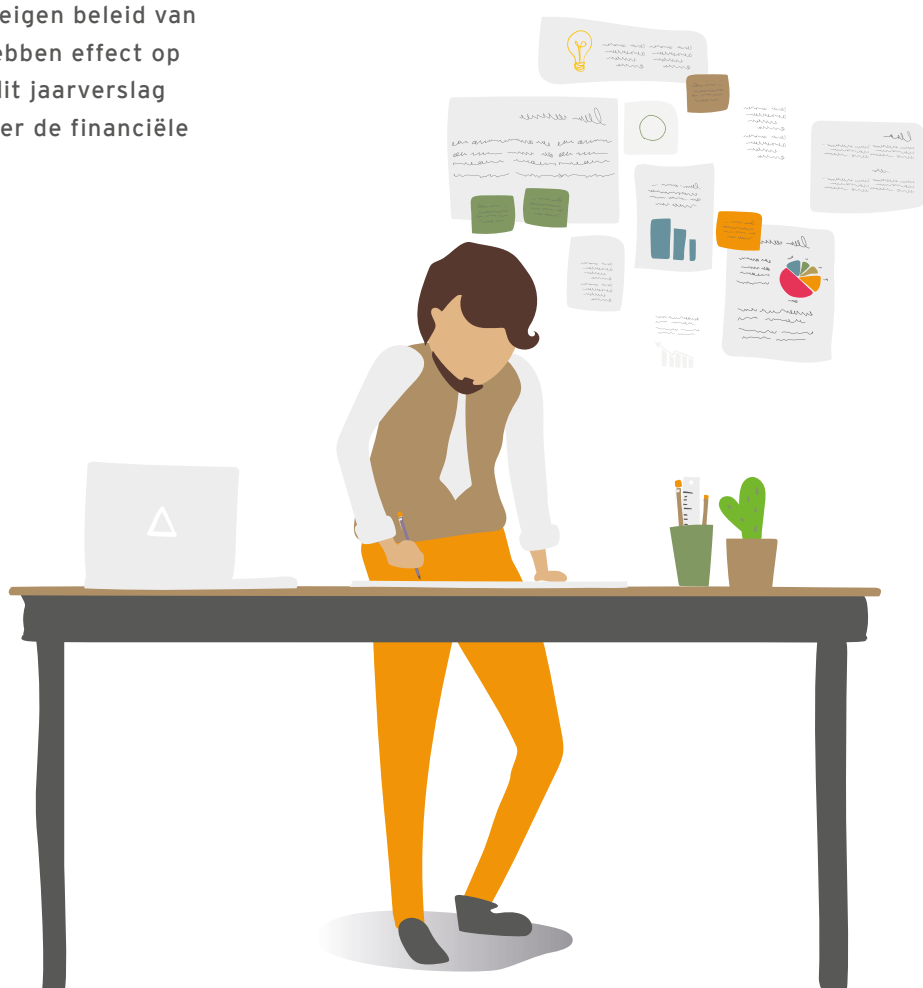
6.4 BELEIDSMATIGE BESCHOUWING

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 626 miljoen euro. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2023 bestaat uit de onderdelen zoals opgenomen in onderstaande figuur.

Figuur 6.1 Van marktwaarde naar beleidswaarde (bedragen x €1.000)

Marktwaarde	1.216.872
Beschikbaarheid (doorexpluiten)	31.256
Betaalbaarheid (huur)	-297.509
Kwaliteit (onderhoud)	-356.084
Beheer (beheerkosten)	-3.585
Beleidswaarde	590.950

De beleidswaarde is gebaseerd op het eigen beleid van HEEMwonen. Ook externe invloeden hebben effect op de beleidswaarde. In hoofdstuk 7 van dit jaarverslag doet het bestuur uitgebreid verslag over de financiële positie van HEEMwonen.



6.5 INTEGRITEIT EN FRAUDEPREVENTIE

HEEMwonen is een maatschappelijke onderneming die midden in de samenleving staat. De medewerkers van HEEMwonen doen hun werk in nauwe samenwerking met bewoners en stakeholders. Als zodanig stelt HEEMwonen integer en transparant ondernemen voorop. Het is van groot belang dat onze bewoners en stakeholders vertrouwen hebben in HEEMwonen als organisatie én in de mensen die met elkaar het gezicht van de organisatie bepalen.

Om dat te bereiken zijn er een aantal gedragsregels vastgelegd in de integriteitscode van HEEMwonen. Deze gelden voor zowel medewerkers als 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 integriteitscode hebben we in 2023 geactualiseerd. Onder andere naar aanleiding van de 'Wet bescherming klokkenluiders' die op 24 januari 2023 door de Eerste Kamer is aangenomen. De code is door de bestuurder op 14 september 2023 vastgesteld met instemming van de Ondernemingsraad op 16 oktober 2023. Ook de bijbehorende interne meldprocedure is in 2023 geactualiseerd. Deze werd door de bestuurder op 14 september 2023 vastgesteld en door de RvC in de vergadering van 21 september 2023 goedgekeurd.

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. Verder werkt HEEMwonen met een register waarin we de nevenactiviteiten van medewerkers vastleggen.

Training integriteit

Op 21 september 2023 heeft een bijeenkomst plaatsgevonden voor alle medewerkers met betrekking tot integriteit. Onder leiding van een externe deskundige is er aandacht besteed aan het onderwerp integriteit; wat betekent het en hoe gaan we ermee om. Ook zijn een aantal integriteitsdilemma's besproken. Na deze bijeenkomst hebben alle medewerkers een uitnodiging ontvangen voor een e-learning. Hierin kregen de deelnemers een aantal casussen voorgelegd met mogelijke handelwijzen om ergens mee om te gaan.

Periodieke controles op integriteit

Vanuit het interne controleplan voeren de controllers periodieke controles uit. Hierbij worden de processen die risicovol zijn (vanuit onder andere fraudeperspectief) jaarlijks aan een toetsing onderworpen. Denk bijvoorbeeld aan de processen die betrekking hebben op vastgoedtransacties, toewijzingen van woningen en opdrachtverstrekking. Hierbij toetsen we of de procedurebeschrijvingen en het van toepassing zijnde (inkoop)beleid wordt 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.



In 2023 zijn vanuit deze controles geen aanwijzingen voor fraude geconstateerd. In het eerste kwartaal van 2024 zal een frauderisicoanalyse opgeleverd worden. Hierbij hebben we in kaart gebracht of de mogelijke risico's op dit gebied in voldoende mate worden beheerst door de genomen beheersmaatregelen. Indien aan de orde zullen eventuele mogelijk nog in te voeren beheersmaatregelen worden benoemd.

Opdrachtgeverschap accountant

In oktober 2022 is Deloitte als nieuwe accountant voor HEEMwonen geselecteerd. Dit in verband met het bereiken van de maximaal toegestane opdrachtduur vanuit de Governancecode van de voorgaande accountant (PWC). De RvC heeft op 19 december 2022 Deloitte formeel als accountant benoemd.

Het door Deloitte opgestelde auditplan voor het boekjaar 2023 is besproken in de vergadering van de Auditcommissie van 14 september en goedgekeurd in de vergadering van de RvC van 21 september.

6.6 INFORMATIEBEVEILIGING EN CYBERSECURITY

Beheer en activiteiten rondom compliancy

In 2023 heeft de Information Security Officer (ISO) van HEEMwonen een AVG-dashboard ontwikkeld met de gevraagde activiteiten vanuit de AVG. Relevante beleidsstukken en protocollen evenals bewijsmateriaal vanuit controles over de werking worden verzameld en gestructureerd opgeslagen. Dit alles gericht op het aantonen van compliant werken conform de AVG.

Daarnaast is in 2023 het verwerkingsregister geactualiseerd met inbreng door collega's vanuit de verschillende teams binnen HEEMwonen. In dit register zijn uiteindelijk meer dan 160 verwerkingen met persoonsgegevens binnen HEEMwonen duidelijk in kaart gebracht.

Eind 2023 is het nieuwe normenkader BIC 4.0 (Baseline Informatiebeveiliging voor Woningcorporaties) gepubliceerd. Deze geactualiseerde versie heeft een nieuwe indeling en is meer toegespitst op de hedendaagse bedreigingen. In het tweede kwartaal van 2024 zal de ISO op basis van deze BIC 4.0 de risicoanalyse op het gebied van informatiebeveiliging actualiseren.

Rapportage aan Management & Directie

De ISO rapporteert intern periodiek over eventuele incidenten die zich hebben voorgedaan. In 2023 hebben zich noch binnen HEEMwonen of bij een van haar leveranciers, noch bij andere woningcorporaties in Limburg majeure incidenten op het gebied van informatiebeveiliging voorgedaan.

We zien wel een blijvende dreiging van phishingmails. Hierop zijn binnen HEEMwonen bewustwordingstrainingen bij de medewerkers uitgezet. Zij worden periodiek getest op het herkennen van deze phishingmails.

Samenwerking ISO binnen de sector

De ISO onderhoudt contacten met zeven andere woningcorporaties binnen Limburg en bespreekt periodiek ontwikkelingen over de AVG, cybersecurity en actuele kwetsbaarheden. Gezien de recente ontwikkelingen en incidenten op het terrein van de informatiebeveiliging heeft HEEMwonen dit jaar meer gewicht gegeven aan dit aandachtsgebied en zich aangesloten bij een 'Information Sharing and Analysis Centre' voor woningcorporaties (WoCo-ISAC).

Doel hiervan is het creëren van een vertrouwde omgeving met organisaties uit dezelfde sector om gevoelige en vertrouwelijke informatie over incidenten, dreigingen, kwetsbaarheden, maatregelen en leerpunten op het gebied van cybersecurity te delen. De WoCo-ISAC wordt ondersteund door het Digital Trust Center en indirect door het Nationaal Cyber Security Center.

Samenwerking met ICT-leveranciers

Dat er geen proces meer is zonder digitale component, brengt voor alle organisaties ook een toenemende afhankelijkheid van ICT-leveranciers met zich mee. Richting de toekomst zien we een toenemende verschuiving naar de Cloud. HEEMwonen heeft mitigerende maatregelen genomen om een goede due diligence bij de nieuwe aanschaf van softwarediensten van leveranciers uit te voeren. Bij de selectie hiervan letten we extra op Informatiebeveiliging en AVG.

We dienen onze leveranciers te blijven uitdagen op het gebied van informatiebeveiliging. Dit doen we met name intensief met onze ICT-leverancier en partijen waar we data mee koppelen middels API's (denk hierbij aan de afhandeling van reparatieverzoeken van onze huurders en het versturen van brieven).

Bewustwording rond bedreigingen

Naast technische beveiligingsmaatregelen heeft HEEMwonen een onderzoek gedaan naar verschillende bewustwording-applicaties om bedreigingen, zoals phishing, te leren herkennen. (Nieuwe) Medewerkers volgen de onlinetraining 'de menselijke firewall' gericht op het herkennen van deze bedreigingen en een basistraining die de fundamentele van informatiebeveiliging uitlegt.

6.7 BESTUURSVERKLARING

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

Kerkrade, 30 mei 2024

Liesbeth van Beek
Bestuurder



07

FINANCIËN

HEEMwonen heeft alle beschikbare middelen ingezet ten behoeve van de maatschappelijke opgave.

In dit hoofdstuk gaan we nader in op hoe we onze beschikbare financiële middelen hebben ingezet ten behoeve van onze (toekomstige) bewoners. Hierbij is van belang dat we onze gezonde financiële uitgangspositie niet uit het oog verliezen. Om dit te borgen maken we gebruik van diverse financiële beleidsdocumenten.

7.1 INLEIDING OP DE FINANCIËLE POSITIE VAN HEEMWONEN

We hebben een financieel gezonde uitgangspositie met sterke operationele kasstromen. Deze financiële uitgangspositie is nodig om invulling te kunnen geven aan onze maatschappelijke opgave en gewenste vastgoedportefeuille. Om onze ambities, nu en in de toekomst, te kunnen blijven waarmaken, is een gezonde financiële basis en koers steeds belangrijker. Natuurlijk hebben ook wij te maken met de effecten van prijsstijgingen en rentes. Ook heeft de overeengekomen huurverlaging voor huurders met een inkomen lager dan 120% van het sociaal minimum impact op onze financiële positie en dus ook onze bewoners. Deze maatregel heeft effect op het jaar 2023 (minder opbrengsten), en werkt door in de komende jaren. In dit hoofdstuk worden de belangrijkste elementen van ons financiële beleid uitgelicht dat aan onze solide positie ten grondslag ligt en lichten we relevante ontwikkelingen en hun impact toe.

Vanuit onze koers 'Samen Buurtmaken' geven we invulling aan onze maatschappelijke opgave. Een centrale rol is hierbij weggelegd voor onze portefeuillestrategie waarin we onze ambities hebben vertaald naar ingrepen in vastgoed. Middels sloop, nieuwbouw, verkoop en aankoop in combinatie met verbetering/verduurzaming geven we invulling aan onze speerpunten, de transitie naar meer levensloopbestendig duurzaam bezit en het verbeteren van de leefbaarheid in de wijken. Dit laatste doen we door grootschalige herstructurering, waarvoor we met behulp van diverse fondsen ook vastgoed van derden aankopen om de integrale herstructurering van de wijken te kunnen borgen. Met betrekking tot verduurzaming/renovatie van bezit zetten we de middelen die ter beschikking komen door het vervallen van de verhuurderheffing volledig in om te versnellen in onze duurzaamheidsambitie. We werken hierin met een verduurzamingsopgave die in verschillende investeringspakketten zijn gekoppeld aan de verwachte gebruiksduur per complex. Hierdoor zorgen we voor zo verantwoord mogelijke investeringen die bijdragen aan betaalbaarheid en verduurzaming van woningen en verantwoord zijn qua financieel beslag.

In dit hoofdstuk gaan we nader in op hoe we onze beschikbare financiële middelen hebben ingezet ten behoeve van onze (toekomstige) bewoners. Hierbij is van belang dat we onze gezonde financiële uitgangspositie niet uit het oog verliezen. Om dit te borgen maken we gebruik van diverse financiële beleidsdocumenten.

7.2 DE RESULTATENREKENING: VAN CATEGORIAAL NAAR FUNCTIONEEL

HEEMwonen heeft een negatief resultaat behaald van € 42 miljoen. Dit verlies wordt voornamelijk veroorzaakt door de niet-gerealiseerde waardeverandering van de vastgoedportefeuille (€ 42 miljoen). Het negatieve resultaat bedroeg in 2022 € 68 miljoen. De verbetering in het resultaat ten opzichte van 2022 bedraagt € 26 miljoen en kan als volgt worden weergegeven:

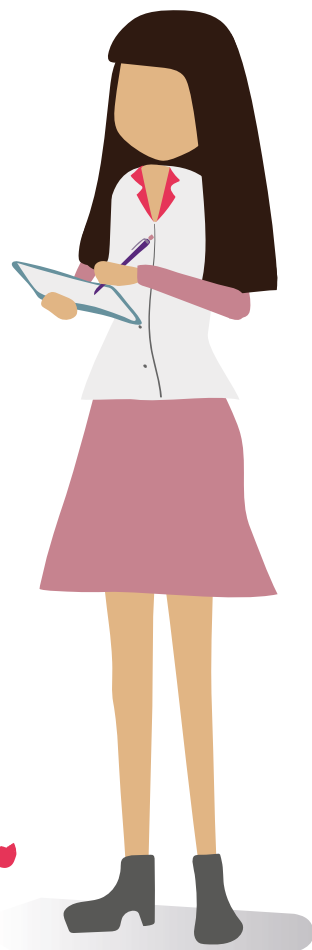
△ Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	€ 38 miljoen
△ Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille inclusief € 4,6 miljoen meer onderhoud	- € 5 miljoen
△ Overige organisatiekosten	- € 1 miljoen
△ Belastingen	- € 6 miljoen

7.3 WAARDEREN OP MARKTWAARDE IN VERHUURDE STAAT

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 markthuurl, 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 2023 bedraagt 1.216,9 miljoen euro (2022: 1.258,7 miljoen euro) en is derhalve -3%. De marktwaarde wordt bepaald door een Discounted Cash Flow-methode (DCF) over een periode van vijftien jaar.



Verschillenanalyse marktwaarde 2022-2023

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;
- ◇ Mutaties in de basisgegevens van de corporatie als correctie op de vorig jaar gehanteerde gegevens;
- ◇ Methodische wijzigingen in de software als gevolg van nieuwe regels in het handboek;
- ◇ Parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen;
- ◇ Parameteraanpassingen als gevolg van de validatie van het handboek in 2023.

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 Marktwaardeontwikkeling 2023 (bedragen x € 1.000,-)

Marktwaarde 2022	1.258.746
Voorraadmutaties	3.581
Mutatie objectgegevens	-1.753
Methodische wijzigingen	-27.395
Mutatie waarderingsparameters	-11.926
Mutatie a.g.v. lopende renovaties	-4.381
Marktwaarde 2023	1.216.872

De wijziging in de disconteringsvoet (waarderingsparameters) heeft het grootste negatieve effect op de marktwaardeontwikkeling.



7.4 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 € 614,7 miljoen 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,-)

Waarde	1.216.872
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	31.256
Betaalbaarheid (huur)	-297.509
Kwaliteit (onderhoud)	-356.084
Beheer (beheerkosten)	-3.585
Beleidswaarde 2023	590.950

Beschikbaarheid

HEEMwonen houdt haar woningbezit beschikbaar voor verhuur. We verkopen nagenoeg geen woningen. Indien de verkoopmogelijkheid (uitponden) wordt uitgesloten in de waardeberekening, stijgt deze waarde met € 31,3 miljoen.

Afslag 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 € 623 (2022: € 621) terwijl de gemiddelde markthuur € 797 (2022: € 767) bedraagt. Bij vervanging van de markthuur door de streefhuur in de berekening daalt de waarde met € 297,5 miljoen.

Afslag Kwaliteit

Het inrekenen van de begrote onderhoudsuitgaven, die hoger zijn dan het normbedrag in de waarde, leidt tot een lagere waarde van € 356,1 miljoen.

Afslag Beheer

Het inrekenen van de begrote beheer- en exploitatielasten, die hoger zijn dan het normbedrag in de waarde, heeft een negatief effect op de waarde van € 3,6 miljoen.

De totale beleidswaarde van het (woning)bezit per ultimo 2023 bedraagt € 591,0 miljoen (2022: € 574,6 miljoen). De beleidswaarde is in 2023 ten opzichte van 2022 toegenomen met € 16,4 miljoen.

7.5 INVESTEREN IN NIEUWBOUW- EN RENOVATIEPROJECTEN

In het verslagjaar 2023 is een aantal projecten opgeleverd dan wel is gestart met de uitvoering van nieuwbouw- c.q. renovatiewerkzaamheden. Figuur 7.3 geeft een overzicht van de investeringen in nieuwbouw- en renovatieprojecten.

Figuur 7.3 Nieuwbouw- en renovatieprojecten (bedragen x € 1.000,-)

Project	Budget	Betaalde kosten t/m 2023	Totaal kosten t/m 2023
Renovatieprojecten			
Renovatie Feldbiss 63 eengezinswoningen (gereed 2023)	4.236	4.300	1.176
Renovatie Feldbiss 96 meergezinswoningen (gereed 2024)	5.968	5.556	5.217
Renovatie Burgemeester Beckersstraat 110 woningen (gereed 2025)	10.555	338	254
Totaal		10.194	6.648
Nieuwbouwprojecten			
7 woningen Prins Bernhardstraat (gereed 2023)	1.661	1.452	1.058
8 woningen Mgr. Hanssenstraat (gereed 2024)	1.899	825	825
23 woningen Einderstraat 'Centro Meta' (gereed 2024)	6.190	2.646	2.646
Totaal		4.922	4.528
Na-investeringen			
Geriefsverbeteringen & Diverse energiebesparende maatregelen			3.125

Grondposities

Onder het sociaal vastgoed in ontwikkeling is begin boekjaar 2023 een bedrag van € 36.000 opgenomen voor de grondposities. Hierin hebben in 2023 geen mutaties plaatsgevonden.

7.6 FINANCIEREN

HEEMwonen gaat verantwoord om met het aantrekken van financieringen. Er wordt niet meer geld aangetrokken dan noodzakelijk. De financiële meerjarenprognose (FMP) toont de verwachte financieringsbehoefte op jaarbasis. Daarnaast wordt een liquiditeitsbegroting op maandbasis gemonitord. Deze begroting wordt periodiek in de treasurycommissie besproken. Op basis van een bijbehorend financieringsvoorstel wordt de keuze gemaakt voor het bedrag en de modaliteiten van een aan te trekken geldlening.

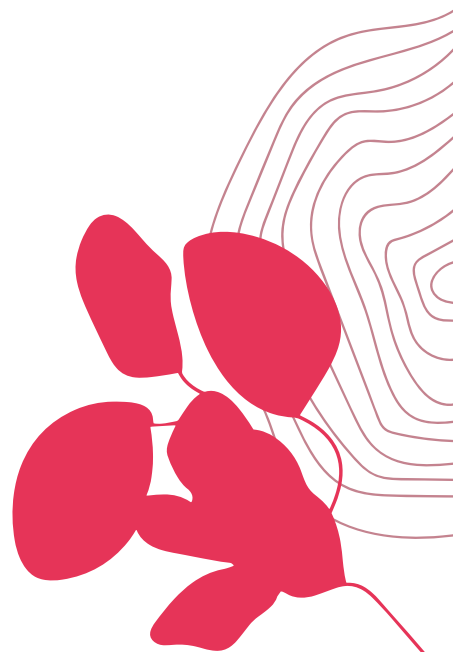
Voor de herfinanciering van afgeloste leningen en voor de financiering van nieuwbouw- en renovatieprojecten is in het verslagjaar 2023 een bedrag van € 18,9 miljoen aan nieuwe financiering aangetrokken. Figuur 7.4 geeft een overzicht van de financieringen die in het verslagjaar zijn aangetrokken.

Figuur 7.4 Nieuwe financieringen aangetrokken in 2023

Aangetrokken leningen 2023	Geldgever	Hoofdsom	Percentage	Looptijd	Aflossing	
1	BNG	€ 10.000.000	2,847	50	Fixe	DAEB
2	Rabo	€ 773.500	4,500	10	Lineair	Niet-DAEB
3	Rabo	€ 3.126.500	4,700	10	Fixe	Niet-DAEB
4	BNG	€ 5.000.000	3,469	11	Fixe	DAEB
Totaal		€ 18.900.000	3,390*	31,42*		

* gewogen gemiddelde

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 2023 is 22,3 jaar (vorig jaar 21,2 jaar) en is beduidend lager dan de signaalnorm van 35 jaar van het WSW. Het gemiddelde rentepercentage van de leningenportefeuille bedraagt 1,57% (vorig jaar 1,57%). Het rente- en herfinancieringsrisico bedraagt jaarlijks niet meer dan 15% van de uitstaande schuld.



7.7 FISCALITEIT

Corporaties zijn verplicht over hun integrale activiteiten vennootschapsbelasting (VPB) te betalen. Een en ander is vastgelegd in een vaststellingsovereenkomst (VSO) van 2008. 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 de VSO voor alle woningcorporaties met ingang van 2023 eenzijdig opgezegd.

Op basis van de door de RvC goedgekeurde financiële meerjarenprognose 2024-2028 en de geprognostiseerde kasstroomoverzichten 2023-2028 heeft HEEMwonen de fiscale resultaten over de periode 2023-2028 zo nauwkeurig mogelijk bepaald. Inherent aan een prognose over meerdere jaren is dat deze 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 2023-2028 resulteert in een acute VPB verplichting van circa 26,6 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. Het is op dit moment nog niet duidelijk op welke termijn de Hoge Raad zich hierover uit zal spreken.

In het kader van borging van de fiscaliteiten heeft HEEMwonen een convenant Horizontaal Toezicht afgesloten met de Belastingdienst. In de loop van 2022 en 2023 heeft HEEMwonen met de Belastingdienst overleg gevoerd over het afsluiten van een nieuw Convenant Horizontaal Toezicht. Op 11 mei 2023 is een nieuw convenant afgesloten, voor een periode van 3 jaar.



7.8 MEERJAREN PERSPECTIEF

In november 2023 is de financiële meerjarenprognose voor de jaren 2024 tot en met 2028 door de Raad van Commissarissen vastgesteld.

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

1. Solvabiliteit op basis van beleidswaarde: geeft inzicht in de eigen vermogenspositie van de corporatie, rekening houdende met het maatschappelijke beleid van de corporatie.
2. Interest Coverage Ratio (ICR): maakt inzichtelijk of de corporatie op korte- en middellange termijn voldoende operationele kasstromen genereert om aan haar renteverplichtingen te voldoen.
3. Loan to Value o.b.v. beleidswaarde: maakt inzichtelijk of de vastgoedportefeuille op lange termijn voldoende waarde genereert ten opzichte van de nominale schuldpositie. De onderliggende kasstromen houden rekening met het maatschappelijke beleid van de corporatie.
4. Dekkingsratio (onderpand): beoordeelt in geval van discontinuïteit of de marktwaarde van het onderpand voldoende is om de marktwaarde van de schuldpositie af te lossen.
5. Onderpandratio (ten behoeve van WSW): beoordeelt in geval van discontinuïteit of de marktwaarde van het bij WSW ingezet/gevestigd onderpand voldoende is om de marktwaarde van de door WSW geborgde schuldpositie af te lossen.

De externe normering van de kengetallen wordt bepaald door Aw en WSW. HEEMwonen heeft in 2022 gekozen voor strengere eigen normen voor de financiële kengetallen. 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 7.5 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 7.6 geeft de financiële resultaten van het huidige beleid van HEEMwonen weer, zoals vertaald in de Financiële Meerjarenprognose 2023-2028 (FMP). Uit bovenstaande FMP blijkt dat HEEMwonen in de periode 2024-2028 blijft voldoen aan haar interne normen.

Figuur 7.6 Uitkomsten FMP voor de periode 2023-2028

Kengetallen (geconsolideerd)	2023 (actueel)	2024	2025	2026	2027	2028
Solvabiliteit marktwaarde (%)	73,1	73,3	72,4	71,5	68,5	68,0
Solvabiliteit beleidswaarde (%)	44,0	44,2	42,9	41,3	36,1	35,1
Operationele kasstroom (x € 1 miljoen)	10,3	19,1	21,0	21,9	21,1	20,3
ICR	3,0	4,8	4,6	4,2	3,8	3,2
Loan to Value beleidswaarde (%)	54,0	54,9	57,3	57,8	62,7	63,5
Dekkingsratio (%)	26,2	20,7	22,7	24,2	27,5	28,2

Financiële Risico's

Met de risicomodule van het begrotingsprogramma WALIS is op de FMP een OFS-scenarioanalyse uitgevoerd. OFS staat voor Ortec Finance Scenarioset. Het betreft een set van een groot aantal mogelijke economische scenario's waar woningcorporaties in de toekomst mee te maken kunnen krijgen (what/if scenario's). 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 doorgerekend, 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 7.5.

Figuur 7.7 bevat de samenvattende weergave voor alle financiële ratio's van DAEB, niet-DAEB en de totale corporatie.

Figuur 7.7 Scenario-analyse FMP

Uitkomsten	DAEB			Niet-DAEB			Totaal		
	ICR	LtV	Solv.	ICR	LtV	Solv.	ICR	LtV	Solv.
Kengetal 2028									
Prognose	3,31	64,6	36,5	2,10	51,0	48,4	3,17	63,5	35,1
OFS	3,38	55,3	45,5	2,15	47,2	52,2	3,25	54,7	43,9
Norm	1,95	70	30	1,95	70	30	1,95	70	30
Overschrijdingskans	4%	17%	16%	33% (23%)	2%	8%	5%	16%	18%

Doordat de kengetallen in de FMP 2024-2028 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 (2024-2028) enige financiële risico's loopt (zie bovenstaande tabel). In 2028 is er een kans van 33% dat de gestelde norm voor de interest coverage ratio (ICR) in de Niet-DAEB-tak van HEEMwonen wordt overschreden. Het niet-DAEB bezit is echter van beperkte omvang waardoor het risico bij een overschrijding beperkt zal blijven. 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 2023 ligt de marktwaarde van het woningbezit op een lager niveau dan in de financiële meerjarenprognose (FMP) 2024-2028 per ultimo 2023 is ingerekend. De daling van de marktwaarde bedraagt 3,3% ten opzichte van een daling van 1,7% in de begroting. De beleidswaarde stijgt daarentegen sterker dan in de FMP. De werkelijke stijging bedraagt 2,8% ten opzichte van een stijging van slechts 0,3% in de begroting.

7.9 LIQUIDITEIT

Figuur 7.8 toont een overzicht van de korte en lange termijn liquiditeiten eind 2023.

Figuur 7.8 Korte en lange termijn liquiditeiten eind 2023

Liquiditeiten op korte termijn	Grens
Direct opvraagbaar: kas, rekening-courant en spaarrekeningen bij diverse bankinstellingen	€ 2.795.000
Liquiditeiten op lange termijn	
Langlopende geldmiddelen (leningen u/g)	€ 0,-
Totaal liquiditeiten op 31 december 2023	€ 2.795.000



7.10 VERENIGING VAN EIGENAREN

Onderstaand een overzicht van onze deelname in Verenigingen van Eigenaren:

Martin Buberplein (Wijngracht), Kerkrade	101 woningen
Hertogenlaan (de Wachter), Kerkrade	11 woningen
O.L. Vrouwestraat, Kerkrade	25 woningen
Hoofdstraat (Modena), Kerkrade	21 woningen
Dr. Ackensplein, Kerkrade	20 woningen
Piusstraat/ Oude Tunnelweg, Kerkrade	22 woningen
Patronaatstraat, Kerkrade	27 woningen
Akerstraat/ Klein Graverstraat, Kerkrade	24 woningen
Carboonplein, Kerkrade	59 woningen
Piusstraat, Kerkrade	12 eenheden zorgproject
Einderstraat/ Markt, Kerkrade	9 woningen
Burg. Savelbergslaan, Kerkrade	27 woningen
Hovenstr/Schoolstraat, Landgraaf	10 woningen
Centrumplan Schaesberg, Landgraaf	42 woningen
Centrumplan Schaesberg, Landgraaf	26 eenheden zorgproject
Pucciniplein, Landgraaf	29 woningen
Nieuwenhaegh, Landgraaf	7 woningen
Centrumplan Ubach over Worms, Landgraaf	34 woningen



08

VERSLAG VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN

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

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

8.1 ALGEMEEN

Het is een uitdagende en complexe tijd voor woningcorporaties. Corporaties hebben een belangrijke rol bij het aanpakken van grote maatschappelijke opgaven. Daarbij was 2023 een roerig jaar. Het kabinet is gevallen en er waren verkiezingen. Tegelijkertijd werd door de rijksoverheid verder gewerkt aan het versterken van de regie op de volkshuisvesting en het reguleren van de middenhuur. We bevinden ons in een volatiele omgeving. Het is echter zeker dat HEEMwonen ook de komende jaren verder moet blijven verduurzamen, investeren in nieuwbouw en een bijdrage blijft leveren aan de maatschappelijke opgave, binnen de kaders van Samen Buurtmaken.

Terugkijkend op 2023, is een aantal ontwikkelingen het vermelden waard:

- △ De start van een nieuwe accountant vanaf het boekjaar 2023 op basis van het besluit genomen op 19 december 2022;
- △ De benoeming van een nieuwe commissaris op voordracht van de huurdersorganisatie met het kennisgebied financiën op 2 februari 2023;
- △ Het samenvoegen van de vastgoed- en auditcie in februari 2023;
- △ Het vaststellen van de nieuwe visie op bestuur en toezicht;
- △ Het vaststellen van de Portefeuillestrategie 2023-2032 "Buurtmaken in Kerkrade en Landgraaf";
- △ Het vaststellen van het strategisch inkoopbeleid 2023-2026 "Samen buurtmaken doen we samen met onze leveranciers";
- △ De benoeming van een nieuwe commissaris met het kennisgebied sociaal maatschappelijk op 21 september 2023.



8.2 DE TOEZICHTHOUDENDE ROL VAN DE RvC

Het toezicht richt zich vooral op het bewaken van de maatschappelijke doelstellingen en de financiële continuïteit passend binnen de statuten, strategische koers en beloften. De Raad houdt op basis van kaders op hoofdlijnen toezicht op “running the business”. Indien van kaders wordt afgeweken wordt het kritische gesprek gevoerd. De Raad is sparringpartner bij thema's rondom “changing the business”.

- △ 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 twee commissies actief: de Auditcommissie 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 vastgoedcommissie is, in lijn met de nieuwe visie op bestuur en toezicht, in februari 2023 als zelfstandige commissie opgeheven en samengevoegd met de Auditcommissie. Naar aanleiding hiervan is het reglement van de Auditcommissie in juni herijkt;
- △ 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 treasurystatuut.

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.

- △ In het kader van belangenverstrengeling is tijdens de vergadering van 14 november de handreiking opnieuw beoordelen vastgoedbezit binnen de raad besproken. Op basis van de criteria heeft de raad geconcludeerd dat er op dit moment geen sprake is van (schijn van) belangenverstrengeling met HEEMwonen, dat het (mede) bezitten en/of verhuren en/of beheren van het vastgoed niet in concurrentie treedt met de corporatie en geen blijf is gegeven van niet-goed verhuurderschap;
- △ De RvC streeft een cultuur na waarin commissarissen elkaar aanspreken. Iedere commissaris is bereid om zijn/haar normen te toetsen aan anderen en staat open voor feedback. Tijdens de jaarlijkse zelfevaluatie wordt het functioneren van de raad als geheel en de afzonderlijke commissarissen besproken.

Visie op bestuur en toezicht

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

Figuur 8.1 Interne en externe toezichts- en toetsingskaders RvC

Extern toezichtskader

- △ Woningwet 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;
- △ Bestuursreglement;
- △ Reglement Raad van Commissarissen;
- △ Profielschets Raad van Commissarissen;
- △ Integriteitscode HEEMwonen;
- △ Reglement financieel beleid en beheer;
- △ Treasurystatuut;
- △ Investeringsstatuut;
- △ Fiscaal statuut;
- △ Reglement auditcommissie;
- △ Reglement selectie- en renumerationcommissie;
- △ Strategisch koersplan: Samen Buurtmaken;
- △ Strategisch inkoopbeleid;
- △ Benchmarkgegevens uit de branche;
- △ Accountantsverslag;
- △ Jaarrekening en accountantsverklaring;
- △ Tax Control Framework;
- △ Managementletter en auditplan;
- △ Financiële meerjarenbegroting;
- △ Balanced scorecard met KPI's per kwartaal en bevindingen van de controller;
- △ Interne controlebevindingen;
- △ Rapportage strategische risico's;
- △ 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 wordt meer de strategische dialoog gevoerd over kaders, de afwijking daarvan en dilemma's in de afwegingen die de organisatie maakt. In 2023 hebben enkele themabijeenkomsten plaatsgevonden waarin strategische thema's zijn besproken.

Toezicht op risicobeheersing

De RvC ontvangt van de directie een periodieke rapportage met strategische risico's. In 2023 heeft de auditcommissie periodiek de thema's fraude en integriteit behandeld. Naast de harde sturings- en beheersmaatregelen besteden bestuur en de

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 leden van de Auditcommissie 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. Op 11 mei 2023 heeft een vergadering plaatsgevonden met de accountant en de voltallige RvC over het controleverslag en de jaarrekening.

De externe omgeving van HEEMwonen/ stakeholderdialoog

Binnen het realiseren van de koers "Samen Buurtmaken" speelt de samenwerking met stakeholders een belangrijke rol. De RvC ziet erop toe dat de bestuurder relaties aangaat en onderhoudt met relevante stakeholders. De bestuurder informeert de RvC periodiek over de stand van zaken. De RvC-leden nemen periodiek deel aan de overleggen met het

CHOH, de centrale huurdersorganisatie. In 6 april 2023 vond het gesprek plaats met het CHOH over de algemene gang van zaken en de voordracht van de huurderscommissaris.

In oktober 2022 heeft er met het CHOH een vooroverleg plaatsgevonden over de profielschets van de nieuw te werven commissaris met het kennisgebied financiën. De selectieprocedure is gezamenlijk door de RvC en het CHOH uitgevoerd. 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

Op 30 januari 2023 heeft er een kennismakingsgesprek tussen de RvC en de Geschillenadviescommissie plaatsgevonden. Het bestuur brengt minimaal één keer per jaar verslag uit aan de RvC over ingediende klachten. Op 11 mei 2023 is het jaarverslag van de geschillenadviescommissie over 2022 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 8 reguliere overleggen gevoerd. Voorafgaand aan deze overleggen heeft de RvC structureel in besloten kring vergaderd. Ook hebben in 2023 diverse themasessies plaatsgevonden rondom:

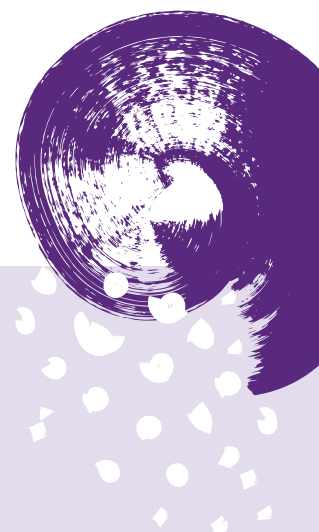
- ◻ De duurzame organisatieinrichting;
- ◻ Portefeuillestrategie 2023-2032 "Buurtmaken in Kerkrade en Landgraaf";
- ◻ Inspiratiesessie maatschappelijke impact ;
- ◻ Het strategisch inkoopbeleid 2023-2026 "Samen buurtmaken doen we samen met onze leveranciers";
- ◻ Ontwikkelagenda;
- ◻ Wijkvisies.

De business controller woonde - op een enkele vergadering na - 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 begin 2023 een programma samengesteld met de gewenste thema's en vergaderfrequentie, passend bij de visie op bestuur en toezicht. De RvC werkt aan de hand van een jaarkalender waarin de hoofdonderwerpen van de jaarcyclus zijn opgenomen. De 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 commissies.



Figuur 8.2 Thema's en besluiten RvC vergaderingen 2023

Commissie	Taak
Benoeming commissaris met kennisgebied financiën en voorzitter van de Auditcie op voordracht van de huurdersorganisatie.	De benoeming is bekrachtigd per 2 februari 2023.
Visie op bestuur en toezicht	Visie op bestuur en toezicht is vastgesteld op 23 februari 2023.
Opheffing vastgoedcie	De vastgoedcommissie is per 23 februari opgeheven.
Werving, selectie en benoeming voorzitter RvC.	Benoeming van de nieuwe voorzitter per 1 april 2022.
Jaarverslag en jaarrekening 2023	Goedkeuring.
Decharge verklaring bestuurder.	Goedkeuring.
Reglement auditcommissie	De RvC stelt het aangepaste reglement van de Auditcommissie versie d.d. 01-07-2023 vast.
Portefeuillestrategie 2023-2032 "Buurtmaken in Kerkrade en Landgraaf"	Goedkeuring.
Exposé ten aanzien van nieuwbouw of renovatie.	◊ Realisatie exposé 110 woningen Burg. Beckersstraat.
Aankoop woningen	◊ Aankoop 23 woningen Centro Meta; ◊ Aankoop 27 woningen Heimstaden Mùcherveld (Burgemeester Savelberglaan).
Strategisch inkoopbeleid	Goedkeuring.
Bezwaren van woningen t.b.v. niet-DAEB financiering	Goedkeuring.
Benoeming commissaris met kennisgebied sociaal-maatschappelijk	De benoeming is bekrachtigd per 21 september 2023.
Auditplan	Goedkeuring.
Interne meldprocedure	Goedkeuring.
FMP 2024-2028	Goedkeuring.
Handreiking opnieuw beoordeling vastgoedbezit	Ter bespreking
Bezoldiging RvC 2024	Vaststellen.
Beloningsafspraken bestuurder	Vaststellen.

RvC en medezeggenschap

In september heeft het jaarlijks overleg plaatsgevonden tussen de RvC en de OR in aanwezigheid van de bestuurder. In dit overleg is de visie op bestuur en toezicht en de visie van de raad ten aanzien van de organisatieontwikkeling van HEEMwonen met de OR besproken. De OR en de RvC hebben de belangrijkste thema's voor het komend jaar met elkaar gedeeld. Ook hebben de nieuwe commissarissen nader kennisgemaakt met de OR-leden en vice versa.

Jaarverslag, jaarrekening, accountantsverslag

Op 11 mei 2023 zijn het jaarverslag en de jaarrekening 2022 evenals het accountantsverslag besproken met de leden van de Auditcommissie. In de daaropvolgende RvC-vergadering van 11 mei 2023 zijn de jaarstukken 2022 besproken en vastgesteld.

Figuur 8.3 Overzicht taken en gespreksonderwerpen van de kerncommissies in 2023

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	⬢ Jaarplan 2023 business- en financial control. ⬢ Treasuryjaarplan 2023. ⬢ Kwartaalrapportage, interne controlebevindingen, rapportage risicomanagement. ⬢ Herijking FMP 2023-2027 ⬢ Kaderbrief FMP 2024-2028. ⬢ Jaarstukken en accountantsverslag 2023 ⬢ Reglement Auditcommissie ⬢ Projectenrapportage. ⬢ Managementletter 2023 Deloitte ⬢ Intern Auditplan afdeling control 2023. ⬢ Onderzoek financiële sturing en beleid ⬢ Interne meldprocedure ⬢ Financiële meerjarenprognose (FMP) 2024-2028.
Selectie - en Remuneratie	De beoordeling en honorering bestuurder en RvC, werving en (her)benoeming RvC-leden.	2	⬢ Bezetting en samenstelling RvC. ⬢ Procesafspraken met betrekking tot RvC-vacatures en herbenoemingsprocedures. ⬢ Zelfevaluatie RvC. ⬢ Resultaatafspraken en beoordeling bestuurder.

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 bij thema's rondom "changing the business". De raad houdt op basis van kaders op hoofdlijnen toezicht op "running the business". De koers Samen Buurtmaken is bepaald op de manier waarop de raad en bestuur graag willen werken: in verbinding met de organisatie, bewoners en stakeholders.

De raad maakt onderscheid tussen thema's die voortvloeien uit de formele taken van de Raad van Commissarissen en thema's die vragen om informeren, adviseren en het stellen van kaders.

De rollen van de Raad van Commissarissen:

- ⬢ Interne toezichthouder op de besturing;
- ⬢ Sparringpartner en klankbord bij strategische vraagstukken;
- ⬢ Raadgever voor de bestuurder;
- ⬢ Werkgeversrol van de bestuurder.

In het verslagjaar is de klankbordrol op verschillende terreinen ingevuld, zowel in de commissies als in de RvC. Vanuit de Raad worden ook thema's voor nadere verkenning en bespreking benoemd; in 2023 waren dat de duurzame financiering van de corporatie in het licht van toenemende investeringen en interventies van de overheid en de kracht van de organisatie die nodig is om de ambities van de strategie daadwerkelijk te kunnen realiseren.

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.

Het beoordelingsgesprek met de bestuurder heeft plaatsgevonden op 22 maart 2023 en daarin zijn ook resultaatafspraken gemaakt voor de komende periode. Het halfjaarlijkse beoordelingsgesprek heeft plaatsgevonden op 16 november 2023.

Bezoldiging bestuurder

De bezoldiging van de bestuurder 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 2023 voor HEEMwonen is 209.000 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
Omvang dienstverband (in fte)	1,0 (2023: 1,0)
Dienstbetrekking?	Ja
Bezoldiging 2023	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	179.980 (2022: 174.356)
Beloningen betaalbaar op termijn	22.402 (2022: 20.199)
Subtotaal	€ 202.382 (2022: € 194.555)
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	209.000 (2022: 203.000)
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
Bezoldiging	€ 202.382 (2022: € 194.555)
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

Om goed toezicht te kunnen houden is de Raad van Commissarissen divers samengesteld met functieprofielen die aansluiten bij de opgave (buiten), de organisatieontwikkeling (binnen) en de eisen die vanuit wet- en regelgeving ten aanzien van intern toezicht worden gesteld. Conform statuten en de profielschets (zie kader) bestaat de RvC in 2023 uit vijf leden, waarvan twee commissarissen op bindende voordracht van de huurdersvereniging CHOH.

Wijzigingen in samenstelling en rollen RvC

- △ Op 1 maart 2023 is een commissaris, tevens de voorzitter van de Auditcommissie, afgetreden wegens het bereiken van de 8-jaars termijn.
- △ In het vierde kwartaal van 2022 is de werving- en selectieprocedure opgestart voor een nieuwe commissaris op voordracht van het CHOH, tevens voorzitter van de Auditcommissie. Op 2 februari 2023 is de commissaris met het kennisgebied financiën op voordracht van de huurdersorganisatie benoemd als lid van de RvC en voorzitter van de auditcommissie.
- △ Met het opheffen van de vastgoedcommissie is er een nieuwe verdeling gemaakt ten aanzien van de commissies. Binnen de Auditcommissie neemt per februari 2023 één commissaris met het profiel financiën zitting (vz) en één commissaris met het profiel vastgoed (lid Auditcie).
- △ Op 1 juli 2023 is de commissaris met het profiel vastgoed en volkshuisvesting - conform rooster van aftreden - afgetreden. Met het oog op differentiatie besloot de Raad om het profiel aan te passen van vastgoed naar sociaal-maatschappelijk.
- △ Aan het einde van het eerste kwartaal is de werving- en selectieprocedure opgestart voor de commissaris met het profiel sociaal maatschappelijk. De procedure is begeleid door een gerenommeerd extern werving en selectiebureau. De commissaris met het profiel sociaal-maatschappelijk is tijdens de vergadering van 21 september benoemd als lid van de Raad van Commissarissen.
- △ Het regelmatig herijken van de profielen van de Raad van Commissarissen, bijvoorbeeld als onderdeel van de zelfevaluatie, is een voorwaarde. In de jaarlijkse zelfevaluatie kijkt de Raad kritisch terug op het eigen werk en functioneren en kijkt vooruit naar de profielschets, de teamsamenstelling en de samenwerking om goed functioneren voor de toekomst te borgen. Uitgangspunt voor de bezetting van de Raad is dat deze uit generalisten bestaat die gezamenlijk een multidisciplinair team vormen.
- △ In werving en selectie en (her)benoemingsprocedures van commissarissen wordt tevens aandacht besteed aan het kunnen vervullen van een voorbeeldfunctie en aan de strategische koers Samen Buurtmaken met bijhorende beloften.



Introductieprogramma

In januari en februari 2023 heeft de nieuwe voorzitter van de Auditcommissie 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.

In november is ook de nieuwe commissaris met het profiel sociaal-maatschappelijk gestart met het introductieprogramma met onder andere:

- ▢ Kennismaking OR;
- ▢ Een verdiepingssessie over de koers, deelvisies en ontwikkelagenda;
- ▢ Een verdiepingssessie risicomanagement;
- ▢ Bezoeken aan diverse projecten en complexen.

Het vervolg van het introductieprogramma zal plaatsvinden in het eerste kwartaal van 2024.

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, sociaal-maatschappelijk, vastgoedontwikkeling en -beheer en volkshuisvesting;
- ▢ De RvC streeft naar diversiteit;
- ▢ 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.



Figuur 8.5 Samenstelling RvC en rooster van optreden in 2023

Naam	Ge-slacht	Geboor-tejaar	Functie in RvC	Expertise	Kern-commissie	Hoofdfunctie
C.M.A. van Rosmalen drs. MPA	m	1957	Voor-zitter	Governance en maatschappelijk	Remuneratie (lid)	-
Ing. T.J. Houbiers	v	1960	Lid	Vastgoed en volkshuisvesting	Remuneratie (vz)	Interim projectmanager gebieds- en vastgoed-ontwikkeling
Drs. D.J.H.N. Huntjens	m	1969	Vice voor-zitter	Governance, be-drijfsvoering en maatschappelijk	Remuneratie (vz)	Voorzitter College van Bestuur stichting Prisma te Panningen
Ir. W.F.P. Weide MRE	m	1956	Lid	Vastgoed en volkshuisvesting	Audit (lid)	Zelfstandig adviseur, (interim) manager, spar-ringspartner o.g.v. vastgoed en gebiedsontwik-keling
Dhr. N.E. Haster RA RC EMFC	m	1965	Lid	Financien en Risco-management	Audit (vz)	Directeur Groep Financien, control en zorg-contractering Stichting Zuyderland
Mevr. M.A.C.J. Potting PhD	v	1969	Lid	Sociaal-Maatschappelijk	-	Eigenaar Onderzoek- en Advies Bureau Atelier MP

Figuur loopt door op volgende pagina

Naam	Relevante nevenfunctie(s)	1e benoeming	Herbenoeming	Aftredend per
C.M.A. van Rosmalen drs. MPA	Zelfstandig adviseur, interim-bestuurder, coach	01-04-2022	01-04-2026	01-04-2030
Ing. T.J. Houbiers	Mediator voor opdrachtgevers in bouw- en vastgoed	01-07-2019	n.v.t.	30-06-2023
Drs. D.J.H.N. Huntjens	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
Ir. W.F.P. Weide MRE	Voorzitter commissie Volkshuisvesting Omnia Wonen, voorzitter commissie Wonen & Vastgoed Intermaris	01-01-2021 (op voordracht huurders)	01-01-2025	01-01-2029
Dhr. N.E. Haster RA RC EMFC	Lid van het curatorium van de Universiteit van Maastricht	02-02-2023 (op voordracht huurders)	02-02-2027	02-02-2031
Mevr. M.A.C.J. Potting PhD	Lid RvT St. Woonzorgcentrum De Beyart Lid RvT Eigen Kracht Centrale	21-9-2023	21-9-2027	21-9-2031

Trainee RvC

In 2023 heeft de RvC vanwege de relatief nieuwe samenstelling geen gebruik gemaakt van een traineeship voor een aankomend commissaris.

Voorbeeldfunctie

Om de (maatschappelijke) doelstellingen van HEEMwonen te behalen, is een integrale en open cultuur noodzakelijk. Een cultuur waarin ruimte is voor reflectie en tegenspraak. Het bestuur en de RvC vervullen daarin een voorbeeldfunctie. De 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 2023 ten minste 5 PE-punten te behalen. Figuur 8.6 geeft een overzicht van de door de commissarissen behaalde PE-punten in het verslagjaar.

Figuur 8.6 Overzicht van de door de leden van RvC behaalde PE-punten in 2023

Naam commissaris	PE-norm 2023	PE-behaald 2023	Overschot/ tekort 2023	Voldaan?	Overschot / tekort 2022/2023
Karel van Rosmalen	5	11	+5	ja	0
Thea Houbiers	5	0	+5	ja	0
Dave Huntjens	5	14	+5	ja	+5
Wim Weide	5	28	+5	ja	+5
Nico Haster	4	3	-1	nee	n.v.t.
Marianne Potting	1	1	0	ja	n.v.t.

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.

De vergoeding voor de toezichthoudende werkzaamheden bij HEEMwonen is tijdens de vergadering van 10 december 2022 vastgesteld op € 15.382,40 voor de RvC leden en € 23.073,60 voor de voorzitter. Deze honorering correspondeert voor zowel de leden als de voorzitter met 92% van het maximum van beroepsregel VTW in bezoldigingsklasse G. Daarnaast is er een onkostenvergoeding van € 40 per maand uitgekeerd.

Figuur 8.7 Bezoldiging leden RvC

Bedragen x € 1	C.M.A van Rosmalen	Ing. T.J. Houbiers	Drs. D.J.H.N. Huntjens
Functie(s)	Voorzitter	Lid	Lid
Duur dienstverband in 2023	1/1 - 31/12	1/1 - 30/06	1/1 - 31/12
Bezoldiging 2023			
Bezoldiging (excl. BTW)	23.074 (2022: 15.750)	7.691 (2022: 14.000)	15.382 (2022: 14.000)
Belastbare onkostenvergoedingen	- (2022: -)	- (2022: -)	- (2022: -)
Beloningen betaalbaar op termijn	- (2022: -)	- (2022: -)	- (2022: -)
Totaal bezoldiging 2023	€ 23.074 (2022: € 15.750)	€ 7.691 (2022: € 14.000)	€ 15.382 (2022: € 14.000)
Toepasselijk WNT-maximum	31.350 (2022: 22.942)	10.364 (2022: 20.300)	20.900 (2022: 20.300)
Motivering indien overschrijding: zie	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

Bedragen x € 1	Ir. W. Weide MRE	N.E. Haster RA RC EMFC	M.A.C. Potting
Functie(s)	Lid	Lid	Lid
Duur dienstverband in 2023	1/1 - 31/12	2/2 - 31/12	21/9 - 31/12
Bezoldiging 2023			
Bezoldiging (excl. BTW)	15.382 (2022: 14.129)	14.100 (2022: -)	4.273 (2022: -)
Belastbare onkostenvergoedingen	- (2022: -)	- (2022: -)	- (2022: -)
Beloningen betaalbaar op termijn	- (2022: -)	- (2022: -)	- (2022: -)
Totaal bezoldiging 2023	€ 15.382 (2022: € 14.129)	€ 14.100 (2022: € -)	€ 4.273 (2022: € -)
Toepasselijk WNT-maximum	20.900 (2022: 20.300)	19.068 (2022: -)	5.841 (2022: -)
Motivering indien overschrijding: zie	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

09

JAAARREKENING

INHOUDSOPGAVE

1	Balans per 31 december 2023	99
2	Winst- en verliesrekening over 2023	101
3	Kasstroomoverzicht	102
4	Algemene toelichting	103
5	Algemeen en grondslagen voor waardering van activa en passiva	106
6	Grondslagen voor bepaling van het resultaat	119
7	Financiële instrumenten en risicobeheersing	124
8	Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling	126
9	Kasstroomoverzicht	128
10	Toelichting op de balans	129
11	Toelichting op de winst- en verliesrekening	146
12	Gescheiden verantwoording DAEB en niet-DAEB	153
13	Verantwoording Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector	162
14	Overige gegevens	165

1 Balans per 31 december 2023

(na voorgestelde resultaatbestemming) (bedragen x € 1.000)

	Ref.	31-12-2023	31-12-2022
VASTE ACTIVA			
Materiële vaste activa			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	10.1	4.592	5.195
Vastgoedbeleggingen			
DAEB vastgoed in exploitatie	10.2	1.171.010	1.212.023
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	10.2	45.862	46.723
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	10.3	2.261	405
		<u>1.219.133</u>	<u>1.259.151</u>
Financiële vaste activa			
Latente belastingvordering(en)	10.4.1	3.162	2.931
Leningen u/g	10.4.2	-	2.950
		<u>3.162</u>	<u>5.881</u>
Som der vaste activa		1.226.887	1.270.227
VLOTTENDE ACTIVA			
Vorderingen			
Huurdebiteuren	10.5.1	362	326
Overheid	10.5.2	100	615
Belastingen en premies sociale verzekeringen	10.5.3	872	1.442
Overige vorderingen	10.5.4	53	731
Overlopende activa	10.5.5	167	239
		<u>1.554</u>	<u>3.353</u>
Liquide middelen	10.6	2.795	4.644
Som der vlottende activa		4.349	7.997
TOTAAL ACTIVA		1.231.236	1.278.224

	<i>Ref.</i>	31-12-2023	31-12-2022
EIGEN VERMOGEN			
Overige reserves	10.7.1	325.253	322.559
Herwaarderingsreserve	10.7.2	573.946	618.998
		899.199	941.557
VOORZIENINGEN			
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	10.8.1	-	3.588
Overige voorzieningen	10.8.2	953	894
		953	4.482
LANGLOPENDE SCHULDEN			
Schulden/leningen kredietinstellingen	10.9.1	299.111	302.675
KORTLOPENDE SCHULDEN			
Schulden aan overheid	10.10.1	7	13
Schulden aan kredietinstellingen	10.10.2	20.069	18.932
Schulden aan leveranciers	10.10.3	4.401	3.750
Belastingen en premies sociale verzekeringen	10.10.4	2.114	2.229
Overige schulden	10.10.5	1.212	1.070
Overlopende passiva	10.10.6	4.169	3.516
		31.972	29.510
TOTAAL PASSIVA		1.231.236	1.278.224

2 Winst- en verliesrekening over 2023

(bedragen x € 1.000)	Ref.	2023	2022
Huuropbrengsten	11.1.1	70.581	70.000
Opbrengsten servicecontracten	11.1.2	3.233	2.968
Lasten servicecontracten	11.1.3	-3.340	-3.148
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	11.1.4	-4.711	-4.780
Lasten onderhoudsactiviteiten	11.1.5	-33.756	-29.205
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	11.1.6	-4.485	-3.717
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		27.522	32.118
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	11.1.7	-	4
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		-	4
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	11.2	467	3.308
Lasten verkochte vastgoedportefeuille	11.2	-368	-2.917
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		99	391
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	11.3.1	-13.328	-21.722
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	11.3.2	-42.246	-71.476
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-55.574	-93.198
Opbrengsten overige activiteiten	11.4.1	275	167
Netto resultaat overige activiteiten		275	167
Overige organisatiekosten	11.5	-2.545	-1.635
Leefbaarheid	11.6	-3.268	-3.169
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	11.7.1	102	205
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	11.7.2	161	122
Rentelasten en soortgelijke kosten	11.7.3	-5.047	-5.057
Saldo financiële baten en lasten		-4.784	-4.730
Resultaat voor belastingen		-38.275	-70.052
Belastingen	11.8	-4.083	2.046
Resultaat na belastingen		-42.358	-68.006

3 Kasstroomoverzicht

(directe methode) (bedragen x € 1.000)	2023	2022
Operationele activiteiten		
Huurontvangsten	72.212	74.332
Overige bedrijfsontvangsten	-	3.940
Renteontvangsten	205	204
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<u>72.417</u>	<u>78.476</u>
Personeelsuitgaven	9.984	9.348
Onderhoudsuitgaven	30.839	24.561
Overige bedrijfsuitgaven	11.548	10.380
Rente uitgaven	5.073	5.563
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	481	208
Verhuurderheffing	-	4.045
Leefbaarheid externe uitgave niet investering gebonden	892	950
Vennootschapsbelasting	3.337	6.151
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<u>62.154</u>	<u>61.206</u>
Kasstroom uit operationele activiteiten	10.263	17.270
(Des)Investeringsactiviteiten		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	1.067	1.808
<i>Tussentelling ingaande kasstromen MVA</i>	<u>1.067</u>	<u>1.808</u>
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	-4.771	-6.819
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-7.359	-11.025
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-536	-814
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	-950	-1.942
Investerings overig	-236	-560
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen MVA</i>	<u>-13.852</u>	<u>-21.160</u>
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen MVA</i>	-12.785	-19.352
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-12.785	-19.352
Financieringsactiviteiten		
Nieuwe door WSW geborgde leningen	15.000	36.000
Nieuwe niet door WSW geborgde leningen	3.900	-
Aflossing door WSW geborgde leningen	-21.151	-32.462
Aflossing lening u/g	2.950	-
Aflossing niet door WSW geborgde leningen niet-DAEB investeringen	-26	-
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	673	3.538
Mutatie liquide middelen	-1.849	1.456
Liquide middelen per 1-1	4.644	3.188
Liquide middelen per 31-12	2.795	4.644

4 Algemene toelichting

4.1 Algemeen

Woningstichting HEEMwonen is een stichting met de status van “toegelaten instelling volkshuisvesting” van artikel 19 van de Woningwet. De statutaire vestigingsplaats is Kerkrade, de feitelijke vestigingsplaats is Markt 52 te Kerkrade. HEEMwonen is ingeschreven bij het handelsregister onder nummer 14021260.

De jaarrekening is opgesteld volgens de bepalingen van de Woningwet, het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, Titel 9 Boek 2 BW en de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving, in het bijzonder Richtlijn 645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting en in overeenstemming met de vereisten bij en krachtens de Wet Normering Topinkomens (WNT).

4.2 Activiteiten

HEEMwonen stelt zich ten doel uitsluitend werkzaam te zijn op het gebied van volkshuisvesting zoals omschreven in artikel 45 van de Woningwet. 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. HEEMwonen streeft daarbij naar het bevorderen van een goede huisvesting voor de sociale huursector en aanverwante doelgroepen en personen.

4.3 Continuïteit

Op basis van de communicatie met het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) verwachten wij dat de geborgde financiering zal worden gecontinueerd. Per 31 december 2023 wordt voldaan aan de ratio-vereisten en dit is eveneens de verwachting voor 2024 en 2025. 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 stichting HEEMwonen.

4.4 Stelselwijzigingen

In de jaarrekening 2023 zijn geen stelselwijzigingen doorgevoerd.

4.5 Schattingswijzigingen

In de jaarrekening 2023 is sprake van de volgende schattingswijzigingen:

Vastgoedbeleggingen

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.

Verwerking fiscaliteit en latente belastingvorderingen

HEEMwonen heeft de in 2018 gevormde voorziening groot onderhoud in de jaren 2019-2021 voor 50% laten vrijvallen in afwachting van de uitspraak van de Hoge Raad. Voor een toelichting zie paragraaf 8.2 'verwerking fiscaliteit'.

De waardering van latente belastingvorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de door HEEMwonen, per balansdatum, voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van activa, voorzieningen, schulden of overlopende passiva. Latente belastingvorderingen worden gewaardeerd tot de hoogte waarop het waarschijnlijk is dat fiscale winst beschikbaar zal zijn voor de verrekening. Voor een verdere toelichting met betrekking tot de aannames en schattingen wordt verwezen naar de toelichting op de financiële vaste activa.

Toelichting beleidswaarde

De beleidswaarde zoals opgenomen in de toelichting van de jaarrekening 2023 is aangepast ten opzichte van voorgaand jaar door het toepassen van andere verdeelsleutels. De toerekening aan verhuur en beheeractiviteiten en aan de onderhoudsuitgaven zijn gedaald.

4.6 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.

4.7 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 twee 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

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

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

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

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

Overige onderhoudslasten worden in de winst-en-verliesrekening verwerkt. Dit betreffen de werkzaamheden die naar hun aard dienen om een verhuurbare eenheid, dan wel complex – in

vergelijking met de toestand waarin die zich bij stichting of latere verandering bevond – in bruikbare staat te herstellen en aldus de ingetreden achteruitgang op te heffen; dit ongeacht de omvang van de uitgaven.

Typering

DAEB vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens op het moment van het afsluiten van de huurovereenkomst, geliberaliseerde woningen die per balansdatum een huurprijs kennen lager dan de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 juli door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Ultimo 2023 bedraagt deze grens € 808,06 (ultimo 2022: € 763,47). Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerendgoed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

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

Kwalificatie

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

Waarderingsgrondslag

Vastgoed in exploitatie wordt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat. HEEMwonen waardeert haar vastgoed in exploitatie bij eerste verwerking tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Daarna vindt waardering plaats tegen de actuele waarde zijnde de marktwaarde in verhuurde staat. De waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat vindt plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2023').

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

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

De berekening van de marktwaarde geschiedt op een modelmatige wijze waarbij slechts bij waardering conform de full versie een externe taxateur wordt ingeschakeld. De nauwkeurigheid van de waardering, bij zowel waardering volgens de basisversie en full versie, 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 2023 voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast:

Parameters woongelegenheden	2024	2025	2026	2027	2028	2029 e.v.
Prijsinflatie	3,80%	2,40%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Looninflatie	5,60%	4,10%	4,10%	4,10%	3,30%	2,50%
Bouwkostenstijging	5,60%	4,10%	4,10%	4,10%	3,30%	2,50%
Leegwaardestijging	0,00%	1,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsond. doorexploiteren per vhe -EGW	€ 1.168 - € 3.238					
Instandhoudingsond. doorexploiteren per vhe -MGW	€ 1.062 - € 2.945					
Instandhoudingsond. uitponden per vhe -EGW	€ 745 - € 2.019					
Instandhoudingsond. uitponden per vhe -MGW	€ 722 - € 2.061					
Beheerkosten per vhe - EGW	€ 509					
Beheerkosten per vhe - MGW	€ 499					
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,15%					
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,07%					
Huurderving (% van de huursom)	1,00%					
Mutatiekans bij doorexploiteren	7,07%					
Mutatiekans bij uitponden (jaar 1)	7,99%					
Mutatieleegstand DAEB	0 maanden					
Mutatieleegstand niet-DAEB	3 maanden					
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)	1,00%					
Disconteringsvoet bij doorexploiteren:	6,46%					
Disconteringsvoet bij uitponden:	7,25%					
Huurstijging boven prijsinflatie en loonindex voorgaand jaar – gereguleerde woningen	0,00%	0,00%	0,50%	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	2023	2022
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo	€ 8,47	€ 8,17
Mutatieonderhoud per m2 bvo	€ 11,53	€ 10,90
Beheerkosten % van de markthuurl - BOG	3%	3%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,43310%	0,44501%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13%	0,13%
Disconteringsvoet:	9,49%	9,77%

Parameters maatschappelijk onroerend goed	2023	2022
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo	€ 8,68	€ 8,38
Mutatieonderhoud per m2 bvo	€ 13,97	€ 13,20
Beheerkosten % van de markthuurl - BOG	2%	2%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,43310%	0,44501%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13%	0,13%
Disconteringsvoet:	8,24%	8,17%

Parameters intramuraal zorgvastgoed	2023	2022
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo	€ 10,10	€ 9,75
Mutatieonderhoud per m2 bvo	€ 13,97	€ 13,20
Beheerkosten (% van markthuur)	2,50%	2,50%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,35%	0,35%
Disconteringsvoet:	7,14%	7,30%

Voor juridische splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 604 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 2023 10,4%. Voor de overige aankoopkosten is het tarief 1%. Het totale tarief voor overdrachtskosten bedraagt vanaf 1 januari 2023 derhalve 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	€ 412	€ 797	€ 1.301	€ 476	€ 857	€ 1.327
Leegwaarde	€ 68.761	€ 175.000	€ 440.766	€ 29.644	€ 167.112	€ 368.429
Leegwaardestijging (5 jaars gem.)		1,40%			2,00%	
Disconteringsvoet bij doorexploiteren:	5,50%	6,46%	9,25%	6,06%	6,38%	6,64%
Disconteringsvoet bij uitponden:	6,00%	7,25%	10,00%	6,82%	7,14%	7,40%
Mutatiekans bij doorexploiteren	4,00%	7,07%	12,00%	4,00%	6,93%	30,00%
Mutatiekans bij uitponden (jaar 1)	4,00%	7,99%	14,00%	4,00%	7,51%	30,00%
Onderhoud bij doorexploiteren	€ 1.062	€ 2.018	€ 3.238	€ 1.318	€ 1.822	€ 2.315
Onderhoud bij uitponden	€ 722	€ 1.190	€ 2.061	€ 772	€ 1.024	€ 1.342
Exit yield bij doorexploiteren	4,50%	7,11%	11,49%	5,07%	6,26%	8,46%
Exit yield bij uitponden	4,28%	6,41%	10,11%	4,36%	6,35%	14,37%

BOG-MOG	Min.	Max.
Markthuur per m2 VVO	€ 41	€ 115
Disconteringsvoet bij doorexploiteren	7,40%	10,93%
Onderhoud per m2 BVO	€ 8,42	€ 9,55
Exit yield	7,60%	11,33%
Markthuurstijging (5 jaars gem.)	1,40%	1,40%

ZOG	Min.	Max.
Markthuur per m2 VVO	€ 85	€ 155
Disconteringsvoet bij doorexploiteren	6,00%	9,50%
Onderhoud per m2 BVO	€ 6,01	€ 19,93
Exit yield	5,85%	11,00%
Markthuurstijging (5 jaars gem.)	1,40%	2,00%

Parkeren	Min.	Max.
----------	------	------

Markthuur	€ 19,00	€ 66,00
Leegwaarde	€ 2.800	€ 11.300
Disconteringsvoet bij doorexploiteren	6,46%	7,06%
Disconteringsvoet bij uitponden	6,46%	7,06%
Mutatiekans bij doorexploiteren	3,33%	9,78%
Mutatiekans bij uitponden (jaar 1)	3,33%	9,78%
Onderhoud	€ 48	€ 179
Exit yield doorexploiteren	7,25%	7,50%
Exit yield uitponden	6,75%	7,00%

Conform de gebruikelijke taxatiecyclus zijn in 2023 de portefeuilles door een onafhankelijk taxateur getaxeerd door middel van een taxatie-update. De nieuw opgeleverde complexen zijn volledig getaxeerd.

Mutatie marktwaarde verhuurde staat

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

Herwaarderingsreserve

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

5.3.3 Grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde

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

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. Hierbij wordt tevens uitgegaan van eeuwigdurende looptijd in de eindwaarde. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het Handboek modelmatig waarderen.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudskosten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjarenonderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. HEEMwonen hanteert hierbij het volgende uitgangspunt ten opzichte van de marktwaarde.

De onderhoudsnorm waarmee in de beleidswaarde wordt gerekend bedraagt € 3.310 (2022: € 3.515) per woning. Dit bedrag is inclusief toegerekende organisatiekosten.

De gemiddelde onderhoudskosten in de marktwaardeberekening bedragen exclusief toegerekende organisatiekosten € 1.196 (2022: € 1.066). 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 verder 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 “definitie onderhoud en beheer ten behoeve van verantwoording en prognose” ingaande het verslagjaar 2019 als verbetering (activering) verantwoord. Voor de beleidswaarde is het onderhoudsdeel van deze projecten wel als onderhoudslasten ingerekend.

4. Inrekening van toekomstige verhuur- en 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’ en ‘overige directe operationele lasten exploitatie bezit’ 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 2023 is toegepast.

De belastingen en verzekeringen zijn gebaseerd op de werkelijke kosten die in 2023 op deze onderdelen zijn gerealiseerd.

De beleidswaarde van BOG / MOG / ZOG is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitgangspunten 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. De netto rente (1,16%) bestaat uit de voor Woningstichting HEEMwonen geldende rente op langlopende leningen (1,57%) onder aftrek van VPB op basis van het toepasselijke belastingtarief (25,8%).

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

De herwaarderingsreserve wordt bepaald voor het vastgoed dat wordt gewaardeerd op marktwaarde. De herwaarderingsreserve wordt op complexniveau gevormd. De omvang van de herwaarderingsreserve voor het vastgoed wordt op iedere balansdatum bepaald op basis van het verschil tussen de boekwaarde op basis van marktwaarde en de boekwaarde op basis van historische kostprijs. Bij de bepaling van de boekwaarde op basis van historische kostprijs wordt geen rekening gehouden met afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen. Bij de vorming van de herwaarderingsreserve wordt geen rekening gehouden met belastingen. Het gerealiseerde deel van de herwaarderingsreserve wordt ten gunste van de overige reserves 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 contante 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 ondertekening van de aanneemovereenkomst 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.

Voor alle belastbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering, wordt een latente belastingverplichting opgenomen. Voor alle verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering en voor beschikbare voorwaartse verliescompensatie wordt een latente belastingvordering opgenomen voor zover er latente verplichtingen tegenover staan, of het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar zal zijn voor verrekening. De latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden opgenomen onder de financiële vaste activa respectievelijk voorzieningen. De waardering van latente belastingverplichtingen en -vorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de door de stichting, per balansdatum, voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van activa, voorzieningen, schulden of overlopende passiva. Latente vorderingen worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst belastbare winsten zullen zijn die voor realisatie van het tijdelijk verschil dan wel compensabele verliezen kunnen worden aangewend. Hierbij wordt uitgegaan van het geldende belastingtarief. De latente belastingverplichtingen en vorderingen worden gewaardeerd tegen contante waarde. De gehanteerde disconteringsvoet bij het contant maken van de latenties is gebaseerd op de gemiddelde rente van de uitstaande leningen ultimo het boekjaar. De latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd indien de stichting een in rechte afdwingbaar recht heeft om actuele belastingvorderingen te salderen met actuele belastingverplichtingen en de uitgestelde belastingvorderingen en de uitgestelde belastingverplichtingen verband houden met winstbelastingen die door dezelfde belastingautoriteit worden geheven.

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 2023 is de dekkingsgraad van het pensioenfonds 128,8% (31 december 2022: 133,7%). Op 31 december 2023 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 basispremies aan pensioenfonds en verzekeringsmaatschappijen betaald door HEEMwonen. De premies worden verantwoord als personeelskosten zodra deze verschuldigd zijn. Vooruitbetaalde premies worden opgenomen als overlopende activa indien dit tot terugstorten 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.
- *Langdurig zieken*
HEEMwonen heeft geen arbeidsongeschiktheidsverzekering en is derhalve risicodragers om dit risico af te dekken. De voorziening bevat medewerkers die naar verwachting langdurige gezondheidsproblemen zullen hebben, en waarvoor HEEMwonen een financiële verplichting heeft.

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.

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

Hier worden de huuropbrengsten opgenomen die uit de exploitatie van het vastgoed worden gegenereerd. Dit zijn zowel de huuropbrengsten uit de exploitatie van het DAEB-vastgoed als het niet-DAEB-vastgoed.

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum.

De regels voor de huurverhoging in 2023 zijn door het ministerie van Binnenlandse Zaken gepubliceerd. De maximale huurstijging voor een sociale huurwoning bedraagt 3,1% voor alle inkomens (gemiddeld 2,6%). De huurstijging van vrije sectorwoningen is gemaximeerd op 4,1%. In totaal 2906 huishoudens met een laag inkomen hebben op 1 juli een huurverlaging gekregen. Mede hierdoor heeft HEEMwonen in 2023 een negatieve gemiddelde reguliere huurstijging van -0,67% gerealiseerd.

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 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 2023 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 2023 (en 2022 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	2023	2022
Overhead	24%	28%
Geactiveerde productie eigen bedrijf	8%	8%
Exploitatie vastgoed DAEB verhuur en beheeractiviteiten	22%	21%
Exploitatie vastgoed niet-DAEB verhuur en beheeractiviteiten	1%	1%
Exploitatie vastgoed DAEB onderhoudsactiviteiten	23%	24%
Exploitatie vastgoed niet-DAEB onderhoudsactiviteiten	1%	1%
Exploitatie vastgoed DAEB lasten servicecontracten	1%	1%
Leefbaarheid	10%	9%
Overige activiteiten	10%	7%
	<u>100%</u>	<u>100%</u>

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

Indirecte kosten	2023	2022
Geactiveerde productie eigen bedrijf DAEB	11%	0%
Exploitatie vastgoed DAEB verhuur en beheeractiviteiten	29%	33%
Exploitatie vastgoed niet-DAEB verhuur en beheeractiviteiten	1%	1%
Exploitatie vastgoed DAEB onderhoudsactiviteiten	29%	37%
Exploitatie vastgoed niet-DAEB onderhoudsactiviteiten	1%	1%
Exploitatie vastgoed DAEB lasten servicecontracten	1%	2%
Leefbaarheid	13%	15%
Overige activiteiten DAEB	14%	11%
Overige activiteiten niet-DAEB	1%	0%
	<u>100%</u>	<u>100%</u>

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

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. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden door

de werknemers. De lonen, salarissen en sociale lasten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend door middel van de systematiek toegelicht in “6.3.1. Lastenverantwoording algemeen”.

6.3.5 *Pensioenlasten*

HEEMwonen heeft alle pensioenregelingen verwerkt volgens de verplichtingenbenadering. De over het verslagjaar verschuldigde premie wordt als last verantwoord. De pensioenlasten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend door middel van de systematiek toegelicht in “6.3.1. Lastenverantwoording algemeen”.

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 waarde mutaties 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 de VSO met ingang van 2023 eenzijdig opgezegd.

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

De aangiften vennootschapsbelasting tot en met het jaar 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 belastingdienst. Ondertekening van de VSO heeft plaatsgevonden op 7 februari 2023. Dit betreft met name de gevolgen van de fiscale onderhoudsvoorziening die in de vennootschapsbelasting 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 dan wel 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 en sindsdien niet meer gewijzigd. 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 2023 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 renteaftspraken 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 2023
Bankschuld	-
Kredietlimiet	3.000
Lopende investeringsverplichtingen	13.662
Reeds vastgelegde nog te storten leningen o/g	-
Nog niet benutte borgingsruimte WSW (2023-2024)	71.425

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 ten minste 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 (WSW). In 2023 is voor de financiering van de aankoop van te realiseren nieuwbouwwoningen niet-DAEB-financiering aangetrokken. De verwachting is dat HEEMwonen de komende jaren vaker niet-DAEB-financiering gaat aantrekken, 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 WSW.

8 Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling

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

8.1 Vastgoedbeleggingen

8.1.1 Waardering vastgoed in exploitatie

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

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

<i>Bedragen x € 1.000</i>		<i>Mogelijke</i>	<i>Marktwaarde</i>	<i>Effect op de</i>	<i>Effect op de</i>
	<i>Gehanteerde</i>	<i>afwijking</i>	<i>in verhuurde</i>	<i>marktwaarde in</i>	<i>marktwaarde in</i>
	<i>parameter</i>		<i>staat</i>	<i>verhuurde staat</i>	<i>verhuurde staat (%)</i>
			<i>(x € 1.000)</i>		
Jaarrekening			1.216.872		
Disconteringsvoet	full taxatie	+ 1%	1.113.230	-103.641	-8,5%
Markthuur	full taxatie	- 10%	1.198.378	-18.494	-1,5%
Leegwaarde	full taxatie	- 10%	1.153.339	-63.533	-5,2%
Mutatiegraad	full taxatie	- 1%	1.186.593	-30.279	-2,5%

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 met de belastingdienst 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.

8.3 Leasing

Een deel van het wagenpark van HEEMwonen wordt geleased (operational lease). De leasebetalingen worden lineair over de looptijd van de lease ten laste van het resultaat verwerkt.

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.	
	2023	2022	2023	2022
Stand per 1 januari				
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	12.067	11.299	5.958	5.675
Cumulatieve waardevermeerderingen	-	-	-	-
Cumulatieve waardeverminderingen	-7.522	-6.825	-5.309	-4.812
Boekwaarde per 1 januari	4.545	4.474	650	863
Mutaties				
Investerings	104	768	59	283
Afschrijvingen	-408	-402	-358	-497
Waardemutaties (afwaardering)	-	-295	-	-
Totaalmutaties	-305	71	-299	-215
Stand per 31 december				
Verkrijgingsprijzen	12.171	12.067	6.017	5.958
Cumulatieve waardevermeerderingen	-	-	-	-
Cumulatieve waardeverminderingen	-7.930	-7.522	-5.667	-5.309
Boekwaarde per 31 december	4.240	4.545	351	650
	Totaal 2023	Totaal 2022		
Recapitulatie totaal boekwaarde	4.591	5.195		

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	
	2023	2022	2023	2022
Stand per 1 januari				
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	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 1 januari	1.212.023	1.260.584	46.723	51.234
Mutaties				
Investerings	13.217	13.378	8	-
Oplevering	1.452	38.771	-	-
Desinvesteringen sloop	-	-11.195	-4	-744
Desinvesteringen verkoop	-349	-1.740	-	-801
Onrendabel deel na-investeringen	-3.598	-556	-8	-
Onrendabel deel nieuwbouw	-311	-9.546	-	-
Onrendabel deel renovatieprojecten	-10.035	-9.164	-	-
Waardemutaties	-41.389	-68.510	-857	-2.966
Totaalmutaties	-41.013	-48.561	-861	-4.511
Stand per 31 december				
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	632.213	626.678	38.764	38.756
Cumulatieve waardevermeerderingen	566.158	610.132	9.542	10.219
Cumulatieve waardeverminderingen	-27.361	-24.787	-2.444	-2.252
Boekwaarde per 31 december	1.171.010	1.212.023	45.862	46.723
	Totaal 2023	Totaal 2022		
Recapitulatie totaal boekwaarden	1.216.872	1.258.746		

De boekwaarde per 31 december 2023 heeft betrekking op onderstaande eenheden.

Eenheden	DAEB	niet-DAEB	aantal eenheden	aantal contracten
Zelfstandige eenheden	9.329	202	9.531	9.531
Zelfstandige eenheden (zorgcontract)	201	-	201	6
Totaal zelfstandige eenheden	9.530	202	9.732	9.537
Onzelfstandige eenheden (zorgcontract)	477	-	477	18
Parkeervoorzieningen	1	1.259	1.260	1.260
Overige eenheden (MOG/BOG)	32	2	34	16
	10.040	1.463	11.503	10.831

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

De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen (belastingjaar 2024 met waardepeildatum 1 januari 2023) van deze eenheden bedraagt € 1.583 miljoen (vorig jaar € 1.573 miljoen).

10.2.1 Marktwaaarde in verhuurde staat

De marktwaaarde in verhuurde staat voor het gehele bezit in exploitatie bedraagt € 1.216,9 miljoen (2022: € 1.258,7 miljoen).

In 2023 zijn alle portefeuilles getaxeerd middels een markttechnische update. De renovatie- en nieuwbouwcomplexen zijn volledig getaxeerd. Zowel de volledige taxatie als de validatie van de taxatie-update is uitgevoerd door een onafhankelijk taxateur.

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

	2023	2022
Woningen	1.142.130	1.182.098
ZOG/MOG/BOG	67.542	69.196
Parkeervoorzieningen	7.200	7.452
	<u>1.216.872</u>	<u>1.258.746</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 - 2023 HEEMwonen				
	DAEB	Niet-DAEB		
	Totaal	Totaal	Totaal	%
Marktwaarde 2022	1.212.023	46.723	1.258.746	
Voorraadmutaties	3.585	-4	3.581	0,28%
Verkoop / sloop / overig weg	-798	-4	-802	-0,06%
Wijziging waarderingsmodel - oude waarde	-88	-	-88	-0,01%
Wijziging waarderingsmodel - nieuwe waarde	548	-	548	0,04%
Nieuwbouw / aankoop / overig nieuw	3.922	-	3.922	0,31%
Vastgoedgegevens	-2.241	488	-1.753	-0,14%
Contracthuur	-4.455	716	-3.738	-0,30%
Leegstand	1.714	-47	1.667	0,13%
Maximale huur	2.487	-	2.487	0,20%
Mutatiegraad doorexploiteren	2.325	-43	2.282	0,18%
WOZ-waarde	-5.771	-138	-5.909	-0,47%
Contractgegevens BOG/MOG/ZOG	-829	-	-829	-0,07%
Complexdefinitie en verkooprestricties	2.287	-	2.287	0,18%
Methodische wijzigingen	-26.367	-1.027	-27.394	-2,18%
Overdrachtskosten	-26.367	-1.027	-27.394	-2,18%
Marktontwikkelingen	-11.607	-319	-11.926	-0,95%
Macro-economische parameters	-4.459	-54	-4.513	-0,36%
Liberalisatiegrens	694	-	694	0,06%
Mutatiegraad uitponden	-9.424	48	-9.375	-0,74%
Reguliere huurstijging	21.078	472	21.550	1,71%
Markthuur	5.133	149	5.283	0,42%
Markthuurstijging	-3.126	-114	-3.239	-0,26%
Leegwaarde	24.425	864	25.289	2,01%
Leegwaardestijging	578	36	614	0,05%
Splitsingskosten	-220	-6	-226	-0,02%
Verkoopkosten	-	-1	-1	0,00%
Instandhoudings- en mutatieonderhoud	-13.891	-439	-14.330	-1,14%
Beheerkosten	-2.603	-73	-2.675	-0,21%
Belastingen en verzekeringen	3.389	88	3.477	0,28%
Disconteringsvoet	-33.110	-1.081	-34.191	-2,72%
Exit yield	-71	-210	-282	-0,02%
Waarde 2023	1.175.392	45.862	1.221.253	97,02%
Effect lopende renovatiewerkzaamheden	-4.381	-	-4.381	-0,35%
Marktwaarde 2023	1.171.010	45.862	1.216.872	96,67%
Percentage marktwaarde 2023 t.o.v. 2022	96,6%	98,2%	96,7%	

10.2.2 Beleidswaarde

Omdat de doelstelling van HEEMwonen is te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde in de toekomst zal worden gerealiseerd. Derhalve wordt hieronder de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie toegelicht. Deze beleidswaarde sluit aan op het beleid van HEEMwonen en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed uitgaande van dit beleid.

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

De beleidswaarde van het DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2023 € 557.999 (per 31 december 2022: € 473.099).

De beleidswaarde van het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2023 € 32.951 (per 31 december 2022: € 24.883).

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

Uitgangspunt voor:	2023	2022
Disconteringsvoet	6,51%	6,15%
Streefhuur per maand	€ 623	€ 621 per woning
Lasten onderhoud per jaar	€ 3.310	€ 3.515 per woning
Lasten beheer per jaar	€ 815	€ 851 per woning

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2023 bestaat uit de volgende onderdelen:

	DAEB	Niet-DAEB
Marktwaarde verhuurde staat	1.171.010	45.862
Beschikbaarheid (doorexpluiten)	30.827	429
Betaalbaarheid (huren)	-295.235	-2.274
Kwaliteit (onderhoud)	-345.631	-10.453
Beheer (beheerkosten)	-2.972	-613
Beleidswaarde	557.999	32.951

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	84.601 lager
Streefhuur per maand	10% lager	102.680 lager
Lasten onderhoud en beheer per jaar	10% hoger	92.041 lager

10.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie			
	Grondposities		Projecten	
	2023	2022	2023	2022
Stand per 1 januari				
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	36	8	763	38.751
Cumulatieve waardeverminderingen	-	-	-394	-13.925
Boekwaarde per 1 januari	36	8	369	24.826
Mutaties				
Investerings	-	-	4.696	5.322
Oplevering DAEB vastgoed	-	-	-1.452	-38.771
Desinvesteringen	-	-	-	-160
Sloop woningen	-	352	-	-
Overige mutaties naar MVA in exploitatie	-	-	-	-
Onttrekking tlv voorziening ORT	-	-	-1.699	-394
Overige waardeveranderingen	-	-	311	9.546
Mutaties in grondposities	-	-5	-	-
Overboeking grondposities	-	-319	-	-
Totaalmutaties	-	28	1.856	-24.457
Stand per 31 december				
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	36	36	3.924	763
Cumulatieve waardeverminderingen	-	-	-1.699	-394
Boekwaarde per 31 december	36	36	2.225	369
Recapitulatie totaal boekwaarde	2.261	405		

In het boekjaar werd ter zake vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie een bedrag van € 9.585 (2022: € 285.317) aan bouwrente geactiveerd.

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 2023	2.931	2.950	5.881
Waardemutaties	231	-2.950	-2.719
Stand per 31 december 2023	3.162	-	3.162

10.4.1 Latente belastingvordering(en)

De samenstelling van de verrekenbare tijdelijke verschillen is als volgt:

De latente belastingvordering is als volgt te specificeren:

	31-12-2023	31-12-2022
Verrekenbare tijdelijke verschillen inzake:		
- belastingvordering leningen o/g	128	163
- belastingschulden leningen u/g	2	-1
- belastingvordering fiscaal afschrijvingspotentieel	5.629	5.655
- belastingschulden fiscale onderhoudsvoorziening	-2.597	-2.886
Totaal latente belastingvorderingen	3.162	2.931

De nominale waarde van de latenties is als volgt:

- belastingvordering leningen o/g	133
- belastingschulden leningen u/g	2
- belastingvordering fiscaal afschrijvingspotentieel	6.597
- belastingschulden fiscale onderhoudsvoorziening	-2.766

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 2023, waarvoor geen latentie is gevormd.

bedragen x € 1.000

Commerciële waarde vastgoed	1.221.253
Fiscale waarde vastgoed	969.293
Vershil	251.960

Het deel van de vennootschapsbelasting over de fiscale verliezen dat is ontstaan door de beperking van de renteaftrek bedraagt € 10,4 miljoen (2022: € 10,2 miljoen) en is niet geactiveerd aangezien dit naar verwachting niet in de toekomst kan worden gecompenseerd.

10.4.2 Leningen u/g

De verstrekte lening aan de Bank Nederlandse Gemeenten is op 1 juli 2023 afgelost.

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

	31-12-2023	31-12-2022
Zittende huurders:		
- huur	650	475
- overige vorderingen	-	-
Vertrokken huurders	646	776
Af: voorziening dubieuze debiteuren	-934	-925
Totaal huurdebiteuren	<u>362</u>	<u>326</u>

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

10.5.2 Overheid

	31-12-2023	31-12-2022
Gemeente Landgraaf	-	35
Gemeente Kerkrade	100	580
Totaal overheid	<u>100</u>	<u>615</u>

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

	31-12-2023	31-12-2022
Premies sociale verzekeringen	2	2
Belastingdienst pro rata en servicecontracten	80	-
Vennootschapsbelasting	790	1.440
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	872	1.442

Ultimo 2023 is er over de jaren 2021 en 2022 per saldo een vordering op de Belastingdienst, doordat de acute VPB-last lager is dan de voorlopige aanslag.

Jaar	Bedrag	Oorzaak
2022	€ 819.169	saldo in te dienen aangifte VPB 2022 -/- reeds betaalde VA
2023	-€ 29.035	fiscale positie 2023
Totaal	€ 790.134	

10.5.4 Overige vorderingen

	31-12-2023	31-12-2022
Totaal overige vorderingen	53	731

10.5.5 Overlopende activa

	31-12-2023	31-12-2022
Nog te ontvangen interest	37	103
Vooruitbetaalde beheerkosten	100	85
Overige	30	51
Totaal overlopende activa	167	239

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

10.6 Liquide middelen

	31-12-2023	31-12-2022
Kas	-	1
Rekening-courant	395	3.643
Spaarrekening	2.400	1.000
Totaal liquide middelen	2.795	4.644

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 2023 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:

	2023	2022
Stand per 1 januari	322.559	317.649
Uit resultaatbestemming	-42.358	-68.006
Overige mutaties	45.052	72.916
Stand per 31 december	325.253	322.559

De overige mutaties hebben betrekking op de ongerealiseerde herwaarderingsreserves.

10.7.2 Herwaarderingsreserve

Het verloop van de herwaarderingsreserve is als volgt:

	2023	2022
Stand per 1 januari	618.998	691.914
Realisatie door verkoop	-287	-999
Realisatie door sloop	-4	-5.439
Ongerealiseerde herwaardering boekjaar	-42.246	-71.476
Overige mutaties	-2.515	4.998
Stand per 31 december	573.946	618.998

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

Voorstel resultaatbestemming

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

10.8 Voorzieningen

Het verloop van de voorzieningen is als volgt:

	<i>Stand per 1-1- 2023</i>	<i>Dotaties</i>	<i>Onttrek- kingen</i>	<i>Vrijval</i>	<i>Oprenting</i>	<i>Over- heveling MVA ie</i>	<i>Stand per 31-12- 2023</i>
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	3.588	8.592	-4.905	-446	-	-6.829	0
Overige voorzieningen:							
- Loopbaanontwikkelingsbudget	112	17	-	-	-		129
- Voorziening loondoorbetaling bij ziekte	188	33	-	-	-		221
- Verplichting uit jubilea	594	30	-21	-	-		603
Totaal	4.482	8.673	-4.927	-446	-	-6.829	953

Van het totale bedrag van de voorzieningen ad € 0,9 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.

De overheveling materiële vaste activa in exploitatie betreft de renovatie van het project BB22-04 Burg. Beckersstraat e.o. te Landgraaf.

10.8.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

De voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructureringen betreft het per saldo verlieslatende deel van contracten en feitelijke verplichtingen 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 nominale waarde van de verwachte loondoorbetalingen gedurende het dienstverband. Verwacht wordt dat deze voorziening binnen een jaar wordt afgewikkeld.

- *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% (2022: 3,50%).

10.9 Langlopende schulden

	<i>Stand per 31-12-2023</i>	<i>Aflossings- verplichting 2023</i>	<i>Resterende looptijd 1 tot 5 jaar</i>	<i>Resterende looptijd > 5 jaar</i>
Schulden/leningen kredietinstellingen	319.180	20.069	35.550	263.561

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

Marktwaaarde leningenportefeuille

De marktwaaarde (reële waarde) van de leningen is de waarde van de leningen, waarbij de toekomstige rente- en aflossingsverplichtingen contant gemaakt zijn tegen actuele rentetarieven. De marktwaaarde van de leningenportefeuille per 31 december 2023 bedraagt € 245 (2022: € 245) miljoen. De marktwaaarde is gebaseerd op basis van de rentetermijnstructuur basisyield 2,51% plus 54 basispunten opslag (2022: basisyield 2,60% plus 29 basispunten) opslag.

Rentevoet en aflossingssysteem

De gemiddelde rentevoet van de leningen bedraagt 1,57% (2022: 1,57%). 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 € 302,0 miljoen (2022: € 306,9 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 2023 van de schulden/leningen zijn als volgt:

	Schulden/leningen kredietinstellingen
Boekwaarde per 1 januari 2023	321.607
Bij: nieuwe leningen	18.900
Af: aflossingen	-21.204
Af: vrijval agio leningen	-122
Boekwaarde per 31 december 2023	319.180
Waarvan opgenomen onder schulden op korte termijn	20.069
Waarvan opgenomen onder schulden op lange termijn	299.111

Vastrentende leningen	2023	2022
Restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum	319.180	321.607
Gemiddelde rente	1,57%	1,57%
Gemiddelde rentetypische looptijd	22,26	21,21
Gemiddelde liquiditeitstypische looptijd	22,32	21,55
Renteherzieningsperiode	2023	2022
Geen renteherziening	318.479	313.092
1-5 jaar	0	7.814
5-10 jaar	701	701
	319.180	321.607

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

	31-12-2023	31-12-2022
Gemeente Kerkrade	7	13
Totaal schulden aan overheid	7	13

10.10.2 Schulden aan kredietinstellingen

	31-12-2023	31-12-2022
Kortlopend deel langlopende schulden	20.069	18.932

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

	31-12-2023	31-12-2022
Leveranciers	4.401	3.750

10.10.4 Belastingen en premies sociale verzekeringen

	31-12-2023	31-12-2022
Loonheffing en sociale lasten	460	452
Omzetbelasting	1.654	1.675
Pensioenen	-	102
Totaal belastingen en premies sociale verzekering	2.114	2.229

10.10.5 Overige schulden

	31-12-2023	31-12-2022
Te verrekenen servicekosten	744	657
CorpoConnect	64	67
Reservering niet opgenomen verlofrechten einde kalenderjaar	399	331
Huiskamerproject	5	7
Personeelsvereniging	-	6
Waarborgsom	-	2
Totaal overige schulden	1.212	1.070

10.10.6 Overlopende passiva

	31-12-2023	31-12-2022
Niet-vervallen rente	2.221	2.317
Vooruitontvangen huur	911	926
Kosten controle jaarrekening	70	75
Nog te betalen facturen servicekosten 2023	357	-
Te verrekenen glasverzekering	161	144
Ketenpartners kosten afrekening afkoop en NPO	402	-
Overige	47	54
Totaal overlopende passiva	4.169	3.516

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 0,36% 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 2023 bedroeg de heffing 0,1383% (€ 0,41 miljoen) en het gecommiteerde obligo 2,6%. De maximale obligoverplichting bedraagt € 7,98 miljoen per 31 december 2023 (2022: € 7,98 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 WSW Onderpand

Per 31 december 2023 is door HEEMwonen een bedrag van € 867.914.400 aan garanties en borgstellingen verstrekt.

10.11.3 Investeringsverplichtingen

Er zijn niet in de balans opgenomen verplichtingen aangegaan voor 2 renovatieprojecten en 2 nieuwbouwprojecten voor een totaalbedrag van € 13,7 miljoen (2022: 6,7 miljoen). De projecten worden binnen één jaar afgewikkeld.

10.11.4 Onderhoudsverplichtingen

Ultimo boekjaar is HEEMwonen onderhoudsverplichtingen aangegaan voor een totaalbedrag van € 4,2 miljoen (2022: € 2,9 miljoen) waarvan de uitvoering nog ter hand moet worden genomen. Dit zal binnen één jaar plaatsvinden.

10.11.5 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.

10.11.6 Claims

Op 27 maart 2019 heeft HEEMwonen het vonnis met de uitspraak van de rechter ontvangen in de zaak Bouwservice van der Heijden (VDH) 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 € 226.165 (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. Op 3 oktober 2023 heeft het Gerechtshof 's-Hertogenbosch vonnis gewezen in het voordeel van HEEMwonen. VDH is veroordeeld tot terugbetaling van € 226.165 te vermeerderen met wettelijke rente vanaf 19 april 2019 tot de dag der algehele voldoening. Tevens is VDH veroordeeld tot betaling van € 243.559 te vermeerderen met wettelijke rente vanaf 17 juli 2018 tot de dag der algehele vergoeding.

11 Toelichting op de winst- en verliesrekening

(bedragen x € 1.000)

11.1.1 Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

Huuropbrengsten

	2023	2022
Nettohuur:		
Woningen en woongebouwen DAEB	68.842	68.638
Woningen en woongebouwen niet-DAEB	2.071	2.069
Onroerende zaken, niet zijnde woningen DAEB	202	156
Onroerende zaken, niet zijnde woningen niet-DAEB	537	540
	71.652	71.402
Af: huurderiving wegens leegstand	-547	-714
Af: huurderiving wegens herstructurering	-524	-688
Totaal huuropbrengsten	70.581	70.000

De te ontvangen netto huur is gewijzigd als gevolg van:

- De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2023 bedroeg -0,67% (1 juli 2022: 1,94%).
- De huurderiving wegens mutatie-leegstand uitgedrukt in een percentage van de netto huur bedraagt 0,76% (2022: 1,00%). Inclusief leegstand in verband met herstructurering bedraagt dit percentage 1,49% (2022: 1,96%).

11.1.2 Opbrengsten servicecontracten

	2023	2022
Leveringen en diensten (verrekenbaar)	3.623	3.295
Af: vergoedingsderiving wegens leegstand	-19	-32
	3.604	3.263
Nadere toelichting servicecontracten:		
- Opbrengsten na aftrek van vergoedingsderiving	3.604	
- Lasten servicecontracten (inclusief afschrijving overige goederen)	-2.879	
Saldo te verrekenen met huurders	-725	-626
Sub-totaal verrekenbaar	2.878	2.637
Leveringen en diensten serviceabonnement (niet verrekenbaar)	355	331
Sub-totaal niet verrekenbaar	355	331
Totaal opbrengsten servicecontracten	3.233	2.968

11.1.3 Lasten servicecontracten

	2023	2022
Levering en diensten:		
Gas, water en elektra	-1.961	-1.628
Kosten groenvoorziening	-37	-37
Onderhouds- en schoonmaakkosten	-795	-827
Kosten alarmering en toezicht	-59	-60
Kosten serviceabonnement	-309	-255
Overige kosten	-7	-6
Vereniging van eigenaren	-20	-80
Resultaat S&V voorgaand jaar	21	43
Toegerekende organisatiekosten	-173	-298
Totaal lasten servicecontracten	-3.340	-3.148

11.1.4 Lasten verhuur en beheeractiviteiten

	2023	2022
Toegerekende organisatiekosten	-4.453	-4.502
Mutatie voorziening dubieuze huurdebiteuren	-258	-278
Totaal lasten verhuur en beheeractiviteiten	-4.711	-4.780

11.1.5 Lasten onderhoudsactiviteiten

	2023	2022
Kosten reparatieverzoeken	-4.258	-3.429
Kosten mutatie-onderhoud	-3.815	-3.758
Kosten badkamer/keuken/toilet	-4.530	-4.354
Kosten planmatig onderhoud	-16.588	-12.646
Toegerekende organisatiekosten	-4.565	-5.018
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	-33.756	-29.205

11.1.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2023	2022
Verhuurderheffing	-	-4.044
Heffingsvermindering door nieuwbouw en verduurzaming	-	3.778
Per saldo betaald verhuurderheffing	-	-266
Belastingen	-3.276	-3.198
Premie verzekeringen	-330	-255
Geactiveerde productie eigen bedrijf	-879	2
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-4.485	-3.717

11.1.7 Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

	2023	2022
Omzet verkoop grond	-	4
af: toegerekende organisatiekosten	-	-
Totaal netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	4

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

	2023	2022
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	467	3.308
af: lasten verkochte vastgoedportefeuille	-368	-2.917
af: toegerekende organisatiekosten	-	-
Totaal netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	99	391

In 2023 zijn 3 zelfstandige woningen verkocht (2022: 10 woningen). Gezien het beperkte karakter van de verkopen is er geen verkooporganisatie en worden geen organisatiekosten toegerekend aan dit onderdeel.

11.3 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

11.3.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2023	2022
Dotatie aan voorziening onrendabele investeringen	-8.592	-7.038
Vrijval voorziening onrendabele investeringen	446	-
Waardeveranderingen lopende projecten	-	-
Waardemutaties grondposities	-	-5
<i>Afwaardering vastgoed in exploitatie:</i>		
Nagekomen lasten afgeronde projecten	-70	-25
Onrendabele na-investeringen	-3.606	-556
Subtotaal afwaardering vastgoed in exploitatie	-3.676	-581
<i>Waardevermindering a.g.v. herstructurering:</i>		
Waardemutatie sloop woningen	-4	-11.586
Kosten schadeloosstelling bewoners	-32	-23
Sloopkosten incl. voorbereidingskosten	-1.470	-2.489
Subtotaal waardevermindering a.g.v. herstructurering	-1.506	-14.098
Totaal waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-13.328	-21.722

11.3.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2023	2022
DAEB Vastgoedbeleggingen in exploitatie	-41.389	-68.510
Niet-DAEB Vastgoedbelegging in exploitatie	-857	-2.966
Totaal niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-42.246	-71.476

11.4 Netto resultaat overige activiteiten

11.4.1 opbrengst overige activiteiten

	2023	2022
Vergoedingen voor algemeen beheer en administratie:		
- doorberekende administratiekosten servicekosten en derden	102	96
- doorberekende kosten aan huurders inzake warmtemeters	14	14
- vergoeding huismeesters	44	37
- verhuur van zendinstallaties	15	2
Overige baten	100	18
Totaal opbrengst overige activiteiten	275	167

11.5 Overige organisatiekosten

	2023	2022
Kosten ten aanzien van verslaglegging en control	759	604
Kosten uit hoofde van personeel en organisatie	402	384
Kosten uit hoofde treasury	132	145
Kosten uit hoofde van portfoliomanagement	259	278
Kosten uit hoofde van governance en bestuur	508	27
Heffingsbijdrage Autoriteit Woningcorporaties (Aw)	44	44
Obligoheffing	441	153
	2.545	1.635

11.6 Leefbaarheid

	2023	2022
Vastgoed gerelateerde leefbaarheid	-1.097	-1.173
Mens gerelateerde leefbaarheid	-163	-83
Toegerekende organisatiekosten	-2.008	-1.913
Totaal leefbaarheid	-3.268	-3.169

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

	2023	2022
Rente langlopend belegde geldmiddelen	102	205

11.7.2 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2023	2022
Rente uitgezette Liquide middelen	37	-
Rente op overige vorderingen	124	122
Totaal rentebaten en soortgelijke opbrengsten	161	122

11.7.3 Rentelasten en soortgelijke kosten

	2023	2022
Rente leningen kredietinstellingen	-4.908	-5.179
Rente rekening-courant (kredietfaciliteit)	-1	-7
Renteverlies tijdens de bouw	10	285
Rente Belastingdienst	-42	-51
Kosten financiering WSW (borgstellingsvergoeding)	-106	-105
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	-5.047	-5.057

1.8 Belastingen

	2023	2022
Acute belastingen boekjaar 2023	-3.626	-2.267
<i>Aanpassing acute belastingen vorige boekjaren:</i>		
2018	-265	3.692
2019	-	1.718
2020	-	-350
2021	-484	-758
2022	61	-
<i>Mutatie actieve en passieve belastinglatentie:</i>		
- lening u/g	3	3
- leningen o/g	-35	-47
- leningruil Vestia	-	-689
- fiscaal afschrijvingspotentieel	-26	3.630
- fiscale onderhoudsvoorziening	289	-2.886
Totaal belastingen	-4.083	2.046

De acute belastinglast is als volgt bepaald:

	2023
Commercieel resultaat voor belastingen	-38.274
Verschillen tussen commerciële en fiscale waardering:	
- fiscaal hoger verkoopresultaat	70
- fiscaal hogere afschrijvingen	-1.637
- fiscaal niet in aanmerking te nemen overige waardeveranderingen MVA	13.079
- fiscaal niet in aanmerking te nemen niet-gerealiseerde waardeveranderingen MVA	42.246
- fiscaal hogere onderhoudslasten	-1.951
- vrijval (dis)agio leningportefeuille	-131
- mutatie voorziening loopbaanontwikkeling en jubilea	161
- fiscale waardeverandering o.b.v. art. 2.2.8 VSO 2 (afwaardering WOZ)	-
Resultaat voor belastingen	13.563
- correctie Oortkosten	25
- investeringsaftrek	-14
- dotatie HIR	-253
- niet aftrekbare rente (ATAD)	784
Belastbaar bedrag	14.105
Belastingbedrag 19% over € 200	38
Belastingbedrag 25,8% over € 13.905	3.587
Totaal acute belastinglast betrekking hebbend op boekjaar	3.625

Het hoogste wettelijke belastingtarief bedraagt 25,8% (2022: 25,8%). De effectieve belastingdruk in 2023 bedraagt -/- 10,67% (2022: 2,92%).

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

	2023	2022
(On)roerende zaken ten dienste van de exploitatie	766	898

11.10 Lonen en salarissen

	2023	2022
Salarissen	6.432	6.312
Sociale lasten	1.096	978
Pensioenpremies	735	760
	8.263	8.050

11.11 Gemiddeld aantal werknemers

Gedurende het jaar 2023 had HEEMwonen gemiddeld 120 werknemers in dienst (102,9 fte) (2022: 120 werknemers; 106,2 fte). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten en is exclusief tijdelijke inhuur en stagiaires. Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam (2022: 0).

11.12 Accountantshonoraria

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

	2023	2022
Controle van de jaarrekening door Deloitte	202	-
Controle van de jaarrekening door PWC	-	148
Andere controlewerkzaamheden	6	43
Andere niet-controlediensten	-	-
	208	191

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 2023, 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 2023	DAEB 2022
VASTE ACTIVA		
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	4.592	5.195
Vastgoedbeleggingen		
DAEB vastgoed in exploitatie	1.171.010	1.212.023
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-	-
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2.261	405
	1.173.271	1.212.428
Financiële vaste activa		
Latente belastingvordering(en)	3.162	2.931
Leningen u/g	-	2.950
Interne lening	5.449	6.625
Netto vermogenswaarde niet-DAEB	40.947	41.532
	49.558	54.038
Som der vaste activa	1.227.421	1.271.661
VLOTTENDE ACTIVA		
Vorderingen		
Huurdebiteuren	357	320
Overheid	100	615
Belastingen en premies sociale verzekeringen	841	1.392
Overige vorderingen	52	141
Overlopende activa	161	234
	1.511	2.702
Liquide middelen	-1.926	3.540
Som der vlottende activa	-415	6.242
TOTAAL ACTIVA	1.227.006	1.277.903

	2023	2022
EIGEN VERMOGEN		
Herwaarderingsreserve	565.111	609.544
Overige reserves	334.088	332.013
	899.199	941.557
VOORZIENINGEN		
Onrendabele investeringen en herstructurerings	-	3.588
Overige voorzieningen	921	863
	921	4.451
LANGLOPENDE SCHULDEN		
Schulden/leningen kredietinstellingen	295.315	302.675
Interne lening	-	-
	295.315	302.675
KORTLOPENDE SCHULDEN		
Schulden aan overheid	7	13
Schulden aan kredietinstellingen	19.991	18.932
Schulden aan leveranciers	4.247	3.619
Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.040	2.151
Overige schulden	1.170	1.033
Overlopende passiva	4.116	3.472
	31.571	29.220
TOTAAL PASSIVA	1.227.006	1.277.903

12.2 Enkelvoudige gescheiden winst-en-verliesrekening DAEB

	2023	2022
BEDRIJFSOPBRENGSTEN		
Huuropbrengsten	68.039	67.478
Opbrengsten servicecontracten	3.150	2.863
Lasten servicecontracten	-3.255	-3.031
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-4.553	-4.624
Lasten onderhoudsactiviteiten	-32.884	-28.548
Overige directe operationele lasten exploitatie in bezit	-4.331	-3.575
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	26.166	30.563
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	4
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	4
Omzet verkoop vastgoedportefeuille	482	2.393
Lasten verkoop vastgoedportefeuille	-368	-2.093
Netto resultaat verkoop vastgoedportefeuille	114	300
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-12.675	-21.722
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-41.386	-68.510
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-54.061	-90.232
Opbrengsten overige activiteiten	275	163
Netto resultaat overige activiteiten	275	163
Overige organisatiekosten	-2.471	-1.587
Leefbaarheid	-3.268	-3.169
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	102	205
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	293	279
Rentelasten en soortgelijke kosten	-4.984	-5.057
Saldo financiële baten en lasten	-4.589	-4.573
Resultaat voor belastingen	-37.834	-68.531
Belastingen	-3.940	1.974
Resultaat uit deelnemingen	-584	-1.449
Resultaat na belastingen	-42.358	-68.006

12.3 Enkelvoudig gescheiden kasstroomoverzicht DAEB

directe methode (bedragen x € 1.000)	2023	2022
Operationele activiteiten		
Huren	69.541	71.691
Overige bedrijfsontvangsten	-	3.935
Renteontvangsten	338	361
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	69.879	75.987
Personeelsuitgaven	9.691	9.011
Onderhoudsuitgaven	30.152	24.095
Overige bedrijfsuitgaven	11.193	10.013
Rente uitgaven	5.011	5.563
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	479	206
Verhuurderheffing	-	4.027
Leefbaarheid externe uitgave niet investering gebonden	892	950
Vennootschapsbelasting	3.337	6.151
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	60.755	60.016
Kasstroom uit operationele activiteiten	9.124	15.971
(Des)Investeringsactiviteiten		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	1.067	893
<i>Tussentelling ingaande kasstromen MVA</i>	1.067	893
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	-4.551	-6.819
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-7.359	-11.025
Aankoop woon- en niet-woongelegenheden	-536	-814
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	-950	-1.942
Investerings overig	-236	-537
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen MVA</i>	-13.632	-21.137
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-12.565	-20.244
Financieringsactiviteiten		
Nieuwe door WSW geborgde leningen	15.000	36.000
Aflossing leningen u/g	2.950	-
Aflossing door WSW geborgde leningen	-21.151	-32.462
Aflossing interne lening	1.176	1.460
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-2.025	4.998

Mutatie liquide middelen	-5.466	725
Liquide middelen per 1-1	3.540	2.815
Liquide middelen per 31-12	-1.926	3.540

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

	2023	2022
VASTE ACTIVA		
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	-	-
Vastgoedbeleggingen		
DAEB vastgoed in exploitatie	-	-
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	45.862	46.723
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-	-
	<u>45.862</u>	<u>46.723</u>
Financiële vaste activa		
Latente belastingvordering(en)	-	-
Leningen u/g	-	-
Interne lening	-	-
Netto vermogenswaarde niet-DAEB	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>
Som der vaste activa	45.862	46.723
VLOTTENDE ACTIVA		
Vorderingen		
Huurdebiteuren	5	6
Overheid	-	-
Belastingen en premies sociale verzekeringen	31	50
Overige vorderingen	1	590
Overlopende activa	6	5
	<u>43</u>	<u>651</u>
Liquide middelen	4.721	1.104
Som der vlottende activa	4.764	1.755
TOTAAL ACTIVA	50.626	48.478

	2023	2022
EIGEN VERMOGEN		
Herwaarderingsreserve	8.835	9.454
Overige reserves	32.112	32.078
	<u>40.947</u>	<u>41.532</u>
VOORZIENINGEN		
Onrendabele investeringen en herstructureringen	-	-
Overige voorzieningen	32	31
	<u>32</u>	<u>31</u>
LANGLOPENDE SCHULDEN		
Schulden/leningen kredietinstellingen	3.796	-
Interne lening	5.449	6.625
	<u>9.245</u>	<u>6.625</u>
KORTLOPENDE SCHULDEN		
Schulden aan overheid	-	-
Schulden aan kredietinstellingen	78	-
Schulden aan leveranciers	154	131
Belastingen en premies sociale verzekeringen	74	78
Overige schulden	42	37
Overlopende passiva	54	44
	<u>402</u>	<u>290</u>
TOTAAL PASSIVA	50.626	48.478

12.5 Enkelvoudige gescheiden winst-en-verliesrekening niet-DAEB

	2023	2022
BEDRIJFSOPBRENGSTEN		
Huuropbrengsten	2.542	2.522
Opbrengsten servicecontracten	83	105
Lasten servicecontracten	-85	-117
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-158	-156
Lasten onderhoudsactiviteiten	-872	-657
Overige directe operationele lasten exploitatie in bezit	-154	-142
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	1.356	1.555
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	-15	-824
Netto resultaat verkoop vastgoedportefeuille	-15	91
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-653	-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-860	-2.966
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-1.513	-2.966
Opbrengsten overige activiteiten	-	4
Kosten overige activiteiten	-	-
Netto resultaat overige activiteiten	-	4
Overige organisatiekosten	-74	-48
Leefbaarheid	-	-
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	-	-
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	-	-
Rentelasten en soortgelijke kosten	-195	-157
Saldo financiële baten en lasten	-195	-157
Resultaat voor belastingen	-441	-1.521
Belastingen	-143	72
Resultaat na belastingen	-584	-1.449

12.6 Enkelvoudig gescheiden kasstroomoverzicht niet-DAEB

directe methode (bedragen x € 1.000)	2023	2022
Operationele activiteiten		
Huren	2.671	2.641
Overige bedrijfsontvangsten	-	5
Renteontvangsten	-	-
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	2.671	2.646
Personeelsuitgaven	293	337
Onderhoudsuitgaven	687	466
Overige bedrijfsuitgaven	355	367
Rente uitgaven	195	157
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	2	2
Verhuurderheffing	-	18
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	1.532	1.347
Kasstroom uit operationele activiteiten	1.139	1.299
(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	220	-
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-	-
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	-	-
Investerings overig	-	23
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen MVA</i>	220	23
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-220	892
Financieringsactiviteiten		
Nieuwe niet door WSW geborgde leningen	3.900	-
Aflossing niet door WSW geborgde leningen	26	-
Aflossing interne lening	1.176	1.460
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	2.698	-1.460
Mutatie liquide middelen	3.617	731
Liquide middelen per 1-1	1.104	373
Liquide middelen per 31-12	4.721	1.104

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 2023 voor HEEMwonen is € 209.000 (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 functieervulling in 2023	1/1 – 31/12	(2022: 1/1 – 31/12)
Omvang dienstverband (in fte)	1,0	(2022: 1,0)
Dienstbetrekking?	Ja	
Bezoldiging 2023		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 179.980	(2022: € 174.356)
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 22.402	(2022: € 20.199)
Subtotaal	€ 202.382	(2022: € 194.555)
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	€ 209.000	(2022: € 203.000)
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	€ 202.382	(2022: € 194.555)
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.M.A van Rosmalen	Ing. T.J. Houbiers	Drs. D.J.H.N. Huntjens
Functie(s)	Voorzitter	lid	lid
Duur dienstverband in 2023	1/1 – 31/12	1/1 – 30/06	1/1 – 31/12
Bezoldiging 2023			
Bezoldiging (excl. BTW)	€ 23.074 (2022: €15.750)	€ 7.691 (2022: € 14.000)	€ 15.382 (2022: € 14.000)
Belastbare onkostenvergoedingen	€ - (2022: € -)	€ - (2022: € -)	€ - (2022: € -)
Beloningen betaalbaar op termijn	€ - (2022: € -)	€ - (2022: € -)	€ - (2022: € -)
Totaal bezoldiging 2023	€ 23.074 (2022: € 15.750)	€ 7.691 (2022: € 14.000)	€ 15.382 (2022: € 14.000)
Toepasselijk WNT-maximum	€ 31.350 (2022: € 22.942)	€ 10.364 (2022: € 20.300)	€ 20.900 (2022: € 20.300)
Motivering indien overschrijding: zie	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

Bedragen x € 1	Ir. W. Weide MRE	N.E. Haster	M.A.C. Potting
Functie(s)	lid	lid	lid
Duur dienstverband in 2023	1/1 – 31/12	2/2 – 31/12	21/9 – 31/12
Bezoldiging 2023			
Bezoldiging (excl. BTW)	€ 15.382 (2022: € 14.129)	€ 14.100 (2022: € -)	€ 4.273 (2022: € -)
Belastbare onkostenvergoedingen	€ - (2022: € -)	€ - (2022: € -)	€ - (2022: € -)
Beloningen betaalbaar op termijn	€ - (2022: € -)	€ - (2022: € -)	€ - (2022: € -)
Totaal bezoldiging 2023	€ 15.382 (2022: € 14.129)	€ 14.100 (2022: € -)	€ 4.273 (2022: € -)
Toepasselijk WNT-maximum	€ 20.900 (2022: € 20.300)	€ 19.068 (2022: € -)	€ 5.841 (2022: € -)
Motivering indien overschrijding: zie	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen is er geen functionaris die in 2023 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 (2022: geen functionaris). Er is in 2023 geen ontslaguitkering (2022: geen) aan overige functionarissen betaald die op grond van de WNT dient te worden gerapporteerd.

Vaststelling en ondertekening jaarrekening

Kerkrade, 30 mei 2024
Woningstichting HEEMwonen

Het bestuur,

De Raad van Commissarissen,

E.J.J. van Beek-Bouw
Bestuurder

C.M.A. van Rosmalen
Voorzitter

N.E. Haster RA RC EMFC
Lid

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

Ir. W.F.P. Weide
Lid

M.A.C Potting
Lid

10

OVERIGE GEGEVENS

14 Overige gegevens

14.1 Statutaire resultaatbestemming

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

14.2 Controleverklaring van de onafhankelijk accountant

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan de raad van commissarissen van Woningstichting HEEMwonen

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2023

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2023 van Woningstichting HEEMwonen te Kerkrade gecontroleerd.

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

De jaarrekening bestaat uit:

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

De basis voor ons oordeel

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

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

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

Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

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

Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op € 26,9 miljoen. De materialiteit is gebaseerd op 3% van eigen vermogen. Op basis van onze professionele oordeelsvorming hanteren wij een lager materialiteitsniveau dan voor de jaarrekening als geheel voor de in de jaarrekening verantwoorde (operationele) transactiestromen, in hun hoedanigheid van zowel resultaatstromen als kasstromen, waarbij sprake is van een onderliggende ingaande dan wel uitgaande kasstroom. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op € 1,4 miljoen hetgeen gebaseerd is op 2 % van de huuropbrengsten.

Daarbij zijn voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-verantwoording de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in de Regeling Controleprotocol WNT 2023.

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

Wij zijn met de raad van commissarissen overeengekomen dat wij aan de raad tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven 5% van de materialiteit rapporteren alsmede kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen relevant zijn, of vanuit de Regeling Controleprotocol WNT 2023 voor rapportering in aanmerking komen.

Controle-aanpak frauderisico's

Wij hebben risico's geïdentificeerd en ingeschat op een afwijking van materieel belang op de jaarrekening die het gevolg is van fraude. Wij hebben tijdens onze controle inzicht verkregen in Woningstichting HEEMwonen en haar omgeving, de componenten van het interne-beheersingssysteem, waaronder het risico-inschattingsproces en de wijze waarop het bestuur inspeelt op frauderisico's en het interne-beheersingssysteem monitort en de wijze waarop de raad van commissarissen toezicht uitoefent, alsmede de uitkomsten daarvan.

Wij hebben de opzet en de relevante aspecten van het interne-beheersingssysteem en in het bijzonder de frauderisicoanalyse geëvalueerd alsook bijvoorbeeld de integriteitscode en de interne meldprocedure. Wij hebben de opzet en het bestaan geëvalueerd, en voor zover wij het noodzakelijk achtten, de werking getoetst van interne-beheersmaatregelen gericht op het mitigeren van frauderisico's.

Als onderdeel van ons proces voor het identificeren van risico's op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg is van fraude, hebben wij in nauwe samenwerking met onze forensische specialisten 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.

Op basis van deze werkzaamheden en het in de controlestandaarden veronderstelde risico, hebben wij de veronderstelde fraude risico's overwogen met betrekking tot het doorbreken van interne-beheersingsmaatregelen door het management, inclusief of er indicaties zijn voor tendentie bij het management van de entiteit die mogelijk een risico vormt op een afwijking van materieel belang die het gevolg is van fraude.

Onze controlewerkzaamheden ten aanzien van deze frauderisico's zijn gericht op een evaluatie van de opzet en de implementatie van de relevante interne-beheersingsmaatregelen om deze risico's te beperken. Wij hebben de volgende gegevensgerichte werkzaamheden uitgevoerd gericht op het risico van het doorbreken van interne-beheersingsmaatregelen door het management:

- Het toetsen of specifieke journaalboekingen en andere aanpassingen die tijdens het opstellen van de jaarrekening zijn aangebracht aanvaardbaar zijn.
- Het toetsen of specifieke (op basis van fraudekarakteristieken) journaalboekingen die gedurende het boekjaar zijn aangebracht aanvaardbaar zijn.
- Het evalueren van de oordeelsvormingen en veronderstellingen van het management bij het maken van de in de jaarrekening opgenomen schattingen zoals de waardering van het vastgoed in exploitatie en de bepaling van de beleidswaarde door bijvoorbeeld de analyse van de ontwikkeling van de financiële ratio's. Voor onze werkzaamheden verwijzen wij naar de kernpunten van onze controle.
- Het beoordelen van eventuele significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsvoering van Woningstichting HEEMwonen.

In onze controle bouwen wij een element van onvoorspelbaarheid in. Ook hebben wij de uitkomst van andere controlewerkzaamheden beoordeeld en overwogen of er bevindingen zijn die aanwijzing geven voor fraude of het niet-naleven van wet- en regelgeving.

Wij hebben kennis genomen van de beschikbare informatie en om inlichtingen gevraagd bij het bestuur, de directeur bedrijfsvoering en vastgoed, de Teamleider Financiën, de business controller en de raad van commissarissen.

Hieruit volgden geen signalen van fraude die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

Controle-aanpak naleving van wet- en regelgeving

Wij hebben een algemeen inzicht verworven in het wet- en regelgevingskader dat van toepassing is op Woningstichting HEEMwonen door inlichtingen in te winnen bij het bestuur, de directeur bedrijfsvoering en vastgoed, de Teamleider Financiën en de business controller en het lezen van notulen van vergaderingen van het bestuur en de raad van commissarissen en de rapporten met de uitkomsten van de door de business controller uitgevoerde (verbijzonderde) interne-controlewerkzaamheden. Wij hebben forensische specialisten betrokken in deze evaluatie.

Voor zover materieel voor de jaarrekening, hebben wij op basis van onze risicoanalyse, en rekening houdende met het feit dat het effect van niet-naleving van wet- en regelgeving aanzienlijk varieert, het (vennootschaps)belastingrecht en regelgeving voor financiële verslaggeving, in het kader van de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet aangemerkt als wet- en regelgeving met een directe invloed op de jaarrekening.

Wij hebben voldoende en geschikte controle-informatie verkregen omtrent het naleven van de bepalingen van die wet- en regelgeving die gewoonlijk wordt geacht van directe invloed te zijn op de jaarrekening.

Daarnaast is Woningstichting HEEMwonen onderworpen aan overige wet- en regelgeving waarvan de gevolgen van niet naleving een van materieel belang zijnde invloed kunnen hebben op de jaarrekening, bijvoorbeeld ten gevolge van boetes of rechtszaken.

Gezien de aard van de activiteiten van Woningstichting HEEMwonen en de complexiteit van deze overige wet- en regelgeving bestaat het risico dat niet wordt voldaan aan de vereisten van deze wet- en regelgeving. Daarnaast hebben wij rekening gehouden met de wet- en regelgeving die van toepassing is op organisaties van openbaar belang.

Ten aanzien van deze wet- en regelgeving die geen direct effect heeft op de vaststelling van de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening, zijn onze werkzaamheden beperkter. Naleving van wet- en regelgeving kan van fundamenteel belang zijn voor de operationele aspecten van een woningcorporatie, voor de mogelijkheid van een woningcorporatie om haar activiteiten voort te zetten, dan wel voor het voorkomen van sancties van materieel belang (bijvoorbeeld het naleven van de voorwaarden van een vergunning voor het uitvoeren van een activiteit, of het naleven van regelgeving betreffende het milieu, woningtoewijzingen en woningverkoop). Niet-naleving van dergelijke wet- en regelgeving kan daarom van materieel belang zijnde invloed hebben op de jaarrekening.

Onze verantwoordelijkheid is beperkt tot het uitvoeren van gespecificeerde controlewerkzaamheden ter bevordering van het identificeren van niet-naleving van wet- en regelgeving die een invloed van materieel belang kan hebben op de jaarrekening. Onze werkzaamheden ter bevordering van het identificeren van gevallen van niet-naleving van overige wet- en regelgeving die een invloed van materieel belang kan hebben op de jaarrekening, zijn beperkt tot:

1. Het management en, in voorkomend geval, de met governance belaste personen vragen of de entiteit dergelijke wet- en regelgeving naleeft.
2. De eventuele correspondentie met de desbetreffende vergunningverlenende of regelgevende of toezichthoudende instanties inspecteren.

Uiteraard zijn wij gedurende de controle alert op indicaties van (vermoedens van) niet-naleving van wet- en regelgeving.

Ten slotte hebben wij een schriftelijke bevestiging verkregen dat alle bekende gevallen van niet-naleving of vermoede niet-naleving van wet- en regelgeving, ons ter kennis zijn gebracht.

Controle-aanpak continuïteit

Onze verantwoordelijkheden, evenals de verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen, met betrekking tot de continuïteitsveronderstelling worden beschreven in de paragraaf "Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening".

Bij het vervullen van onze verantwoordelijkheden hebben wij werkzaamheden uitgevoerd waaronder:

- Het evalueren van de beoordeling door het management van het vermogen van de woningcorporatie om haar continuïteit te handhaven en het evalueren van deze analyse alle relevante informatie bevat waarvan wij als gevolg van de controle kennis van hebben.
- Het bestuur bevragen over de belangrijkste veronderstellingen en uitgangspunten die ten grondslag liggen aan de continuïteitsveronderstelling en nagaan of het bestuur significante continuïteitsrisico's heeft geïdentificeerd.
- Het analyseren van de financiële positie per ultimo boekjaar en ten opzichte van voorgaand jaar op indicatoren die kunnen duiden op significante continuïteitsrisico's. De financiële ratio's van de woningcorporatie zoals deze zijn opgenomen in het hoofdstuk Financiën van het bestuursverslag betreffen een belangrijk onderdeel van deze analyse.
- Evalueren van de begrote operationele resultaten en daaraan gerelateerde kasstromen ten opzichte van het afgelopen jaar, ontwikkelingen in de woningcorporatie sector en onze kennis vanuit de controle.

- Inwinnen van inlichtingen van het bestuur over zijn kennis van significante continuïteitsrisico's na de periode van de door het bestuur verrichte continuïteitsanalyse.

Op basis van deze werkzaamheden hebben wij geen bevindingen met betrekking tot het vermogen van Woningstichting HEEMwonen om haar continuïteit te handhaven.

De kernpunten van onze controle

In de kernpunten van onze controle beschrijven wij zaken die naar ons professionele oordeel het meest belangrijk waren tijdens onze controle van de jaarrekening. De kernpunten van onze controle hebben wij met de raad van commissarissen gecommuniceerd, maar vormen geen volledige weergave van alles wat is besproken.

Kernpunt 1: de waardering van het vastgoed in exploitatie

Omschrijving

Het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2023 € 1.216,9 miljoen wat neerkomt op 98% van het balanstotaal van Woningstichting HEEMwonen. Woningstichting HEEMwonen waardeert het vastgoed in exploitatie volgens de full versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde zoals toegelicht op pagina 108 van de jaarrekening. Bij toepassing van de full versie worden vrijheidsgraden gebruikt die worden bepaald op basis van de oordeelsvorming van het bestuur. Voor de waardering van het vastgoed in exploitatie volgens de full versie van het handboek zijn enkele belangrijke veronderstellingen van toepassing die door het bestuur moeten worden ingeschat en die een belangrijke impact kunnen hebben op de uitkomst van de waardering. De door het bestuur ingeschatte vrijheidsgraden zijn gevalideerd door de externe taxateur op basis van beschikbare marktinformatie en transacties. Door de significantie van deze post voor de jaarrekening én de inherent hoge mate van subjectiviteit van bovengenoemde veronderstellingen in de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat hebben wij de waardering van het vastgoed in exploitatie aangemerkt als kernpunt in onze controle.

Controleaanpak

Wij hanteren een gegevensgerichte controleaanpak waarbij tevens kennis is genomen van de in dit kader relevante interne-beheersingsmaatregelen binnen Woningstichting HEEMwonen. In onze controle hebben wij kennis genomen van de door het bestuur gehanteerde veronderstellingen en waarderingsmethodiek zoals toegelicht in de jaarrekening op pagina's 106 tot en met 112, 126 en 130 tot en met 132 en deze getoetst op aanvaardbaarheid. Om de inschattingen van het bestuur ten aanzien van de hiervoor benoemde veronderstellingen te controleren hebben wij onder meer de relevante brondata van het vastgoed getoetst, de competentie en onafhankelijkheid van de externe taxateur beoordeeld, de betrouwbaarheid van het gehanteerde rekenmodel vastgesteld en de marktconformiteit van de waarderingsuitkomsten (eindwaardering en ratio's) geëvalueerd. Wij hebben specialisten in vastgoedwaardering ingeschakeld om de belangrijkste aannames - die zijn toegelicht op de pagina's 106 tot en met 112 van de jaarrekening - te beoordelen. Deze werkzaamheden bestonden meer uit het analyseren van de marktconformiteit van de waarderingsuitkomsten.

Ten slotte hebben wij de toelichtingen met betrekking tot de waardering van het vastgoed in exploitatie, zoals opgenomen in de jaarrekening, beoordeeld aan de hand van de van toepassing zijnde verslaggevingvereisten.

Observaties

Uit onze controle blijkt dat de bij de waardering van het vastgoed in exploitatie gehanteerde veronderstellingen en waarderingsmethodiek aanvaardbaar zijn.

Kernpunt 2: de bepaling en toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie

Omschrijving

Op de pagina's 112, 113 en 133 van de jaarrekening is de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie toegelicht. De beleidswaarde is een belangrijke parameter voor de bepaling van financiële ratio's van Woningstichting HEEMwonen gebaseerd op de Aw/WSW-normen. Deze beleidswaarde vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) in de jaarrekening. De beleidswaarde wordt bepaald door middel van het aanpassen van vier uitgangspunten in de marktwaardebepaling naar het feitelijke beleid van Woningstichting HEEMwonen, waarbij een aantal voorgeschreven veronderstellingen worden gehanteerd. Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het bestuur een aantal significante schattingen moeten maken, wat significante effecten heeft op de waardering en daaruit voortvloeiende financiële ratio's. Derhalve hebben wij de beleidswaarde in exploitatie als kernpunt in onze controle aangemerkt.

Controleaanpak

Wij hanteren een gegevensgerichte controleaanpak. In onze controle hebben wij de door het bestuur gehanteerde veronderstellingen zoals toegelicht in de jaarrekening op pagina's 112, 113 en 133 getoetst op aanvaardbaarheid. Hierbij hebben wij:

- De betrouwbaarheid van het gehanteerde rekenmodel vastgesteld door middel van beoordeling van de certificering van het rekenpakket.
- De juiste verwerking van de stappen in de berekening van de beleidswaarde op basis van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde vastgesteld.

Wij hebben de betrouwbaarheid van de inschatting van de uitgangspunten zoals de streefhuur, onderhoud- en beheernorm gecontroleerd, waarbij wij de belangrijkste uitgangspunten en veronderstellingen die ten grondslag liggen aan de begroting van deze posten hebben getoetst.

Ten slotte hebben wij de toelichtingen zoals opgenomen in de jaarrekening met betrekking tot de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie beoordeeld aan de hand van de van toepassing zijnde verslaggevingsvereisten.

Observaties

Uit onze controle blijkt dat de bij de bepaling van de beleidswaarde gehanteerde veronderstellingen en waarderingsmethodiek aanvaardbaar zijn.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

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

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

- Het Bestuursverslag.
- De Overige gegevens.

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

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

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

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in rubriek A van het Accountantsprotocol (verslagjaar 2023) zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

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

Verklaring betreffende overige door wet- of regelgeving gestelde vereisten

Benoeming

Wij zijn door de raad van commissarissen met ingang van het boekjaar 2023 benoemd als accountant van Woningstichting HEEMwonen en sinds dat boekjaar tot nu toe de externe accountant.

Geen verboden diensten

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

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

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

In dit kader is het bestuur tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude. Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel-kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, de Regeling Controleprotocol WNT 2023, 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 het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan.

- Het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het 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 activiteiten 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 toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven.
- Het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen.
- 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 de raad over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en over de daarmee verband houdende maatregelen om onze onafhankelijkheid te waarborgen.

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

Eindhoven, 30 mei 2024

Deloitte Accountants B.V.

drs. R.H.A. van Moll RA

11

LIJST MET AFKORTINGEN

AVG-wetgeving: Algemene Verordening Gegevensbescherming
B en W: Burgemeester en Wethouders
BKT: Badkamer-Keuken-Toilet
BZK: Binnenlandse Zaken
CHOH: Centraal Huurdersoverleg HEEMwonen
COA: Centraal Orgaan opvang Asielzoekers
CPI: Consumentenprijsindex
GS: Gedeputeerde Staten
I&A: Informatie & Automatisering
IND: Immigratie- en Naturalisatiedienst
KPI: Key Performance Indicators
KWH: Landelijke kennis- en kwaliteitscentrum voor en door woningcorporaties
M&L: Maatschappij & Leefbaarheid
MUP: MeerjarenUitvoeringsProgramma
NPA: Nationale Prestatie Afspraken
OR: Ondernemingsraad HEEMwonen
PE: Permanente Educatie
RFBB: Reglement Financieel Beleid en Beheer
RI&E: Risico-Inventarisatie en -Evaluatie
RVC: Raad van Commissarissen
UoW: Uitvoeringsregeling Opiumwet
S&A: Service & Advies
UX: User Experience
VHF: Volkshuisvestingsfonds
WMO: Wet Maatschappelijke Ondersteuning
Wvrv: Wetsvoorstel versterking regie Volkshuisvesting





HEEMWONEN