



HEEM WONEN



JAARVERSLAG 2024

Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden.
Behorend bij controleverklaring
d.d. 27 mei 2025.

INHOUDSOPGAVE

BESTUURSVERSLAG

JAARREKENING

OVERIGE GEGEVENS

HOOFDSTUK 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8

HOOFDSTUK 9

HOOFDSTUK 10

INHOUDSOPGAVE

01

VOORWOORD

Bij HEEMwonen zetten we ons elke dag in voor een fijne en leefbare omgeving voor onze bewoners in Kerkrade en Landgraaf. We willen bijdragen aan een betere Stadsregio Parkstad, waar iedereen zich thuis voelt. Samen Buurtmaken is voor ons meer dan een strategie; het is hoe we samen met onze medewerkers, bewoners en partners werken aan een toekomst waarin iedereen zich thuis voelt en mee kan doen.

In dit hoofdstuk blikken we samen terug op de belangrijkste ontwikkelingen van 2024 en kijken we vooruit naar 2025.

1.1 BOUWEN AAN DE TOEKOMST

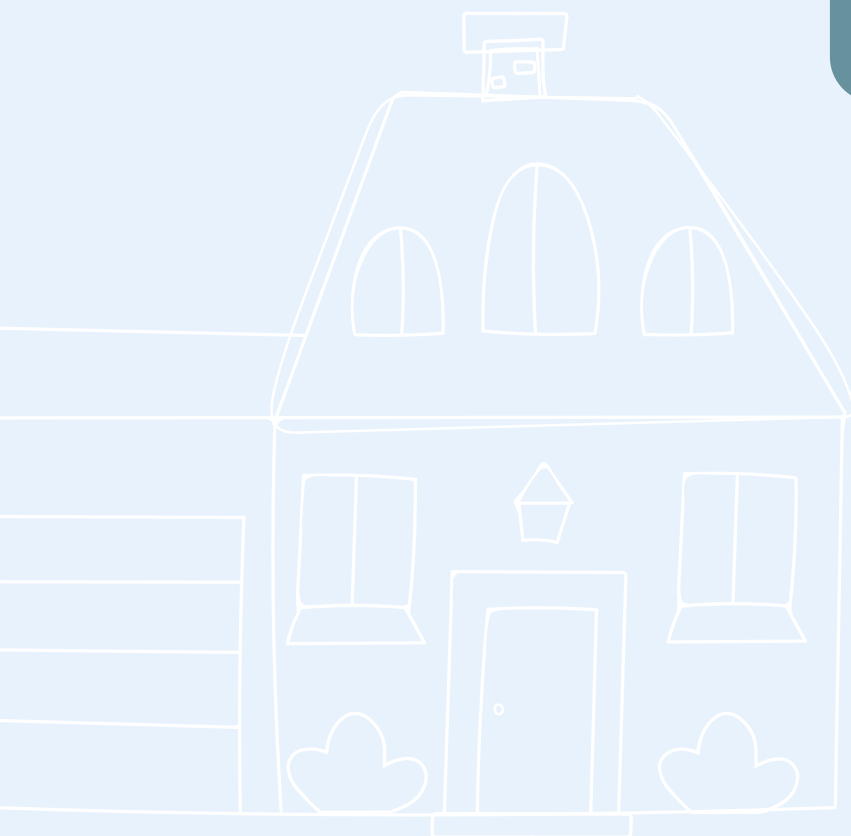
Met onze koers **Samen Buurtmaken** geven we dagelijks invulling aan projectontwikkeling, herstructurering, leefbaarheid en de groeiende vraag naar huisvesting voor bijzondere doelgroepen. Dit vraagt veel van ons als organisatie. Daarom stonden we in 2024 bewust stil bij wat deze ambities voor ons betekenen en hoe we onze organisatiekracht kunnen versterken om deze opgaven aan te pakken.

De druk op de woningmarkt is ook in 2024 een belangrijk onderwerp voor bestuurders en de politiek. Het nieuwe kabinet blijft zich inzetten om het woningtekort aan te pakken. Helaas loopt de bouw van nieuwe woningen nog steeds achter op schema, ondanks de vele maatregelen en afspraken zoals de versnellingsagenda en diverse woondeals. Ook in Limburg, en specifiek in de Stadsregio Parkstad, merken we deze vertraging. Door de lage doorstroming van woningen, de grote vraag naar herstructurering en de behoefte aan huisvesting voor bijzondere doelgroepen, is de druk op de woningmarkt enorm.

In december 2024 stelde de Stadsregio Parkstad een woonzorgvisie op, die tot stand kwam na breed overleg met gemeenten, woningcorporaties en zorg- en welzijnspartijen. We verwachten dat deze visie de basis vormt voor een regionale huisvestingsverordening, waarin met name de huisvesting van de aandachtsgroepen wordt geregeld. De visie laat zien dat de regio voldoende woningen heeft om deze groepen te huisvesten.

De samenstelling van de wijken in de regio is niet overal in balans. De veerkrachtkaarten laten zien dat de leefbaarheid in bepaalde gebieden onder druk staat. Dit komt vaak door een grote concentratie van goedkope woningen en slecht particulier bezit. Diverse programma's, zoals het programma Heerlen Noord, richten zich op het verbeteren van achterstanden in deze buurten. Ook Kerkrade-Oost heeft te maken met de noodzaak van herstructurering, waarvoor een ambitieplan is opgesteld. Een bijzondere aanpak hierbij is het aankopen en herstructureren van particulier bezit, met behulp van de middelen van de Regio Deals.

In 2024 werd het belang van een duurzaam prestatieproces steeds groter door de verplichtingen uit de Nationale Prestatieafspraken (NPA). De inkomsten staan onder druk terwijl we grote stappen zetten in het verduurzamen van woningen en in het investeren in nieuwbouw. De meerjarenprognose voor 2025-2029 laat zien dat HEEMwonen een gezonde financiële basis heeft voor de toekomst.



1.2 EEN TERUGBLIK OP 2024

Wat hebben we Samen Buurtgemaakt in 2024! We zijn volop aan de slag gegaan met onze koers en zien elke dag hoe belangrijk dat is. Onze collega's ontmoeten dagelijks bewoners die wat extra hulp of aandacht kunnen gebruiken, bijvoorbeeld door de vergrijzing of omdat ze met begeleiding zelfstandig wonen. Ook zien we dat steeds meer bewoners ondersteuning nodig hebben bij risicovol gedrag. Dat vraagt extra aandacht van ons, want het is belangrijk dat iedereen zich veilig voelt: de bewoners, de mensen om hen heen én onze collega's. We blijven ons hier hard voor maken, want een veilige omgeving, daar gaan we voor!

Uit recent onderzoek (Analyse Veerkracht Parkstad, Circusvis oktober 2024) blijkt nog maar eens hoe belangrijk onze koers is. Parkstad is een regio met verschillende gezichten. In de landelijke gemeenten zijn er weinig problemen, maar in de steden, van Kerkrade tot Heerlen Noord, zijn er veel buurten waar bewoners in een kwetsbare situatie wonen. Daar is vaak sprake van overlast en onveiligheid. Fijn dat we ook daarin bijdragen aan verbetering! Het gaat vaak om buurten met veel huurwoningen (corporatiewijken), maar soms ook om gebieden met veel koopwoningen (particulier bezit).

Ondanks de uitdagingen zien we dat veel bewoners betrokken zijn bij hun buurt. Ze zijn gehecht aan hun plek, voelen zich thuis en hebben een eigen netwerk waar ze op kunnen rekenen. En niet alleen de bewoners, ook onze medewerkers en partners zetten zich met veel plezier en enthousiasme in voor Samen Buurtmaken. Dat zien we elke dag! De visitatiecommissie gaf in haar rapport aan dat onze partners onze sterke maatschappelijke betrokkenheid waarderen, net als onze vooruitstrevende aanpak op het gebied van wonen, zorg en vernieuwing.

Samen Buurtmaken heeft het afgelopen jaar ook veel invloed gehad op onze manier van werken. We hebben onze vaste gewoontes aangepast. De samenwerking met onze partners is belangrijker dan ooit geworden om onze doelen te bereiken. We hadden al veel ervaring met intensieve en strategische samenwerking, maar in 2024 hebben we hierin echt grote stappen gezet. En we gaan hier de komende jaren zeker mee door!

Hieronder delen we de belangrijkste speerpunten van 2024:

Integrale wijkaanpak Kerkrade Oost

Kerkrade Oost is een van de belangrijkste gebieden in Parkstad waar we de komende jaren veel in investeren. In 2024 is samen met Gemeente Kerkrade, Wonen Zuid, MeanderGroep en Impuls het ambitieplan voor Kerkrade Oost vastgesteld. Dit plan is de basis voor een integrale en langdurige aanpak van de wijk, samen met onze partners. Het programma bestaat uit verschillende stappen en richt zich onder andere op welzijn, zorg, voorzieningen, de openbare ruimte en de kwaliteit van woningen. In 2024 vond de aanbesteding plaats van de eerste nieuwbouw in Rolduckerveld. De bouw van deze 85 nieuwe woningen start in 2025.

Een frisse wind

In 2024 hebben we niet alleen onze koers verder uitgewerkt, maar ook de manier waarop we dit laten zien. Samen met MM 360° Agency hebben we hard gewerkt aan een nieuw marketingplan, een update van de huisstijl en de ontwikkeling van een employer branding plan. Bij een nieuwe koers hoort een nieuwe aanpak. De huisstijl werd vernieuwd en het marketingplan heeft ervoor gezorgd dat 'Samen Buurtmaken' steeds bekender wordt. Niet alleen bij bewoners, maar ook bij partners en de medewerkers van HEEMwonen.

Kwaliteit vastgoed

De kwaliteit van onze woningen blijft een van onze belangrijkste speerpunten. Je thuis voelen begint in je eigen huis. Voelt het als een thuis? Is het goed onderhouden? Kun je er blijven wonen als er iets verandert in je leven? Kun je het blijven betalen? Om de kwaliteit van de woningen te garanderen, werken we aan dagelijks onderhoud, renovaties, verduurzaming, sloop en herstructurering. Meer hierover lees je in hoofdstuk 4. In 2024 lag de focus ook op het sneller aanpakken van de woningen met een rood label. We zijn druk bezig met de voorbereiding, zodat in 2028 geen enkele woning meer een rood label heeft.



Verbeteren leefbaarheid door aankoop particuliere woningen

Ook in 2024 hebben we met hulp van het Volkshuisvestingsfonds (VHF) en de Regio Deal particuliere woningen gekocht. Dit doen we samen met de gemeenten Kerkrade en Landgraaf en de Stadsregio Parkstad. We zetten ons in om de leefbaarheid in de wijken te verbeteren en dat werkt! Wooncomplexen met slecht beheer en veel overlast voor de buurt worden nu aangepakt. Dit is een belangrijke stap in onze aanpak van de wijken.

Samenwerken en grenzen doorbreken

Samen met de gemeenten en onze huurdersorganisaties hebben we de prestatieafspraken voor 2024 gemonitord en de plannen voor 2025 gemaakt. Voor het onderhoud dat niet gepland is, zijn we een nieuwe langdurige samenwerking aangegaan met Smeets Vastgoedservice en Habenu van de Kreeke Vastgoedservice. Daarnaast werken we met andere woningcorporaties samen in de Bouwstroom Limburg. We bundelen onze krachten met zes corporaties om nieuwbouw te versnellen. Dit is een groot project van 1500 nieuwe woningen, die we samen inkopen bij twee aannemers. We zijn trots op deze nieuwe manier van werken, waarmee we de basis leggen voor de komende jaren. Ook gaan we een strategische en langdurige samenwerking aan met MeanderGroep om de doelen van de Woonzorgvisie zo goed mogelijk te halen.

Effectieve strategievorming

Samen Buurtmaken vraagt ook om een nieuwe manier van kijken en werken op beleidsniveau. We hebben het financieel beleid en de regels aangepast. Onze visie en het beleid voor het toewijzen van woningen zijn nu beter afgestemd op het creëren van fijne buurten. We hebben actief meegewerkt aan de ontwikkeling van de regionale en lokale woonzorgvisies. Daarnaast hebben we gekeken naar de risicobereidheid van HEEMwonen. Dit betekent dat we hebben onderzocht hoeveel risico HEEMwonen wil nemen, zodat we binnen veilige grenzen meer uit onze middelen kunnen halen en kansen beter benutten.

Visitatie

In 2024 heeft Procorp de maatschappelijke visitatie over de periode 2020-2023 uitgevoerd. HEEMwonen is hierbij zeer positief beoordeeld. Het rapport laat zien dat eerdere aanbevelingen goed zijn opgepakt en dat de koers, samenwerking met partners en resultaten breed worden gesteund. De thema's maatschappelijke waarde, verankering en besturing werden beoordeeld met een 'goed', terwijl de capaciteit met 'naar behoren' werd beoordeeld. De Raad van Commissarissen is trots op deze positieve beoordeling, die de inzet van HEEMwonen erkent. We blijven werken aan de aanbevelingen, vooral op het gebied van maatschappelijke capaciteit, om Samen Buurtmaken nog sterker te maken.

Perspectief op organisatiekracht

Samen Buurtmaken vraagt veel van onze organisatie en het is belangrijk dat onze collega's goed zijn in hun werk. Daarom zijn we in 2024 gestart met het traject 'Perspectief op organisatiekracht'. Hiermee ontwikkelen we onze organisatie verder. Een paar voorbeelden: we hebben onze organisatie uitgebreid met ongeveer 10 fte, collega's die direct bijdragen aan onze koers. Ook hebben we het HEEMwonen Leerlab opgezet, onze eigen leeromgeving. En we zijn begonnen met onze strategische personeelsplanning, waarmee we ons richten op de ontwikkeling van onze collega's in de toekomst.



1.3 SAMEN BUURTMAKEN IN 2025

Onze ambities realiseren is een marathon, geen sprint. We bouwen in 2025 verder op wat we vorig jaar hebben neergezet. Dat betekent: geen compleet nieuwe thema's, maar vol focus doorgaan met de koers die we in 2024 zijn ingeslagen en de beweging die we toen in gang hebben gezet, nog sterker maken.

We zien dat de uitdagingen zich opstapelen, terwijl we allemaal, HEEMwonen én onze partners, merken dat de druk op de uitvoering toeneemt. Daarom blijven we investeren in onze eigen organisatie én in de samenwerking met bewoners en partners. Dit vraagt van ons dat we meer ondernemend zijn en misschien ook wel wat meer risico durven nemen dan we tot nu toe deden. Vanuit die gedachte kijken we naar de speerpunten voor 2025.

Integrale wijkaanpak

Voor een integrale aanpak van de wijken zijn gedeelde wijkvisies superbelangrijk. Daarmee zorgen we ervoor dat alle partners zich samen inzetten voor de lange termijn. Eind 2025 hebben we voor alle wijken in Landgraaf en Kerkrade zo'n wijkvisie op papier.

Bewoners meer betrekken

Sterke buurten, dat krijg je samen met betrokken bewoners. Door beter te luisteren naar bewoners en helder met ze te communiceren, krijgen we een beter beeld van wat er speelt in hun leven en wat ze nodig hebben. Vanuit onze koers Samen Buurtmaken werken we aan het Participatieplan. Met dit plan kunnen we bewoners vanaf het begin actief betrekken bij al onze fysieke opgaven. En niet alleen onze bewoners. Het plan biedt een strategisch kader waarmee we ook zorg- en welzijnspartners, de gemeente en andere stakeholders vroegtijdig en effectief kunnen betrekken. Het doel is om plannen te ontwikkelen die breed gedragen worden, het vertrouwen te versterken en de leefomstandigheden in de wijk te verbeteren.

Het participatieproces vormt de praktische uitvoering van dit plan en verloopt stapsgewijs. Dit betekent dat we in verschillende fasen samenwerken met bewoners, partners en stakeholders. Door voortdurend hun feedback te verzamelen, kunnen we de plannen steeds bijstellen en verbeteren. Deze aanpak zorgt ervoor dat de plannen nauw aansluiten bij de wensen en behoeften van de bewoners. Bovendien krijgen bewoners de kans om invloed uit te oefenen op de plannen, waardoor zij verantwoordelijkheid over hun woon- en leefomgeving krijgen. Zo dragen we bij aan het creëren van sterke en vitale buurten waarin mensen zich echt thuis voelen.

Stap voor stap naar meer betrokkenheid

Initiatieven zoals een woonwensenonderzoek helpen ons om goed inzicht te krijgen in de behoeften van bewoners en partners. Hiermee kunnen we onze aanpak bereikbaar maken voor iedereen. Door actief samen te werken met bewoners en partners en te leren van de ervaringen, streven we naar zowel kleine, snel te behalen successen als grotere, diepgaande resultaten. We benaderen actieve bewoners en ondersteunen en motiveren hen. Op hetzelfde moment proberen we ook de moeilijk bereikbare groepen te betrekken. Dit proces vraagt tijd, maar door stap voor stap vertrouwen op te bouwen, maken we het participatieproces toegankelijker voor iedereen.

**“ONZE AMBITIES
REALISEREN IS EEN
MARATHON, GEEN
SPRINT”**

Samenwerking Zuyd Hogeschool

De samenwerking met het Lectoraat Sociale Integratie van Zuyd Hogeschool is heel belangrijk voor het verbeteren van ons participatieproces. Zij helpen ons bij het ontwikkelen van methoden en technieken die de effectiviteit van bewonersparticipatie vergroten. Hun onderzoek biedt waardevolle inzichten die onze aanpak ondersteunen en verder professionaliseren. Bovendien helpt Zuyd Hogeschool ons bij het formuleren van een duidelijke visie op bewonersparticipatie en het afbakenen van onze rol in sociale vraagstukken. Zorg- en welzijnspartners spelen hierin een essentiële rol, aangezien zij direct betrokken zijn bij de zorg en ondersteuning van bewoners. Zuyd Hogeschool ondersteunt ons ook bij het integreren van deze samenwerking in onze participatieaanpak, wat zorgt voor een effectieve uitvoering.

Kwaliteit van de woningen

We blijven investeren in de kwaliteit van ons vastgoed door middel van een ambitieus duurzaamheidsprogramma. Zoals blijkt uit de terugblik, werken we hard aan de aanpak van de rode labels, met als doel dat in 2028 geen enkele woning meer een rood label heeft. In Kerkrade Oost staan de komende jaren grote herstructureringen en nieuwbouwprojecten op de planning. In 2026 worden in zowel Kerkrade als Landgraaf ongeveer 175 nieuwbouwwoningen verwacht.

Samen verder bouwen

Eind 2025 hebben we voor al onze inkooppakketten meerjarige samenwerkingen afgesloten. Daarnaast investeren we in de samenwerking met onze maatschappelijke partners, zoals MeanderGroep en Impuls. Zo kunnen we samen zorgen voor een duurzamer zorg- en woonsysteem in de regio.

Een duurzame organisatie, met een geheel eigen identiteit

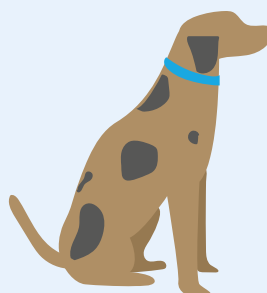
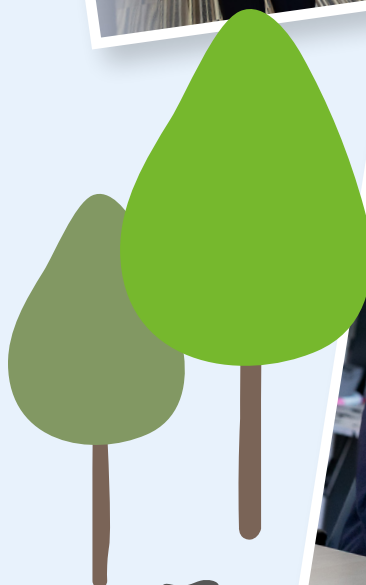
We blijven investeren in onze interne organisatie en in het verder versterken van onze 'Samen Buurtmaken' identiteit. We zorgen voor meer handen, investeren in de ontwikkeling van onze medewerkers via het leerlab en zetten strategische personeelsplanning in om ook in de toekomst kwaliteit te kunnen garanderen. Samen met een externe partner werken we aan een leiderschapstraject dat past bij onze koers en beloftes. Zodat medewerkers én externe partners onze leidinggevenden op dezelfde manier ervaren. Ook ons marketingbeleid is erop gericht om onze koers en beloftes verder te ontwikkelen. Via employer branding laten we in de regio zien dat HEEMwonen een aantrekkelijke werkgever is.

Een datagedreven organisatie

Net als in 2024, zetten we ook volgend jaar stappen om steeds beter te worden in het werken met data. We verbeteren onze systemen en de kwaliteit van onze data. En focussen ook op datagovernance, de ontwikkeling van de competenties van onze medewerkers en de benodigde rollen binnen de organisatie.

Bestuurswissel vanaf 1 maart

Op 1 maart krijgen we een nieuwe bestuurder. Liesbeth van Beek draagt het stokje over aan Ralph Dautzenberg, de huidige directeur Strategie en Wonen. De Raad van Commissarissen heeft in 2024 na een zorgvuldige procedure besloten om Ralph Dautzenberg te benoemen.



02

DE BEWONER

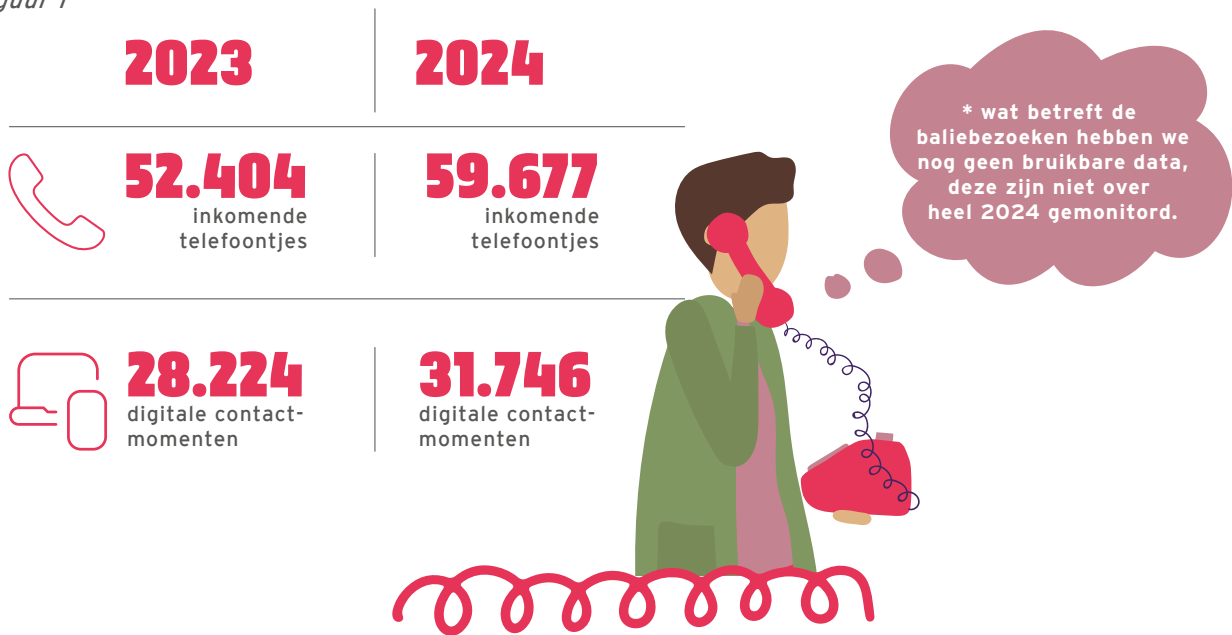
Je thuis voelen – dat is de ervaring die we onze bewoners elke dag willen bieden. We geven hier op verschillende manieren invulling aan. Niet alleen met een woning die voor onze bewoners echt een thuis is, maar ook door persoonlijk contact. In dit hoofdstuk vertellen we hoe we ons in 2024 hebben ingezet om de klanttevredenheid van onze bewoners te verhogen.

2.1 IN CONTACT MET HEEMWONEN

We vinden het belangrijk dat we bereikbaar en toegankelijk zijn voor onze bewoners, zodat ze bij ons terecht kunnen voor hulp en advies. Dit kan via diverse kanalen, zowel telefonisch als online, maar onze bewoners zijn natuurlijk ook altijd welkom op kantoor.

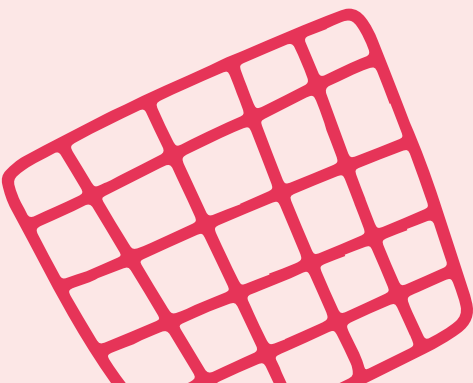
Buurtmaken is niet voor niets een werkwoord. Iedere dag staan onze collega's van Service & Advies klaar voor onze bewoners. Dat zie je ook terug in de contactmomenten.

Figuur 1



Figuur 2

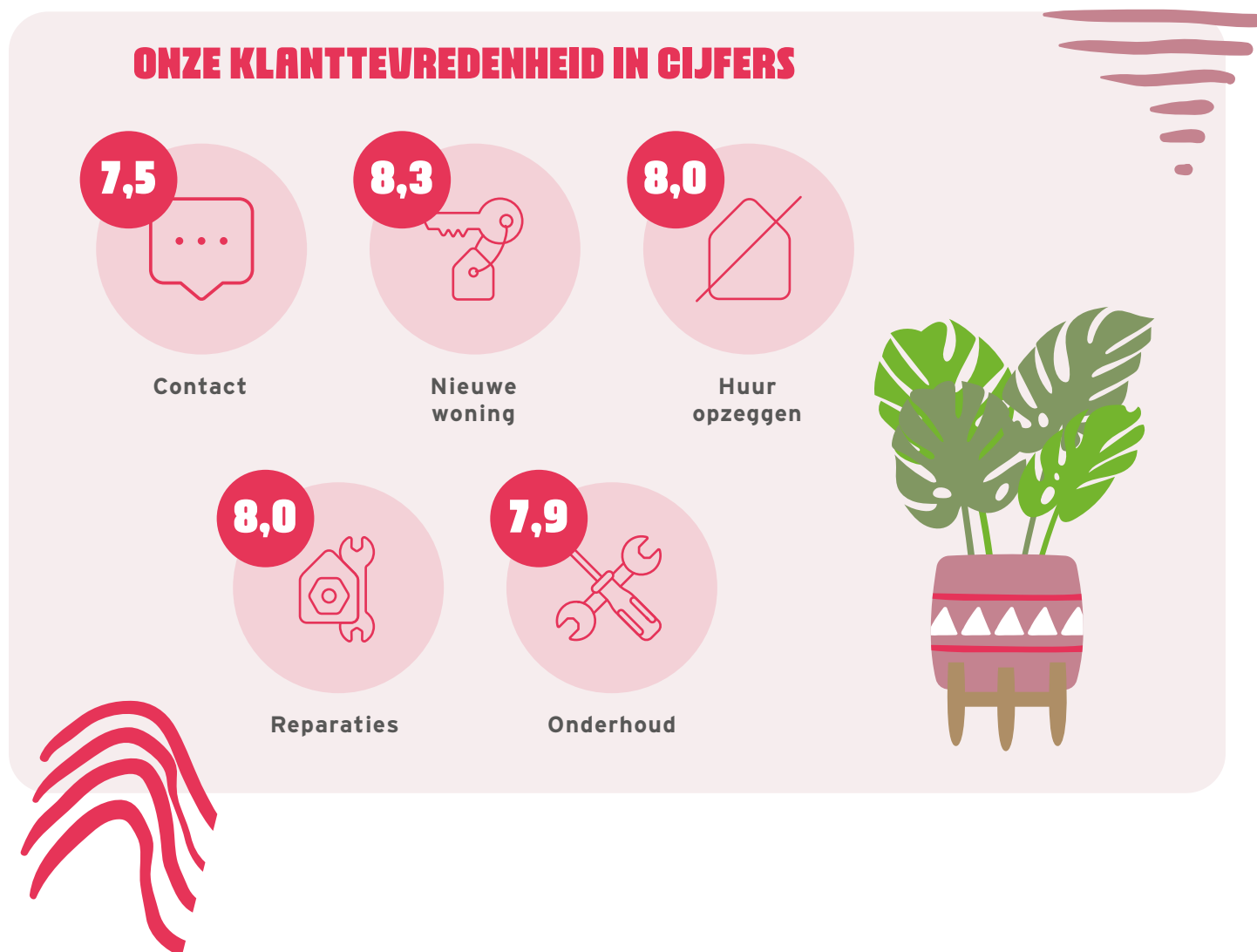
AANTAL REPARATIES SMEETS	7036
AANTAL REPARATIES HABENU – VAN DE KREEKE	7245
TOTAAL	14281



2.2 KWALITEIT VAN ONZE DIENSTVERLENING IN CIJFERS

Om de klanttevredenheid in kaart te brengen, maakt HEEMwonen gebruik van de diensten van het bureau Inceptivize. Inceptivize onderzoekt continu de klantreis van onze bewoners. In onderstaand overzicht zijn de ervaringen van onze bewoners opgenomen. Het beeld over 2024 is dat we op alle onderdelen minimaal een ruime voldoende scoren, maar dat er nog voldoende kansen zijn om onze dienstverlening verder te verbeteren. Omdat wij vanuit onze koers Samen Buurtmaken het belangrijk vinden om ook de vraag achter de klantreis te onderzoeken, zijn we voor de afdeling Vastgoed bezig met een pilot om ook zelf enquêtes te sturen. Hiermee proberen we het aantal reacties te verhogen. Dit project is in 2024 van start gegaan en vanaf 2025 hopen wij de eerste resultaten hiervan te kunnen delen. In 2025/2026 willen we organisatiebreed een gezamenlijke visie ontwikkelen voor het afnemen van enquêtes, zodat alle afdelingen dezelfde aanpak hanteren. Verbeteringen in onze dienstverlening willen wij onder andere realiseren door de digitalisering van onze systemen. Door op dit vlak te optimaliseren, blijft er meer tijd over voor een persoonlijke benadering van onze bewoners.

Figuur 3



2.3 ZO VERBETEREN WE ONZE DIENSTVERLENING

In de afgelopen jaren heeft het klantcontactcentrum van HEEMwonen zich sterk ontwikkeld. We zijn van 'team HEEMwonen informatiepunt' naar 'afdeling Service & Advies' gegaan. Binnen deze afdeling vinden wij het belangrijk om onze professionals in te zetten op hun sterke punten, wat heeft geleid tot een splitsing van de afdeling. De afdeling Service & Advies is daarmee met trots het kloppende hart van onze organisatie geworden.

Een van onze beloften is het bouwen van bruggen. Dat doen we door telkens de samenwerking tussen afdelingen te zoeken. Of het nu gaat om een kijkje in de keuken van Service & Advies of meelopen op een andere afdeling. Op deze manier borgen we onze beloften in de dienstverlening.

2.4 DIGITALE TOEKOMST VOOR ONZE BEWONERS

HEEMwonen maakt steeds meer gebruik van digitalisering. Maar wat betekent dit voor onze bewoners?

Meer gemak en persoonlijke aandacht

In 2024 hebben we opnieuw grote stappen gezet in het digitaliseren van onze dienstverlening. Door het automatiseren van administratieve processen, hebben we de handmatige taken voor onze medewerkers verminderd. Dit biedt onze bewoners niet alleen de mogelijkheid om steeds meer zaken online te regelen, maar onze medewerkers kunnen hierdoor ook meer tijd vrijmaken voor persoonlijke aandacht. Daarnaast kunnen bewoners dankzij digitale zelfservice-opties, zoals online huurbetalingen, reparatieverzoeken en documentenbeheer, 24/7 toegang krijgen tot belangrijke informatie en diensten. Dit bespaart hen tijd en maakt het mogelijk om zaken te regelen wanneer het hen uitkomt.

Kunstmatige intelligentie

Kunstmatige intelligentie (AI) speelt een grote rol in het verbeteren van onze dienstverlening. Slimme chatbots beantwoorden snel veelgestelde vragen en voorspellende analyses helpen bij het beter inplannen van onderhoudsverzoeken en het voorkomen van problemen. We blijven investeren in toegankelijke communicatie via kanalen zoals WhatsApp, e-mail en sociale media, met nadruk op transparantie en privacy. Digitalisering draagt bij aan een duurzamere toekomst door minder papierverbruik en efficiëntere werkprocessen, wat de ecologische voetafdruk verkleint.



2.5 AAN DE SLAG MET KLACHTEN EN GESCHILLEN

Onze collega's staan dagelijks klaar om bewoners te ondersteunen. In sommige gevallen kan het voorkomen dat een bewoner niet helemaal tevreden is met de manier waarop zij geholpen zijn. Ook in die situaties hebben we uiteraard hart voor onze bewoners. Het is voor ons belangrijk om dit op een transparante manier te regelen. Daarom heeft HEEMwonen een klachtenprocedure opgesteld. Als een bewoner na het doorlopen van deze stappen nog steeds niet tevreden is met de uitkomst, is er altijd de mogelijkheid om gratis contact op te nemen met een onafhankelijke geschillenadviescommissie. In de tabel is te zien hoeveel klachten en geschillen er in behandeling zijn genomen in 2023 en 2024.

Figuur 4



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.

Tabel 1

Naam	Functie	Einde zittingstermijn	Herkiesbaar	Vergoeding 2024
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,-

03

WONEN

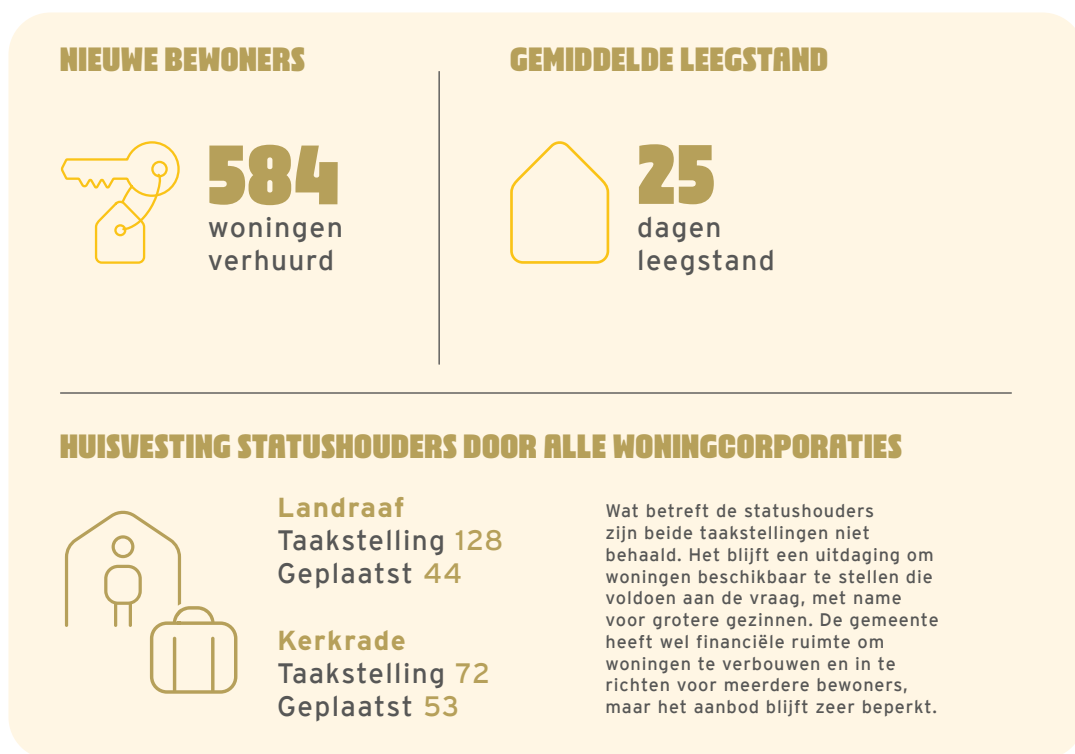
Bij HEEMwonen zetten we ons in voor iedereen die een thuis nodig heeft. Elk jaar wordt er zorgvuldig gekeken naar de verschillende opgaven met betrekking tot het plaatsen van verschillende doelgroepen en de reguliere woningzoekenden. Om zoveel mogelijk te zorgen voor gelijke kansen, onderzoeken we ook andere manieren van toewijzen. In dit hoofdstuk laten we zien hoe we ons in 2024 hebben ingezet om bewoners een fijn thuis te bieden.

3.1 HUISVESTEN VAN DE DOELGROEP

Het afgelopen jaar is het aantal mutaties wederom teruggelopen. In 2024 hebben we 584 zelfstandige woningen verhuurd, 33 minder in vergelijking met 2023. Daarnaast verhuurdten we 102 parkeerplaatsen. Het aantal verhuizingen neemt af, waardoor de kansen voor de woningzoekende kleiner worden. Naast de afname van het aantal huuropzeggingen, zijn er ook nog andere zaken die de verdeling van woonruimtes beïnvloeden:

- ⬢ Het aantal woningzoekenden op Thuis in Limburg voor de Stadsregio Parkstad is flink gestegen. De afgelopen 5 jaar hebben +/- 8000 woningzoekenden zich ingeschreven, waarvan 5827 actief woningzoekenden. Dit betekent dat er steeds meer mensen op zoek zijn naar een woning in Parkstad.
- ⬢ Door de sloopopgaves zijn er steeds meer woningzoekenden met een voorrangslabel. Bewoners uit sloopgebieden krijgen voorrang bij de toewijzing op woningen in Thuis in Limburg.
- ⬢ De taakstelling voor het huisvesten van speciale doelgroepen (Housing) is met 8 plaatsingen verhoogd, van 33 naar 41. Ten opzichte van het aantal mutaties 584, is dit ongeveer 7%.
- ⬢ De taakstelling van het huisvesten van statushouders is verhoogd nadat in 2023 de taakstelling niet werd behaald.
- ⬢ De opgeleverde nieuwbouwprojecten hebben voor enige doorstroming in de wijk gezorgd. Veel senioren die in aanmerking kwamen voor een woning, hebben een grote eengezinswoning achtergelaten. Dit creëert weer meer kansen voor starters.

Figuur 5



Housing

Taakstelling 41 / geplaatst 34

Housing ondersteunt woningzoekenden die verblijven in een intramurale setting, zoals beschermd wonen, opvang, GGZ of een instelling voor mensen met een verstandelijke beperking. Het doel van Housing is om kandidaten te begeleiden op weg naar zelfstandig wonen. De taakstelling Housing is niet behaald. Ondanks de druk op de woningmarkt en de verhoogde opgave, hebben wij nog relatief veel plaatsingen kunnen realiseren. Het plaatsen van kandidaten met een Housing-traject vereist zorgvuldigheid. Bij deze doelgroep kijken we zowel naar de woning als de omgeving, waarna een weloverwogen afweging wordt gemaakt.

3.2 BETAALBAAR WONEN

Passend toewijzen

Net als in 2023 zijn wij ruim binnen de normen van het passend toewijzen gebleven. We hebben maar liefst 98% van onze woningen 'passend toegewezen'. Dit betekent dat de huurprijs bij het inkomen van de nieuwe bewoners past. Met dit resultaat blijven we ruim binnen de norm van 95%.

Betaalbaarheid

Betaalbaarheid is een steeds belangrijker onderwerp bij het toewijzen van woningen. Woningzoekenden zijn zich meer bewust van hun energieverbruik en stellen gerichte vragen over verbruik en geplande renovaties. HEEMwonen heeft als doel om tegen eind 2028 geen woningen meer met rode labels te hebben. Tot die tijd is het de taak van de woonconsulent om nieuwe bewoners goed te informeren over hun verwachte lasten. Hiervoor maken we gebruik van het Nibud Persoonlijk Budgetadvies, dat bewoners helpt om hun inkomsten en uitgaven in de nieuwe situatie inzichtelijk te maken.

HEEMwonen streeft naar betaalbaar wonen voor diverse doelgroepen, van jongeren tot ouderen. Dit realiseren we via betaalbare huurprijzen en het versneld verduurzamen van onze woningvoorraad om de energiekosten te verlagen. In 2024 was de gemiddelde huur van alle toewijzingen € 598,65. Ook is er in 2024 een nieuw huurbeleid opgesteld, gericht op het aanbieden van 8-10% goedkope woningen. Om dit doel te bereiken, is een aandeel van circa 3% goedkope woningen in de portefeuille nodig, wat meegenomen wordt bij de actualisatie van de portefeuillestrategie in 2025.

Voorzieningenwijzer

De voorzieningenwijzer helpt bewoners om inzicht te krijgen in beschikbare regelingen en toeslagen.

Via www.datgeldtvoormij.nl kunnen zij een gratis check doen. **Scan de QR-code en bekijk de website.**

Ook kunnen inwoners van de gemeente Landgraaf en Kerkrade rekenen op gratis ondersteuning van een adviseur. HEEMwonen vindt het belangrijk dat bewoners bekend zijn met de voorzieningenwijzer en informeert nieuwe bewoners dan ook met een informatiefolder. Bewoners die in financiële problemen verkeren, worden vaak doorverwezen naar de financiële coach voor verdere ondersteuning.



Huurachterstand

Het doel van HEEMwonen is om geen enkele bewoner te ontruimen. We willen onze bewoners behouden en hen, indien nodig, begeleiden naar een gezonde financiële situatie. Onze financieel coaches zetten zich dagelijks in voor onze bewoners. Door klantgerichte incasso en vroegtijdige signalering slaagt HEEMwonen er vaak in om grote achterstanden te voorkomen. Daarnaast hechten we veel waarde aan een goede samenwerking met onze partners in de wijk. Dit heeft ertoe geleid dat het aantal ontruiming is teruggebracht naar 3.

Huurverlaging

In 2023 voerde de Rijksoverheid een huurverlaging door op basis van het geregistreerde inkomen van 2021. Bewoners die niet in deze ronde waren opgenomen, maar wel een inkomensdaling hadden, konden zich bij de woningcorporatie melden om een huurverlaging aan te vragen. Deze regeling was geldig tot december 2024. In totaal zijn er afgelopen jaar 15 huurverlagingen toegekend.

Huurverhoging

In 2024 is gekozen voor een huurverhoging van 5.35% bij alle woningen met een gereguleerd contract en 5.5% voor vrijesectorwoningen en parkeervoorzieningen. Na zorgvuldige afweging, is ervoor gekozen om geen differentiatie toe te passen in de huurverhoging. Ondanks de beperkte mogelijkheden, zijn er 488 woningen met een sociaal statuut uitgezonderd voor de huurverhoging.

De gerealiseerde huursom over 2024 bedraagt 4,76%. Bij het bepalen van het percentage voor de huurverhoging is niet precies te voorspellen welke en hoeveel woningen onderdeel zijn van de huursombepaling. De huursom valt daardoor altijd anders uit dan de doorgevoerde huurverhoging.



3.3 WONEN MET ZORG

Door landelijke ontwikkelingen in de zorg en vergrijzing in ons werkgebied, zien we een groeiende vraag naar 'wonen met zorg' in de eigen omgeving. Dit betreft niet alleen ouderenzorg, maar ook mensen die specifieke zorg of begeleiding nodig hebben. Steeds vaker wordt van mensen met een zorgbehoefte verwacht dat zij langer thuis blijven wonen.

Regionale woonzorgvisie

In de afgelopen twee jaar hebben we in Parkstad bijgedragen aan de ontwikkeling van de regionale Toekomstvisie Wonen, Zorg en Welzijn. Parkstad heeft zich aangemeld als een van de zes koplopers binnen het nationale programma 'Een Thuis voor Iedereen', waarbij de gemeente Heerlen (als centrumgemeente) fungeert als penvoerder. Het doel is om een regionale visie op Wonen, Zorg en Welzijn te creëren, met de nadruk op het huisvesten van alle aandachtsgroepen binnen de Parkstadgemeenten. Onderzoeksbureau Companen heeft een analyse uitgevoerd van de huidige woningvoorraad, vergeleken met de huidige en verwachte toekomstige vraag. Het komende jaar werken we gezamenlijk aan een regionale uitvoeringsagenda.

Lokale woonzorgvisie

In de gemeenten Landgraaf en Kerkrade hebben we de afgelopen twee jaar, parallel aan het regionale traject, ook gewerkt aan een gezamenlijke visie op Wonen, Welzijn en Zorg. Samen met onze partners hebben we op acht verschillende domeinen (zoals veiligheid, sociale cohesie en wonen) doelen gesteld, door het oprichten van doe-coalities om samen te werken aan een vitale en inclusieve wijk. De opgestelde visie vormt tevens de basis voor de interne visie van HEEMwonen op Wonen, Zorg en Welzijn. Het komende jaar zullen we ons richten op het verder versterken en werken binnen de gevormde doe-coalities.

Samen met partners

Om onze ambities en opgaven op het gebied van wonen met zorg te realiseren, werken we nauw samen met diverse zorg- en welzijnsinstellingen. We blijven in gesprek met zowel onze huidige als onze nieuwe partners.

Tabel 2 Eind 2024 beschikten we over

	Aantal
Zorgcomplexen	23
Waarvan, zelfstandige wooneenheden	201
Waarvan, onzelfstandige wooneenheden	469

Toegankelijk wonen

Toegankelijkheid is een belangrijke voorwaarde voor wonen met zorg. Tabel 3 laat zien hoe toegankelijk ons woonbezit is.

Tabel 3 Toegankelijkheid woningbezit HEEMwonen in 2024 aan de hand van de BAT-methodiek

Toegankelijk wonen	BAT	Aantal	%
Niet zorggeschikt	0	6484	69%
Wandelstok geschikt	1	1070	11%
Rollatorgeschikt	2	1174	12%
Rolstoelgeschikt	3	179	2%
Zorggeschikt	4	486	5%
Onbekend	Onbekend	72	1%

Inspelen op de zorgbehoefte

In 2024 hebben we een mooie mijlpaal bereikt met de ondertekening van een intentieovereenkomst tussen het zorgkantoor, MeanderGroep Zuid-Limburg en HEEMwonen. Dit akkoord betreft de bouw van 69 zorggeschikte woningen in Rolduckerveld, waarvan 22 woningen continu worden toegewezen aan mensen met een WLZ-indicatie.

Professionalisering accountmanagement zorg

In 2024 hebben we het accountmanagement zorg verder geprofessionaliseerd. We hebben stappen gezet om onze interne processen met betrekking tot zorgvastgoed te verbeteren. Ook zijn we zichtbaarder geworden voor onze (potentiële) zorg- en samenwerkingspartners. Daarnaast blijven we trends, ontwikkelingen en kansen in de markt nauwkeurig volgen, zodat we beter kunnen inspelen op de zorgbehoefte van de mensen in ons werkgebied.

Huisvesting van bijzondere doelgroepen

HEEMwonen zet zich in voor de huisvesting van mensen die niet zelfstandig in hun woonbehoefte kunnen voorzien en die begeleiding of specifieke zorg nodig hebben. Dit geldt bijvoorbeeld voor bewoners die in aanmerking komen voor Housing, Housing First, Housing Plus, Housing Justitieel en het project Kleinschalige Opvang na de afshaling van Crisisopvang Heugderlicht. Daarnaast huisvesten we ook statushouders. Samen met de gemeenten en lokale zorg- en welzijnsorganisaties zorgen we ervoor dat deze bewoners de zorg en begeleiding krijgen die ze nodig hebben. De afspraken hierover staan in de prestatieafspraken met de gemeenten.

Er is een groeiende vraag naar woningen voor deze doelgroepen, terwijl het aantal beschikbare woningen afneemt door mutaties. Dit maakt het steeds moeilijker om deze groepen goed te huisvesten en tegelijkertijd bij te dragen aan gemengde wijken. Dit kan de leefbaarheid in sommige complexen en buurten onder druk zetten. Daarom is goede samenwerking tussen alle betrokken partijen van groot belang, evenals de uitwisseling van gegevens, zodat we snel kunnen handelen. We investeren veel energie in het onderhouden van deze netwerken en breiden ze waar nodig uit.

In 2024 hebben we de aanpak van Housing, Housing Plus en Housing First geëvalueerd. Het bleek dat meer dan 92% van de huisvestingen in het kader van Housing de afgelopen vijf jaar succesvol was. Alle tijdelijke huurcontracten zijn omgezet naar definitieve contracten zonder restproblematiek, zoals achterstallige betalingen. Omdat deze aanpak zo succesvol is, hebben we gewerkt aan een werkwijze die ook op Zuid-Limburgse schaal kan worden toegepast, zodat we alvast kunnen inspelen op nieuwe landelijke wet- en regelgeving.

Daarnaast hebben we in 2024 het Van der Staaij-project nieuw leven ingeblazen binnen het Housing Justitieel-traject. Dit project richt zich op het huisvesten van mensen die uitstromen uit een forensische instelling of die met een forensisch kader te maken hebben.



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 een uitdagend proces, waarbij we een aantal ontwikkelingen zien:

- ⬢ Bewoners zijn heel betrokken bij projecten die dicht bij hun eigen gebouw, straat of buurt liggen. Ze willen graag bijdragen aan zaken die voor hen direct relevant zijn. Wanneer de onderwerpen echter ingewikkelder zijn en verder van hun dagelijkse ervaring afstaan, vinden ze het soms moeilijker om zich in te zetten voor bewonersparticipatie.
- ⬢ Er is een verschil tussen de hoeveelheid kennis en tijd die bewoners hebben en de grote inspanningen die volgens de wet nodig zijn. Dit vraagt om creatieve oplossingen.
- ⬢ Huurdersverenigingen vergrijzen en de instroom van nieuwe leden loopt achter bij de uitstroom. In samenwerking met onze welzijnspartners hebben we de afgelopen jaren veel energie gestoken in het werven van nieuwe leden. Hoewel de resultaten tot nu toe bescheiden zijn, blijft de inzet hoog.

Het dagelijks bestuur van het CHOH blijft zich actief inzetten om haar rol te versterken en bewonersparticipatie bij HEEMwonen nieuw leven in te blazen. In 2024 heeft het CHOH zich aangesloten bij het Regionaal Overleg Huurdersorganisaties (ROH), wat nieuwe mogelijkheden biedt voor advies en samenwerking. Het ROH organiseert netwerkevenementen voor leden, partners van woningcorporaties en gemeenten, waardoor er meer ruimte is voor kennisdeling en gezamenlijke initiatieven.

“ DE SAMENWERKING TUSSEN CHOH EN HEEMWONEN IS HEEL GOED. WE ZIJN TROTS OP DE STERKE RELATIE DIE WE HEBBEN OPGEBOUWD EN DE GEZAMENLIJKE RESULTATEN DIE WE BEREIKEN.”

Onze wijze van bewonersparticipatie

In 2024 werden er vijf reguliere overleggen met het CHOH gehouden. Deze overleggen zijn belangrijk voor het afstemmen van de strategische koers en het bespreken van beleidsmatige aandachtspunten, zoals veranderingen in wet- en regelgeving. Beleidsmatige onderwerpen die invloed hebben op bewoners worden altijd besproken in werkgroepen met afgevaardigden van de huurdersvertegenwoordiging.

Andere vormen van bewonersparticipatie

Huurdersverenigingen, bewonerscommissies en individuele bewoners tonen veel betrokkenheid op complex- of buurtniveau. Ze spelen een belangrijke rol in het volgen van de dagelijkse gang van zaken in de complexen, buurten en wijken. Ze staan klaar om vragen van bewoners te beantwoorden en bieden ondersteuning bij herstructureringen, renovatieprojecten en groot onderhoud.



3.5 LEEFBAARHEID VAN ONZE BEWONERS

Leefbaarheid is meer dan alleen een fijn huis; het gaat om het creëren van een plek waar mensen zich thuis voelen, samenkomen en met plezier wonen. In 2024 werden er weer diverse waardevolle projecten opgepakt, die bijdragen aan een fijne gemeenschap. We laten zien hoe we samen met bewoners en partners werken aan een leefbare en duurzame toekomst voor iedereen.

De Oostkamer

Sinds september 2024 is de Oostkamer geopend als dé centrale plek voor bewoners van Rolduckerveld. Hier staat informeren en verbinden centraal. Bewoners kunnen binnenlopen met vragen over de gebiedsontwikkeling en de toekomstplannen voor hun buurt. Wat de Oostkamer bijzonder maakt, is dat er altijd een professional aanwezig is om ondersteuning te bieden. Of het nu gaat om woningbouw, infrastructuur of sociale vraagstukken, bezoekers krijgen direct advies en hulp. De Oostkamer bevindt zich bij Ennúh, de ontmoetingswinkel van het Leger des Heils.

De Oostkamer is een initiatief van HEEMwonen, Wonen Zuid en de gemeente Kerkrade. Tijdens de openingstijden zijn medewerkers van deze partijen aanwezig om in gesprek te gaan met bewoners en hen verder te helpen. Hierdoor is de Oostkamer een toegankelijke en laagdrempelige plek waar inwoners zich gehoord en betrokken voelen bij de ontwikkelingen in hun wijk. Met de Oostkamer willen we de drempel verlagen voor bewoners om hun vragen te stellen en actief mee te denken over de toekomst van Rolduckerveld.

Club Bleijerheide-Nulland

Om de buurten Bleijerheide en Nulland nieuw leven in te blazen, heeft HEEMwonen samen met gemeente Kerkrade en Impuls de handen ineengeslagen. Zo is Club Bleijerheide-Nulland ontstaan: een diverse groep inwoners die actief meedenkt over de toekomst van hun wijk. De club bestaat uit buurtbewoners, leden van Buurtvereniging de Bouwerwei en het Bewonersplatform Kerkrade-Oost.

Binnen Club Bleijerheide-Nulland staan belangrijke thema's centraal, zoals veiligheid, vergroening en sociale betrokkenheid. Door samen te werken en ideeën uit te wisselen, zetten zij zich in voor een fijne en leefbare woonomgeving. Daarnaast is de club altijd op zoek naar nieuwe leden die willen meedenken en bijdragen aan een positieve verandering in de buurt. Met dit initiatief wordt niet alleen de leefbaarheid verbeterd, maar ook de verbinding tussen bewoners versterkt.

Verduurzaming nieuwbouw

In Landgraaf hebben we een mooi verduurzamingsproject afgerond, gericht op de appartementen aan de Burg. Pelzerstraat, Europaweg Zuid, Laura Juliastraat en Rooseveltstraat. Het appartementencomplex uit de jaren '60, bestaande uit vier verdiepingen zonder lift, is populair woningbezit maar het voldeed niet meer aan de moderne eisen van duurzaamheid en comfort. Daarom werd besloten tot verduurzaming, waaronder het vervangen van voegwerk en kozijnen, het aanbrengen van spouwmuurisolatie en het vervangen van de algemene verlichting door LED. Ook werden de kelderplafonds geïsoleerd en de ramen in de gemeenschappelijke ruimtes vervangen door HR++ glas.

Dit project zorgt voor energiezuinige woningen met een gemiddeld energielabel B. Daarnaast worden de woonlasten flink verlaagd en ervaren bewoners meer comfort, zoals minder tocht en kou. Het was een uitdaging om alle bewoners goed te bereiken, maar door de goede samenwerking tussen de aannemer Laudy, de sociaal consultants en medewerkers leefbaarheid is het gelukt om iedereen goed te ondersteunen. Het project werd in 2024 succesvol afgerond.

Geef & Neem Huis en Repair-shop

Sinds 2024 is Bleijerheide een waardevolle ontmoetingsplek rijker: het Geef & Neem Huis met de bijbehorende Repair-shop. Dit initiatief biedt buurtbewoners de mogelijkheid om spullen te brengen, mee te nemen of te ruilen. Daarnaast kunnen zij in de Repair-shop terecht voor kleine reparaties aan bijvoorbeeld keukenapparatuur en gereedschappen. De Repair-shop is gevestigd in de achterste ruimte van het Geef & Neem Huis en wordt gerund door leden van Buurtvereniging de Bouwerwei.

Het Geef & Neem Huis is meer dan alleen een plek om spullen te brengen en te halen: het draagt bij aan een hechte gemeenschap. Het is een initiatief dat voortkomt uit samenwerkingen tussen Buurtvereniging de Bouwerwei, Bewonersplatform Kerkrade-Oost, Club Bleijerheide-Nulland en andere lokale organisaties. Door krachten te bundelen, stimuleren zij duurzaamheid en onderlinge betrokkenheid. Hoewel de initiatieven verschillend zijn, versterken ze elkaar in hun gezamenlijke missie: het ondersteunen van de buurt en haar bewoners.

Kamperen met de buren in Kerkrade-West

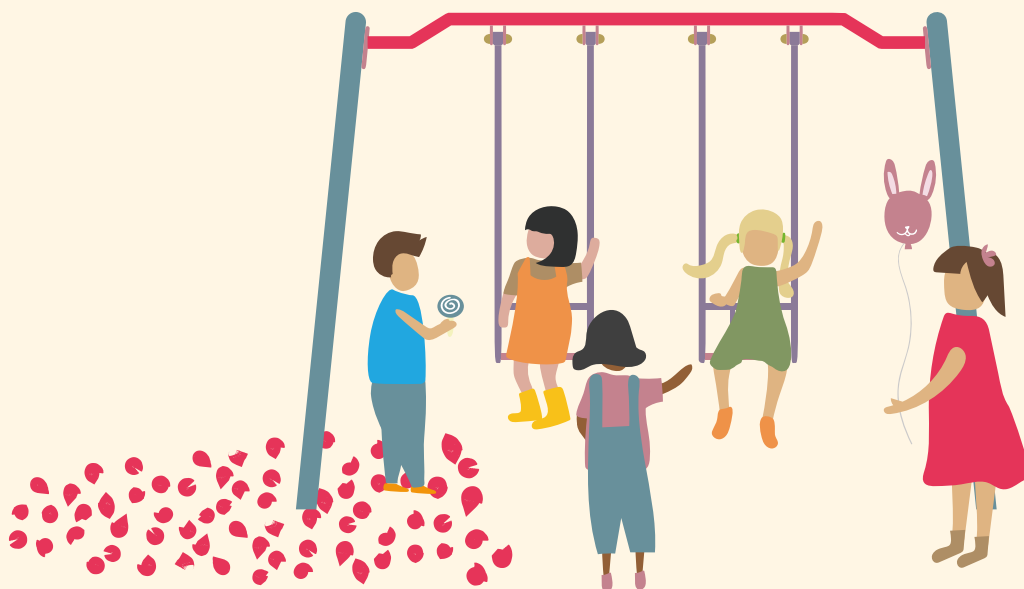
In juli werd Park West omgetoverd tot Mijn Camping-West, een gezellige camping waar ontmoeten centraal stond. Buurtbewoners konden hun tent opzetten en vakantie vieren in hun eigen park. Het hele weekend waren er activiteiten voor jong en oud: van een silent disco en bingo tot een speurtocht, oud-Hollandse spelletjes en sjoelen. Of gewoon lekker ontspannen en genieten van de sfeer. Iedereen was welkom: kampeerders betaalden slechts € 2,50, terwijl bezoekers gratis toegang hadden. Zo bleef de buurtcamping voor iedereen toegankelijk.

De buurtcamping draaide niet alleen om plezier, maar vooral om samen zijn. Door elkaar te ontmoeten en met elkaar in gesprek te gaan, ontstonden nieuwe vriendschappen, ideeën en samenwerkingen die de buurt versterken. Dit initiatief laat zien hoe belangrijk het is om samen te komen en te verbinden. Met een weekend vol gezelligheid en ontmoetingen is Mijn Camping-West niet alleen een camping, maar vooral een plek waar buurtbewoners dicht bij elkaar komen.

Een nieuwe speelplek in Landgraaf

In oktober werd in Landgraaf een nieuwe speelplek geopend, een waardevol initiatief van een betrokken buurtbewoonster. Met ondersteuning van de gemeente Landgraaf, Landgraaf Verbindt en HEEMwonen is haar idee werkelijkheid geworden. Ook de kinderen uit de buurt speelden een belangrijke rol in het proces. Zij mochten stemmen op verschillende speeltoestellen en aangeven wat ze leuk vonden. Dankzij hun inbreng is er een plek ontstaan die perfect aansluit bij hun wensen.

De speelplek is meer dan alleen een plek om te spelen; het is een ontmoetingsplek voor kinderen én ouders. Hier kunnen buurtbewoners samenkomen, elkaar leren kennen en bijdragen aan een hechtere gemeenschap.



Roda JC Wijktoer

Afgelopen jaar sloegen Roda JC en HEEMwonen de handen ineen om voetbalactiviteiten aan te bieden in Parkstad. De Roda JC Wijktoer is een initiatief dat jongeren van alle niveaus de kans geeft om zich te ontwikkelen als voetballer, sporter én kind. Onder begeleiding van ervaren Roda JC-trainers worden wekelijkse voetbalactiviteiten georganiseerd in verschillende wijken van de regio. De Wijktoer draait niet alleen om voetbal, maar stimuleert ook beweging, sociale interactie en een gezonde levensstijl onder de jeugd. Door samen te sporten, ontmoeten kinderen elkaar op een laagdrempelige manier en ontstaan er nieuwe vriendschappen. Daarnaast brengt dit initiatief HEEMwonen in gesprek met de ouders van de kinderen die meedoen, doordat we gezamenlijk werken aan een gezonde en betrokken gemeenschap.

De aftrap van de Wijktoer vond plaats in Rolduckerveld, Bleijerheide en Kerkrade-West. Inmiddels worden de activiteiten op meerdere locaties georganiseerd in de gemeenten Brunssum, Kerkrade, Landgraaf, Vaals en Heerlen en dit aantal blijft groeien. Met dit initiatief brengen Roda JC en HEEMwonen niet alleen sport, maar ook verbinding en plezier naar de wijken van Parkstad en omgeving.

Samen voor Kerkrade-Oost

Op 20 maart werd in het Catharina Hoes het ambitieplan Samen voor Kerkrade-Oost gepresenteerd. Hiermee verschuift de focus van plannen maken naar daadwerkelijk uitvoeren. Het uitvoeringsprogramma voor het verbeteren van de leefbaarheid en veiligheid in Kerkrade-Oost, dat deel uitmaakt van het plan, is inmiddels van start gegaan. Dit programma richt zich op verschillende thema's, zoals arbeid, gezondheid, wonen en veiligheid en bevat concrete initiatieven die de komende periode verder worden uitgewerkt.

We zijn positief verrast door het grote aantal bestaande projecten in Kerkrade-Oost. Initiatieven zoals burgerprojecten, wijkversterkingsprogramma's, herinrichtingsplannen en veiligheidsmaatregelen sluiten naadloos aan bij de thema's van het ambitieplan. Dit plan draait dan ook niet alleen om nieuwe initiatieven, maar vooral om het bundelen en zichtbaar maken van wat er al gebeurt. Het biedt focus en samenhang tussen projecten, zodat de ambities voor Kerkrade-Oost effectief gerealiseerd kunnen worden. Door krachten te verenigen, versterken we Kerkrade-Oost en bouwen we samen aan een sterke en leefbare wijk.

BOOST

KERKRADE

Buurtmaker van het jaar 2024

Jaarlijks organiseren we de verkiezing Buurtmaker van het jaar, bedoeld voor bewoners die zich op een bijzondere manier inzetten voor de leefbaarheid en verbinding in hun buurt. Deze helden van de buurt, zoals wij ze noemen, kunnen door hun medebewoners worden genomineerd. In 2024 werd John Wolters verkozen tot Buurtmaker van het jaar, een welverdiende waardering voor zijn jarenlange inzet in de wijk Kerkrade-West. Hij won de titel met maar liefst 575 van de 958 stemmen.

John staat bekend om zijn organisatietalent en heeft verschillende initiatieven opgezet die de buurt versterken. Zijn meest populaire project is de eerder genoemde buurtcamping 'Mijn Camping-West', waar bewoners jaarlijks drie dagen samen 'op vakantie' gaan in hun eigen wijk, met als doel verbinding en gezelligheid te bevorderen. Daarnaast richtte John de stichting Park West Events op, die onder andere buurtmaaltijden en activiteiten organiseert tijdens feestdagen, zodat bewoners samen kunnen genieten. Ook als voorzitter van de speeltuin in Kerkrade-West speelt hij een belangrijke rol in het onderhoud en de veiligheid van deze ontmoetingsplek voor kinderen. Zijn enthousiasme en vermogen om mensen samen te brengen maken hem een echte Buurtmaker.



Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden.
Behorend bij controleverklaring
d.d. 27 mei 2025.

04

VASTGOED

In dit hoofdstuk laten we zien hoe HEEMwonen actief bijdraagt aan het versterken van buurten door middel van vastgoedontwikkeling en -beheer. We investeren in het verbeteren van de leefomgeving door herstructurering, sloop en nieuwbouw, met als doel een duurzame en diverse woningvoorraad te creëren die aansluit bij de behoeften van de bewoners. Daarnaast werken we samen met partners om de leefbaarheid te verhogen, de sociale veiligheid te verbeteren en te zorgen voor goed onderhouden, betaalbare woningen. Dit alles doen we met oog voor de toekomst, waarbij we het welzijn van onze bewoners centraal stellen en duurzaamheid vooropstellen.

4.1 ONZE VISIE OP VASTGOED EN DE WIJKEN

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 volkshuisvestelijke en 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.



4.2 VASTGOED INZETTEN 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, zich thuis voelen en voor elkaar zorgen. Om onze buurten te versterken, investeren we in sloop-nieuwbouw, nemen we particuliere woningen over en zorgen we ervoor dat onze woningen goed onderhouden blijven.

We versterken de buurten door herstructurering, waaronder sloop en nieuwbouw. Onze doelstelling is om jaarlijks ongeveer 100 woningen te slopen en 100 nieuwe woningen te bouwen. Hoewel het precieze aantal per jaar kan verschillen, is dit de doelstelling voor een periode van de komende tien jaar. Wat betreft beschikbaarheid streven we naar een lichte groei van onze sociale woningvoorraad.

Sloop

Om de kwaliteit van onze woningen en onze omgeving te waarborgen, streven we ernaar jaarlijks ongeveer 100 woningen te slopen en deze te vervangen door kwalitatieve, duurzame nieuwbouwwoningen die aansluiten bij de actuele woonbehoefte. Bij het slopen van woningen zorgen we ervoor dat bewoners een nieuw thuis krijgen. Om dit proces zorgvuldig te begeleiden, stellen we een sociaal statuut op waarin de rechten en plichten van zowel de bewoners als HEEMwonen helder worden vastgelegd.

Een van de grootste sloopprojecten voor de komende jaren is gelegen in de wijk Holz in Kerkrade en de wijk Oud Nieuwenhagen in Landgraaf. In 2024 zijn we gestart met de voorbereidingen voor diverse sloopprojecten en de verhuizing van de huidige bewoners. In Landgraaf zijn in totaal 28 woningen gesloopt op twee verschillende locaties: aan de Nieuwenhagerheidestraat en aan de Hekelenweg/ Steenenkruisweg. Met de ondersteuning van de wijkregisseurs zijn alle bewoners naar een nieuwe woning verhuisd. De vrijgekomen kavels zijn bouwklaar opgeleverd en ingezaaid om verstuing en overlast te voorkomen. Om onze maatschappelijke verantwoordelijkheid te vervullen, gebruiken we verschillende gebouwen die gesloopt worden als tijdelijke opvangfaciliteiten voor Oekraïense vluchtelingen. Dit past binnen ons streven om een diverse en inclusieve gemeenschap te zijn.

Nieuwbouw

In 2024 hebben we 8 duurzame woningen opgeleverd. Waar mogelijk werken we samen met partners aan de ontwikkeling en bouw van nieuwe woningen, waarbij we ook projectoverstijgende afspraken maken. Momenteel zijn 281 nieuwe woningen in de gemeenten Kerkrade en Landgraaf in voorbereiding die in 2025, 2026 en 2027 worden opgeleverd.

De hierboven genoemde locaties in Kerkrade en Landgraaf worden herontwikkeld, waarbij een combinatie van reguliere eengezinswoningen en levensloopbestendige woningen is gepland. 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 doen we mee aan de inkoop samenwerking 'De Limburgse Bouwstroom'. Op basis hiervan werden de geschikte woningtypologieën ontwikkeld en ingekocht. Het inkooptraject is succesvol afgesloten en wij zijn gestart met de eerste verkennende projectsamenwerkingen. Wat betreft de stedenbouwkundige ontwikkeling van een deel van de woningen is er met de gemeente overeenstemming bereikt over de nieuwe invulling en de optimalisatie van het gebruik van de kavels.

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

Aan- en verkoop van woningen

In 2024 hebben we drie woningen verkocht en één zorgcomplex met acht onzelfstandige eenheden. Woningen worden alleen verkocht wanneer er sprake is van versnipperd bezit, waardoor onderhoud en renovatie niet efficiënt kunnen worden uitgevoerd. Daarnaast zijn er meerdere voorwaarden verbonden aan de verkoop, zoals de kwaliteit van de woningen en het aantal te verkopen woningen.

Een groot deel van de regionale woonopgave ligt in het particuliere koopsegment, wat dan ook een speerpunt is van het regionaal beleid. Om de leefbaarheid in de buurten te verbeteren, kopen we particuliere woningen aan binnen ons werkgebied. Dit gebeurt niet alleen om de wijk te versterken, maar ook om versnippering van ons bezit tegen te gaan, vooruitlopend op toekomstige verduurzaming- en herstructureringsopgaven. Dit alles doen we in nauwe samenwerking met de gemeenten.

In 2024 hebben we 20 woningen aangekocht:

- △ 14 appartementen aan de Kremerstraat, Kerkrade
- △ 4 grondgebonden woningen, waarvan 2 woningen in Landgraaf en 2 woningen in Kerkrade en daarnaast 1 appartement in Kerkrade.

De Stadsregio Parkstad Limburg en het Rijk werken samen aan de verbetering van de regio via een Regio Deal. Deze deal richt zich op het versterken van de leefbaarheid en de sociaaleconomische structuur, met focus op onderwijs, werk, gezondheid en het aanpakken van slechte woningen. Door de onderlinge samenhang van deze problemen is een alomvattende aanpak nodig, waarbij ook subsidies worden ingezet van het Volkshuisvestingsfonds (VHF).

De Regio Deal en het Volkshuisvestingsfonds (VHF) voorzien in financiële steun voor projecten in Kerkrade, Landgraaf en later Kerkrade Oost. De focus ligt op het verbeteren van kwetsbare wijken, met name het slechte particuliere bezit, door woningen aan te kopen. Vervolgens willen we deze woningen en de omgeving verbeteren door middel van sloop-nieuwbouw of renovatie.

In 2022 zijn de eerste projecten gestart in Landgraaf en Kerkrade. HEEMwonen werkt samen met de gemeente Kerkrade en de Stadsregio Parkstad aan de uitbreiding van projecten in Mùcherveld, Bleijerheide en Spekholzerheide. In 2023 heeft de gemeente Kerkrade een extra subsidie van 3,8 miljoen euro gekregen voor deze projecten. In 2024 kreeg de gemeente Kerkrade een aanvullende subsidie van 3 miljoen euro voor Bleijerheide en Spekholzerheide.

In 2025 worden nieuwe initiatieven gestart, waarbij HEEMwonen samen met de gemeenten verder werkt aan het verbeteren van wijken in de Stadsregio Parkstad Limburg.



Onderhoud en kwaliteit

Bij HEEMwonen zetten we ons in voor duurzame buurten waar iedereen zich thuis voelt. Niet alleen voor de bewoners van nu, maar ook voor de volgende generatie. We streven naar woningen die niet alleen duurzaam zijn, maar ook betaalbaar en goed onderhouden. Om de kwaliteit van onze woningen te bewaken, zorgen we regelmatig voor conditiemetingen en planmatig onderhoud. Bij dit onderhoud hoort onder andere schilderwerk, liftonderhoud en het vervangen en onderhouden van diverse installaties. In 2024 hebben we € 15,7 miljoen besteed aan planmatig en preventief onderhoud, gemiddeld € 1.529 per woning. Bij de uitvoering zorgen we voor een heldere planning en werken we nauw samen met onze co-makers. Zo kunnen we onze bewoners op tijd en duidelijk informeren. Daarnaast hebben we € 11,3 miljoen besteed aan niet-planmatig onderhoud, gemiddeld € 1.097 per woning. Dit onderhoud bestaat uit reparatie/klachtenonderhoud, onderhoud bij mutaties en vervangingen van badkamers, keukens en toiletten.

Tabel 4

Type onderhoud	Onderhoudskosten (bedragen x € 1000)	Gemiddelde kosten per gewogen vhe
Reparatieverzoeken	€ 5.140	€ 499,-
Mutatieonderhoud	€ 3.176	€ 309,-
Badkamer/keuken/toilet	€ 2.978	€ 289,-
Subtotaal dagelijks onderhoud	€ 11.293	€ 1.097,-
Planmatig onderhoud	€ 13.051	€ 1.268,-
Preventief onderhoud	€ 2.686	€ 261,-
Subtotaal planmatig onderhoud	€ 15.737,-	€ 1.529,-
Totaal onderhoudskosten	€ 27.030	€ 2.627,-
Toegerekende organisatiekosten	€ 5.033	€ 489,-
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	€ 32.063	€ 3.116

Ook werken we aan duurzaamheid door het plaatsen van zonnepanelen, als onderdeel van onze portefeuilledoelstellingen. Zo dragen we bij aan een groenere toekomst en gebruiken we duurzame energiebronnen in ons vastgoedportfolio. In 2024 zijn bij 293 woningen zonnepanelen geplaatst.

Onderste Scheydt

Het appartementencomplex Onderste Scheydt bestaat uit 60 woningen. In april 2023 werd er betonschade gemeld door bewoners. Na onderzoek door de constructeur werd duidelijk dat er constructieve gebreken zijn aan beide identieke gebouwen. De gebreken zijn deels zichtbaar en deels ontstaan door herberekeningen van de constructie. De constructeur beoordeelt de situatie niet als onveilig, maar in overleg werden tijdelijke technische maatregelen genomen om de constructie te verstevigen, totdat er een integrale en duurzame oplossing is uitgewerkt. We verwachten hier in de eerste helft van 2025 meer duidelijkheid over te hebben. HEEMwonen heeft een calamiteitenplan opgesteld met verschillende scenario's en een intern kernteam en projectgroep die de situatie monitoren. Bewoners worden regelmatig geïnformeerd over de voortgang.



4.3 EEN BUURT WAAR PLEK IS VOOR IEDEREEN

We bieden huisvesting aan mensen van verschillende leeftijden, inkomens en leefstijlen. Daarnaast zorgen we samen met onze partners voor voldoende geschikte woningen voor mensen met zorg- en begeleidingsbehoeften. We streven naar een goede balans tussen koopwoningen, huurwoningen en voorzieningen. Door kansen te benutten, zoals aan- en verkoop, middenhuur en woon-zorgconcepten, genereren we extra middelen om de grote opgave in de sociale huur te realiseren.

Wonen en zorg

Onze ambitie is om het aandeel toegankelijke woningen, geschikt voor mensen met een mobiliteitsbeperking, de komende jaren te laten groeien tot boven een derde van onze woningvoorraad. Hiermee spelen we in op de groeiende vraag naar dit type woning. Daarnaast investeren we in geclusterde woonvormen en woonzorgcomplexen, die minimaal 15% van de nieuwbouwwoningen die wij realiseren zullen uitmaken.

In 2024 ontvingen wij 129 aanvragen voor WMO-aanpassingen, waarvan 74 aanvragen inmiddels zijn opgeleverd. De meeste aanvragen kwamen uit de gemeente Kerkrade, waarvan onze ketenpartners Smeets Vastgoedservice en Habenu-van de Kreeke het grootste deel van de aanpassingen hebben gerealiseerd.

Jaarlijks passen we de werkafspraken met beide gemeenten aan en in 2025 worden de nieuwe afspraken definitief vastgesteld. Door het aanbrengen van aanpassingen in of rondom de woning, of het leveren van hulpmiddelen, wordt ervoor gezorgd dat bewoners langer in hun eigen woning kunnen blijven wonen. HEEMwonen werkt hierbij nauw samen met de gemeenten Landgraaf en Kerkrade om de benodigde WMO-aanpassingen te realiseren, met aandacht voor maatwerk op basis van de persoonlijke situatie van de bewoners.

Middenhuur

HEEMwonen heeft de ambitie om het aantal middenhuurwoningen uit te breiden. Hiermee dragen wij bij aan meer diversiteit in woningtypes en doelgroepen binnen een wijk. In 2024 zijn wij gestart met de realisatie van een appartementencomplex met 23 woningen, waarvan 13 in het middenhuursegment. De oplevering vindt plaats begin januari 2025. De komende jaren zetten wij verder in op de realisatie van middenhuurwoningen.



4.4 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, waarbij we samen met onze partners naar mogelijkheden zoeken 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.

Verduurzaming woningen

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

Bij onze projectmatige verduurzamingsprojecten streven we niet alleen naar een energiezuinige woning, maar ook naar 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.

Door de verduurzaming van de woningen dalen de energielasten voor bewoners, wat bijdraagt aan het verlagen van de totale woonlasten. In 2024 hebben we grote stappen gezet op het gebied van verduurzaming. Dit hebben we bereikt door onder andere verschillende projecten, zoals het plaatsen van zonnepanelen, het vervangen van cv-installaties en het vervangen van kozijnen. We hebben ongeveer 438 woningen succesvol duurzamer gemaakt, waarmee we een belangrijke stap hebben gezet richting veilige, goed onderhouden duurzame buurten en wijken. Alles bij elkaar opgeteld hebben we 1359 labelstappen gezet. Bij de EBM-projecten, Energetische Bouwkundige Maatregelen, waren dat 797 labelstappen. Niet alle projecten die in 2024 zijn afgerond, zijn volledig afgemeld. Dit betekent dat deze nog niet definitief vastliggen in het systeem. Gemiddeld hebben we woningen verduurzaamd naar label A. Dit is gebaseerd op de berekeningen van Proces- en Vastgoedmanagement (PVM) voor verduurzaming, gecombineerd met de al beschikbare afgemelde labels.



4.5 REPARATIES EN MUTATIE

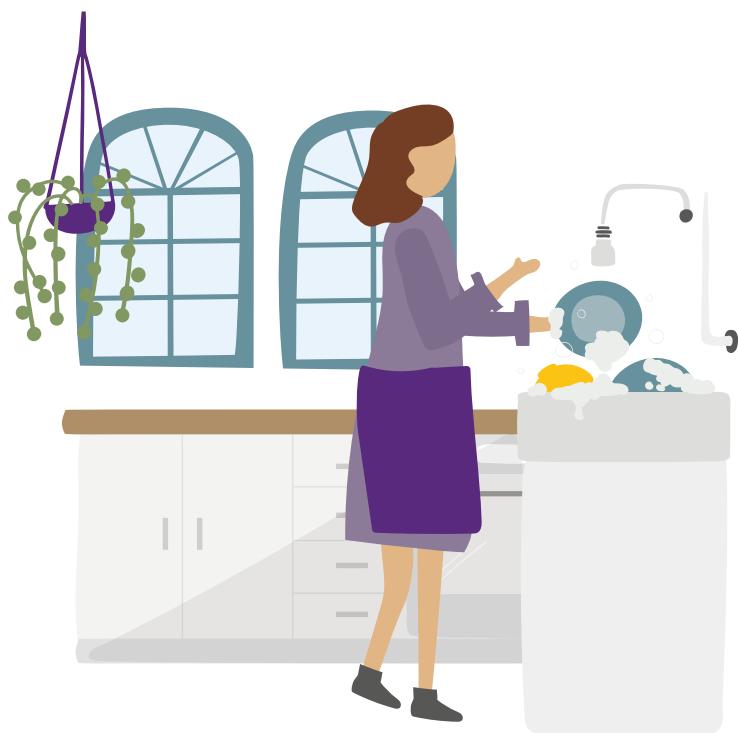
De optimalisatie van de ketensamenwerking

De raamovereenkomst met onze ketenpartners is met vijf jaar verlengd. Samen met deze partners, Smeets en Habenu van de Kreeke, werken we dagelijks aan het onderhoud van de woningen. Daarnaast blijven we ons ook inzetten voor een toekomstbestendige ketensamenwerking. Een belangrijke stap in de optimalisatie van deze samenwerking is de oprichting van het All-in Serviceteam. Dit team richt zich op het verbeteren van de samenwerking, het leren van elkaar en het versterken van de gezamenlijke inzet. Voorbeelden hiervan zijn kortere lijnen en meer directe samenwerking op locatie.

Wensenlijst badkamer, keuken en toilet

In 2023 zijn meerdere bewoners op de wensenlijst geplaatst voor een nieuwe badkamer, toilet of keuken. Deze ruimtes waren technisch gezien nog in orde. In 2024 zijn alle wensen in behandeling genomen en in 2025 worden de laatste renovaties uitgevoerd.

- ◇ 151 badkamerrenovaties, totaal € 1.469.185,-
- ◇ 132 keukenrenovaties, totaal € 1.101.409,-
- ◇ 178 toiletrenovaties, totaal € 538.132,-



Pilot innovatief en circulair renoveren

In 2024 is er een onderzoek uitgevoerd naar manieren om het renoveren van badkamers en toiletten sneller en duurzamer te maken. Vanwege het tekort aan tegelzetters op de arbeidsmarkt wordt er gezocht naar nieuwe werkmethoden. Deze methoden zorgen voor een kortere doorlooptijd voor onze bewoners.

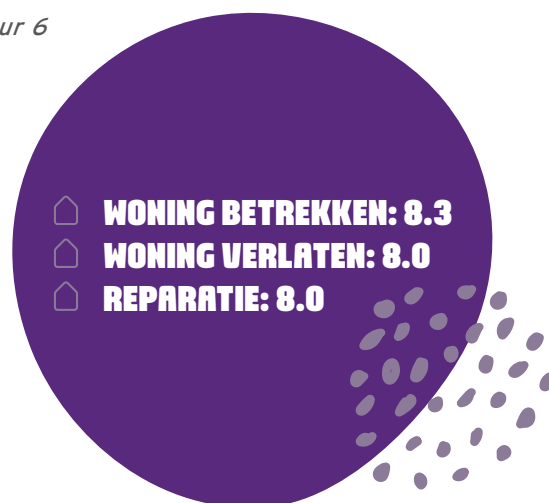
Zelf aangebrachte voorzieningen

Om zich echt thuis te voelen, is het belangrijk dat onze bewoners hun woning naar eigen smaak kunnen inrichten en aanpassen. Voor sommige aanpassingen is echter eerst toestemming van HEEMwonen nodig. Afgelopen jaar hebben we dit proces opnieuw ingericht om het sneller en makkelijker te maken voor bewoners. Dankzij enkele verbeteringen is de doorlooptijd teruggebracht naar één week, zodat bewoners snel een reactie van HEEMwonen kunnen verwachten.

Klantwaardering

In 2024 zijn we begonnen met het meten van de klantwaardering op basis van verschillende fases in de klantreis: woning betrekken, woning verlaten en reparaties. Per onderdeel kunnen bewoners ons beoordelen op elke stap die zij doorlopen in dit proces.

Figuur 6



Elke maand worden de resultaten gecontroleerd en worden negatieve beoordelingen gefilterd, zodat we ons proces steeds kunnen verbeteren en leren van de feedback van onze bewoners. Bij HEEMwonen besteden we veel aandacht aan dit proces. We vinden het belangrijk dat onze processen aansluiten bij de behoeften van onze bewoners en we zijn dan ook erg trots op de behaalde resultaten.

05

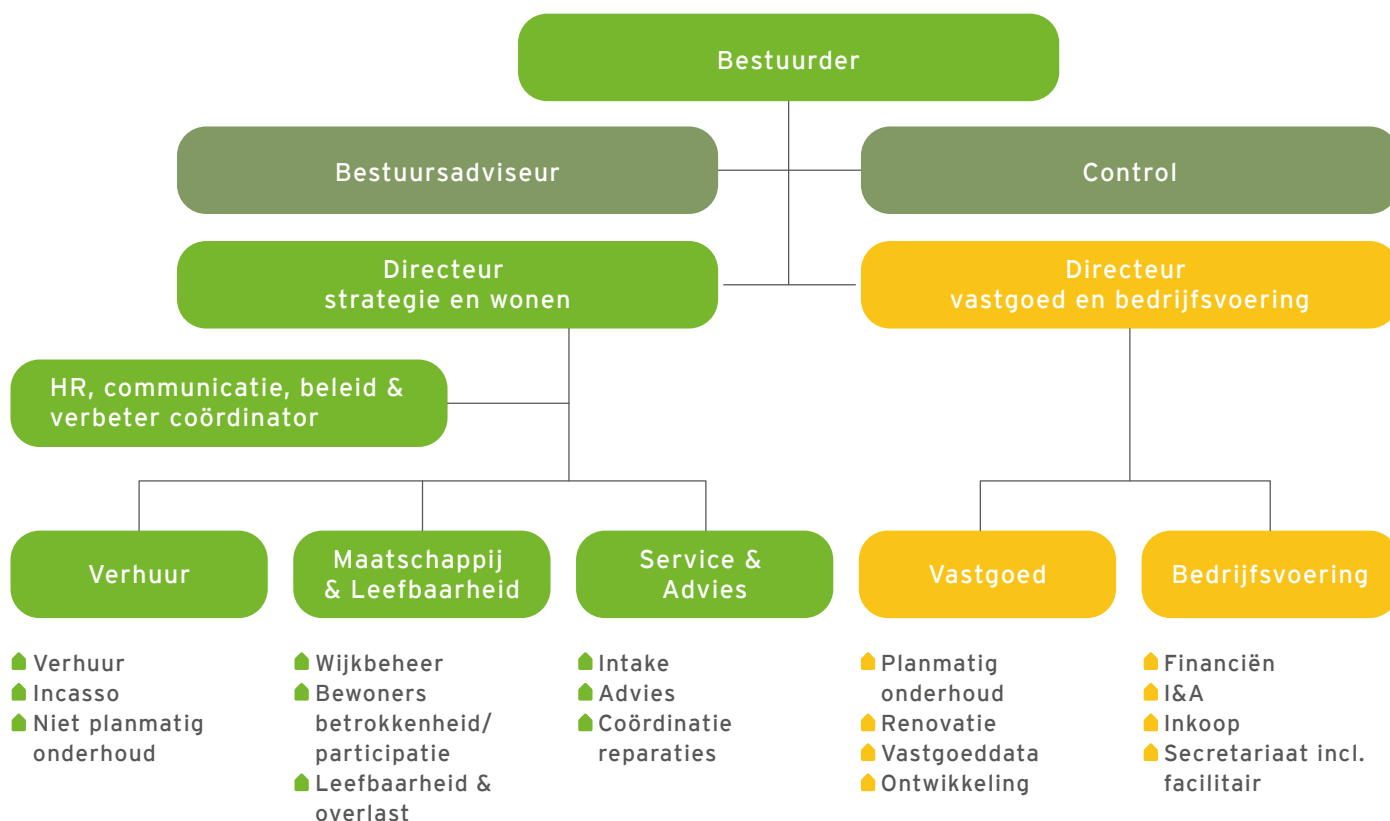
ORGANISATIE

In dit hoofdstuk gaat het over onze medewerkers, onze eigen Buurtmakers van HEEMwonen. Zij maken dagelijks het verschil voor zowel onze bewoners als de buurt. We hechten veel waarde aan het ontwikkelen en stimuleren van talent binnen ons team en we geloven in onze belofte 'talentgedreven bereiken we meer'. Daarnaast vinden we het belangrijk dat onze medewerkers zich goed voelen en plezier hebben in hun werk. Daarom investeren we actief in de groei van onze medewerkers, van gerichte trainingen tot het stimuleren van een gezonde werk-privébalans. Tevreden en gezonde medewerkers die hun talenten kunnen ontwikkelen en benutten, vormen immers de basis voor een sterke organisatie en een mooie toekomst voor HEEMwonen.

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 7 Organogram organisatie

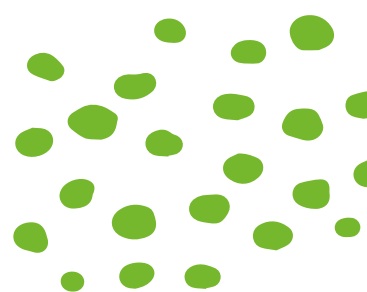


In onderstaand figuur is onze manier van werken geïllustreerd. Centraal staat Samen Buurtmaken. In de eerste ring staan de afdelingen die zich bezighouden met de primaire processen, gericht op Samen Buurtmaken. In de tweede ring eromheen staan de ondersteunende teams zoals Inkoop, HR, Communicatie en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

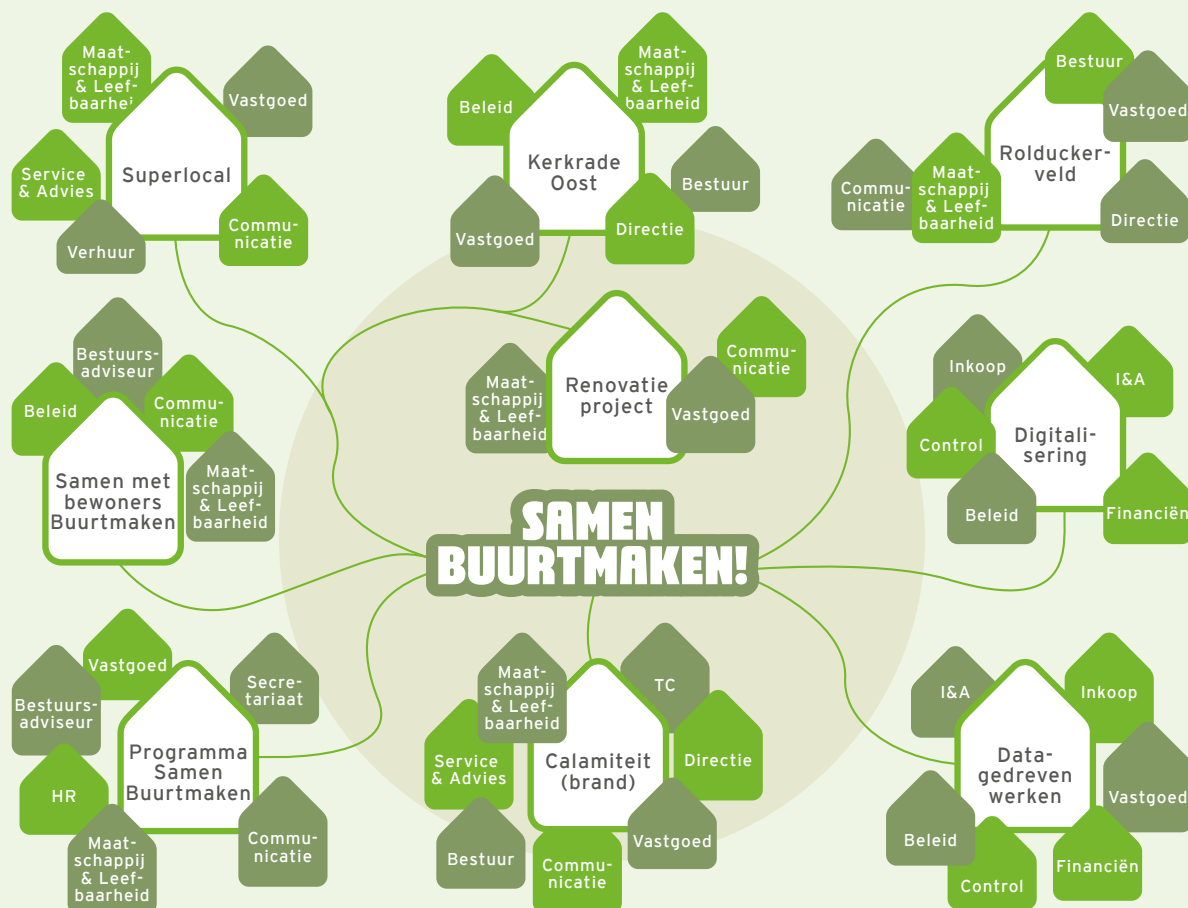
Figuur 8 Manier van werken



In onderstaand 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 'talentgedreven bereiken we meer' komen hierin terug, vanuit samenwerken en de juiste medewerkers bij de opgave betrekken.



Figuur 9 Opgavegericht werken

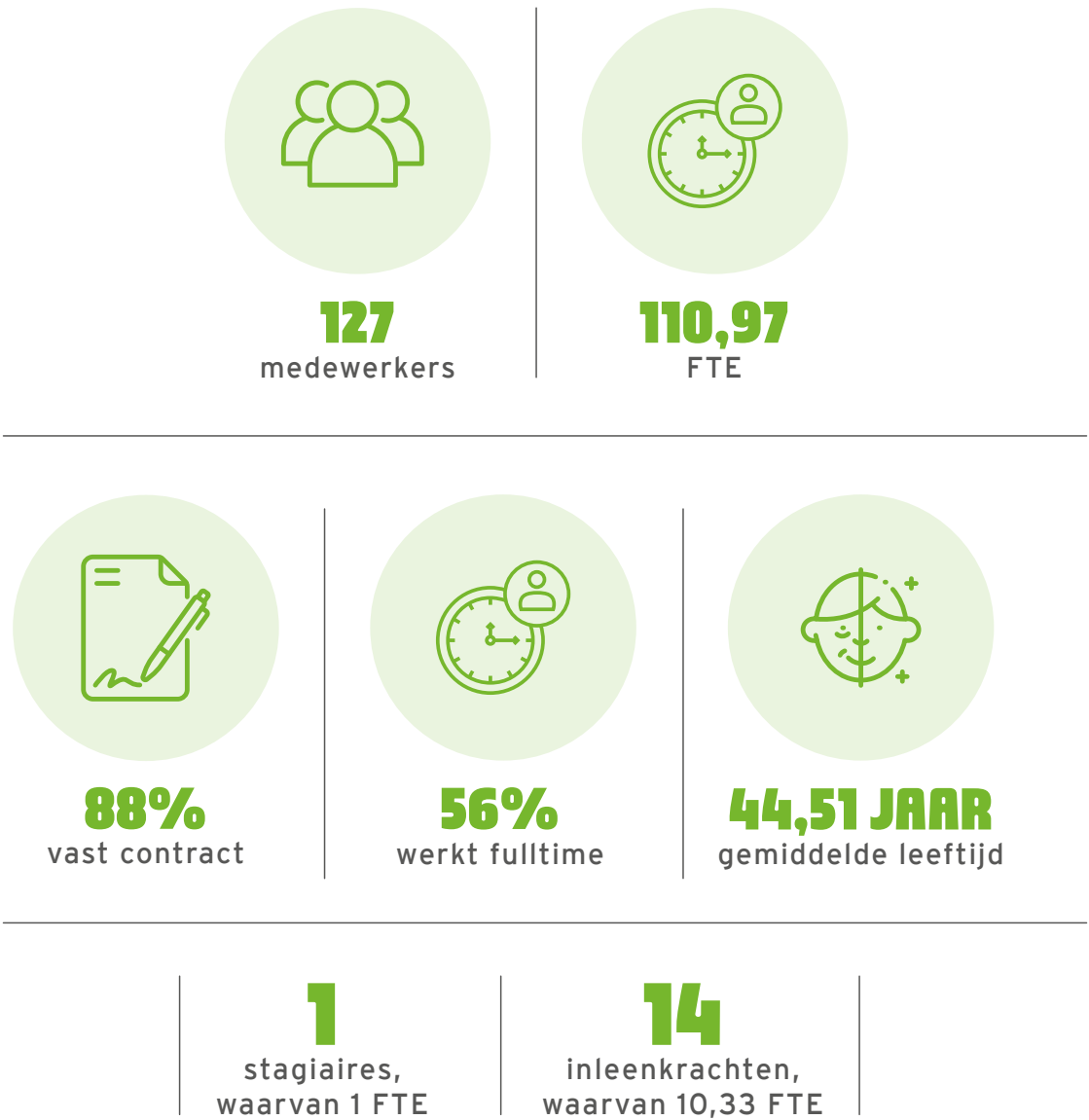


5.2 ONZE BUURTMAKERS

Bij HEEMwonen werkten op de balansdatum 31-12-2024, 125 medewerkers (110,97 fte) aan betaalbaar wonen en prettig leven in een fijne leefomgeving. Onder hen 14 inleenkrachten (10,33 fte) en 1 stagiaire (1 fte) en exclusief 2 medewerkers met een 0-uren contract.

Figuur 10

ONZE MEDEWERKERS PER 31-12-2024



5.3 VITALITEIT EN GEZONDHEID

HEEMwonen wil het beste uit haar medewerkers halen, met veel aandacht voor onder andere vitaliteit, verzuim en arbeidsomstandigheden. Hiermee willen we een gezonde en prettige werkomgeving creëren.

Verzuim

In 2024 hebben we onze verzuimvisie vernieuwd. De kern van deze visie blijft dat medewerkers zelf een belangrijke rol spelen in het verzuimproces. We moedigen medewerkers aan om problemen vroegtijdig bespreekbaar te maken. Leidinggevendenden hebben een centrale rol in zowel het voorkomen van verzuim als het ondersteunen van medewerkers gedurende het verzuimproces. Tijdens de maandelijkse inloopsprekken met onze bedrijfsverpleegkundige kunnen leidinggevendenden zowel lopende als verwachte verzuimsituaties bespreken. Medewerkers kunnen ook gebruikmaken van preventieve gesprekken bij de bedrijfsverpleegkundige.

Het gemiddelde verzuimpercentage voor 2024 was 7,45% per ultimo 2024. Het kort verzuimpercentage was 0,72%, terwijl het midden-lang verzuimpercentage 6,73% was.

Psychosociale arbeidsbelasting

Op basis van de Risico-Inventarisatie & Evaluatie (RI&E) die we in 2023 voor ons kantoor op de Markt hebben opgesteld, is besloten om een verdiepend onderzoek naar psychosociale arbeidsbelasting uit te voeren. Dit onderzoek, bestaande uit een vragenlijst plus verdiepende interviews met 16 medewerkers, is in november 2024 gestart en werd in januari 2025 afgerond. We werken hierbij samen met de externe partij Kader. De volgende onderwerpen zijn in de vragenlijst voor alle medewerkers opgenomen:

- ◇ Werkdruk
- ◇ Leiderschap
- ◇ (ongewenste) omgangsvormen
- ◇ Agressie en geweld
- ◇ Mentale, fysieke en emotionele belasting
- ◇ Ontwikkelmogelijkheden
- ◇ Werkstress
- ◇ Waardering
- ◇ Werk-privébalans



De resultaten zullen ons waardevolle inzichten, inspiratie en aandachtspunten bieden wat betreft de psychosociale arbeidsbelasting van onze medewerkers. Daarnaast zullen de uitkomsten van dit onderzoek worden gebruikt als input voor het opstellen van ons PSA-beleid.

Fietsleaseplan

In 2021 hebben we het fietsleaseplan geïntroduceerd binnen HEEMwonen. Hiermee stimuleren we medewerkers om op de fiets naar het werk te komen. Van deze regeling wordt nog altijd veel gebruikgemaakt. Momenteel maken 22 medewerkers er gebruik van. Dit zijn er 4 minder vergeleken met 2023.



5.4 INNOVATIE EN WENDBAARHEID

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.

Organisatiekracht

HEEMwonen is als organisatie altijd in beweging. De veranderingen in de omgeving en de bijbehorende uitdagingen vragen veel van ons. Dit heeft in de zomer 2024 geleid tot de beslissing om de organisatie te versterken. We hebben nieuwe rollen gecreëerd, wat heeft geresulteerd in verschillende vacatures. Verandering brengt zowel kansen als uitdagingen met zich mee: door natuurlijk verloop, zoals pensioenen en collega's die nieuwe uitdagingen aangaan, verandert de samenstelling van ons team. Dit zorgt soms voor verlies van kennis en gewaardeerde collega's, maar biedt ook ruimte voor nieuwe kansen. We zorgen ervoor dat de openstaande functies goed worden ingevuld, zodat we onze koers en ambities kunnen blijven realiseren.

We breiden uit met ongeveer 10 nieuwe collega's, wat ons sterker maakt in zowel omvang als capaciteit. Hierdoor kunnen we veranderingen beter opvangen en ons voorbereiden op de toekomst. De werving van nieuwe medewerkers is in het laatste kwartaal van 2024 gestart en veel van deze vacatures zijn inmiddels succesvol ingevuld. De resterende vacatures zullen in de loop van Q1/Q2 2025 worden ingevuld. We kijken ernaar uit om onze nieuwe collega's te verwelkomen.

Ontwikkelagenda

Ook in 2024 hebben we hard gewerkt aan onze nieuwe koers Samen Buurtmaken. Vanuit de deelvisie organisatie zijn er een aantal projecten die op de ontwikkelagenda staan.

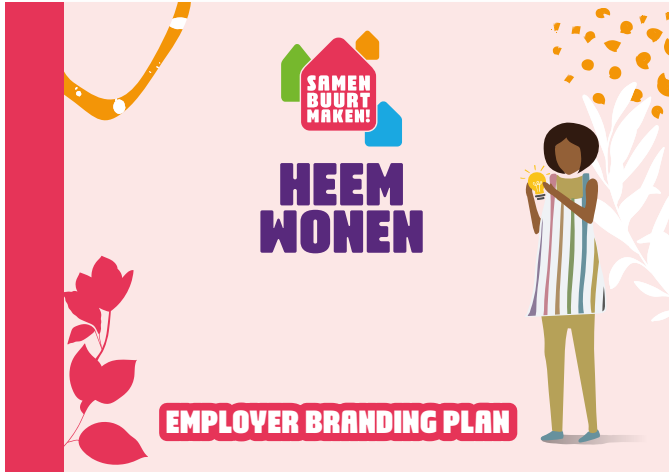
De weg naar Buurtmaker

Als HEEMwonen willen we een aantrekkelijke werkgever zijn voor nieuwe en 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 onze koers te realiseren. Onze medewerkers zijn immers de belangrijkste schakel binnen de organisatie en in het uitdragen van onze koers.



Employer Branding: Bouwen aan een sterk werkgeversmerk

Eind 2023 heeft HEEMwonen, in samenwerking met MM 360° Agency, een Employer Branding plan opgesteld om HEEMwonen sterker te positioneren op de arbeidsmarkt. Het doel: een aantrekkelijk, onderscheidend en authentiek werkgeversimago creëren, zowel voor huidige als potentiële medewerkers.



Vanuit dit plan zijn in 2024 diverse initiatieven uitgerold die het employer brand versterken en direct resultaat opleveren. Zo positioneren we HEEMwonen als een ondernemende organisatie waar je echt het verschil kunt maken, een plek voor echte buurtmakers.

HEEMwonen geeft invulling aan het employer brand via de kandidaatreis, een tactische uitwerking van de wervingsstrategie die de juiste boodschap op het juiste moment communiceert naar de juiste doelgroep. Door in te zetten op naamsbekendheid, heldere vacature-informatie, effectieve werving en een goed sollicitatieproces, heeft HEEMwonen, zelfs tijdens een periode van grote vraag naar personeel (vacature storm), de meeste vacatures succesvol ingevuld.

De wervingsstrategie die eind 2024 is afgerond, omvat onder andere de 'Werken bij HEEMwonen'-website, korte video's bij vacatures en verschillende online campagnes.

De kandidaatreis wordt ondersteund door middelen als een onboardingboek voor nieuwe medewerkers, video's over specifieke functies bij HEEMwonen, en sfeerfoto's bij vacatures. De nieuwe website draagt daarnaast bij aan het verhaal van Werken bij HEEMwonen. Deze aanpak is mogelijk gemaakt door de nauwe samenwerking en gedeelde verantwoordelijkheid van het HR en Marketing & Communicatie.

Naast de inzet op de kandidaatreis, zijn we ook actief betrokken bij Meet The Youngsters, een carrièreplatform dat jongeren, onderwijsinstellingen en bedrijven met elkaar verbindt. Via dit platform deden we mee aan de verkiezing van de 'Aantrekkelijkste Werkgever van Zuid-Limburg'. Hoewel we deze titel niet hebben gewonnen, bereikten we wel de finale. Dit beschouwen we als een mooie prestatie, die ons vertrouwen versterkt in onze ambitie om HEEMwonen sterker te positioneren op de arbeidsmarkt.

Tot slot zijn we ook actief betrokken bij JINC, een organisatie die zich richt op het ondersteunen van jongeren en het bevorderen van hun talentontwikkeling. Dit partnerschap maakt deel uit van onze bredere inzet voor jeugd en talent in de regio.

Dankzij deze strategische samenwerkingen en de succesvolle uitvoering van ons employer branding programma, zetten we een belangrijke stap in de versterking van ons werkgeversmerk en het aantrekken van nieuwe medewerkers.

Onboarding

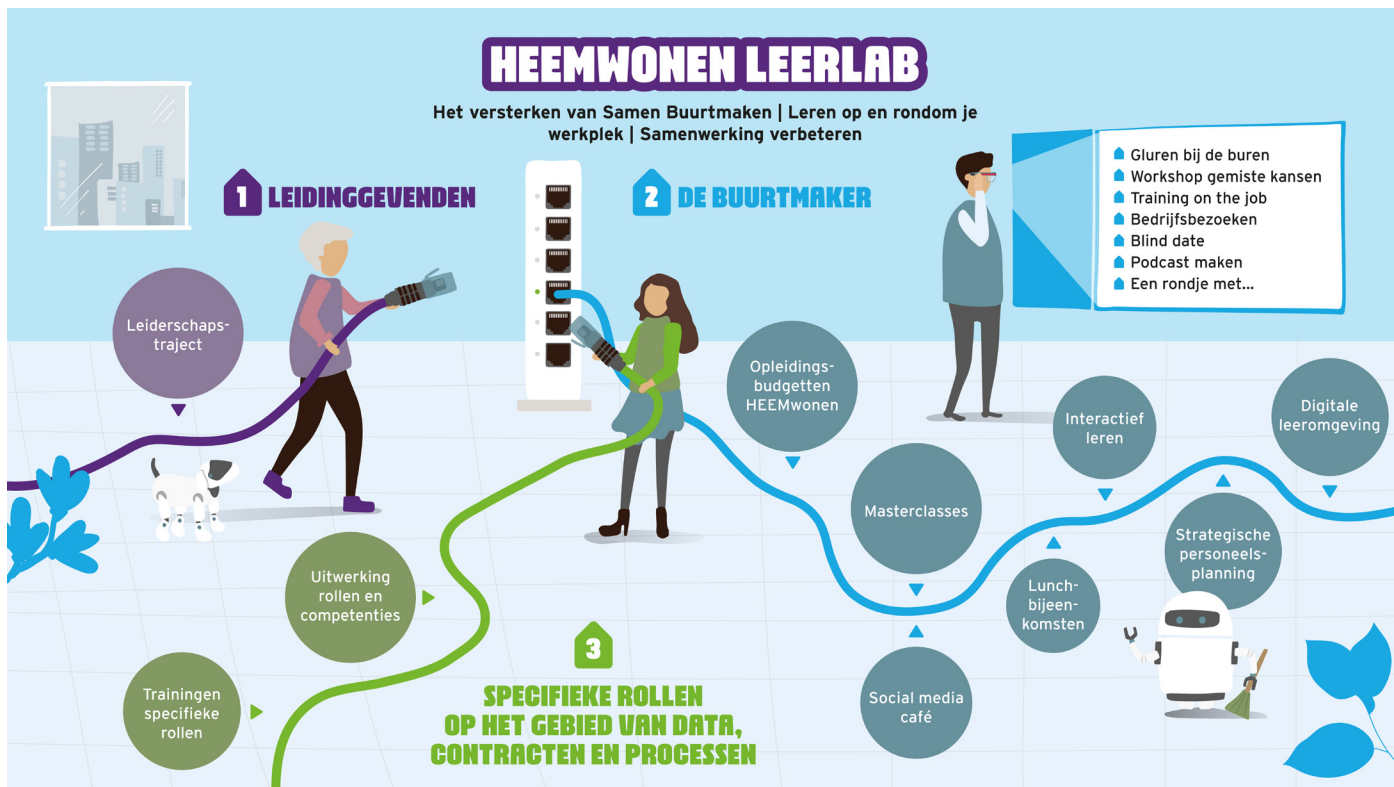
Een belangrijke stap in de verbetering van ons onboardingsproces is de overstap naar AFAS als nieuw personeelssysteem. Dit systeem brengt meerdere HR-processen samen, zoals onboarding, zodat alles sneller en efficiënter verloopt. De implementatie van AFAS begon in het laatste kwartaal van 2024 en per 1 januari 2025 zijn we officieel live gegaan. In het eerste kwartaal van 2025 zullen we AFAS verder verfijnen en uitbreiden, onder andere met de wervingsmodule.

Naast de technische optimalisatie van het onboardingsproces, hebben we ook aandacht besteed aan het creëren van een goede 'landing' voor onze nieuwe collega's. Zo ontvangen zij een welkomstpakket van HEEMwonen en organiseren we regelmatig een introductiedag. Zo zorgen we ervoor dat onze nieuwe collega's zich vanaf het begin thuis voelen bij HEEMwonen.



Bouwen aan duurzame inzetbaarheid

Duurzame inzetbaarheid speelt een belangrijke rol in hoe we de weg naar Buurtmaker ervaren. In 2023 hebben we een belangrijke stap gezet in Samen Buurtmaken door een organisatiebijeenkomst te organiseren. Tijdens de voorbereiding en op de dag zelf hebben we zowel stilgestaan bij onze successen als bij de ontwikkelpunten van Samen Buurtmaken. In 2024 hebben we deze inzichten verder uitgewerkt in onze eigen HEEMwonen leeromgeving, het HEEMwonen Leerlab.



Het leerlab is een dynamische en interactieve omgeving waar leren centraal staat. Dit gebeurt door samenwerking, praktijkervaring, interactieve activiteiten en een online platform. Het is een plek om nieuwe ideeën te ontdekken, kennis toe te passen en actief te leren.

Het HEEMwonen Leerlab bestaat uit verschillende onderdelen die we stap voor stap gaan implementeren:

Leiderschapstraject

Samen met een externe partner werken we aan een leiderschapsstijl die past bij onze koers en de beloften die we maken. Het doel van het leiderschapstraject is dat zowel medewerkers als externe partners onze leidinggevenden op een consistente manier ervaren, gebaseerd op onze beloften en het bijbehorende gedrag. We zijn in het laatste kwartaal van 2024 gestart en zullen in 2025 verder bouwen aan de ontwikkeling van ons leiderschapsteam.

Ontwikkeling Buurtmakers

We investeren in onze medewerkers, onze Buurtmakers, om onze koers en beloften nog beter in de praktijk te brengen. In 2024 hebben we tijdens een lunchbijeenkomst input verzameld over de behoeften die er zijn om te groeien in de rol van Buurtmaker. Deze input is verder uitgewerkt en krijgt in 2025 vorm. Thema's zoals samenwerking (zowel intern als extern), maatschappelijke betrokkenheid en het meelopen met andere collega's staan hierbij centraal.

Ontwikkeling van proces/data/contractrollen

Om onze processen, data en contractmanagement te verbeteren, hebben we specifieke rollen gecreëerd binnen deze aandachtsgebieden. In 2024 zijn deze rollen verder vormgegeven en aan onze collega's toegewezen. In 2025 zullen we voor deze groep medewerkers zowel collectief als individueel bepalen welke verdere ontwikkelingsstappen nodig zijn.

Strategische Personeelsplanning

In de zomer van 2024 zijn we begonnen met het ontwikkelen van onze Strategische Personeelsplanning, in samenwerking met onze adviespartner EVZ. Deze planning helpt ons om flexibel en toekomstgericht te blijven, zodat we beter kunnen inspelen op veranderingen in onze omgeving. Het ondersteunt ons ook bij het optimaal inzetten van onze Buurtmakers en bij het aantrekken van nieuwe talenten die passen bij onze groeidoelen. We verwachten de Strategische Personeelsplanning medio 2025 af te ronden en verder te integreren in de organisatie van onze ontwikkelingsstappen.

Masterclasses & lunchbijeenkomsten

Elke maand organiseren we intern een lunchbijeenkomst waarin we verhalen en actuele thema's met elkaar delen. In 2024 hebben we daar masterclasses aan toegevoegd om zowel onze medewerkers als collega's van partners van HEEMwonen te inspireren en samen te werken aan relevante onderwerpen. We kijken terug op een geslaagde masterclass in juli, waarbij het thema Sociale Veerkracht centraal stond. We kijken ernaar uit om dit in 2025 verder voort te zetten.

Digitale leeromgeving

We willen een digitale leeromgeving creëren, een online platform dat 24/7 toegankelijk is voor al onze collega's. Dit platform biedt niet alleen informatie over leerprogramma's en activiteiten, maar ondersteunt ook het leerproces via e-learningmodules, een bibliotheek met ontwikkelsuggesties en een feedbacktool. In 2025 gaan we starten met een verkenning van dit onderwerp en het opstellen van een plan van aanpak.

Leren & ontwikkelen

Ontwikkelingsmogelijkheden zijn niet alleen waardevol voor onze huidige medewerkers, maar ze maken onze organisatie ook aantrekkelijk voor nieuwe collega's. In 2024 is een bedrag van 300.304,66 euro geïnvesteerd in:

- △ 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 en gratis loopbaancoaches.



5.5 DIGITALE TOEKOMST VAN ONZE MEDEWERKERS

De woningcorporatie van de toekomst is digitaal. Dat betekent niet alleen dat we investeren in technologie, maar vooral dat we onze medewerkers stimuleren te investeren in hun eigen digitale vaardigheden. Digitalisering bij HEEMwonen is geen doel op zich, maar een middel om ons werk efficiënter, transparanter en klantgerichter te maken. De komende jaren zetten we belangrijke stappen in de digitalisering van onze processen, het verbeteren van onze datakwaliteit en het benutten van kunstmatige intelligentie (AI).

Digitalisering van processen

Onze processen worden steeds verder geautomatiseerd en gestroomlijnd. Dit helpt ons om sneller en efficiënter te werken, zodat we meer tijd overhouden voor persoonlijk contact met onze bewoners en partners. Door bijvoorbeeld het aanvragen van reparaties, huurbetalingen en mutaties grotendeels digitaal te laten verlopen, verminderen we administratieve lasten en verkleinen we de kans op fouten. Medewerkers worden getraind om digitale tools optimaal te benutten en krijgen ondersteuning bij de implementatie van nieuwe systemen.

Datakwaliteit als basis voor betere besluitvorming

Betrouwbare data is de sleutel tot betere besluitvorming. We investeren in datakwaliteit door processen te standaardiseren en eigenaarschap over data binnen de organisatie te verankeren. Dit stelt ons in staat om scherper te sturen op thema's als de beschikbaarheid van woningen, verduurzaming en onderhoudsplanning. Door medewerkers bewust te maken van het belang van data en hen hierin te ondersteunen, bouwen we een organisatie die beslissingen neemt op basis van feiten in plaats van aannames.

AI als kans en ondersteuning

AI biedt nieuwe mogelijkheden om ons werk slimmer en effectiever te doen. Denk aan voorspellende analyses voor onderhoud, chatbots die standaardvragen van bewoners beantwoorden en geavanceerde risicoanalyses om woningen en wijken beter te beheren. AI neemt het werk niet over, maar ondersteunt medewerkers bij hun taken. Daarom zorgen we ervoor dat onze teams de juiste vaardigheden ontwikkelen om AI op een verantwoorde en effectieve manier in te zetten. Dit vraagt om een open houding en een cultuur waarin experimenteren en leren centraal staan.

Samen naar een digitale toekomst

Onze medewerkers zijn de sleutel tot een succesvolle digitale transitie. Daarom zetten we in op continue scholing, duidelijke communicatie en een werkomgeving waarin iedereen zich comfortabel voelt bij technologische verandering. Digitalisering betekent vooruitgang, maar vooral: het beter ondersteunen van onze mensen, zodat zij optimaal kunnen bijdragen aan onze maatschappelijke opgave. Zo werken we samen aan een HEEMwonen dat klaar is voor de toekomst.



5.6 SAMEN BESLISSSEN

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 de diverse interne en externe ontwikkelingen die de organisatie raken.

Werkwijze OR

De OR wil graag zo vroeg mogelijk betrokken worden bij projecten en ontwikkelingen binnen de organisatie. Samen met de bestuurder zijn er afspraken gemaakt over de samenwerking, wat een intensief en interessant proces is. We blijven steeds zoeken naar de juiste rol en betrokkenheid van de OR en evalueren dit regelmatig. In 2024 vond er weer een evaluatie plaats van de samenwerking tussen de bestuurder en de OR, waarin we ook vooruitkeken naar 2025, de nieuwe bestuurder en de aankomende OR-verkiezingen.

De OR in gesprek met bestuurder en RvC

In 2024 heeft de OR regelmatig overlegvergaderingen gehouden met de bestuurder. Naast de reguliere bijeenkomsten zijn er extra sessies georganiseerd om specifieke onderwerpen dieper te bespreken, de zogenaamde specials. Deze werkwijze vormt de basis voor onze aanpak. Om de voorbereiding en bespreking van zaken met de bestuurder verder te verbeteren, hebben we een maandelijks informeel overleg ingevoerd, waarbij de bestuurder, bestuurssecretaris en de voorzitter en secretaris van de OR samenkomen.

Met de Raad van Commissarissen heeft de OR in 2024 één keer formeel overleg gehad, het jaarlijkse overleg, waarbij de bestuurder ook aanwezig was.

Onderwerpen in 2024

- △ De belangrijkste ontwikkelingen waar de OR bij betrokken was in 2024:
- △ Organisatiekracht en risicomanagement
- △ Ontwikkelagenda
- △ Procedure directeur bestuurder
- △ BHV beleid
- △ Selectiecommissie bedrijfsvoering en Vastgoed en Strategie en Wonen
- △ Visitatie
- △ Wijzigingen HR systeem
- △ Voorbereiding en evalueren PSA onderzoek
- △ Wendbaar Functiehuis en personeelshandboek

Daar waar de OR dit nodig acht, laat men zich adviseren door deskundige externe adviseurs. Hier is in 2024 een enkele keer gebruik van gemaakt.

De samenstelling van de ondernemingsraad is weergegeven in Tabel 5.

Tabel 5 Samenstelling OR 2024

Dennis Bogers Voorzitter	Neeltje Buyink Lid
Patrick Coenen Secretaris	Eline van Beusekom Lid
Jan Zopfi Lid	Monique Schlijper* Lid
Peter Schriever Lid	

Overleg met de C8+

De C8+ is een waardevolle overlegvorm waarin de ondernemingsraden van elf 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 er regelmatig gastsprekers uitgenodigd. In principe vindt drie tot vier keer per jaar een regulier overleg plaats, steeds op een wisselende locatie. In 2024 is een online omgeving gecreëerd om nog makkelijker en sneller informatie met elkaar te kunnen delen.

Communicatie OR

We zijn voortdurend bezig met het verbeteren van onze communicatie. Het blijft soms een uitdaging om onze achterban goed en op tijd te informeren, maar we hebben al wel flink wat stappen gezet. We werken steeds meer samen met onze communicatieafdeling, zijn beter zichtbaar op intranet en gebruiken naast nieuwsbrieven en e-mails ook andere kanalen, zowel online als fysiek. Daarnaast organiseren we bijeenkomsten voor nieuwe medewerkers en inloopuurtjes waar iedereen met vragen of opmerkingen terecht kan.

Toch merken we dat het nog steeds lastig is om collega's enthousiast te maken, vooral nu de OR-verkiezingen in het voorjaar van 2025 eraan komen. Daarom hebben we samen met de bestuurder, de afdeling communicatie en HRM afgesproken om de koppen bij elkaar te steken. We willen een campagne opzetten die medewerkers motiveert om zich in te zetten voor de ondernemingsraad. Een sterke, evenwichtige ondernemingsraad is van groot belang voor HEEMwonen en de medewerkers. Zo hopen we de continuïteit van beide te waarborgen.



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 volledig afgestemd op de actuele vereisten uit de Governancecode, de herziene Woningwet en Veegwet. Deze documenten zijn terug te vinden op de website van HEEMwonen.

Bestuur en RvC

Er is een duidelijke verdeling van taken en verantwoordelijkheden tussen de Raad van commissarissen (RvC) en het bestuur, zoals vastgelegd in de (Woning)wet, de statuten van HEEMwonen, het bestuursreglement en het RvC-reglement. De Governancecode legt de nadruk op een gezamenlijke visie op zowel bestuur als toezicht. De visie die in 2023 is vastgesteld, is te vinden op de governancepagina van de HEEMwonen-website.

Het bestuur is verantwoordelijk voor het besturen van de organisatie, terwijl de RvC toezicht houdt op de manier waarop de organisatie haar doelstellingen bereikt. De RvC bespreekt met het bestuur zaken als doelen, besturing, haalbaarheid, risico's, resultaten en strategische thema's, met aandacht voor onderlinge samenhang en afwegingen. Het bestuur richt zich op het maken van beleid, sturen en beheersen, terwijl de RvC zich richt op het toetsen, bewaken en adviseren. Naast het toezicht houdt de RvC ook toezicht op de bestuurder als werkgever, en treedt op als raadgever, klankbord en kritische sparringpartner.

Voor zijn toezichthoudende rol maakt de RvC gebruik van het Reglement Financieel Beleid en Beheer (RFBB, d.d. 21 juni 2022), evenals het fiscaal statuut (d.d. 2 mei 2022), het investeringsstatuut (d.d. 21 november 2024) en het treasury statuut (d.d. 21 november 2024).

In hoofdstuk 8 van dit jaarverslag rapporteert de Raad van Commissarissen over de uitvoering van haar taken in 2024.



Belangenverstrengeling

In het verslagjaar vonden geen transacties plaats waarbij er sprake was van tegenstrijdige belangen van het bestuur of de Raad van Commissarissen (RvC). De richtlijnen met betrekking tot belangenverstrengeling zijn correct nageleefd. Alle leden van de RvC zijn onafhankelijk. Gedurende het verslagjaar had geen enkel lid van de RvC een arbeidsovereenkomst met HEEMwonen, noch was een lid betrokken bij het college van Burgemeester en Wethouders (B&W) van de gemeenten Landgraaf en/of Kerkrade. Evenmin waren de leden van het bestuur en de RvC van HEEMwonen lid van het college van Gedeputeerde Staten (GS) van de Provincie Limburg. Leden van het college van B&W van Landgraaf en/of Kerkrade en van GS Limburg waren niet betrokken bij de benoemingen binnen het bestuur of de RvC van HEEMwonen.

Governance-inspectie Aw

Vanaf 1 april 2022 worden de onderzoeken risicogericht uitgevoerd. De meest recente governance-inspectie bij HEEMwonen vond plaats in 2022. De Aw heeft vastgesteld dat HEEMwonen, zowel in opzet als in werking, voldoet aan de criteria voor goed bestuur.

Visitatie

In 2024 vond er wederom een visitatie plaats. De belangrijkste bevindingen hiervan zijn te vinden in figuur 11.

Figuur 11

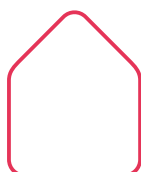
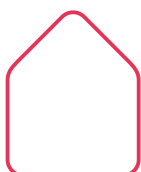
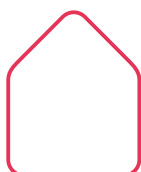
BELANGRIJKSTE BEVINDINGEN

WAT GAAT ER GOED?

- Maatschappelijke betrokkenheid van HEEMwonen;
- Intensieve samenwerking met partners en bewoners;
- Sterke focus op het willen verbeteren van de leefbaarheid in Kerkrade en Landgraaf;
- Ontwikkelmogelijkheden voor medewerkers;
- Verduurzaming van de woningvoorraad.

WAT KAN ER (NOG) BETER?

- Afstemming samenwerking met zorg- en welzijnspartners;
- Standaardisatie van gebruikte bouwmaterialen;
- Communicatie met bewoners rondom projecten;
- Dialoogvoering met CHOH;
- Bandbreedte huidige risicobereidheid;
- Afstemming interne organisatie op nieuwe koers;



MAATSCHAPPELIJKE OPGAVEN

- Wijkgerichte aanpak en verbeteren leefbaarheid
- Wonen - Zorg - Welzijn
- Bouwopgave
- Onderhoud & Verduurzaming

MAATSCHAPPELIJKE WAARDE

- Prestatie belangrijkste maatschappelijke opgaven
- Waardering prestaties binnen lokale netwerk

★★★★☆

MAATSCHAPPELIJKE VERANKERING

- Samenwerking met belanghebbenden
- Beïnvloeding van buitenaf en openstaan voor feedback

★★★★☆

CAPACITEIT

- Toerusting op de maatschappelijke opgaven, zowel organisatorisch als financieel

★★★★☆

CAPACITEIT

- Sturing op maatschappelijke waarde en prestaties
- Mix tussen flexibiliteit en robuustheid

★★★★☆

LEGENDA

Uitstekend
★★★★★

Goed
★★★★☆

Naar behoren
★★★☆☆

Voor verbetering vatbaar
★★☆☆☆

Onvoldoende
★☆☆☆☆

6.2 BESTUUR EN DIRECTIE

Het directieteam bestaat uit drie leden; de bestuurder, directeur strategie & wonen en directeur bedrijfsvoering & vastgoed. Het directieteam staat gezamenlijk voor de organisatie, waarbij de bestuurder de eindverantwoordelijkheid draagt. De directeur bedrijfsvoering & vastgoed is verantwoordelijk voor het financiële beleid en instandhouding en uitbreiding vastgoedportefeuille en de teams bedrijfsvoering, I&A en vastgoed. De directeur strategie & wonen is verantwoordelijk voor strategieontwikkeling, het primaire verhuurproces en de teams strategie & beleid, verhuur, service & advies en maatschappij & leefbaarheid.

In 2024 heeft de werving van zowel een nieuwe bestuurder als twee directierollen plaatsgevonden. Na een uitgebreide selectieprocedure is Ralph Dautzenberg, de directeur strategie & wonen, benoemd als nieuwe bestuurder. Per 1 maart 2025 heeft hij het stokje overgenomen van Liesbeth van Beek, die op die datum met pensioen ging. Per 1 november 2024 is Nenad Bogdanovic, voormalig strategisch adviseur, begonnen als de nieuwe directeur vastgoed & bedrijfsvoering. De zoektocht naar een nieuwe directeur strategie & wonen heeft in 2024 nog niet de juiste kandidaat opgeleverd. In 2025 wordt daarom een nieuwe wervingscampagne gestart, met als doel de rol uiterlijk per 1 juli 2025 te vervullen.

Samenstelling bestuur

Vanaf 1 maart 2021 is mevrouw E.J.J. van Beek-Bouw bestuurder. In figuur 12 staan haar persoonlijke gegevens.

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 is terug te vinden op de website van HEEMwonen. Naast het directieoverleg kennen we een tactisch overleg (TO), bestaande uit de teamleiders en sleutelfiguren. Het tactisch overleg opereert op het snijvlak van beleid en uitvoering.

Permanente Educatie

Ook voor bestuurders en commissarissen is het van belang dat zij zich blijven ontwikkelen. Zij hebben dan ook een verplichting conform Permanente Educatie (PE). In 2024 heeft de bestuurder 42 PE punten vergaard (2022 en 2023: 85 en resp. 44 punten). Daarmee voldoet ze aan de verplichting van minimaal 106 punten over een periode van drie jaren.

Figuur 12



6.3 RISICO- EN PRESTATIEMANAGEMENT

Prestatiemanagement richt zich op het bereiken van de ondernemingsdoelstellingen. Hierbij wordt het koersplan Samen Buurtmaken vertaald naar alle niveaus in de organisatie. Kritische succes- en prestatie-indicatoren (KPI's) 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

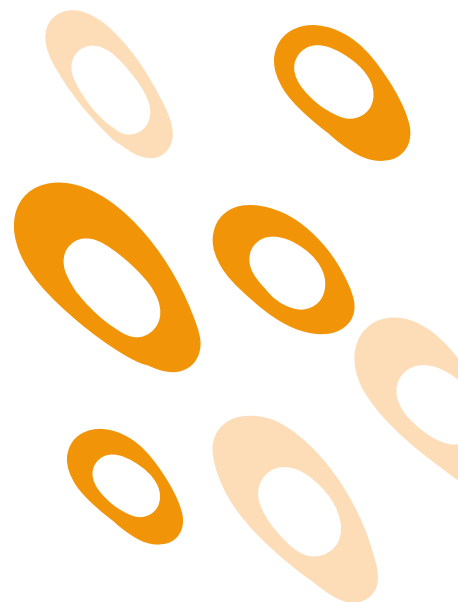
In 2022 is de strategische koers van HEEMwonen Samen Buurtmaken met bijbehorende vier deelvisies (dienstverlening, organisatie, vastgoed en bedrijfsvoering) opgesteld. In de vier deelvisies zijn verschillende ambities uitgesproken. Deze (kwalitatieve) ambities zijn in het eerste kwartaal van 2024 verder uitgewerkt in concrete, meetbare doelstellingen. Hiervoor is gebruik gemaakt van de methodiek van de zogenaamde 'doelenboom'. Hierbij zijn drie hiërarchische niveaus vastgesteld en meetbaar gemaakt:

- 🟡 **Maatschappelijke effecten:** Op dit niveau zijn de langetermijneffecten vastgesteld die HEEMwonen wil realiseren. Deze doelen bieden houvast voor het realiseren van de koers Samen Buurtmaken.
- 🟡 **Doelen:** Op dit niveau zijn de tussentijdse doelen vastgesteld. Deze ondersteunen het behalen van de langetermijneffecten en vormen een brug tussen de strategische ambities en operationele resultaten. Deze doelen zijn specifiek en gekoppeld aan een bepaalde periode of fase.
- 🟡 **Resultaten:** dit niveau richt zich op de concrete output die nodig is om de doelen te behalen. De resultaten zijn meetbaar en geven direct inzicht in de voortgang van de uitvoering.

De maatschappelijke effecten en doelen zijn voorzien van indicatoren waarmee de voortgang en effectiviteit van de strategie kunnen worden gemonitord en bijgestuurd. Aan elk doel is een eigenaar toegewezen. De projecten uit de ontwikkelagenda, opgesteld in het derde kwartaal van 2023, dragen bij aan het behalen van de resultaten. In deze ontwikkelagenda zijn de projecten opgenomen die in de jaren 2024/2025 worden uitgevoerd.

In 2024 is in elk kwartaal een rapportage opgesteld die inzicht geeft in de voortgang van de projecten en de mate waarin de doelen op de diverse hiërarchische niveaus worden gerealiseerd. Met betrekking tot de borging en monitoring van de uitvoering, is binnen HEEMwonen een regisseur benoemd. De kwartaalrapportage wordt door de regisseur besproken met de leiders van de projecten en de eigenaren van de diverse doelen. Deze rapportage wordt vervolgens besproken in het directie overleg. De doelenboom wordt één keer per jaar bijgesteld, waarbij de planningshorizon met één jaar wordt verschoven.

'CHANGING THE BUSINESS'



Dagelijkse bedrijfsvoering

'running the business'

Met betrekking tot het monitoren van de dagelijkse bedrijfsvoering, zijn de kritische prestatie-indicatoren in het eerste kwartaal van 2024 bijgewerkt. Er zijn in totaal 17 KPI's benoemd die betrekking hebben op zowel financiële normen (onderhoud- en beheerkosten) als ook op de transitie van het vastgoedbezit (nieuwbouw, sloop, renovatie, wegwerken woningen met een rood energielabel). Tevens zijn er KPI's die betrekking hebben op de tevredenheid van bewoners en bijvoorbeeld het ziekteverzuim. Er is bepaald aan welke norm deze KPI's in 2024 moeten voldoen. Deze norm is voornamelijk gebaseerd op de meerjarenbegroting. Voor enkele KPI's geldt een eigen HEEMwonen norm. Elk kwartaal wordt er gerapporteerd over de voortgang van de KPI's met behulp van de 'Balanced Score Card', om de bijsturing en verantwoording te waarborgen. Gedurende het jaar wordt de voortgang maandelijks of per kwartaal gemonitord en vergeleken met de vastgestelde norm. De BSC biedt tevens een doorkijk naar het einde van het jaar. Elke kwartaal wordt de stand van zaken besproken in het directieoverleg en gerapporteerd aan de Raad van Commissarissen, waarbij afwijkingen worden toegelicht en indien nodig bijsturende maatregelen worden genomen. Daarnaast zijn er ongeveer veertig operationele prestatie-indicatoren (PI's) gedefinieerd die betrekking hebben op deelbudgetten of processen.

Naast bovenstaand genoemde rapportage, wordt elk half jaar gerapporteerd over de voortgang van de (individuele) vastgoedprojecten en de stand van zaken van de gemaakte prestatieafspraken in samenwerking met de gemeenten.

Zowel de (kritische) prestatie-indicatoren als andere (stuur)informatie worden binnen HEEMwonen toegankelijk gemaakt via een Business Intelligence-tool, waardoor deze altijd in te zien zijn door de directie, teamleiders en medewerkers

'RUNNING THE BUSINESS'

Risicomanagementbeleid

Three-Lines model

In januari 2024 heeft de bestuurder het risicomanagementbeleid vastgesteld, waarin de uitgangspunten en leidende principes zijn beschreven die HEEMwonen gebruikt voor risicomanagement. Het proces van risicomanagement sluit aan op de reguliere beleidscyclus, waarbij voor elke stap uit deze cyclus is aangegeven hoe deze binnen HEEMwonen wordt ingevuld. Het risicomanagementproces wordt hiermee gekoppeld aan het door HEEMwonen gehanteerde Three-Lines model.

Het managen van risico's is een integraal onderdeel van het werk van de 1ste lijn, bestaande uit de directie, teamleiders en strategische adviseurs. Zij zijn primair verantwoordelijk voor het 'in control' zijn over hun werkzaamheden. De 2de lijn, waaronder de financial controller, inkoper en privacy- en security officer, ondersteunt de 1ste lijn met specialistische expertise. De regie op het risicomanagementproces ligt bij de business controller, terwijl de regie op het 'control framework' (een samenstel van controles om de werking van de belangrijkste beheersmaatregelen te toetsen) bij de financial controller ligt. De 3de lijn, de onafhankelijke controlfunctie, is binnen HEEMwonen belegd bij de business controller. Aangezien deze ook werkzaam is in de 2de lijn binnen het risicomanagementproces, wordt er periodiek een extern oordeel gevraagd over de (kwalitatieve) invulling van het risicomanagementproces.

Het risicomanagementbeleid schetst de gewenste situatie en bevat een ambitie met betrekking tot de risicovolwassenheid die HEEMwonen eind 2025 wil bereiken. Het beleid is destijds voorzien van een implementatieplan. De voortgang van de implementatie wordt gemonitord door de business controller en hierover wordt in 2024 gerapporteerd in de kwartaalrapportage van team control. In 2026 is een actualisatie van de strategische risico's gepland, evenals een externe beoordeling van de risicovolwassenheid.

'THREE-LINES MODEL VOOR RISICO-MANAGEMENT'

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, werden in eerste instantie dertien relevante strategische risico's vastgesteld.

Op basis van een beoordeling met betrekking tot kans, impact en beheersing, zijn tijdens een gezamenlijke workshop van de directie met de controllers en de strategische adviseurs, zes risico's aangemerkt als de strategische top risico's voor HEEMwonen.

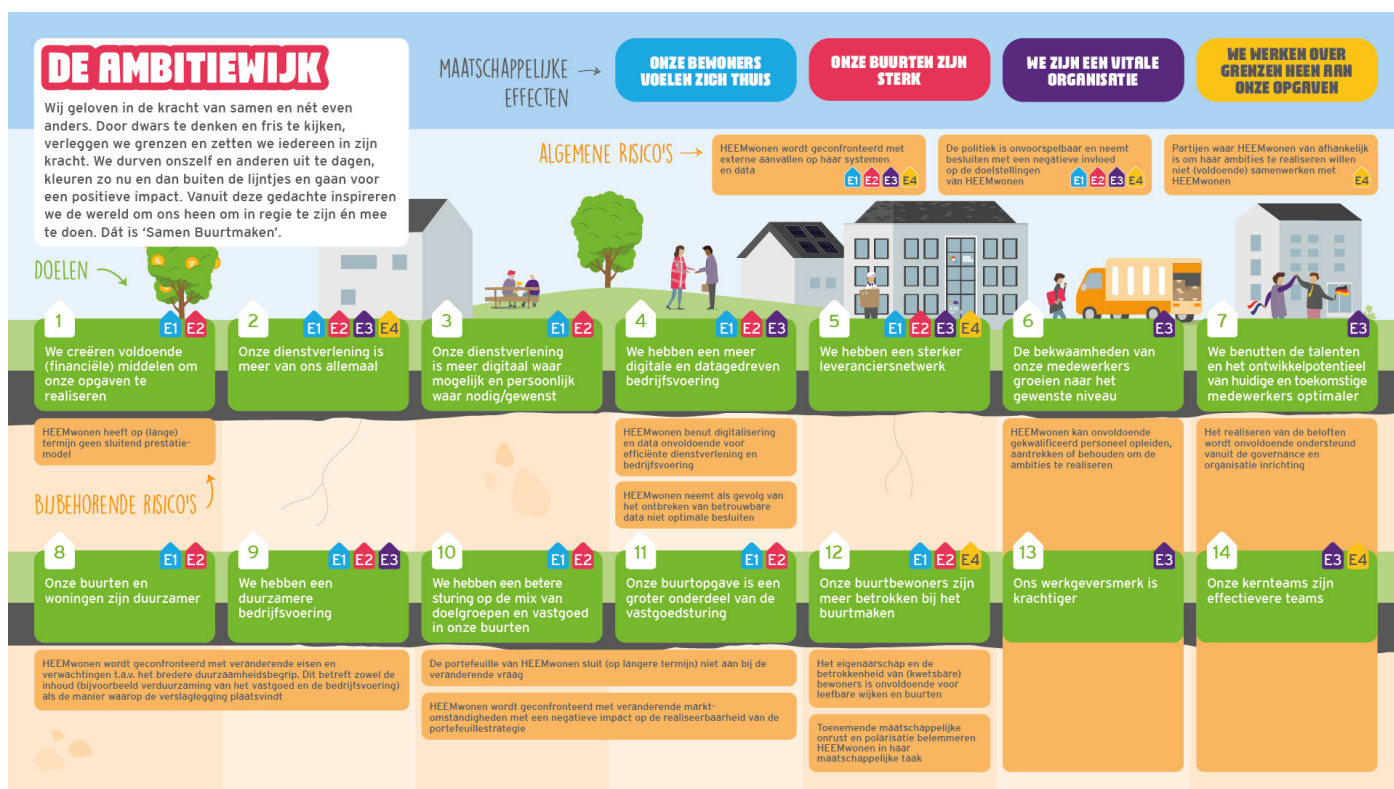
Het risico bestaat dat:

- ⬢ HEEMwonen op (lange) termijn geen sluitend prestatie-model 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.

De strategische risico's zijn toegewezen aan een eigenaar die in de tweede helft van 2023 (voor de top 6 risico's) of het 1ste kwartaal van 2024 (voor de overige risico's) een verdieping heeft gemaakt van het risico, met aandacht voor risicobereidheid, risicostrategie en beheersmaatregelen. Daarnaast zijn de onderlinge verbanden tussen de strategische risico's in kaart gebracht.

De ontwikkelingen op de strategische risico's en de voortgang van de beheersmaatregelen werden in 2024 halfjaarlijks door de business controller besproken met de risico-eigenaren. Na deze gesprekken vindt er een bijeenkomst plaats waarin de risico-eigenaren elkaar bijpraten over de voortgang van de risico's, hun aandachtspunten en dilemma's. De uitkomsten van deze gesprekken worden verwerkt in een rapportage die eerst in het directieoverleg wordt besproken en vervolgens wordt gedeeld met de Raad van Commissarissen.

Om de samenhang tussen de strategische risico's en de koers Samen Buurtmaken inzichtelijk te maken, zijn de strategische risico's ook gekoppeld aan de maatschappelijke effecten en doelen uit de doelenboom. Deze visuele weergave is ook opgenomen in de rapportage.



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

Het algemene risicobereidheidsprofiel van HEEMwonen is neutraal, gebaseerd op een risicofilosofie die als gemiddeld (modaal) wordt gekarakteriseerd en een risicovolwassenheid die goed is ontwikkeld. De algemene risicofilosofie is in principe behoedzaam, maar gezien de uitdagingen die HEEMwonen aangaat, is een meer ondernemende benadering noodzakelijk, wat resulteert in de modale risicofilosofie. De risicobereidheid is verdeeld in 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 af te wachten indien de financiële situatie daarom vraagt. De risicobereidheid op dit vlak is modaal.

⬢ Financieel

De risicobereidheid op financieel gebied is behoedzaam. Dit komt tot uiting in een eigen normering van de financiële ratio's, zoals deze worden gehanteerd door de Aw en het WSW.

⬢ 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.

De risicobereidheid op financieel vlak is door HEEMwonen in 2022 vertaald in een eigen normering op een aantal van de financiële ratio's (Loan to Value, solvabiliteit en Interest Coverage Ratio) die worden gehanteerd door de Aw en het WSW. Twee van deze ratio's zijn gebaseerd op de beleidswaarde van het vastgoed.

De systematiek voor de bepaling van de beleidswaarde is in 2024 gewijzigd en de Aw / WSW hebben hun grenswaarden op basis hiervan ook aangepast. Gezien deze veranderingen en het vernieuwde risicobereidheidsprofiel, was een aanpassing van de eigen normering nodig. Deze herziening vond plaats in oktober/november 2024. Deze normen en de wijze waarop ze worden toegepast, maken deel uit van het 'Financieel beleid' dat op 22 november in de RvC vergadering werd vastgesteld. De eigen normen worden door HEEMwonen hierbij niet meer als taakstellend gehanteerd, maar hebben een signalerende functie.

Risicomanagement op tactisch niveau

Het risicomanagementbeleid benoemt op tactisch niveau verschillende risicoanalyses binnen HEEMwonen. Hieronder worden drie daarvan toegelicht.

⬢ Frauderisicoanalyse

In begin 2024 is een risicoanalyse op fraude opgesteld, die op 28 maart 2024 in het DO is vastgesteld. Deze analyse inventariseert mogelijke frauderisico's en de beheersmaatregelen die HEEMwonen heeft getroffen om deze te beperken. De risicoanalyse is gebaseerd op thema's zoals vastgoedtransacties, woningverhuur en treasury. Ook zijn er extra beheersmaatregelen vastgesteld die in 2024 verder onderzocht worden. In september 2024 ontving HEEMwonen de 'Handreiking integriteit' van de AW, die aandacht vraagt voor fraude door ontwikkelaars, bouwers en andere partijen. De aanbevelingen zijn beoordeeld en hebben geleid tot concrete acties, zoals een verdieping van de fraudeanalyse en het opstellen van een fraude-calamiteitenplan. De fraudeanalyse wordt jaarlijks beoordeeld en zo nodig geactualiseerd.

⬢ Tax Control Framework (TCF)

Een belangrijk onderdeel van het in 2023 geactualiseerde Tax Control Framework (TCF) is fiscale monitoring. Deze monitoring is nodig om te bepalen of de beheersmaatregelen effectief de geïdentificeerde fiscale risico's aanpakken. In 2023 zijn vier controles uitgevoerd, waarvan de bevindingen in oktober 2024 zijn gedeeld met de belastingdienst. In januari 2025 werden ze besproken tijdens een bedrijfsbezoek van de belastingdienst. Eind 2024 werd de eerste controle van drie geplande controles voor 2024/2025 gestart.

⬢ Informatiebeveiliging

Voor de risicoanalyse op informatiebeveiliging maakt HEEMwonen gebruik van de Baseline Informatiebeveiliging Corporaties (BIC). Eind 2023 is BIC 4.0 verschenen, waarop de risicoanalyse is geactualiseerd (zie paragraaf 6.6 van dit jaarverslag).

Risicomanagement op operationeel niveau - projecten en processen

Het in kaart brengen van operationele risico's en daar op een passende manier mee omgaan is onderdeel van het dagelijks werk van alle medewerkers.

Vastgoedprojecten

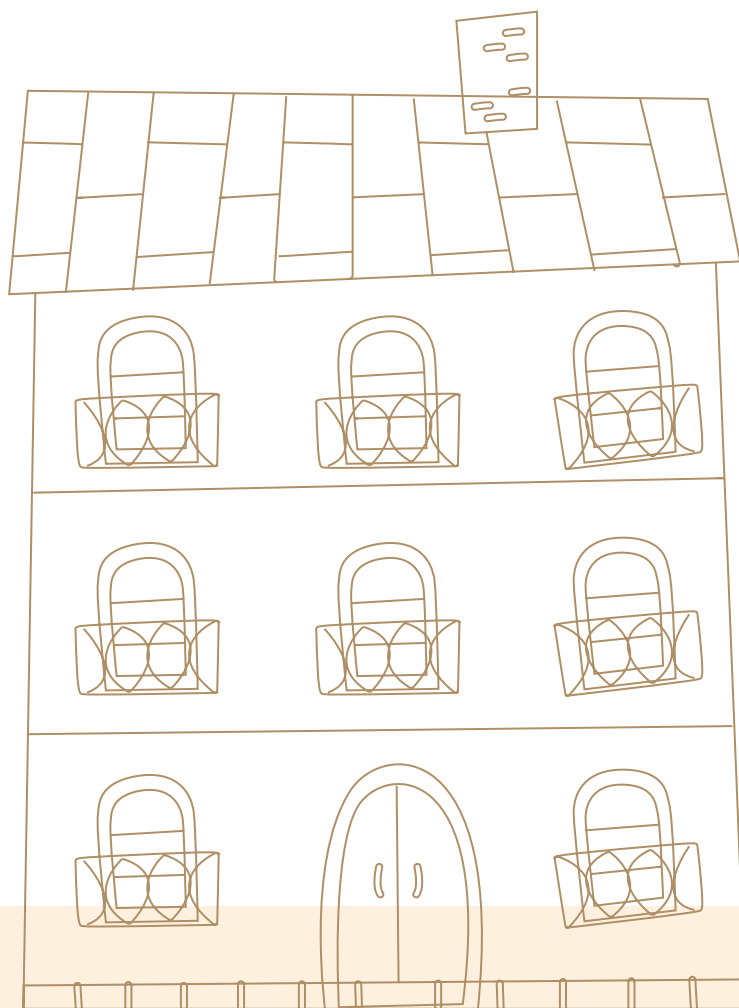
In het kader van vastgoedprojecten zoals aan- en verkoop, sloop, nieuwbouw en renovatie, wordt in de besluitvormingsdocumenten een aparte risicoparaagraaf opgenomen, conform de werkwijze beschreven in het investeringsstatuut. Hierin worden de belangrijkste risico's geïnterpreteerd, waarbij de doelstelling van de investering als uitgangspunt wordt genomen. Het betreft zowel risico's met betrekking tot het behalen van financiële doelstellingen als risico's in relatie tot de portefeuille- en maatschappelijke doelstellingen, evenals compliance risico's. Twee keer per jaar wordt gerapporteerd over de voortgang van de projecten, waarbij de ontwikkeling van de risico's wordt gemonitord en indien nodig toegelicht.

Procesrisico's

Binnen HEEMwonen is volgens het Three Lines Model de eerste lijn verantwoordelijk voor het managen van procesrisico's. Voor elk proces is binnen de organisatie een proces-eigenaar benoemd, die dagelijks het procesmanagement uitvoert. Ter ondersteuning van deze proces-eigenaren zijn proces-stewards aangesteld. In 2024 zijn deze proces-stewards voor de zes belangrijkste processen binnen HEEMwonen formeel benoemd. Voor 2025 staat de verdere ontwikkeling van het procesmanagement op de agenda, wat bijdraagt aan een nog effectievere risicobeheersing binnen de organisatie.

Interne controles

De externe accountant voert jaarlijks een controle uit op de jaarrekening om de getrouwheid van de rekening vast te stellen. De interne controle richt zich op het waarborgen van de effectieve en efficiënte werking van de interne beheersing. De werkzaamheden van de controllers, waaronder audits, interne controles en overige toetsende werkzaamheden, vormen samen met de managementinformatie een belangrijke bron van informatie over de beheersing van de operationele activiteiten en het behalen van de gestelde doelstellingen. De interne controle wordt uitgevoerd volgens een jaarlijks controleplan, dat in overleg met de Auditcommissie en de externe accountant wordt vastgesteld. Risicovolle processen, zoals inkoop, wijzigingen in autorisaties en toewijzingen, worden periodiek getoetst op fraude, compliance en financiële gevolgen. De bevindingen worden eerst besproken met de betrokken teamleider en vervolgens elk kwartaal gerapporteerd aan de directie en de Raad van Commissarissen (RvC).



6.4 BELEIDSMATIGE BESCHOUWING

Het bestuur heeft gekeken naar het gedeelte van het eigen vermogen van HEEMwonen dat bij ongewijzigd beleid niet gerealiseerd kan worden, of pas na heel lange tijd. 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 216 miljoen euro. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2024 bestaat uit de onderdelen zoals opgenomen in onderstaande tabel.

Tabel 6 Van marktwaarde naar beleidswaarde (bedragen x € 1.000)

Marktwaarde	1.299.678
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	-55.404
Betaalbaarheid (huur)	-268.049
Kwaliteit (onderhoud)	-237.252
Beheer (beheerkosten)	-3.520
Disconteringsvoet	347.559
Beleidswaarde	1.083.012

De beleidswaarde is gebaseerd op het eigen beleid van HEEMwonen. Externe invloeden hebben ook effect op de beleidswaarde. De methodiek voor het berekenen van de beleidswaarde is in 2024 gewijzigd, ook dit heeft effect op de beleidswaarde. In hoofdstuk 7 van dit jaarverslag doet het bestuur uitgebreid verslag over de financiële positie van HEEMwonen en worden de effecten van de nieuwe berekeningsmethodiek (Beleidswaarde 2.0) toegelicht.

Recent heeft de coalitie in de voorjaarsnota 2025 een plan aangekondigd voor bevriezing van de sociale huren door woningcorporaties voor de kalenderjaren 2025 en 2026. Als dit plan definitief wordt aangenomen zonder toereikende compenserende maatregelen, dan heeft dit impact op de toekomstige inkomende kasstromen van HEEMwonen. Dit voorstel heeft geen gevolgen voor de feitelijke situatie per balansdatum, maar heeft mogelijk wel een negatieve impact voor de waardering van het vastgoed in de toekomst. Dit voorstel heeft geen gevolgen voor de continuïteit van de HEEMwonen op korte termijn. Wel zullen de afnemende kasstromen, zonder bijsturing, op termijn van invloed zijn op het investerings- en onderhoudsprogramma. HEEMwonen overweegt momenteel of, en zo ja welke, beleidsaanpassingen als gevolg hiervan moeten worden doorgevoerd.



6.5 INTEGRITEIT EN FRAUDEPREVENTIE

HEEMwonen is een maatschappelijke organisatie die intensief samenwerkt met bewoners en stakeholders. Integriteit en transparantie zijn daarbij essentieel, zodat zowel bewoners als stakeholders vertrouwen hebben in HEEMwonen en haar medewerkers.

De integriteitscode van HEEMwonen, die geldt voor medewerkers, bestuur, en de RvC, legt gedragsregels vast waaraan ook samenwerkingspartners zich aan verbinden. Deze code werd in 2023 geactualiseerd, mede door de 'Wet bescherming klokkenluiders' die op 24 januari 2023 werd aangenomen.

Daarnaast hanteert HEEMwonen specifieke gedragscodes voor het gebruik van smartphones, ICT-middelen en elektronische media, die medewerkers bij indiensttreding ondertekenen.

Medewerkers moeten bij indiensttreding hun nevenactiviteiten melden. Deze worden beoordeeld op eventuele conflicten met de belangen van HEEMwonen en tevens worden ze vastgelegd in een register. Vanaf medio 2024 wordt vastgoedbezit voor verhuur ook gemeld en toegevoegd aan dit register. Wijzigingen in nevenactiviteiten en vastgoedbezit moeten gedurende het dienstverband gemeld worden.

Frauderisicoanalyse

Zoals aangegeven in paragraaf 6.3, is begin 2024 een frauderisicoanalyse uitgevoerd, waarin de frauderisico's voor HEEMwonen zijn geïnventariseerd. Ook zijn de beheersmaatregelen die binnen HEEMwonen zijn genomen om deze risico's te beperken of te beheersen, in kaart gebracht. Tevens zijn er, op basis van de in september 2024 ontvangen 'Handreiking Integriteit' van de Aw, verschillende concrete acties geïdentificeerd.

Periodieke controles op integriteit

Volgens het interne controleplan (zie paragraaf 6.3) voeren de controllers periodieke controles uit. Hierbij worden risicovolle processen, zoals vastgoedtransacties, woningtoewijzingen en opdrachtverstrekking, periodiek getoetst op frauderisico's. Getoetst wordt of de procedurebeschrijvingen en het geldende (inkoop) beleid worden nageleefd. Daarnaast wordt er gekeken naar de invulling en borging van functie- en rechtenbeheer in systemen, evenals de waarborging van kritische functiescheidingen in de (primaire) processen. Uit de controles in 2024 zijn geen aanwijzingen voor fraude naar voren gekomen.

Opdrachtgeverschap accountant

De RvC heeft op 19 december 2022 Deloitte officieel als accountant benoemd. Het door Deloitte opgestelde auditplan voor het boekjaar 2024 werd besproken tijdens de Auditcommissie op 11 september en goedgekeurd in de RvC-vergadering van 24 september. De opdracht voor de controle van de jaarrekening 2024 werd door de bestuurder verstrekt op 13 januari 2025.



6.6 INFORMATIEBEVEILIGING EN CYBERSECURITY

Compliance

In 2024 beheert de Information Security Officer (ISO) van HEEMwonen het AVG-dashboard, dat activiteiten met betrekking tot de AVG omvat. Relevante beleidsdocumenten, protocollen en bewijsmateriaal van controles worden verzameld en gestructureerd opgeslagen. Dit heeft als doel inzicht te bieden en aan te tonen dat HEEMwonen voldoet aan de AVG. In 2024 is er een analyse uitgevoerd van het nieuwe normenkader BIC 4.0 (Baseline Informatiebeveiliging voor Woningcorporaties) en zijn de nieuwe normenkaders onderzocht. Alle punten zijn geïnterviewd en verantwoord, maar er zijn enkele punten die nog verder ingevuld moeten worden. HEEMwonen maakt nu gebruik van een tool die kwetsbaarheden in kaart brengt, waardoor de organisatie haar leveranciers actief kan monitoren, bijsturen en aanspreken.

Rapportage aan Management & Directie

De ISO rapporteert intern regelmatig over de naleving van de AVG-eisen en over eventuele incidenten of bedreigingen die zich hebben voorgedaan. In 2024 hebben zich geen grote informatiebeveiligingsincidenten voorgedaan, zowel binnen HEEMwonen als bij haar leveranciers of andere woningcorporaties in Limburg. Er blijft echter een voortdurende dreiging van phishingmails. Om hierop in te spelen, zijn er bewustwordingstrainingen voor medewerkers georganiseerd. Periodiek worden zij getest op hun vermogen om phishingmails te herkennen.

Samenwerking ISO binnen de sector

De ISO onderhoudt contact met andere woningcorporaties in Limburg en bespreekt regelmatig ontwikkelingen op het gebied van de AVG, cybersecurity en actuele kwetsbaarheden. Vanwege de voortdurende ontwikkelingen en incidenten op het gebied van informatiebeveiliging, blijft HEEMwonen dit jaar veel aandacht besteden aan dit thema. Ook blijven we lid van het 'Information Sharing and Analysis Centre' voor woningcorporaties (WoCo-ISAC). Het doel hiervan is het creëren van een vertrouwelijke omgeving voor organisaties uit dezelfde sector, waarin zij informatie over incidenten, dreigingen, kwetsbaarheden, maatregelen en leerpunten op het gebied van cybersecurity kunnen delen. De WoCo-ISAC wordt ondersteund door het Digital Trust Center en indirect door het Nationaal Cyber Security Center.

Samenwerking met ICT-leveranciers

Door de steeds grotere digitale component in alle processen, groeit de afhankelijkheid van ICT-leveranciers voor organisaties. Er is een duidelijke verschuiving naar de Cloud zichtbaar. HEEMwonen neemt proactieve maatregelen om een grondig onderzoek uit te voeren bij de aanschaf van nieuwe softwarediensten van leveranciers. Bij de selectie leggen we extra focus op informatiebeveiliging en AVG-naleving.

We blijven onze leveranciers uitdagen op het gebied van informatiebeveiliging, met name in de samenwerking met onze ICT-leverancier en de partijen waarmee we data uitwisselen via API's. Denk hierbij aan de afhandeling van reparatieverzoeken van bewoners en het versturen van brieven.

Bewustwording rondom bedreigingen

Naast technische beveiligingsmaatregelen zorgt HEEMwonen ervoor dat medewerkers continu getraind worden in het herkennen van bedreigingen, zoals phishing. Nieuwe medewerkers volgen bij indiensttreding de online training 'de menselijke firewall', die hen leert om deze bedreigingen te herkennen en een basiskennis van informatiebeveiliging biedt. Bestaande medewerkers krijgen periodiek bijscholing om op de hoogte te blijven van nieuwe bedreigingen en ontwikkelingen, zodat de werkomgeving veilig blijft.



6.7 BESTUURSVERKLARING

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

Kerkrade, 27 mei 2025

Ralph Dautzenberg

07

FINANCIËN

In dit hoofdstuk lichten we toe hoe we onze beschikbare financiële middelen hebben ingezet ter ondersteuning van de belangen van onze (toekomstige) bewoners. Het is daarbij belangrijk dat we onze gezonde financiële uitgangshouding behouden en altijd met een langetermijnvisie werken, zodat we duurzame waarde creëren voor onze organisatie en haar stakeholders.

7.1 INLEIDING OP DE FINANCIËLE POSITIE VAN HEEMWONEN

Ons financieel beleid is gericht op een integrale benadering van sturing. We zorgen ervoor dat de kosten die gepaard gaan met het realiseren van de gewenste vastgoedportefeuille en de maatschappelijke doelen, op verantwoorde wijze worden gefinancierd. Deze kosten worden gedekt door een combinatie van operationele kasstromen, opbrengsten uit de verkoop van woningen en een gerichte inzet van externe financiering.

Als primaire sturingsinstrumenten maken wij gebruik van onze financiële meerjarenprognose (FMP), die ons inzicht biedt in de lange termijn, en onze jaarrekening, die dient als verantwoordingsinstrument voor de gerealiseerde prestaties. In 2024 hebben wij zowel het investeringsstatuut als het treasurystatuut bijgewerkt om te waarborgen dat onze strategieën en processen up-to-date en afgestemd zijn op de huidige markontwikkelingen.

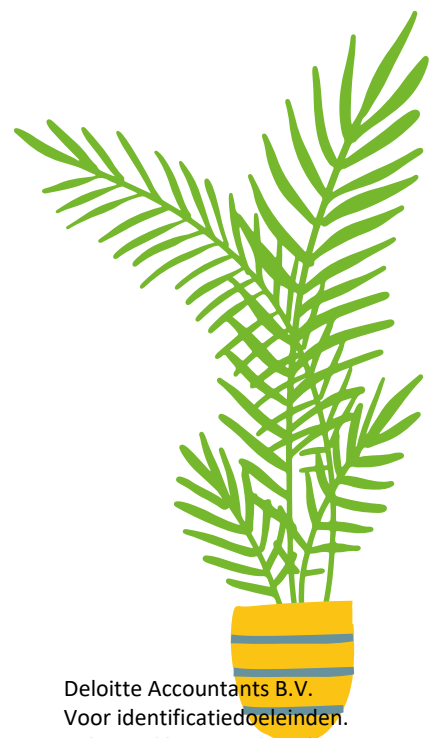
Daarnaast hebben we in 2024 een uitgebreid financieel beleid opgesteld, waarmee we de richting en kaders van onze financiële strategie verder verduidelijken. Dit document, samen met ons reglement voor financieel beleid en beheer, vormt de basis voor het borgen van onze financiële stabiliteit. Ook zorgt het ervoor dat we effectief kunnen blijven sturen op zowel korte- als langetermijndoelen.

7.2 JAARRESULTAAT VAN HEEMWONEN

HEEMwonen heeft een resultaat behaald van circa € 70 miljoen. Dit positieve resultaat wordt veroorzaakt door de niet-gerealiseerde waardeverandering van de vastgoedportefeuille (€ 78 miljoen). Het resultaat bedroeg in 2023 +/- € 42 miljoen. De verbetering in het resultaat ten opzichte van 2023 bedraagt € 112 miljoen, waarbij de volgende wijzigingen opvallen:

Tabel 7

△ Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	€ 109,2 miljoen
△ Hogere huuropbrengsten	€ 1,5 miljoen
△ Lagere onderhoudslasten	€ 1,7 miljoen
△ Hogere kosten leefbaarheid	-/- € 0,3 miljoen
△ Hogere rentelasten	-/- € 0,3 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 toepassen, zijn de markthuur, de markthuurstijging, de leegwaarde, de leegwaardeontwikkeling, de mutatiekans, het onderhoud, de exit yield en de disconteringsvoet. Voor de markthuurstijging is de vrijheidsgraad niet toegepast. Hier is aangesloten bij het handboek. De totale marktwaarde in verhuurde staat van het bezit per ultimo 2024 bedraagt € 1.299,7 miljoen (2023: € 1.216,9 miljoen) en is daarom 7% hoger dan in 2023. De marktwaarde wordt bepaald door een Discounted Cash Flow-methode (DCF) over een periode van vijftien jaar.

Verschillenanalyse marktwaarde 2023-2024

Op de marktwaarde is door middel van een verschillenanalyse in beeld gebracht welke factoren van invloed zijn op de mutatie van de marktwaarde in 2024. 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 2024.

Tabel 8

Marktwaarde 2023	1.216.872
Voorraadmutaties	-4.733
Mutatie objectgegevens	25.746
Methodische wijzigingen	5.710
Mutatie waarderingsparameters	64.939
Mutaties a.g.v. (lopende) renovaties	-8.856
Marktwaarde 2024	1.299.678

De wijziging van de leegwaarde (waarderingsparameters) heeft het grootste positieve effect op de marktwaardeontwikkeling.

7.4 DE BELEIDSWAARDE

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

De methodiek voor de berekening van de beleidswaarde (2.0) wordt voorgeschreven door het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK), de Autoriteit woningcorporaties (Aw), Aedes, en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Deze methodiek is gepubliceerd in het Handboek Marktw waardering, dat jaarlijks wordt geactualiseerd.

De berekening van de beleidswaarde 2.0 verschilt op vier belangrijke punten van de vorige methode. Ten eerste is de rekenhorizon aanzienlijk verlengd van 15 jaar naar 60 jaar, waarbij geen eindwaarde wordt gehanteerd. Dit zorgt voor een langere termijnvisie in de waardebepaling. Ten tweede wordt er nu een “sociale” disconteringsvoet gebruikt die beter aansluit bij de financiële realiteit van sociale verhuurders, wat resulteert in een nauwkeurigere waardering.

Daarnaast zijn de onderhoudskosten nu gebaseerd op een meerjarenonderhoudsplan (MJOP), waarbij de lasten jaarlijks kunnen verschillen. Dit biedt een realistischer beeld van de toekomstige onderhoudskosten. Tot slot worden noodzakelijke investeringen, zoals het uitfasen van woningen met E-, F- en G-labels, nu expliciet opgenomen in de berekening. Deze aanpassingen zorgen ervoor dat de beleidswaarde 2.0 een meer gedetailleerde en toekomstgerichte waardering biedt.

De marktwaarde was altijd veel hoger dan de beleidswaarde, die is gebaseerd op het werkelijke beleid van HEEMwonen. Door de nieuwe berekeningsmethode is de beleidswaarde flink toegenomen en bedraagt deze nu afgerond € 1.083,0 miljoen. De beleidswaarde laat zien welke waarde HEEMwonen ‘opoffert’ voor de invulling van haar maatschappelijke opgave. Als HEEMwonen zou handelen zoals een vastgoedbelegger, zonder rekening te houden met onze maatschappelijke opgave, dan zou de marktwaarde immers realiseerbaar zijn.



7.5 INVESTERINGEN IN NIEUWBOUW- EN RENOVATIEPROJECTEN

In 2024 zijn verschillende projecten afgerond en is gestart met de uitvoering van nieuwbouw- en renovatiewerkzaamheden. Tabel 9 toont een overzicht van de investeringen in deze projecten.

Tabel 9 Nieuwbouw- en renovatieprojecten (bedragen x € 1.000,-)

Project	Totaal budget	Totaal kosten t/m 2024	Kosten in 2024
Renovatieprojecten			
Renovatie Feldebiss meergezinswoningen (gereed 2024)	5.968	6.029	473
Renovatie Burgemeester Beckersstraat (gereed 2024)	10.555	9.873	9.535
Renovatie zorgcomplex Heugderlicht (gereed 2024)	2.262	1.676	1.620
Renovatie Europaweg-Zuid e.o. (gereed 2024)	4.955	4.545	4.522
Groot onderhoud diverse complexen (gereed 2024)	7.674	7.548	7.548
Renovatie Burgemeester Pelzerstraat (gereed 2025)	2.803	296	263
Renovatie Maarten Trompstraat (gereed 2025)	6.673	323	315
30.289			24.276
Nieuwbouwprojecten			
8 woningen Mgr. Hanssenstraat (gereed 2024)	1.899	1.912	1.087
23 woningen Einderstraat 'Centro Meta' (gereed 2025)	6.190	6.443	3.798
8.355			4.885
Na-investeringen			
Geriefsverbeteringen & Diverse energiebesparende maatregelen	2.823		

Grondposities

Onder het sociaal vastgoed in ontwikkeling is begin boekjaar 2024 een bedrag van € 716.000 opgenomen voor de grondposities. Deze positie is als gevolg van twee slooplocaties in 2024 met € 680.000 toegenomen.

7.6 LENINGEN VAN HEEMWONEN

HEEMwonen gaat zorgvuldig om met het aantrekken van financieringen en leent alleen het geld dat echt nodig is. De FMP laat zien hoeveel financiering er elk jaar nodig is. Daarnaast wordt maandelijks de liquiditeit gemonitord, wat wordt gebruikt voor financieringsvoorstellen. Deze prognose wordt regelmatig besproken in de treasurycommissie. Bij financieringsvoorstellen wordt gekeken naar het benodigde bedrag en de voorwaarden die passen bij de vervaldatum.

In 2024 is er € 30 miljoen aan nieuwe financiering aangetrokken voor de herfinanciering van afgeloste leningen en de financiering van nieuwbouw- en renovatieprojecten. Tabel 10 geeft een overzicht van de financieringen die in 2024 zijn verkregen.

Tabel 10 Nieuwe financieringen aangetrokken in 2024

Aangetrokken leningen 2024	Geldgever	Hoofdsom	Percentage	Looptijd	Aflossing	
1	BNG	€ 10.000.000	3,037	30	Fixe	DAEB
2	BNG	€ 10.000.000	3,162	10	Fixe	DAEB
3	BNG	€ 10.000.000	3,163	11	Fixe	DAEB
Totaal		€ 30.000.000	3,119*	17,00*		

* gewogen gemiddelde

De looptijd van de nieuwe leningen is afgestemd op de vervaldatum van de bestaande leningen, om rente- en herfinancieringsrisico's te beheersen. De gemiddelde looptijd van de leningen aan het einde van 2024 is 21,8 jaar (2023: 22,3 jaar), wat aanzienlijk lager is dan de signaalnorm van 35 jaar van het WSW. Het gemiddelde rentepercentage van de leningen is 1,66% (2023: 1,57%). Het rente- en herfinancieringsrisico is jaarlijks niet meer dan 15% van de uitstaande schuld.

7.7 FISCALITEIT

HEEMwonen heeft een Convenant Horizontaal Toezicht met de Belastingdienst voor een periode van drie jaar en eindigt op 31 december 2025.

De effectieve belastinglast bedraagt in 2024 afgerond € 2,3 miljoen en bestaat uit:

- Acute vennootschapsbelasting 2024: € 1,8 miljoen;
- Acute vennootschapsbelasting met betrekking tot voorgaande jaren: € 0,5 miljoen;
- Mutatie van de belastinglatentie bedraagt: -/- € 0,2 miljoen;
- We hebben bezwaar gemaakt tegen de definitieve aanslagen van 2018 en 2019 in verband met de verwerking van de heffingsvermindering verhuurderheffing en de fiscale onderhoudsvoorziening;
- Als gevolg van de ingestelde Anti Tax Avoidance Directive (ATAD) oftewel beperking van renteaftrek, verwachten we dat de vennootschapsbelasting oploopt tot ca € 6,4 miljoen in 2034.

Figuur 13

DE EFFECTIEVE BELASTINGLAST BEDRAAGT IN 2024 AFGEROND € 2,3 MILJOEN EN BESTAAT UIT:

Acute
vennootbelasting
2024

**€ 1,8
MILJOEN**

Acute
vennootschapsbelasting
met betrekking tot
voorgaande jaren:

**€ 0,5
MILJOEN**

Mutatie van de
belastinglatentie
bedraagt:

**-/- € 0,2
MILJOEN**

7.8 MEERJARENPERSPECTIEF

In november 2024 is de financiële meerjarenprognose voor de jaren 2025 tot en met 2029 door de Raad van Commissarissen vastgesteld.

Toetsing van de financiële positie van HEEMwonen vindt plaats op basis van drie kengetallen.

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

De normering van de kengetallen wordt bepaald door Aw en WSW.

Tabel 11 Minimale/maximale waarden op basis van Aw//WSW normen

Kengetallen	Grens	DAEB	niet-DAEB	Enkelvoudig/ geconsolideerd
Solvabiliteit (%)	minimaal	30%	30%	30%
ICR	minimaal	1,4	1,8	1,4
Loan to value o.b.v. beleidswaarde (%)	maximaal	70%	70%	70%

Financiële resultaten huidig beleid

Tabel 12 geeft de financiële resultaten van het huidige beleid van HEEMwonen weer, zoals vertaald in de Financiële Meerjarenprognose 2025-2029 (FMP).

Tabel 12 Uitkomsten FMP voor de periode 2025-2029

Kengetallen	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Solvabiliteit beleidswaarde(%)	71,4	69,5	65,9	62,2	58,0	55,2
ICR	4,6	4,7	4,4	3,5	3	2,9
Loan to value beleidswaarde (%)	27,2	29,8	33,4	37,1	40,8	43,5

Uit bovenstaande FMP blijkt dat HEEMwonen in de periode 2025-2029 blijft voldoen aan de financiële normen.

Financiële Risico's

HEEMwonen berekent daarnaast de impact van een groot aantal mogelijke economische scenario's die woningcorporaties in de toekomst kunnen tegenkomen. Denk hierbij aan factoren zoals prijsinflatie, looninflatie, rente, vastgoedwaarde ontwikkeling en bouwkostenstijgingen. Uit deze risicoanalyse blijkt dat de kans dat HEEMwonen in financiële problemen komt bij deze scenario's zeer klein is. De financiële positie van HEEMwonen is dan ook sterk.

7.9 VERENIGING VAN EIGENAREN

Tabel 13

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	10 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
Kremerstraat, Kerkrade	14 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

In 2024 was het woningtekort, de lange wachttijden voor woningzoekenden en de (on) bereikbaarheid van koopwoningen een belangrijk thema voor de volkshuisvesting en woningcorporaties. Ondanks woondeals en versnellingsagenda's blijft de nieuwbouw achter. Ook werden er belangrijke veranderingen in wet- en regelgeving aangekondigd voor de sector, vooral voor commerciële verhuurders en woningcorporaties. Het nieuwe kabinet introduceerde beleidslijnen zoals de Wet Versterking Regie op de Volkshuisvesting en de Wet Betaalbare Huur, die invloed hebben op huurbeleid en betaalbaarheid.

De wijziging in de berekening van de beleidswaarde en de daarop aangepaste grenswaarden voor financiële risico's van de Aw en WSW, vroegen om een herziening van de financiële strategie. Het afschaffen van tijdelijke huurcontracten bracht uitdagingen voor verhuur en doorstroom, terwijl de afschaffing van de salderingsregeling invloed heeft op duurzaamheidsplannen.

De nationale prestatieafspraken (NPA) werden herzien, waarbij de aanpassing van het huurbeleid het meest opvallend was. Er werd gesproken over het Duurzaam Prestatiemodel (DPM) voor woningcorporaties, dat verder wordt uitgewerkt in 2026/2027. In relatie tot het DPM, werd er een richtlijn voor solidariteit tussen corporaties vastgesteld door de ALV van Aedes.

Deze ontwikkelingen onderstrepen de cruciale rol van een strategisch ingestelde Raad van Commissarissen bij het waarborgen van de juiste koers in een dynamische omgeving. Voor HEEMwonen is de strategische koers 'Samen Buurtmaken' van groot belang. Deze koers ondersteunt zowel het besturen van de organisatie als het toezicht houden op de uitvoering, met de nadruk op het verbeteren van de leefbaarheid in onze buurten en wijken.

Terugkijkend op 2024, zijn er een aantal belangrijke ontwikkelen te noemen:

- ⬢ De RvC special rondom het thema organisatiekracht (februari 2024).
- ⬢ Mutaties in het bezit van de corporatie; De goedkeuring van diverse investeringsbesluiten voor verduurzamings-, renovatie- en nieuwbouwprojecten, waaronder de gebiedsontwikkeling Rolduckerveld.
- ⬢ Tijdens de informele bijeenkomst "Toezichthouders in Dialoog" bespraken we samen met toezichthouders van onze partners de strategische koers, de ontwikkelingen in Parkstad, de bijbehorende uitdagingen en de gevolgen hiervan voor de rol van de toezichthouder.
- ⬢ Het proces en de resultaten van de visitatie 2020-2023.
- ⬢ De goedkeuring van het herziene financieel beleid, investeringsstatuut, treasurystatuut en procuratiereglement in november 2024.
- ⬢ De benoeming van de nieuwe bestuurder van HEEMwonen per 1-3-2025 in december 2024.
- ⬢ Het (her)benoemingsbesluit van de commissaris op voordracht van de huurdersorganisatie met het kennisgebied vastgoed en volkshuisvesting per 1-1-2025 tot 1-1-2028.
- ⬢ De voorgenomen benoeming van een nieuwe commissaris met het kennisgebied bestuurlijk/maatschappelijk & bedrijfskunde/organisatiekunde en voorzitter van de remuneratiecommissie per 27-2-2025.



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 bij 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.
- ◻ Binnen de RvC zijn twee commissies actief: de Auditcommissie en de Selectie- en Remuneratiecommissie. Elke commissie heeft eigen reglementen waarin rollen en verantwoordelijkheden zijn beschreven, evenals de samenstelling en werkwijze van de commissie.
- ◻ De commissies geven advies aan de Raad van Commissarissen over onderwerpen binnen hun taakgebied en helpen bij het voorbereiden van de besluiten. De uiteindelijke verantwoordelijkheid voor de besluitvorming ligt echter bij de gehele Raad van Commissarissen.
- ◻ Voor de toezichthoudende rol hanteert de RvC onder meer het investeringsstatuut en treasurystatuut.

De statuten en reglementen van de Raad van Commissarissen en het bestuur bevatten regels over hoe om te gaan met belangenverstrengeling. Tijdens de vergadering van 21 november is het vastgoedbezit binnen de raad opnieuw besproken. Op basis van de vastgestelde criteria heeft de raad geconcludeerd dat er op dit moment geen sprake is van (schijn van) belangenverstrengeling. Het (mede)bezit, verhuur of beheer van vastgoed vormt geen concurrentie voor de corporatie en er zijn geen aanwijzingen voor niet-goed verhuurderschap.

De Raad van Commissarissen bevordert een cultuur waarin commissarissen elkaar aanspreken. Elke commissaris is bereid zijn of haar normen te laten toetsen door anderen en staat open voor feedback. Het functioneren van de raad als geheel en van de individuele commissarissen wordt jaarlijks geëvalueerd.

Visie op bestuur en toezicht

In het verslagjaar is gewerkt conform de in februari 2023 vastgestelde Visie op bestuur en toezicht, die in 2024 getoetst is. Het toetsingskader is opgenomen in het RvC reglement en is opgesteld in overleg met het bestuur en vastgesteld door de RvC. Figuur 14 toont de voor de RvC relevante interne en externe toezichts- en toetsingskaders.

Figuur 14

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 remuneratiecommissie;
- ◻ 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.

Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden.
Behorend bij controleverklaring
d.d. 27 mei 2025.

Toezicht op strategie

De strategische koers Samen Buurtmaken vormt de leidraad voor het toezicht. Begin 2024 is deze koers verder uitgewerkt in een doelenboom met concrete en meetbare maatschappelijke effecten, doelen en resultaten. De RvC wil zich, naast haar rol als toezichthouder, verder ontwikkelen als sparringpartner voor thema's rondom 'changing the business'. In de vergaderingen van de RvC wordt meer aandacht besteed aan de strategische dialoog over kaders, de afwijkingen daarvan en dilemma's in de afwegingen die de organisatie maakt. Ook in 2024 vonden weer enkele themabijeenkomsten plaats, waarin strategische thema's werden besproken.

Toezicht op risicobeheersing

De RvC ontvangt een periodieke rapportage met strategische risico's. In 2024 heeft de auditcommissie periodiek de thema's fraude en integriteit behandeld. Naast de harde sturings- en beheersmaatregelen besteden bestuur en RvC, elk vanuit hun eigen rol, ook aandacht aan soft controls zoals voorbeeldgedrag. De controlefunctie is onafhankelijk gepositioneerd en rapporteert rechtstreeks aan de RvC. In het kader van haar adviesfunctie overlegt de Auditcommissie 1 keer per jaar met de business controller. De Auditcommissie heeft rechtstreeks contact met de accountant en adviseert de RvC hierin. Op 22 mei 2024 had de Auditcommissie een gesprek met de accountant, en op 30 mei volgde een bijeenkomst van de volledige Raad van Commissarissen met de accountant over het controleverslag en de jaarrekening 2023.

De externe omgeving van HEEMwonen/ stakeholderdialoog

Bij 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. Op 4 april 2024 vond het gesprek met het CHOH plaats over de algemene gang van zaken en de voordracht van de huurderscommissaris.

In 2024 vond regelmatig overleg plaats met het CHOH over de profielen en het wervings- en selectieproces van de nieuwe bestuurder. Daarnaast werd gesproken over de (her)benoeming van het RvC-lid met het profiel vastgoed en volkshuisvesting (op voordracht van het CHOH) en het nieuw te werven RvC-lid met het profiel bestuurlijk-maatschappelijk.

Toezicht op de afhandeling van klachten

Het bestuur brengt minimaal één keer per jaar verslag uit aan de RvC over ingediende klachten. Op 30 mei 2024 is het jaarverslag van de geschillenadviescommissie over 2023 besproken in de RvC.

Werkwijze en besluiten

De RvC heeft in het verslagjaar zes reguliere overleggen gevoerd. Voorafgaand aan deze overleggen heeft de RvC in besloten kring vergaderd. Daarnaast vonden er diverse themasessies plaats rondom:

- △ Organisatiekracht
- △ Branding HEEMwonen: 'De kracht van samen en net even anders'
- △ Ambitieplan Kerkrade-Oost

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

De voorzitter van de RvC stelt de agenda voor de overleggen vast en bereidt de vergaderingen samen met de bestuurder en bestuursadviseur voor. De RvC heeft eind 2023 een programma samengesteld voor 2024 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. Vervolgens ontvangt de RvC deze stukken minimaal één week voor de vergadering. Indien nodig wordt de RvC tussentijds geïnformeerd, bijvoorbeeld bij persberichten en in het geval van crisiscommunicatie.

Tabel 14 geeft inzicht in besproken thema's en besluiten die de RvC heeft genomen tijdens reguliere overleggen. Tabel 15 toont taken en gespreksonderwerpen van de commissies.

**“DE KRACHT
VAN SAMEN
EN NET EVEN
ANDERS”**

Tabel 14 Thema's en besluiten RvC vergaderingen 2024

Commissie	Taak
Investeringsvoorstel Rolduckerveld	Goedkeuring bestuursbesluit voor de ontwikkeling en realisatie van 297 nieuwbouwwoningen in de gebiedsontwikkeling Rolduckerveld.
Investering renovatieprojecten	Goedkeuring besluit tot verduurzaming van 145 woningen.
Jaarplan control	Ter informatie
Risicomanagement geactualiseerd	Ter informatie
Jaarverslag en jaarrekening 2023	Goedkeuring
Decharge bestuurder	Goedkeuring
Visitatie 2020-2023	Ter voorbereiding
Investeringsvoorstel Hereweg 52	Goedkeuring bestuursbesluit herontwikkeling locatie Hereweg 52 waarbij het bestaande complex wordt vervangen door 32 nieuwbouwwoningen.
Bod op de woonvisie	Goedkeuring
Projectenrapportage	Ter informatie
Kwartaalrapportages (BSC, rapportage control)	Ter informatie
Auditplan accountant	Goedkeuring
Investering renovatieprojecten 2025	Goedkeuring
Financieel beleid	Goedkeuring
Investeringsstatuut	Goedkeuring
Procuratiereglement	Goedkeuring
FMP 2025-2029 & treasury jaarplan 2025	Goedkeuring
Verslagen fiscale commissie	Ter informatie
Handreiking opnieuw beoordeling vastgoedbezit RvC-leden	Ter bespreking
Benoemingsbesluit nieuwe bestuurder per 1-3-2025	Formele vastlegging
(Her)benoemingsbesluit 2de termijn commissaris met profiel vastgoed en volkshuisvesting op voordracht van de bewoners, per 1-1-2025 tot 1-1-2028	Formele vastlegging
Voorgenomen besluit benoeming commissaris met profiel bestuurlijk/maatschappelijk & bedrijfskunde/organisatiekunde tot lid van de RvC HEEMwonen en voorzitter van de remuneratiecommissie per 1 februari 2025.	Formele vastlegging
Beloningsafspraken bestuurder 2025 (mevr. van Beek)	Vaststellen
Bezoldiging RvC 2025	Vaststellen

Tabel 15 Overzicht taken en gespreksonderwerpen van de kerncommissies in 2024

Audit 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.	6	⬢ Treasuryjaarplan 2024 ⬢ Jaarplan control 2024 ⬢ Kwartaalrapportages, interne controlebevindingen rapportage risicomanagement ⬢ Jaarverslag, jaarrekening en accountantsverslag 2023 ⬢ Kaderbrief FMP 2025-2029. ⬢ Diverse investeringen renovatieprojecten ⬢ Projectenrapportage ⬢ Auditplan accountant ⬢ Financiële sturing en beleid ⬢ Investeringsstatuut, treasurystatuut, procuratiereglement ⬢ Financiële meerjarenprognose (FMP) 2025-2029
Selectie - en Remuneratie-commissie	Beoordeling en honorering bestuurder en RvC, werving en (her)benoeming RvC-leden.	2	⬢ Samenstelling RvC; profielen en bemensing ⬢ Procesafspraken voor RvC-vacatures en herbenoemingsprocedures ⬢ Zelfevaluatie RvC ⬢ Resultaatafspraken en beoordeling bestuurder ⬢ Werving en benoeming nieuwe bestuurder

RvC en medezeggenschap

Op 21 november 2024 vond het jaarlijkse overleg plaats tussen de RvC en de OR in aanwezigheid van de bestuurder. In dit overleg zijn de thema's organisatiekracht, de bestuurswissel en de belangrijkste onderwerpen voor de RvC voor het jaar 2025 besproken.

Jaarverslag, jaarrekening, accountantsverslag

Op 22 mei 2024 zijn het jaarverslag en de jaarrekening 2023, evenals het accountantsverslag, besproken met de leden van de Auditcommissie. In de daaropvolgende vergadering van de RvC van 30 mei 2024 zijn de jaarstukken 2023 besproken en vastgesteld.

Visitatie 2020-2023

De Raad van Commissarissen en het bestuur waren gezamenlijk opdrachtgever van de visitatie over de periode 2020-2023, die waardevol inzicht bood in de maatschappelijke prestaties van HEEMwonen en mogelijke verbeteringen. Het rapport bevestigt dat de aanbevelingen uit eerdere visitaties serieus zijn opgepakt en dat er actie op is ondernomen. De visitatie was ook een kans om te toetsen hoe de koers wordt gedragen, de samenwerking met partners wordt ervaren en de prestaties van HEEMwonen worden beoordeeld. De resultaten laten zien dat onze koers en deelvisies breed worden ondersteund, en dat partners de samenwerking als zeer prettig ervaren.

De positieve kwalificatie 'goed' voor maatschappelijke waarde, verankering en besturing erkent de impact en toewijding van HEEMwonen. Het bevestigt ook de brede steun voor de visie Samen Buurtmaken. De Raad van Commissarissen is trots op deze beoordeling, die het resultaat is van de inzet van onze collega's. Tegelijkertijd nemen we de aanbevelingen ter harte, vooral op het gebied van maatschappelijke capaciteit. We zijn al bezig met de genoemde ontwikkelpunten en blijven werken aan de versterking van Samen Buurtmaken en de samenwerking met onze partners.

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". Het jaarprogramma wordt voorafgaand in samenspraak met het bestuur en de Raad van Commissarissen vastgesteld.

De raad maakt onderscheid tussen thema's die voortvloeien uit de formele toezichtrol van de RvC 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 2024 waren dat onder andere organisatiekracht, de wijkvisies en de dialoog opzoeken met toezichthouders van samenwerkingspartners.

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 toe op de kwaliteit en continuïteit van het bestuur van HEEMwonen. De bestuurder - mevrouw L. van Beek - is per 1 maart 2021 benoemd voor de duur van vier jaar. De remuneratiecommissie voert ieder jaar het halfjaarlijks voortgangsgesprek en het beoordelingsgesprek met de bestuurder. De gemaakte resultaatafspraken vormen de basis voor het beoordelingsgesprek.

Het beoordelingsgesprek met de bestuurder over het jaar 2023 heeft plaatsgevonden op 22 februari 2024 en daarin zijn ook resultaatafspraken gemaakt voor de komende periode. Het jaargesprek met de bestuurder over het jaar 2024 staat gepland in januari 2025.

Begin 2024 is gestart met de procedure voor de opvolging van de bestuurder met ondersteuning en advies van een extern wervings- en selectiebureau. De profielschets is besproken met het CHOH, de OR en een delegatie van de medewerkers en vervolgens vastgesteld door de RvC. Voor deze rol heeft een interne kandidaat, R. Dautzenberg - directeur strategie & wonen, zich gemeld. Op basis van een onafhankelijke externe geschiktheidstoets en draagvlakonderzoek alsmede de positieve zienswijze van de Aw, heeft de RvC hem benoemd tot bestuurder met ingang van 1 maart 2025.

Bezoldiging bestuurder

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

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 2024 voor HEEMwonen is € 218.000 (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.

Tabel 16 Bezoldiging leidinggevende topfunctionarissen

Bedragen * € 1	Mw. E.J.J. van Beek-Bouw
Functie	Bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2024	1/1 - 31/12 (2023: 1/1 - 31/12)
Omvang dienstverband (in fte)	1,0 (2023: 1,0)
Dienstbetrekking?	Ja
Bezoldiging 2024	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 184.366 (2023: € 179.980)
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 24.329 (2023: € 22.402)
Subtotaal	€ 208.695 (2023: € 202.382)
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	€ 218.000 (2023: € 209.000)
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
Bezoldiging	€ 208.695 (2023: € 202.382)
Het bedrag van de overschrijding en de 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

De Raad van Commissarissen is samengesteld op basis van diversiteit, zodat effectief toezicht kan worden gehouden. De functieprofielen zijn afgestemd op zowel externe uitdagingen als de interne organisatieontwikkeling, evenals de wettelijke eisen voor intern toezicht. Volgens de statuten en de vastgestelde profielschets (zie kader) bestaat de RvC in 2023 uit vijf leden, waarvan twee benoemd zijn op bindende voordracht van de huurdersvereniging CHOH.

Wijzigingen in samenstelling en rollen RvC

- ◻ In 2024 bleef de samenstelling en rolverdeling binnen de Raad van Commissarissen ongewijzigd.
- ◻ In het derde kwartaal van 2024 is de herbenoemingsprocedure voor de commissaris met het profiel 'vastgoed en volkshuisvesting' en de zogeheten huurderscommissaris in gang gezet. In de vergadering van 12 december 2024 is op voordracht van het CHOH de herbenoeming van deze commissaris per 1-1-2025 bekrachtigd. Deze commissaris is tevens lid van de auditcommissie.
- ◻ Begin 2025 treedt een commissaris af op basis van het rooster van aftreden. In het derde kwartaal van 2024 is daarom ook de werving- en selectieprocedure opgestart voor een nieuwe commissaris met het kennisgebied bestuurlijk/maatschappelijk & bedrijfskunde/organisatiekunde. Deze commissaris wordt tevens voorzitter van de remuneratiecommissie. De procedure is begeleid door een gerenommeerd wervings- en selectiebureau. De commissaris met het profiel bestuurlijk/maatschappelijk & bedrijfskunde/organisatiekunde is in de vergadering van 12 december 2024 onder voorbehoud van een positieve zienswijze van de Aw, benoemd als lid van de Raad van Commissarissen per 1-2-2025. De OR heeft een positief advies gegeven.
- ◻ 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. Door de vacatures in de afgelopen periode zijn de profielen uitgebreid geëvalueerd en beoordeeld en waar nodig bijgesteld om optimaal aan te sluiten bij de toekomstige opgaven. Uitgangspunt voor de bezetting van de Raad blijft dat deze uit generalisten bestaat die gezamenlijk een multidisciplinair team vormen.
- ◻ De nieuwe commissarissen worden zorgvuldig ingewerkt via een uitgebreid introductieprogramma. Dit programma bevat onder andere verdiepingssessies over onderwerpen zoals de strategische koers, portefeuillemanagement, vastgoedsturing, financieel beleid en verslaglegging, begroting en risicomanagement. Ook zijn er kennismakingsgesprekken met het CHOH en de OR, en een wijkbezoek. In werving en selectie en (her)benoemingsprocedures van commissarissen wordt tevens uitgebreid aandacht besteed aan het kunnen vervullen van een voorbeeldfunctie en aan de strategische koers Samen Buurtmaken met bijhorende beloften.

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 tabel). 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 Tabel 17 is weergegeven aan welk profiel de betreffende commissarissen in het verslagjaar voldoen. De RvC is van mening dat de profielschets en de hierin opgenomen competenties, deskundigheden en ervaringen goed zijn uitgebalanceerd en mede zijn gebaseerd op de door VTW opgestelde criteria voor goed intern toezicht.

Tabel 17 Samenstelling RvC en rooster van aftreden d.d. 31 december 2024

Naam	Geslacht	Geboortejaar	Functie in RvC	Expertise	Kerncommissie	Hoofdfunctie	Relevante nevenfunctie(s)	1e benoeming	Herbenoeming	Aftredend per
Drs. C.M.A. van Rosmalen	m	1957	Voorzitter	Governance en maatschappelijk	Remuneratie (lid)	-	Zelfstandig adviseur, interim-bestuurder, coach	01-04-2022		
Drs. D.J.H.N. Huntjens	m	1969	Vice voorzitter	Governance, bedrijfsvoering en maatschappelijk	Remuneratie (vz)	Voorzitter College van Bestuur stichting Prisma te Panningen	Bestuurslid stichting Ontdeklab Peen en Maas, lid RvT Stichting Cultuurpad	21-02-2017	21-02-2021	21-02-2025
Ir. W.F.P. Weide MRE	m	1956	Lid	Vastgoed en volkshuisvesting	Audit (lid)	Zelfstandig adviseur, (interim) manager, sparringspartner o.g.v. vastgoed en gebiedsontwikkeling	Voorzitter auditcommissie Omnia Wonen, voorzitter commissie Wonen en Vastgoed Intermaris	01-01-2021 (op voordracht bewoners)	01-01-2025	01-01-2028
Dhr. N.E. Haster RA RC EMFC	m	1965	Lid	Financien en Risicomanagement	Audit (vz)	Directeur Groep Financiën, control en zorgcontractering Stichting Zuyderland MC	Lid van het curatorium van de post - initiële controllersopleiding UMIO Maastricht	02-02-2023 (op voordracht bewoners)		
Mevr. M.A.C.J. Potting PhD	v	1969	Lid	Sociaal-Maatschappelijk	-	Eigenaar Onderzoek- en Advies Bureau Atelier MP	Lid RvT St. Woonzorgcentrum De Beyart Lid RvT Eigen Kracht Centrale	21-9-2023		

Trainee RvC

In 2024 heeft de Raad van Commissarissen vanwege de relatief recente samenstelling geen gebruik gemaakt van het inzetten 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 spelen hierin een voorbeeldrol. De strategische koers van HEEMwonen, samen met de beloften en ambities uit de vier deelvisies, vormt de leidraad voor organisatieontwikkelingen. Deze koers en beloften worden verwerkt in terugkoppelingen over verschillende onderwerpen, zoals algemene governance 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 2024 ten minste 5 PE-punten te behalen. Tabel 18 geeft een overzicht van de door de commissarissen behaalde PE-punten in het verslagjaar.

Tabel 18 Overzicht van de door de leden van de RvC behaalde PE-punten in 2024

Naam commissaris	PE-norm 2024	PE-behaald 2024	Overschot/ tekort 2024	Voldaan?	Overschot / tekort 2023/2024
Drs. C.M.A. van Rosmalen	5	6	1	ja	5
Drs. D.J.H.N Huntjens	5	4	5	ja	4
Ir. W.F.P. Weide	5	6	1	ja	5
N.E. Haster RA RC EMFC	5	10	5	ja	4
Dr. M.A.C.J. Potting	5	6	1	ja	0

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. Er is eveneens sprake van een bescheiden onbelaste onkostenvergoeding. De specificatie is terug te vinden in Tabel 19.

De vergoeding voor de toezichthoudende werkzaamheden voor het jaar 2024 is in de vergadering van 16 november 2023 vastgesteld op € 17.000, - voor de RvC leden en € 25.500 voor de voorzitter. Deze honorering correspondeert voor zowel de leden als de voorzitter met 92% van het maximum van beroepsregel VTW in bezoldigingsklasse G, afgerond op bedragen per 500. Daarnaast is er een onkostenvergoeding van € 40 per maand uitgekeerd.

Tabel 19 Bezoldiging leden RvC
Toezichthoudende topfunctionarissen

Bedragen x € 1	Drs. C.M.A van Rosmalen	Drs. D.J.H.N. Huntjens	Ir. W. Weide MRE	N.E. Haster	Dr. M.A.C.J. Potting
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functie-vervulling in 2024	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging 2024					
Bezoldiging (excl. BTW)	€ 25.500	€ 17.000	€ 17.000	€ 17.000	€ 17.000
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	€ 32.700	€ 21.800	€ 21.800	€ 21.800	€ 21.800
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Totaal bezoldiging 2024	€ 25.500	€ 17.000	€ 17.000	€ 17.000	€ 17.000
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

Gegevens 2023

Bedragen x € 1	Drs. C.M.A van Rosmalen	Drs. D.J.H.N. Huntjens	Ir. W. Weide MRE	N.E. Haster	Dr. M.A.C.J. Potting
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functie-vervulling in 2023	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	2/2 - 31/12	21/9 - 31/12
Bezoldiging 2023					
Bezoldiging (excl. BTW)	€ 23.074	€ 15.382	€ 15.382	€ 14.100	€ 4.273
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	€ 31.350	€ 20.900	€ 20.900	€ 19.068	€ 5.841

8.7 ZELFEVALUATIE

Op 30 oktober 2024 vond de jaarlijkse zelfevaluatie plaats, onder begeleiding van dhr. Van Spijker (Van Vieren adviseurs). De evaluatie bestond uit twee onderdelen: reflectie en het delen van wederzijdse verwachtingen met de nieuwe bestuurder.

In het eerste deel werd stilgestaan bij de onderlinge waardering, samenwerking, rollen en taakverdeling binnen de Raad van Commissarissen (RvC), de werkwijze en de relatie met de nieuwe bestuurder. In het tweede deel werden de wederzijdse verwachtingen met de nieuwe bestuurder besproken, waaronder een casus over ondernemerschap.

Op basis van de zelfevaluatie zijn verschillende aandachtspunten geformuleerd. Het is belangrijk om de integraliteit van oordeelsvorming binnen de twee commissies te waarborgen. Verder zijn er vraagstukken benoemd die meer uitwerking nodig hebben, vooral met betrekking tot toezicht en de gevolgen voor de organisatie. De raad wil ook dieper ingaan op thema's zoals de leefbaarheid en veerkracht van buurten, in lijn met de strategische koers Samen Buurtmaken.



8.8 SLOTWOORD

In 2024 heeft de Raad waardevolle ervaring opgedaan met het gekozen proportioneel toezicht en is er ruimte gemaakt voor het bespreken van belangrijke thema's, zoals duurzaam financieren, huisvestingsontwikkelingen in Parkstad en de versterking van de organisatie. De Raad heeft met bewondering gezien hoe de organisatie zich verder heeft ontwikkeld, met als resultaat meer stabiliteit in belangrijke functies. Veel vacatures, ook voor extra slagkracht, zijn succesvol ingevuld, waarbij ook ruimte is geboden aan het aanwezige talent binnen HEEMwonen.

Samenwerking met andere partijen in de regio wordt steeds belangrijker en dat vraagt om een aangepaste manier van toezicht houden. Dit jaar heeft er een eerste verkennend overleg plaatsgevonden met toezichthouders van samenwerkingspartners, om onze visie op gezamenlijk en apart toezichthouden te verfijnen. De Raad is van plan dit overleg voort te zetten.

Met de toenemende maatschappelijke spanningen, waaronder de groeiende vraag naar betaalbare woningen, zijn de uitdagingen voor de regio groot. De Raad heeft volledig vertrouwen in de bestuurder en de organisatie om deze regionale opgaven te vertalen naar de kern van ons werk: Samen Buurtmaken! Dit verslag is vastgesteld door de Raad van Commissarissen van HEEMwonen.

C.M.A. van Rosmalen, voorzitter
D.J.H.N. Huntjens, vice voorzitter
N.E. Haster
W.F.P. Weide
M.A.C.J. Potting



09

JAAARREKENING

INHOUDSOPGAVE

1	Balans	82
2	Winst- en verliesrekening	84
3	Kasstroomoverzicht	85
4	Toelichting op de jaarrekening	86
5	Grondslagen voor de waardering van activa en passiva	90
6	Grondslagen voor de bepaling van het resultaat	97
7	Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht	102
8	Toelichting op de onderscheiden posten van de balans	103
9	Toelichting op de onderscheiden posten van de winst-en-verliesrekening	123
10	Balans DAEB	135
11	Balans niet-DAEB	137
12	Winst-en-verliesrekening DAEB	139
13	Winst-en-verliesrekening niet-DAEB	140
14	Kasstroomoverzicht DAEB	141
15	Kasstroomoverzicht niet-DAEB	142

Balans per 31 december 2024

(bedragen x € 1.000)

	Toelichting	31.12.2024	31.12.2023
Activa			
Vaste activa			
Vastgoedbeleggingen	1.0		
DAEB-vastgoed in exploitatie	1.1	1.250.563	1.171.010
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	1.1	49.115	45.862
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.2	6.631	2.261
Totaal van vastgoedbeleggingen		1.306.309	1.219.133
 Materiële vaste activa	2.0		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.1	4.264	4.591
Totaal van materiële vaste activa		4.264	4.591
 Financiële vaste activa	3.0		
Latente belastingvorderingen	3.1	3.003	3.162
Totaal van financiële vaste activa		3.003	3.162
 Totaal van vaste activa		1.313.577	1.226.886
 Vorderingen	4.0		
Huurdebiteuren	4.1	335	363
Overheid	4.2	281	100
Belastingen en premies sociale verzekeringen	4.3	1.809	872
Overige vorderingen	4.4	104	53
Overlopende activa	4.5	648	167
Totaal van vorderingen		3.177	1.555
 Liquide middelen	5.0		
Totaal van vlottende activa		4.460	4.350

Totaal van activa

1.318.037 1.231.236

Passiva	Toelichting	31.12.2024	31.12.2023
<i>Eigen vermogen</i>	6.0		
Eigen vermogen	6.1	330.013	325.253
Herwaarderingsreserve	6.2	639.602	573.946
Totaal van eigen vermogen		969.615	899.199
 <i>Voorzieningen</i>	7.0		
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructurerings	7.1	-	-
Overige voorzieningen	7.2	3.574	953
Totaal van voorzieningen		3.574	953
 <i>Langlopende schulden</i>	8.0		
Schulden aan banken	8.1	316.946	299.111
Overige schulden	8.2	2.854	0
Totaal van langlopende schulden		319.801	299.111
 <i>Kortlopende schulden</i>	9.0		
Schulden aan overheid	9.1	17	7
Schulden aan banken	9.2	12.042	20.069
Schulden aan leveranciers en handelskredieten		4.407	4.401
Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	9.3	3.018	2.114
Overige schulden	9.4	1.014	1.212
Overlopende passiva	9.5	4.550	4.171
Totaal van kortlopende schulden		25.048	31.974

Totaal van passiva

1.318.037 1.231.236

Winst-en verliesrekening over 2024

(bedragen x 1000)

	Toelichting	2024	2023
		€	€
Huuropbrengsten	10.0	72.132	70.581
Opbrengsten servicecontracten	11.1	3.414	3.234
Lasten servicecontracten	11.2	-3.623	-3.340
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	12.0	-4.712	-4.711
Lasten onderhoudsactiviteiten	13.0	-32.063	-33.755
Overige directe operationele lasten exploitatie in bezit	14.0	-4.940	-4.485
Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		30.208	27.522
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		923	467
Toegerekende organisatiekosten		-31	-
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-746	-368
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	15.0	146	99
Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	16.1	-24.576	-13.328
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	16.2	78.185	-42.246
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille		53.608	-55.574
Opbrengsten overige activiteiten		339	275
Totaal van nettoresultaat overige activiteiten	17.0	339	275
Overige organisatiekosten	18.0	-2.780	-2.545
Kosten omtrent leefbaarheid	19.0	-3.589	-3.268
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten		169	161
Rentelasten en soortgelijke kosten		-5.257	-5.046
Totaal van financiële baten en lasten	20.0	-5.088	-4.885
Totaal van resultaat voor belastingen		72.844	-38.275
Belastingen	21.0	-2.427	-4.083
Totaal van resultaat na belastingen		70.416	-42.358

Nettoresultaat na belastingen

70.416 -42.358

Kasstroomoverzicht over 2024

(bedragen x 1000)

(Volgens de directe methode)

	2024	2023
	€	€
OPERATIONELE ACTIVITEITEN		
Ontvangsten		
Huurontvangsten	76.258	72.212
Ontvangen interest	46	205
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<i>76.304</i>	<i>72.417</i>
Uitgaven		
Betalingen aan werknemers	-11.751	-9.984
Onderhoudsuitgaven	-25.950	-30.839
Overige bedrijfsuitgaven	-13.652	-11.548
Betaalde interest	-4.939	-5.073
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-153	-481
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-1.024	-892
Vennootschapsbelasting	-3.491	-3.337
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<i>-60.959</i>	<i>-62.154</i>
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	15.345	10.263
(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN		
Ontvangsten		
Verkoopontvangsten bestaande huur	918	1.067
<i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA</i>	<i>918</i>	<i>1.067</i>
Uitgaven		
Nieuwbouw huur	-3.884	-4.771
Verbeteruitgaven	-21.806	-7.359
Aankoop	-612	-536
Sloopuitgaven	-1.172	-950
Investerings overig	-232	-236
<i>Totaal van verwervingen van MVA</i>	<i>-27.706</i>	<i>-13.852</i>
<i>Saldo van in-en uitgaande kasstroom MVA</i>	<i>-26.787</i>	<i>-12.785</i>
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-26.787	-12.785
FINANCIERINGSACTIVITEITEN		
Ontvangsten		
Nieuwe te borgen leningen	30.000	15.000
Nieuwe ongeborgde leningen	0	3.900
Uitgaven		
Aflossing geborgde leningen	19.990	21.151
Aflossing ongeborgde leningen	78	-2.924
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	9.932	673
Toename (afname) van geldmiddelen	-1.512	-1.849
Geldmiddelen aan het begin van de periode	2.795	4.644
Geldmiddelen aan het einde van de periode	<u>1.283</u>	<u>2.795</u>

Toelichting op de jaarrekening

Algemeen

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari tot en met 31 december 2024. Alle bedragen luiden in euro's, tenzij anders vermeld.

Activiteiten

De activiteiten van HEEMwonen, statutair en feitelijk gevestigd te Kerkrade, Markt 52, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 14021260, zijn gericht op exploitatie en ontwikkeling van woningen voor de sociale huursector op het gebied van volkshuisvesting zoals omschreven in artikel 45 van de Woningwet.

Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

De jaarrekening van Woningcorporatie HEEMwonen 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).

De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van historische kosten, tenzij anders vermeld.

Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop zij betrekking hebben. Winsten worden slechts opgenomen voor zover zij op balansdatum zijn gerealiseerd. Verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het verslagjaar, worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

Oordelen en schattingen

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder vormt het bestuur oordelen en schattingen bij de bepaling van de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed betreft de belangrijkste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening van HEEMwonen.

Schattingswijzigingen

In de jaarrekening 2024 is sprake van de volgende schattingswijzigingen:

Beleidswaarde:

In 2024 zijn enkele uitgangspunten voor de berekening van de beleidswaarde aangepast. Ten opzichte van 2023 zijn de volgende aanpassingen doorgevoerd:

- Er wordt een sociale, uniforme disconteringsvoet gehanteerd (2023: afhankelijk van regio, vermogensverhoudingen en specifieke risico's);
- De berekeningshorizon wordt gesteld op 60 jaar zonder eindwaarde (2023: 15 jaar met een eindwaarde);
- De onderhoudslasten worden ingerekend op basis van een meerjarenonderhoudsbegroting (2023: onderhoudsnorm voor de gehele levensduur);
- De harde verplichtingen voor het uitfasen van woningen met energielabels E, F en G worden opgenomen (2023: niet uitgewerkt).

De beleidswaarde ultimo 2024 is afgerond € 493 miljoen hoger dan de beleidswaarde ultimo 2023. Het is praktisch niet mogelijk de beleidswaarde 2023 te bepalen op basis van de uitgangspunten 2024.

Financiële instrumenten

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten (zoals vorderingen en schulden), als afgeleide financiële instrumenten (derivaten) verstaan. HEEMwonen heeft geen afgeleide financiële instrumenten.

In de toelichting op de onderscheiden posten van de balans wordt de reële waarde van het desbetreffende instrument toegelicht als die afwijkt van de boekwaarde. Indien het financiële instrument niet in de balans is opgenomen wordt de informatie over de reële waarde gegeven in de toelichting op de 'Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen'.

Primaire financiële instrumenten

Voor de grondslagen van primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost van de 'Grondslagen voor de waardering van activa en passiva'.

Afgeleide financiële instrumenten

In 2024 is het treasurystatuut geactualiseerd en door de Raad van Commissarissen vastgesteld. Hierin is expliciet opgenomen dat HEEMwonen geen derivaten in haar portefeuille mag houden.

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 rentedragende vorderingen (met name onder financiële vaste activa en liquide middelen) en rentedragende langlopende en kortlopende schulden (waaronder schulden en kredietinstellingen). Voor vorderingen en schulden met variabele afspraken 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.

Gescheiden verantwoording DAEB / niet-DAEB

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

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

Grondslag voor scheiding	Posten in gescheiden verantwoording
Directe scheiding op VHE-niveau. De opbrengsten/kosten en kasstromen van individuele transacties worden direct toegerekend aan de individuele VHE die staat geclassificeerd als DAEB dan wel niet-DAEB.	Balans: Activa in ontwikkeling Voorziening onrendabele investeringen Overlopende passiva Winst-en-verliesrekening: Huuropbrengsten Opbrengsten servicecontracten Verkoopopbrengsten en -lasten Kasstroomoverzicht: 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.	Winst-en-verliesrekening: Lasten servicecontracten Lasten onderhoudsactiviteiten Overige directe lasten exploitatie bezit Leefbaarheid Kasstroomoverzicht: 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 DAEB of niet-DAEB.	Balans: Schulden/leningen kredietinstellingen Schulden/leningen overheid Overige schulden Winst-en-verliesrekening: Rentebaten en rentelasten Kasstroomoverzicht: 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 / 3,50	Balans: Belastingen en premies sociale verzekeringen Winst-en-verliesrekening: Lasten verhuur en beheeractiviteiten Opbrengsten en kosten overige activiteiten Toegerekende organisatiekosten Kasstroomoverzicht: Personeelsuitgaven

Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

1. Vastgoedbeleggingen

1.1 DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

De post DAEB-vastgoed in exploitatie omvat woningen met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 januari door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Ultimo 2024 bedraagt deze grens € 879,66 (ultimo 2023: € 808,06). Het niet-DAEB-vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens, parkeervoorzieningen en bedrijfsmatig vastgoed.

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerendgoed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijns-, 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.

Grondslag waardering tegen actuele waarde gebaseerd op marktwaaarde:

Het DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie wordt bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten.

Vastgoed in exploitatie wordt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaaarde (het geschatte bedrag waartegen vastgoed zou worden overgedragen op de waardepeildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang). De waardering vindt overeenkomstig artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 plaats conform de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarden marktwaaarde'). Hierbij wordt de marktwaaarde op basis van de toekomstige kasstromen middels de Discounted Cash Flow (DCF)-methode bepaald.

HEEMwonen hanteert de de fullversie voor woongelegenheden, MOG, BOG, parkeergelegenheden en intramuraal zorgvastgoed.

Voor verdere toelichting op de bepaling van de marktwaaarde wordt verwezen naar de toelichting op de balans.

Winsten of verliezen, ontstaan door een wijziging in de marktwaaarde van het vastgoed in exploitatie, worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening over de periode waarin de wijziging zich voordoet.

Voor het verschil tussen de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de marktwaaarde van het vastgoed in exploitatie wordt een herwaarderingsreserve gevormd. Bij het bepalen van de herwaarderingsreserve wordt geen rekening gehouden met cumulatieve afschrijvingen en cumulatieve bijzondere waardeverminderingen.

Onderhoud en verbetering

Uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie worden verwerkt in overeenstemming met artikel 14a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. De regeling maakt onderscheid tussen onderhoud en verbetering. Er is sprake van onderhoudsuitgaven indien de uitgaven worden gedaan om de eenheid of het complex in dezelfde technische en bouwkundige staat te houden. Investerings voor verbetering betreffen de uitgaven met als doel het technisch of functioneel verbeteren van een verhuurbare eenheid, dan wel complex. Onderhoudsuitgaven worden in het resultaat verwerkt, uitgaven die kwalificeren als verbetering worden als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed verwerkt.

Uitgaven die kwalificeren als een ingrijpende verbouwing worden eveneens geactiveerd. Er is sprake van een ingrijpende verbouwing indien wordt voldaan aan tenminste drie van de vier volgende 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 dat deze op een niveau vergelijkbaar met dat van nieuwgebouwde objecten wordt gebracht.
3. De werkzaamheden aan de onroerende zaak zijn mede gericht op het vergroten dan wel in stand 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 die zin dat ze niet binnen 10 jaar hoeven te worden aangepakt.

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 beleidswaarde wordt bepaald middels de Discounted Cash Flow (DCF-) methode.

De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige- en onzelfstandige wooneenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde (NB: zie 'schattingswijzigingen' voor de wijzigingen in 2024 ten opzichte van 2023), met uitzondering van:

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, waarbij een rekenhorizon van 60 jaar zonder eindwaarde wordt gehanteerd. Er wordt geen rekening houden met een uitpondscenario en derhalve geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie.

2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke belemmeringen en prestatieafspraken met gemeenten. HEEMwonen hanteert in haar beleid een streefhuur van 70,1% van de maximaal redelijke huur.

3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en de als onderdeel daarvan vastgestelde meerjarenonderhoudsbegroting voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. Hierbij wordt geen rekening gehouden met een eventuele clustering van uitgaven en activering als ingrijpende verbouwing. Harde verplichtingen voor het uitfasen van woningen met energielabels E, F en G worden ingerekend. HEEMwonen hanteert hierbij ten opzichte van de marktwaarde de volgende uitgangspunten voor de onderhoudslasten: € 3.048 per jaar voor DAEB en € 3.182 per jaar voor niet-DAEB.

4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening. HEEMwonen hanteert hierbij ten opzichte van de marktwaarde de volgende uitgangspunten voor de verhuur- en beheerlasten: € 871 per jaar voor DAEB (2023: € 811) en € 1.067 per jaar voor niet-DAEB (2023: € 1.028).

5. De marktdisconteringsvoet is vervangen door de sociale disconteringsvoet voor DAEB 4,17% (2023: 6,46%) en niet-DAEB 4,70% (2023: 6,16%).

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

Voor zover de gehanteerde uitgangspunten afwijken van die voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat, zijn deze afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de voorschriften opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015.

Herclassificatie

Niet van toepassing in 2024.

1.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie betreft complexen in aanbouw ten behoeve van toekomstige verhuurexploitatie. De complexen in aanbouw worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere marktwaarde.

2. Materiële vaste activa

2.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd op verkrijgingsprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte gebruiksduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming. Op terreinen wordt niet afgeschreven.

3. Financiële vaste activa

3.1 Latente belastingvorderingen

Onder de financiële vaste activa zijn latente belastingvorderingen opgenomen, indien en voor zover het waarschijnlijk is dat realisatie van de belastingclaim te zijner tijd zal kunnen plaatsvinden.

Deze latente belastingvorderingen zijn gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt tegen de nettorente van 1,23%. De latente belastingvorderingen hebben overwegend een langlopend karakter. De nettorente bestaat uit de voor HEEMwonen geldende rente op langlopende leningen (1,66%) onder aftrek van vennootschapsbelasting op basis van het toepasselijke belastingtarief (25,8%).

4. Vorderingen

De vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. Noodzakelijk geachte voorzieningen voor mogelijke verliezen als gevolg van oninbaarheid worden in mindering gebracht. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen.

5. Liquide middelen

De liquide middelen bestaan uit kas, en banktegoeden. De liquide middelen zijn gewaardeerd tegen de nominale waarde.

6. Eigen vermogen

De herwaarderingsreserve wordt bepaald voor het vastgoed dat wordt gewaardeerd op marktwaarde. De reserve 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 de marktwaarde en de boekwaarde op basis van de historische kostprijs. Er wordt geen rekening gehouden met afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen. Bij de vorming van de reserve wordt geen rekening gehouden met belastingen. Het gerealiseerde deel van de herwaarderingsreserve wordt ten gunste van de overige reserves gebracht.

7. Voorzieningen

7.1 Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als “intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd”.

Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de woningcorporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de woningcorporatie rondom projectontwikkeling. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de verplichting en de externe communicatie heeft plaatsgevonden.

Bij een nieuwbouwproject wordt een voorziening gevormd indien de investering in het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie hoger is dan de verwachte marktwaarde van het vastgoed bij oplevering. Voor het verschil tussen de investering en de verwachte marktwaarde bij oplevering wordt een voorziening gevormd, indien en voor zover de uitgaven met betrekking tot het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie nog niet in de balans zijn verwerkt.

Indien het effect van de tijdswaarde van geld materieel is, worden de voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen gewaardeerd tegen de contante waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de betreffende verplichtingen af te wikkelen. Discontering vindt plaats op basis van een disconteringsvoet voor belastingen die zowel de actuele markttrente als de specifieke risico's met betrekking tot de verplichting weergeeft.

Indien het effect van de tijdswaarde van geld niet materieel is of de periode waarover de uitgaven contant worden gemaakt maximaal een jaar is, wordt de voorziening gewaardeerd tegen de nominale waarde.

7.2 Overige voorzieningen

Indien het effect van de tijdswaarde van geld materieel is, worden de overige voorzieningen gewaardeerd tegen de contante waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de betreffende verplichtingen af te wikkelen. Discontering vindt plaats op basis van een disconteringsvoet voor belastingen die zowel de actuele markttrente als de specifieke risico's met betrekking tot de verplichting weergeeft.

Indien het effect van de tijdswaarde van geld niet materieel is, worden de overige voorzieningen gewaardeerd tegen de nominale waarde.

Tenzij anders vermeld, worden de overige voorzieningen gewaardeerd tegen de nominale waarde.

Voorziening voor pensioenen

HEEMwonen heeft een pensioenregeling bij het pensioenuitvoerder SPW (bedrijfstakpensioenfonds). De regeling wordt gefinancierd door afdrachten aan pensioenuitvoerders, te weten het bedrijfstakpensioenfonds.

De pensioenverplichtingen worden gewaardeerd volgens de 'verplichting aan de pensioenuitvoerder benadering'. In deze benadering wordt de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie als last in de winst-en-verliesrekening verantwoord.

De waardering van de verplichting is de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om deze per balansdatum af te wikkelen. Indien het effect van de tijdswaarde van geld materieel is, wordt de verplichting gewaardeerd tegen de contante waarde. Discontering vindt plaats op basis van een disconteringsvoet voor belastingen die de actuele markttrente weergeeft.

Toevoegingen aan en vrijval van de verplichtingen komen ten laste respectievelijk ten gunste van de winst-en-verliesrekening.

Een pensioenvordering wordt in de balans opgenomen wanneer HEEMwonen beschikkingsmacht heeft over de pensioenvordering, wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen die de pensioenvordering in zich bergt, zullen toekomen aan HEEMwonen, en wanneer de pensioenvordering betrouwbaar kan worden vastgesteld.

Ultimo 2024 (en 2023) waren er voor de groep geen pensioenvorderingen en geen verplichtingen naast de betaling van de jaarlijkse aan de pensioenuitvoerder verschuldigde premie.

Overige uitgestelde personeelsbeloningen

Overige uitgestelde personeelsbeloningen zijn die welke deel uitmaken van het beloningspakket, zoals beloningen wegens jubilea, tijdelijk verlof en dergelijke, met een langlopend karakter. Hierbij is sprake van opbouw van rechten. De opgenomen verplichting is de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichtingen per balansdatum af te wikkelen. De gehanteerde disconteringsvoet bedraagt 2,78% (2023: 3.5%).

Voorziening langdurig zieken

Voor de op balansdatum bestaande verplichtingen tot doorbetaling van de lonen en salarissen (inclusief werkgeverslasten) aan personeelsleden die op balansdatum naar verwachting blijvend geheel of gedeeltelijk niet in staat zijn om werkzaamheden te verrichten door ziekte of arbeidsongeschiktheid is een voorziening gevormd ter grootte van het naar verwachting in de toekomst verschuldigde bedrag. Aan arbeidsongeschikt personeel betaalde bedragen worden ten laste van deze voorziening gebracht. De voorziening wordt gewaardeerd tegen de nominale waarde.

8. Langlopende schulden

Opgenomen leningen en schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs.

De aflossingsverplichting voor het komende jaar is opgenomen onder de kortlopende schulden.

9. Kortlopende schulden

De kortlopende schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs.

Grondslagen voor de bepaling van het resultaat

10. 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. Voor het verslagjaar 2024 bedroeg dit maximumpercentage 5,8%. De opbrengsten uit hoofde van huur worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van verlening van de diensten. De mutatie van de voorziening voor dubieuze debiteuren en de afboeking van dubieuze huurdebiteuren zijn onder deze post opgenomen.

11. Opbrengsten en lasten servicecontracten

Opbrengsten servicecontracten betreffen overeengekomen bijdragen van huurders en worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van levering van de goederen en verlening van de diensten. De bijdragen zijn voor de dekking van de te maken en gemaakte servicekosten. Verrekening op basis van daadwerkelijke bestedingen vindt jaarlijks plaats. Gemaakte servicekosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten in het verslagjaar waarop de servicekosten betrekking hebben.

12. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

Hier worden de directe en indirecte kosten verantwoord die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten. Hierbij kan worden gedacht aan:

- lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed;
- kosten klanten contact center.

De systematiek van toerekening is toegelicht onder "Toerekening baten en lasten".

13. Lasten onderhoudsactiviteiten

Aan deze post worden de lasten toegerekend die betrekking hebben op de onderhoudslasten van vastgoed in exploitatie. Dit betreffen naast onderhoudslasten ook personeelslasten en overige bedrijfslasten die feitelijk betrekking hebben op onderhoudsactiviteiten, inclusief de overige indirecte bedrijfskosten voortkomend uit toerekening van bijvoorbeeld huisvesting, ICT en management. De systematiek van toerekening is toegelicht onder "Toerekening baten en lasten".

Onder onderhoudslasten worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden.

Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden toegelicht onder de 'niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen'.

14. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Aan deze posten worden de directe lasten met betrekking tot de exploitatie van het bezit toegerekend die geen betrekking hebben op de verhuur en beheeractiviteiten of onderhoudsactiviteiten. De overige directe operationele lasten exploitatie bezit zijn echter wel kosten die worden veroorzaakt door het feit dat de woningcorporatie vastgoed heeft.

De systematiek van toerekening is toegelicht onder "Toerekening baten en lasten".

15. Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

De post totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde van het bestaand bezit en de toegerekende organisatiekosten. Opbrengsten worden verantwoord op het moment van overdracht van economische rechten en verplichtingen (passeren akte van levering).

16. Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille

De overige waardeveranderingen worden gevormd door:

- de waardevermindering die is ontstaan door aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw indien en voor zover de verwachte marktwaarde lager is dan de kostprijs;
- de terugname van eerder genomen waardeverminderingen door gewijzigde inschattingen van stichtingskosten/marktwaarde;
- afwaarderingen (en eventuele terugnames van eerder genomen afwaarderingen) van grondposities;
- afboeking van eerder geactiveerde bedragen voor investeringsprojecten.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of verliezen, die ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van de vastgoedportefeuille in het verslagjaar (exclusief het effect van onrendabele investeringen en herstructurerings).

17. Totaal van nettoresultaat overige activiteiten

Hieronder worden de opbrengsten en kosten die te relateren zijn aan overige activiteiten verantwoord. Met overige activiteiten worden de niet-primaire activiteiten bedoeld. Met andere woorden, niet gerelateerd aan het exploiteren, het ontwikkelen, of verkopen van vastgoed. Voorbeelden van overige activiteiten zijn de bijdragen en kosten voor de warmte- en koudeopslaginstallatie, het beheer (van VvE's) voor derden, kosten zonnepanelen, opbrengsten en kosten van VoV-activiteiten, de opbrengsten en kosten van overige dienstverlening en incidentele opbrengsten.

Afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

De afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie worden gebaseerd op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur. Afschrijving van het actief vindt plaats tot de restwaarde is bereikt. De afschrijvingen worden aan de verschillende activiteiten toegerekend door middel van de systematiek toegelicht in "Toerekening baten en lasten".

Lonen, salarissen, sociale lasten en overige personeelskosten

Lonen, salarissen, sociale lasten en overige personeelskosten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst- en verliesrekening voor zover zij 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 "Toerekening baten en lasten".

Pensioenlasten

Voor de grondslagen wordt verwezen naar de paragraaf "Voorziening voor pensioenen". De pensioenlasten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend door middel van de systematiek toegelicht in "Toerekening baten en lasten".

18. Overige organisatiekosten

Dit betreffen de kosten die niet aan de primaire activiteiten of niet-primaire activiteiten toegerekend kunnen worden door middel van de systematiek toegelicht in "Toerekening baten en lasten". De overige organisatiekosten betreffen niet-object-gebonden kosten en algemene organisatiekosten.

19. Kosten omtrent 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.

20. Totaal van financiële baten en lasten

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

Rentelasten worden geactiveerd voor kwalificerende activa gedurende de periode van vervaardiging van een actief, indien het een aanmerkelijke tijd vergt om het actief gebruiksklaar of verkoopklaar 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.

21. Belastingen

De belasting wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst-en-verliesrekening, rekening houdend met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren 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.

Sinds 1 januari 2008 vallen de woningcorporaties integraal onder de vigerende belastingwetgeving. Eind 2008 is er overeenstemming bereikt tussen Aedes en de Belastingdienst betreffende de Vaststellingsovereenkomst 2 (VSO 2). De VSO 1 is eenzijdig in 2008 door de Belastingdienst opgezegd.

HEEMwonen heeft de VSO 1 en VSO 2 getekend. Per 1 december 2016 liep de tussen woningcorporaties en de Belastingdienst gesloten vaststellingsovereenkomst (VSO2) af, met dien verstande dat de overeenkomst steeds stilzwijgend met 1 jaar wordt verlengd, indien deze niet vóór 1 december is opgezegd. Medio november 2022 heeft de Belastingdienst alle woningcorporaties per brief laten weten dat VSO 2 met ingang van 1 januari 2023 wordt opgezegd.

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. Deze VSO is in december 2024 verlengd en loopt nu tot ultimo 2029.

Acute vennootschapsbelasting

Door de opzegging van VSO 2 kunnen de regels uit deze vaststellingsovereenkomst in principe niet meer worden toegepast voor het bepalen van de acute vennootschapsbelastinglast of -bate over boekjaar 2024. Voor resultaten behaald bij terugkoop van VOV-woningen en bij gemengde projecten heeft de Belastingdienst eenzijdig toegezegd dat onder voorwaarden de regels uit VSO 2 ook in boekjaar 2024 nog mogen worden gebruikt. Voor het overige wordt de acute vennootschapsbelastinglast of -bate over boekjaar 2024 bepaald met toepassing van algemene fiscale wet- en regelgeving.

Toerekening baten en lasten

Om tot de functionele indeling van de winst-en-verliesrekening te komen wordt gebruik gemaakt van een kostenverdeelstaat. Hierbij worden de personeelslasten verdeeld op basis van de werkelijke activiteiten van de werknemers. De overige bedrijfskosten worden verdeeld door een verdeelsleutel te hanteren op basis van loonkostenverdeelsleutel.

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

Directe kosten	2024	2023
Overhead	25%	24%
Geactiveerde productie eigen bedrijf	7%	8%

Exploitatie vastgoed DAEB verhuur en beheeractiviteiten	21%	22%
Exploitatie vastgoed niet-DAEB verhuur en beheeractiviteiten	1%	1%
Exploitatie vastgoed DAEB onderhoudsactiviteiten	22%	23%
Exploitatie vastgoed niet-DAEB onderhoudsactiviteiten	1%	1%
Exploitatie vastgoed DAEB lasten servicecontracten	1%	1%
Leefbaarheid	11%	10%
Overige activiteiten	11%	10%
	100%	100%

Indirecte kosten

	2024	2023
Geactiveerde productie eigen bedrijf	10%	11%
Exploitatie vastgoed DAEB verhuur en beheeractiviteiten	28%	29%
Exploitatie vastgoed niet-DAEB verhuur en beheeractiviteiten	1%	1%
Exploitatie vastgoed DAEB onderhoudsactiviteiten	29%	29%
Exploitatie vastgoed niet-DAEB onderhoudsactiviteiten	1%	1%
Exploitatie vastgoed DAEB lasten servicecontracten	1%	1%
Leefbaarheid	14%	13%
Overige activiteiten	16%	15%
	100%	100%

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

Leasing

Operationele lease:

Leaseovereenkomsten die niet kwalificeren als financiële lease, worden aangemerkt als operationele lease. Bij operationele leases worden de leasebetalingen lineair over de looptijd van de lease ten laste van het resultaat verwerkt.

Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen.

Kortgeld bestaat uit ongeborgde financieringsfaciliteiten met een looptijd korter dan twee jaar.

Winstbelastingen, ontvangen interest en betaalde interest worden opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

Toelichting op de onderscheiden posten van de balans

1. Vastgoedbeleggingen

1.1 Vastgoed in exploitatie

Een overzicht van vastgoed in exploitatie is hierna opgenomen

	DAEB- vastgoed in exploitatie	niet- DAEB- vastgoed in exploitatie	Totaal
	€	€	€
Bedragen x1000			
	1-jan-24		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	632.213	38.764	670.976
Cumulatieve waardevermeerderingen	566.158	9.542	575.700
Cumulatieve waardeverminderingen	-27.361	-2.444	-29.804
Boekwaarde per 1 januari 2024	<u>1.171.010</u>	<u>45.862</u>	<u>1.216.872</u>
<i>Mutaties</i>			
Investerings	27.499	9	27.508
Oplevering	1.912	-	1.912
Desinvesteringen sloop	-6.961	-228	-7.189
Desinvesteringen verkoop	-715	-	-715
Onrendabel deel nieuwbouw	-408	-	-408
Onrendabel deel na-investeringen	-2.589	-9	-2.598
Onrendabel deel renovatieprojecten	-13.888	-	-13.888
Waardemutaties	74.703	3.481	78.185
Totaal mutaties 2024	<u>79.553</u>	<u>3.254</u>	<u>82.806</u>
	31-dec-24		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	639.970	38.653	678.623
Cumulatieve waardevermeerderingen	629.837	12.287	642.125
Cumulatieve waardeverminderingen	-19.245	-1.825	-21.070
Boekwaarde per 31 december 2024	<u>1.250.563</u>	<u>49.115</u>	<u>1.299.678</u>

Marktwaaarde

Zowel het DAEB- als het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie is gewaardeerd tegen de marktwaaarde in verhuurde staat die is bepaald op basis van het 'Handboek modelmatig waarden marktwaaarde' die als bijlage is opgenomen bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting. Hierbij wordt op basis van de toekomstige kasstromen de marktwaaarde middels de Discounted Cash Flow (DCF)-methode bepaald.

Bij het bepalen van de marktwaaarde is de fullversie van het waarderingshandboek gehanteerd. De variabelen in de berekening zijn conform het waarderingshandboek gehanteerd met uitzondering van de volgende vrijheidsgraden:

Impact hantering vrijheidsgraden		Eigen parameter		Handboek parameter		
Woningen	Min.	Gem.	Max.	Min.	Gem.	Max.
Markthuur	€ 444	€ 861	€ 1.826	€ 499	€ 859	€ 1.755
Leegwaarde	€ 84.547	€ 200.970	€ 484.192	€ 57.794	€ 177.000	€ 484.578
Leegwaardestijging (5 jaars gem.)		3,00%			2,00%	
Disconteringsvoet bij doorexpluiten:	5,50%	6,48%	8,23%	6,81%	7,18%	7,49%
Disconteringsvoet bij uitponden:	6,50%	8,05%	11,75%	7,78%	8,15%	8,46%
Mutatiekans bij doorexpluiten	4,00%	6,87%	12,00%	4,00%	6,76%	30,00%
Mutatiekans bij uitponden (jaar 1)	4,00%	7,62%	13,50%	4,00%	7,28%	30,00%
Onderhoud bij doorexpluiten	€ 1.110	€ 2.122	€ 3.401	€ 1.366	€ 1.917	€ 2.426
Onderhoud bij uitponden	€ 758	€ 1.262	€ 2.225	€ 800	€ 1.078	€ 1.405
Exit yield bij doorexpluiten	4,40%	6,64%	9,99%	6,11%	7,45%	10,44%
Exit yield bij uitponden	0,00%	6,00%	8,69%	0,00%	6,53%	9,41%

BOG-MOG	Min.	Max.
Markthuur per m2 VVO	€ 43	€ 115
Disconteringsvoet bij doorexpluit	7,35%	10,78%
Onderhoud per m2 BVO	€ 8,86	€ 10,06
Exit yield	7,60%	11,30%
Markthuurstijging (5 jaars gem.)	1,60%	1,60%

ZOG	Min.	Max.
Markthuur per m2 VVO	€ 90	€ 160
Disconteringsvoet bij doorexpluit	5,85%	9,75%
Onderhoud per m2 BVO	€ 6,33	€ 20,99
Exit yield	5,90%	11,10%
Markthuurstijging (5 jaars gem.)	1,60%	2,00%

Parkeren	Min.	Max.
Markthuur	€ 19,00	€ 68,00
Leegwaarde	€ 2.900	€ 11.900
Disconteringsvoet bij doorexplot	6,76%	7,36%
Disconteringsvoet bij uitponden	6,76%	7,36%
Mutatiekans bij doorexploteren	4,00%	10,50%
Mutatiekans bij uitponden (jaar 1	4,00%	10,50%
Onderhoud	€ 50	€ 192
Exit yield doorexploteren	7,25%	7,50%
Exit yield uitponden	6,75%	7,00%

Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden, dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel aan een derde partij in verhuurde staat verkocht kan worden. Er bestaat geen minimum of maximum voor het aantal verhuureenheden in een waarderingscomplex. Het kan voorkomen dat een waarderingscomplex bestaat uit zowel DAEB- als niet-DAEB-vastgoed. De waarderingscomplexen ten behoeve van de berekening van de marktwaarde zijn door middel van de volgende indeling bepaald:

Locatie (stadsdelen)	Type	Bouwjaar (woningen)
Kerkrade-Oost	Eengezinswoning	< 1950
Kerkrade-West	Meergezinswoning	1950 – 1969
Nieuwenhagen	Zorgeenheid (extramuraal)	1970 – 1989
Schaesberg	Bedrijfsonroerendgoed	1990 – 1999
Ubach over Worms	Maatschappelijk onroerend goed	1990 – 1999
	Zorgvastgoed (intramuraal)	> 2000
	Parkeerplaats	
	Garagebox	

Parameters

Bij het bepalen van de toekomstige kasstromen voor de DCF-berekening wordt gebruik gemaakt van de volgende parameters:

Parameters woongelegenheden	2025	2026	2027	2028	2029 ev
Prijsinflatie	3,20%	2,70%	2,00%	2,00%	2,00%
Looninflatie	4,30%	3,80%	3,80%	3,80%	2,50%
Bouwkostenstijging	4,30%	3,80%	3,80%	3,80%	2,50%
Leegwaardestijging	6,00%	3,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsond. doorexploiteren per vhe -EGW	€ 1.234 - € 3.401				
Instandhoudingsond. doorexploiteren per vhe -MGW	€ 1.110 - € 3.070				
Instandhoudingsond. uitponden per vhe -EGW	€ 780 - € 2.225				
Instandhoudingsond. uitponden per vhe -MGW	€ 758 - € 2.171				
Beheerkosten per VHE - EGW	€ 542				
Beheerkosten per VHE - MGW	€ 532				
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,16%				
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,07%				
Huurstijging boven prijsinflatie en loonindex voorgaand jaar – gereguleerd laagsegment	0,0%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%
Huurstijging boven prijsinflatie en loonindex voorgaand jaar – gereguleerd middensegment	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%
Huurstijging boven prijsinflatie en loonindex voorgaand jaar – geliberaliseerd hoogsegment	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	0,0%
Disconteringsvoet bij doorexploiteren	6,48%				
Disconteringsvoet bij uitponden	8,05%				
Huurderving (% van de huursom)	1,00%				
Mutatiekans bij doorexploiteren	6,87%				
Mutatiekans bij uitponden (jaar 1)	7,62%				
Mutatieleegstand – gereguleerde woningen (in maanden)	0				
Mutatieleegstand – geliberaliseerde woningen (in maanden)	3				
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)	1,00%				

Parameters bedrijfsmatig onroerend goed

	2024	2025
Instandhoudingsonderhoud per m2 BVO	€ 8,92	€ 8,47
Mutatieonderhoud per m2 BVO	€ 12,29	€ 11,53
Beheerkosten (% van de markthuur)	3,00%	3,00%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,4302%	0,4331%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13%	0,13%
Disconteringsvoet	9,38%	9,49%

Parameters maatschappelijk onroerend goed

	2024	2025
Instandhoudingsonderhoud per m2 BVO	€ 9,14	€ 8,68
Mutatieonderhoud per m2 BVO	€ 14,89	€ 13,97
Beheerkosten (% van de markthuur)	2,00%	2,00%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,4302%	0,4331%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13%	0,13%
Disconteringsvoet	8,28%	8,24%

Parameters intramuraal zorgvastgoed

	2024	2025
Instandhoudingsonderhoud per m2 BVO	€ 10,64	€ 10,10
Mutatiekosten per m2 BVO	€ 14,89	€ 13,97
Beheerkosten (% van de markthuur)	2,50%	2,50%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,35%	0,35%
Disconteringsvoet	7,12%	7,14%

Eens in de drie jaar wordt het vastgoed in exploitatie getaxeerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. In het jaar dat niet getaxeerd wordt, wordt een markttechnische update verricht door de taxateur. Het taxatierapport en het taxatiedossier waarin de waardering en de daarbij gehanteerde aanpassingen ten opzichte van de basisversie zijn onderbouwd en vastgelegd zijn in het bezit van HEEMwonen en op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties.

Het vastgoed is nagenoeg in zijn geheel gefinancierd met rijksleningen of met kapitaalmarktleningen onder overheidsgarantie waarvoor jegens Waarborgfonds Sociale Woningbouw een obligoverplichting geldt, die is opgenomen onder de 'Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen'. Als gevolg hiervan is het vastgoed dat met deze leningen is gefinancierd niet hypothecair bezwaard.

De activa zijn verzekerd tegen aanschaf- dan wel voortbrengingskosten. Jaarlijks wordt de waarde aangepast aan het indexcijfer voor nieuwbouwwoningen zoals dit door het CBS wordt berekend.

In de post DAEB-vastgoed in exploitatie zijn 9.965 (2023: 10.040) verhuureenheden opgenomen en in de post niet-DAEB-vastgoed zijn 1.435 (2023: 1.463) verhuureenheden opgenomen. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen van deze verhuureenheden bedraagt € 1.691 miljoen (2023: € 1.583 miljoen).

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 marktuitsgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitsgangspunten.

De beleidswaarde van het DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2024 € 1.033.415.183 (per 31 december 2023: € 557.999.193).

De beleidswaarde van het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2024 € 49.596.792 (per 31 december 2023: € 32.950.891).

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2024 bestaat uit de volgende onderdelen:

	DAEB-vastgoed	Niet-DAEB vastgoed
	€ x 1.000	€ x 1.000
Marktwaarde verhuurde staat per 31 december 2024	1.250.563	49.115
Beschikbaarheid (doorexpluiten)	-52.753	-2.651
Betaalbaarheid (huren)	-267.179	-870
Kwaliteit (onderhoud)	-231.020	-6.232
Beheer (beheerkosten)	-3.170	-350
Disconteringsvoet	336.974	10.585
Beleidswaarde per 31 december 2024	<u>1.033.415</u>	<u>49.597</u>

Sensitiviteitsanalyse

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

	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op de beleids- waarde (x € 1.000)
Disconteringsvoet	1% hoger	€ 197.440 lager
Streefhuur per maand	10% lager	€ 172.961 lager
Lasten onderhoud en beheer per jaar	10% hoger	€ 150.773 lager

1.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Een overzicht van het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie is hierna opgenomen:

	DAEB-vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	Niet-DAEB- vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie
Bedragen x1000	€	€
	1-jan-24	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	1.263	998
Boekwaarde per 1 januari 2024	<u>1.263</u>	<u>998</u>
<i>Mutaties:</i>		
Investerings	2.982	2.331
Opleveringen nieuwbouw	-1.912	0
Overheveling opstartkosten renovatie	-120	0
Inbreng eigen grond	680	0
Waardeverminderingen en terugnemingen daarvan	408	0
Totaal mutaties 2024	<u>2.039</u>	<u>2.331</u>
	31-dec-24	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	3.302	3.329
Boekwaarde per 31 december 2024	<u>3.302</u>	<u>3.329</u>

In het boekjaar werd ter zake vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie een bedrag van € 0 (2023: € 10) aan bouwrente geactiveerd.

De totale boekwaarde van het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie DAEB en Niet-DAEB bedraagt: € 6.631.

2. Materiële vaste activa

2.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Bedragen x1.000

Onroerende en roerende
zaken ten dienste van de
exploitatie

€

1-jan-24

Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	18.187
Cumulatieve herwaarderingen	-947
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-12.649
Boekwaarde per 1 januari 2024	<u>4.591</u>

Mutaties

Investeringsen	260
Afschrijvingen	-587
Totaal mutaties 2024	<u>-327</u>

31-dec-24

Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	18.447
Cumulatieve herwaarderingen	-947
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-13.236
Boekwaarde per 31 december 2024	<u>4.264</u>

De afschrijvingstermijnen en gevolgde systematiek luiden als volgt:

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie:

Bedrijfsgebouwen	lineair	40 jaar
Terreinen	geen afschrijvingen	-----
Installaties	lineair	10 jaar
Inventaris	lineair	5 jaar
Vervoermiddelen	lineair	5 jaar

3. Financiële vaste activa

Een overzicht van de financiële vaste activa is hierna opgenomen:

Bedragen x1.000	Totaal latente belasting- vorderingen
	€
Boekwaarde per 31 december 2023	3.162
<i>Mutaties:</i>	
Waardeverminderingen	-159
Boekwaarde per 31 december 2024	3.003

3.1 Latente belastingvorderingen

De post latente belastingvorderingen is als volgt samengesteld:

Bedragen x1.000	2024	2023
	€	€
Leningen o/g	100	128
Leningen u/g	1	2
Fiscaal afschrijvingspotentieel	5.230	5.629
Fiscale onderhoudsvoorziening	-2.327	-2.597
	3.003	3.162
Af: waarvan opgenomen onder de vorderingen (kortlopend)	0	0
Boekwaarde per 31 december	3.003	3.162

De latenties uit hoofde van tijdelijke verschillen zijn als volgt samengesteld:

	Waar- dering in jaar- rekening	Fiscale waardering	Verschil	Latentie tegen nominale waarde	Latentie tegen contante waarde
	€	€	€	€	€
(Dis)agio leningen o/g	0	400	400	103	100
(Dis)agio leningen u/g	0	3	3	1	1
Afschrijvingspotentieel	0	24.073	24.073	6.211	5.230
Fiscale onderhoudsvoorziening	0	-11.910	-11.910	2.458	-2.327
					3.003

Algemeen:

Het totaalbedrag van de tijdelijke verschillen tussen de fiscale waardering van activa en verplichtingen en de waardering in deze jaarrekening bedraagt € 12.566.

4. Vorderingen

	31.12.2024	31.12.2023
Bedragen x1.000	Totaal	Totaal
	€	€
Huurdebiteuren	335	363
Overheid	281	100
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.809	872
Overige vorderingen	104	53
Overlopende activa	648	167
	<u>3.177</u>	<u>1.555</u>

4.1 Huurdebiteuren

Het saldo huurdebiteuren kan als volgt worden gespecificeerd:

	31.12.2024	31.12.2023
	€	€
Bedragen x1000		
Huurdebiteuren	1.176	1.296
Af: voorziening wegens oninbaarheid	-841	-934
Boekwaarde per 31 december	<u>335</u>	<u>363</u>

De huurachterstand huurdebiteuren eind 2024 is 0,59% van de nettojaarhuur (2023: 0,85%).

Het verloop van de voorziening wegens oninbaarheid is als volgt:

	2024	2023
	€	€
Bedragen x1000		
Boekwaarde per 1 januari	934	925
Dotatie ten laste van de exploitatie	59	259
Afgeboekte oninbare posten	-152	-250
Boekwaarde per 31 december	<u>841</u>	<u>934</u>

4.2 Overheid

Het saldo overheidsinstellingen kan als volgt worden gespecificeerd:

	<u>31.12.2024</u>	<u>31.12.2023</u>
	€	€
Bedragen x1000		
Vorderingen op Gemeente Landgraaf	13	0
Vorderingen op Gemeente Kerkrade	<u>268</u>	<u>100</u>
Totaal vorderingen op overheidsinstellingen	<u><u>281</u></u>	<u><u>100</u></u>

De post vorderingen op overheidsinstellingen betreft van overheidsinstellingen te ontvangen subsidies en overige vorderingen.

Over de rekening-courantverhoudingen wordt geen rente in rekening gebracht.

4.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen

Het saldo te vorderen belastingen en premies sociale verzekeringen kan als volgt worden gespecificeerd:

	<u>31.12.2024</u>	<u>31.12.2023</u>
	€	€
Bedragen x1.000		
Loonheffing en premies sociale verzekering	2	82
Vennootschapsbelasting	<u>1.807</u>	<u>790</u>
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	<u><u>1.809</u></u>	<u><u>872</u></u>

4.4 en 4.5 Overige vorderingen en overlopende activa

Het saldo overige vorderingen en overlopende activa kan als volgt worden gespecificeerd:

	<u>31.12.2024</u>	<u>31.12.2023</u>
	€	€
Bedragen x1.000		
Overige vorderingen	104	53
Te ontvangen rente	0	0
Vooruitbetaalde posten	569	100
Overige overlopende activa	<u>79</u>	<u>67</u>
Totaal overige vorderingen en overlopende activa	<u><u>752</u></u>	<u><u>220</u></u>

De overlopende activa bestaan uit vooruitbetaalde kosten met betrekking tot boekjaar 2025.

5. Liquide middelen

Bedragen x1.000	31.12.2024	31.12.2023
Kas/Bank	<u>1.283</u>	<u>2.795</u>

De liquide middelen staan ter vije beschikking van HEEMwonen

6. Eigen vermogen

6.1 Eigen vermogen

Het verloop van de post overige reserves is als volgt:

	2024	2023
Bedragen x1.000	€	€
Stand per 1 januari	325.253	322.559
Resultaatverdeling boekjaar	70.416	-42.358
Toename ten laste van de herwaarderingsreserve	<u>-65.656</u>	<u>45.052</u>
Stand per 31 december	<u>330.013</u>	<u>325.253</u>

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2024

Het bestuur stelt aan de raad van commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2024 ten bedrage van € 70.416 geheel ten gunste van de overige reserves te brengen. Dit voorstel is in de jaarrekening verwerkt.

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2023

De jaarrekening 2023 is vastgesteld in de vergadering van de raad van commissarissen gehouden op 30-05-2024. De vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

6.2 Herwaarderingsreserve

Het verloop van de post herwaarderingsreserve is in 2024 als volgt:

Bedragen x1.000	Herwaarde-ringsreserve DAEB- vastgoed in exploitatie	Herwaarde-ringsreserve niet-DAEB- vastgoed in exploitatie	Totaal
	€	€	€
Boekwaarde per 1 januari 2024	565.111	8.835	573.946
Realisatie uit hoofde van verkoop	-265	-	-265
Realisatie uit hoofde van sloop	-4.437	-114	-4.551
Ongerealiseerde herwaardering boekjaar	74.703	3.481	78.184
Overige mutaties	<u>-6.998</u>	<u>-714</u>	<u>-7.712</u>
Boekwaarde per 31-12-2024	<u>628.115</u>	<u>11.487</u>	<u>639.602</u>

Het verloop van de post herwaarderingsreserve was in 2023 als volgt:

Bedragen x1.000	Herwaarde-ringsreserve DAEB- vastgoed in exploitatie	Herwaarde-ringsreserve niet-DAEB- vastgoed in exploitatie	Totaal
	€	€	€
Boekwaarde per 1 januari 2023	609.543	9.454	618.997
Realisatie uit hoofde van verkoop	-287	0	-287
Realisatie uit hoofde van sloop	-	-4	-4
Ongerealiseerde herwaardering boekjaar	-41.389	-857	-42.246
Overige mutaties	-2.756	241	-2.515
Boekwaarde per 31-12-2023	565.111	8.835	573.946

Per 31 december 2024 is in totaal € 639,6 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves in het eigen vermogen opgenomen (per 31 december 2023: € 573,9 miljoen), zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 216,7 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van HEEMwonen. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerlasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

7. Voorzieningen

7.1 Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen

Het verloop van de post voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen is als volgt:

	2024
	€
Bedragen x1.000	
Boekwaarde per 1 januari	0
Dotaties	13.888
Oprenting en verandering disconteringsvoet	0
Onttrekkingen	-13.888
Boekwaarde per 31 december	-

7.2 Overige voorzieningen

Onder de overige voorzieningen zijn opgenomen:

	31.12.2024	31.12.2023
	€	€
Bedragen x1.000		
Voorziening Loopbaanbudget	108	130
Voorziening verplichting uit jubilea	696	603
Voorziening incidentele herstelwerkz.*	2.757	0
Overige	12	220
	3.574	953

* Als gevolg van constructiefouten dienen er verstevigingsmaatregelen getroffen te worden om de veiligheid van de bewoners te waarborgen in een tweetal complexen. De verwachte kosten bedragen circa 2,7 miljoen.

Voorziening voor pensioenen

De pensioenregeling van HEEMwonen wordt onder het Nederlandse pensioenstelsel gefinancierd door afdrachten aan een bedrijfstakpensioenfonds. Deelname aan het bedrijfstakpensioenfonds is verplicht gesteld in de collectieve arbeidsovereenkomst waaronder HEEMwonen valt.

De opbouw van de pensioenaanspraken wordt steeds in het desbetreffende kalenderjaar afgefinancierd door middel van (ten minste) kostendeekkende premiebetalingen. De pensioenregeling is een middelloonregeling met - voor zowel actieve als inactieve deelnemers (slapers en gepensioneerden) - voorwaardelijke toeslagverlening. De toeslagverlening is afhankelijk van het beleggingsrendement.

De jaarlijkse opbouw van de pensioenaanspraken bedraagt 27% van het pensioengevend salaris dat is gebaseerd op het brutoloon minus een franchise (€ 18.798). Het pensioengevend salaris is gemaximeerd (op € 137.800).

De jaarlijkse premie die voor rekening komt van de werkgever bedraagt 18,56% van het pensioengevend salaris. De hoogte van de premie wordt jaarlijks vastgesteld door het bestuur van het bedrijfstakpensioenfonds op basis van de dekkingsgraad en verwachte rendementen.

Als gevolg van de invoering van de Wet toekomst pensioenen wordt de pensioenregeling van SPW aangepast, deze nieuwe regeling zal naar verwachting 1 januari 2026 ingaan. SPW wil gedurende de transitieperiode de soepeler regels voor indexatie toepassen. Voorwaarde daarvoor is het indienen van een transitieplan. SPW heeft het transitieplan (voor de periode 2024 tot 2026) op 1 november 2024 ingediend bij De Nederlandsche Bank.

De dekkingsgraad van het betrokken bedrijfstakpensioenfonds bedraagt ultimo 2024 volgens opgave van het fonds 129,0% (ultimo 2023: 128,8%). Op basis van het uitvoeringsreglement heeft de groep bij een tekort in het fonds geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan door hogere toekomstige premies.

8. Langlopende schulden

	31.12.2024	31.12.2023
	€	€
Bedragen x1.000		
Schulden aan banken	316.946	299.111
Overige schulden	2.854	0
Totaal langlopende schulden	<u>319.801</u>	<u>299.111</u>

Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het boekjaar ter hoogte van € 12.041.753 zijn niet begrepen in de hierboven genoemde bedragen, maar opgenomen onder de kortlopende schulden.

8.1 Schulden aan banken

Het verloop van de post schulden aan banken van HEEMwonen is als volgt:

	2024	2023
	€	€
Bedragen x1.000		
Boekwaarde per 1 januari	319.180	321.607
Bij: nieuwe leningen	30.000	18.900
Af: aflossingen	-20.192	-21.327
Boekwaarde per 31 december	<u>328.988</u>	<u>319.180</u>
Marktwaarde per 31 december	<u>255.680</u>	<u>245.274</u>

Marktwaaarde

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 per 31 december 2024 bedraagt € 255.679.920 (31 december 2023: € 245.273.868). De marktwaaarde is berekend op basis van een disconteringsvoet van 2,49% (31 december 2023: 2,51%) plus 77 basispunten opslag voor de gemiddelde looptijd van de leningen van 22 jaar.(2023: disconteringsvoet plus 54 basispunten opslag voor de gemiddelde looptijd van de leningen van 22 jaar)

Borging door Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Per ultimo 2024 is er in totaal voor een schuldrestant ad € 313.273.905 (ultimo 2023: € 301.991.466) borging verstrekt door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Voor een schuldrestant ad € 15.714.191 (2023: € 17.188.830) zijn er garanties door overheden verstrekt.

Rente- en kasstroomrisico

Hieronder is de leningportefeuille uitgesplitst naar rentepercentage, renteherzieningsperiode en naar resterende looptijd:

Rentepercentages	€	Renteherzieningsperiode	€	Resterende looptijd	€
Roll over	0	van 1 tot 3 maanden	0	< 1 jaar (kortlopend)	12.042
0% - 1%	136.496	van 6 maanden tot 1 jaar	0	van 1 tot 5 jaar	38.901
1% - 2%	103.169	van 1 tot 5 jaar	645	>5 jaar	278.045
2% - 3%	21.418	van 5 tot 10 jaar	0		0
3% - 4%	46.426	> 10 jaar	0		0
4% - 5%	21.479				0
> 5%	0				
	328.988		645		328.988

De leningenportefeuille is als volgt samengesteld:

	2024	2023
	€	€
Bedragen x1.000		
Vastrentende leningen	328.988	319.180
Stand per 31 december	328.988	319.180

Het gemiddelde rentepercentage van de leningenportefeuille, zonder het effect van renteswaps, bedraagt 1,66% (2023: 1,57%). Het gemiddelde rentepercentage van de leningenportefeuille, inclusief het effect van renteswaps, bedraagt 1,66% (2023:1,57%). De duration van de leningenportefeuille bedraagt 17,02 jaar (2023: 16,01 jaar).

De aflossingsverplichting tussen 1 en 5 jaar bedraagt € 38.901.207 (31.12.2023: € 35.550.084) en langer dan 5 jaar € 278.045.136 (31.12.2023: € 263.561.042).

8.2 Overige schulden

Het verloop van de overige schulden is als volgt:

	2024	2023
	€	€
Bedragen x1.000		
Boekwaarde per 1 januari	0	0
Bij: toevoegingen	2.854	0
Boekwaarde per 31 december	<u>2.854</u>	<u>0</u>

De overige schulden hebben betrekking op reeds ontvangen subsidies uit het Volkshuisvestingsfonds, welke nog niet zijn aangewend.

9. Kortlopende schulden

	31.12.2024	31.12.2023
	€	€
Bedragen x1.000		
Schulden aan overheid	17	7
Schulden aan banken	12.042	20.069
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	4.407	4.401
Schulden ter zake van belastingen, premies sociale	3.018	2.114
Overige schulden	1.014	1.212
Overlopende passiva	4.550	4.171
Totaal kortlopende schulden en overlopende passiva	<u>25.048</u>	<u>31.974</u>

9.1 Schulden aan overheid

	31.12.2024	31.12.2023
	€	€
Bedragen x1.000		
Overige schulden aan overheid	17	7
Totaal schulden aan overheid	<u>17</u>	<u>7</u>

9.2 Schulden aan banken

	31.12.2024	31.12.2023
	€	€
Bedragen x1.000		
Kortlopend deel van de langlopende schulden	12.042	20.069
Totaal schulden aan banken	<u>12.042</u>	<u>20.069</u>

HEEMwonen heeft bij Rabobank een kredietfaciliteit ter grootte van € 3.000.000 (2023: € 3.000.000). Op balansdatum heeft HEEMwonen niets van deze faciliteit opgenomen.

9.3 Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen

De post schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen kan als

	31.12.2024	31.12.2023
Bedragen x1.000	€	€
Loonheffing en premies sociale verzekeringen	478	460
Omzetbelasting	2.541	1.654
Vennootschapsbelasting	0	0
Totaal schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	3.018	2.114

9.4 Overige schulden

De post overige schulden is als volgt samengesteld:

	31.12.2024	31.12.2023
Bedragen x1.000	€	€
Te verrekenen servicekosten	656	744
CorpoConnect	-	64
Reservering verlofrechten	356	399
Overige	3	5
Totaal overige schulden	1.014	1.212

9.5 Overlopende passiva

De post overlopende passiva is als volgt samengesteld:

	31.12.2024	31.12.2023
Bedragen x1.000	€	€
Niet-vervallen rente	2.477	2.221
Vooruitontvangen huren	839	911
Overige overlopende passiva	1.234	1.039
Totaal overlopende passiva	4.550	4.171

Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

WSW-obligoverplichting

De woningcorporatie heeft op grond van artikel 10, lid 2 onder c van het Reglement van Deelneming van WSW een obligolening aangetrokken. De obligolening ultimo 2024 heeft een hoofdsom van € 7,852 miljoen (2023: 7,981 miljoen) hetgeen overeenkomt met 2,6% van het geborgd schuldrestant ultimo 2024. Over het niet opgenomen deel van de obligolening is de woningcorporatie jaarlijks een bereidstellingsprovisie verschuldigd aan de bank van 20 basispunten. De obligolening is een geborgde faciliteit waarop het WSW in bijzondere omstandigheden aanspraak kan maken. In de toekomst kan de situatie ontstaan dat het WSW aanvullend obligo ophaalt boven de jaarlijkse obligoheffing. Indien de woningcorporatie niet de mogelijkheid heeft om het aanvullend obligo te voldoen uit eigen middelen, kan het WSW een trekking doen op de obligolening. Een dergelijk verzoek van het WSW is pas aan de orde als het jaarlijks obligo niet toereikend is. Op basis van de prognoses van WSW is dit op basis van de huidige verplichtingen niet aan de orde. In het geval van een eventuele obligostorting, zal deze rechtstreeks ten gunste van WSW worden uitbetaald. De opgenomen obligolening moet nadien worden afgelost door de woningcorporatie.

Investerings

Per 31 december 2024 zijn verplichtingen aangegaan ten behoeve van de ontwikkeling van DAEB-vastgoed in exploitatie ter grootte van € 19,8 miljoen (31.12.2023: € 13,7 miljoen).

Onderhoud

HEEMwonen is ten behoeve van uit te voeren werkzaamheden met betrekking tot planmatig onderhoud per 31 december 2024 verplichtingen aangegaan ter grootte van € 3,8 miljoen (31 december 2023: € 4,2 miljoen).

Leasing

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

Aangetrokken leningen

HEEMwonen heeft ultimo 2024 een nieuwe lening aangetrokken ten bedrage van € 10.000.000.

De lening is op 9 januari 2025 gestort op een bankrekening van HEEMwonen.

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. Bouwservice van der Heijden is tegen dit vonnis in hoger beroep gegaan.

Gebeurtenissen na balansdatum

Recent heeft de coalitie in de voorjaarsnota 2025 een plan aangekondigd voor bevrozing van de sociale huren door woningcorporaties voor de kalenderjaren 2025 en 2026. Als dit plan definitief wordt aangenomen zonder toereikende compenserende maatregelen, dan heeft dit impact op de toekomstige inkomende kasstromen van HEEMwonen. Dit voorstel heeft geen gevolgen voor de feitelijke situatie per balansdatum, maar heeft mogelijk wel een negatieve impact voor de waardering van het vastgoed in de toekomst. Dit voorstel heeft geen gevolgen voor de continuïteit van de HEEMwonen op korte termijn. Wel zullen de afnemende kasstromen, zonder bijsturing, op termijn van invloed zijn op het investerings- en onderhoudsprogramma. HEEMwonen overweegt momenteel of, en zo ja welke, beleidsaanpassingen als gevolg hiervan moeten worden doorgevoerd.

Toelichting op de onderscheiden posten van de winst-en-verliesrekening

10. Huuropbrengsten

(bedragen x 1000)

	2024	2023
	€	€
<i>Huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	70.138	68.842
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	301	202
	<u>70.439</u>	<u>69.044</u>
Af: huurderiving wegens leegstand	-928	-980
Af: huurderiving wegens oninbaarheid (incl. dotatie voorziening)	-59	-
Subtotaal huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie	<u>69.452</u>	<u>68.064</u>
<i>Huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	2.171	2.071
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	543	537
	<u>2.714</u>	<u>2.607</u>
Af: huurderiving wegens leegstand	-34	-91
Subtotaal huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	<u>2.680</u>	<u>2.517</u>
Totaal huuropbrengsten	<u>72.132</u>	<u>70.581</u>

De gemiddelde huurverhoging ten opzichte van het voorgaande boekjaar bij HEEMwonen is 5,35%.

11.1 Opbrengsten servicecontracten

	2024	2023
	€	€
(bedragen x 1000)		
Overige goederen, leveringen en diensten	3.697	3.623
Serviceabonnement	372	355
	<u>4.069</u>	<u>3.978</u>
Af:		
Opbrengstenderiving wegens leegstand	-44	-19
Saldo te verrekenen met huurders	-611	-725
	<u>-656</u>	<u>-744</u>
Totaal opbrengsten servicecontracten	<u>3.414</u>	<u>3.234</u>

11.2 Lasten servicecontracten

	2024	2023
	€	€
(bedragen x 1000)		
Overige goederen, leveringen en diensten	3.426	3.168
Toegerekende personeelskosten	82	76
Toegerekende overige organisatiekosten	115	97
Totaal servicecontracten	<u>3.623</u>	<u>3.340</u>

12. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

	2024	2023
(bedragen x 1000)	€	€
Toegerekende personeelskosten	1.921	1.893
Toegerekende overige organisatiekosten	2.791	2.560
Dotatie voorziening dubieuze huurdebiteuren	-	259
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	4.712	4.711

13. Lasten onderhoudsactiviteiten

	2024	2023
(bedragen x 1000)	€	€
Onderhoudslasten (niet-cyclisch)	11.293	12.604
Onderhoudslasten (cyclisch)	15.737	16.587
Toegerekende personeelskosten	1.984	1.925
Toegerekende overige organisatiekosten	3.048	2.639
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	32.063	33.755

	2024	2023
(bedragen x 1000)	€	€
Lasten onderhoudsactiviteiten DAEB-vastgoed in exploitatie	31.133	32.884
Lasten onderhoudsactiviteiten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	930	872
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	32.063	33.755

De onderhoudslasten voor het DAEB-vastgoed in exploitatie zijn te verdelen in:

	2024	2023
(bedragen x 1000)	€	€
Planmatig onderhoud	15.429	16.202
Mutatieonderhoud	5.796	8.120
Klachtenonderhoud	5.051	4.157
Totaal onderhoudslasten	26.277	28.479

De onderhoudslasten voor het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie zijn te verdelen in:

	2024	2023
(bedragen x 1000)	€	€
Planmatig onderhoud	307	385
Mutatieonderhoud	358	225
Klachtenonderhoud	88	102
Totaal onderhoudslasten	753	712

14. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2024	2023
(bedragen x 1000)	€	€
Overige belastingen en heffingen	3.430	3.276
Verzekeringen	346	329
Toegerekende personeelskosten	297	-21
Toegerekende overige organisatiekosten	867	902
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	4.940	4.485

15. Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Het totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille betreft het resultaat/de opbrengsten uit verkopen van bestaand bezit DAEB-en niet-DAEB-vastgoed aan derden en de opbrengst uit verkochte nieuwbouwwoningen en is als volgt te specificeren:

	2024	2023
(bedragen x 1000)	€	€
<i>DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Opbrengst verkopen bestaand bezit	923	467
Af: direct toerekenbare kosten	-30	-15
Af: boekwaarde	-715	-353
Af: toegerekende organisatiekosten	-31	-
Totaal verkoopresultaat onroerende zaken bestaand bezit DAEB-vastgoed in exploitatie	146	99

16.1 Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille

	2024	2023
(bedragen x 1000)	€	€
<i>Vastgoed in ontwikkeling</i>		
Waardeverminderingen	-20.381	-8.146
Totaal overige waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling	-20.381	-8.146

	2024	2023
(bedragen x 1000)	€	€
<i>Vastgoed in exploitatie</i>		
Waardeverminderingen	-4.195	-5.184
Totaal overige waardeveranderingen vastgoed in exploitatie	-4.195	-5.184

Voor een verdere toelichting op de totstandkoming van de marktwaarde en de overige waardeveranderingen wordt verwezen naar de toelichting op de voorraden en de vastgoedbeleggingen.

16.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2024	2023
(bedragen x 1000)	€	€
<i>DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Toename marktwaarde	74.703	-
Afname marktwaarde	-	-41.389
Totaal overige waardeveranderingen DAEB-vastgoed in exploitatie	74.703	-41.389
	2024	2023
(bedragen x 1000)	€	€
<i>Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Toename marktwaarde	3.481	-
Afname marktwaarde	-	-857
Totaal overige waardeveranderingen niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	3.481	-857

Voor een verdere toelichting op de totstandkoming van de marktwaarde en de overige waardeveranderingen wordt verwezen naar de toelichting op de vastgoedbeleggingen.

17. Totaal van nettoresultaat overige activiteiten

	2024	2023
(bedragen x 1000)	€	€
Beheerdiensten	163	160
Overige bedrijfsopbrengsten	176	115
Totaal van nettoresultaat overige activiteiten	339	275

Afschrijvingen (im)materiële vaste activa

	2024	2023
(bedragen x 1000)	€	€
Totaal afschrijvingen (im)materiële vaste activa	587	766
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	587	766

Lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten

	2024	2023
(bedragen x 1000)	€	€
Lonen en salarissen	6.839	6.431
Sociale lasten	1.218	1.096
Pensioenlasten	720	735
Totaal lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten	8.777	8.263

Het gemiddelde aantal in de groep (of: HEEMwonen-groep) werkzame werknemers, berekend op fulltimebasis en uitgesplitst naar activiteiten, bedroeg:

Contracten Onb. tijd, tijdelijk, stage;

	2024	2023	2024	2023
	aantal	aantal	fte	fte
Bestuur, directie & control	6	6	5,89	5,89
Strategie & wonen	77	78	68,08	70,28
Bedrijfsvoering & vastgoed	28	33	26,67	31,69
Totaal	111	117	100,64	107,86

Inhuur & oproep

	2024	2023	2024	2023
	aantal	aantal	fte	fte
Bestuur, directie & control	0	0	0	0
Strategie & wonen	7	11	4,78	3,78
Bedrijfsvoering & vastgoed	9	7	5,56	3,11
Totaal	16	18	10,33	6,89

	2024	2023
Totaal FTE	110,97	114,74
Totaal aantal	127	135

Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

18. Overige organisatiekosten

(bedragen x 1000)

	2024	2023
	€	€
Beheerkosten:		
Kosten ten aanzien van verslaglegging en control	887	759
Kosten uit hoofde van personeel en organisatie	503	402
Kosten uit hoofde van treasury	149	132
Kosten uit hoofde van portefeuillemanagement	324	259
Kosten uit hoofde van governance en bestuur	538	508
Overige beheerkosten	228	-
Subtotaal beheerkosten	2.628	2.059
Obligheffing	106	441
Overige heffingen	47	44
Subtotaal heffingen	153	485
Totaal overige organisatiekosten	2.780	2.545

Honoraria accountantsorganisatie

	Deloitte Accountants N.V.	Overig	Totaal netwerk
2024			
(bedragen x 1000)	€	€	€
Controle van de jaarrekening	192	0	0
Andere controleopdrachten	8	0	0
Fiscale adviesdiensten	0	27	0
Andere niet-controlediensten	0	0	0
	200	27	0

	Deloitte Accountants N.V.	Overig	Totaal netwerk
2023			
(bedragen x 1000)	€	€	€
Controle van de jaarrekening	202	0	0
Andere controleopdrachten	6	0	0
Fiscale adviesdiensten	0	53	0
Andere niet-controlediensten	0	0	0
	208	53	0

19. Kosten omtrent leefbaarheid

De leefbaarheidskosten zijn te verdelen in niet-cyclisch en cyclisch:

	2024	2023
(bedragen x 1000)	€	€
Kosten omtrent leefbaarheid (niet-cyclisch)	1.090	1.260
Toegerekende organisatiekosten	2.499	2.008
Totaal kosten omtrent leefbaarheid	3.589	3.268

20. Totaal van financiële baten en lasten

Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2024	2023
(bedragen x 1000)	€	€
Rentebaten rekening-courant en deposito's	44	37
Overige rentebaten	125	124
Totaal overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	169	161

Rentelasten en soortgelijke kosten

	2024	2023
(bedragen x 1000)	€	€
Rentelasten schulden aan overheid en banken	5.189	4.907
Rentelasten rekening-courant	4	1
Borgstellingsvergoeding WSW	62	106
Overige rentelasten	2	33
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	5.257	5.046

21. BelastingenAansluiting commercieel en fiscaal resultaat:

	2024	2023
(bedragen x 1000)	€	€
Commercieel resultaat voor belastingen	72.844	-38.274
Af:		
Correctie onderhoud	-14.011	-3.739
Correctie afschrijvingen	-1.901	-1.637
Correctie waardeveranderingen	-53.645	-
Correctie vrijval agio leningen	-118	-131
Bij:		
Correctie verkoopresultaat woningen	81	71
Correctie onderhoud	1.152	1.788
Correctie voorzieningen jubilea & loopbaanbudget	86	161
Correctie waardeveranderingen	-	55.323
Niet aftrekbare rente (ATAD)	2.828	784
Dotatie HIR	-251	-253
Correctie Oortkosten	27	25
Investeringsaftrek	-10	-14
Belastbaar bedrag	7.081	14.104
Belastingbedrag 19% over € 200	38	38
Belastingbedrag 25,8% over € 6.881	1.775	3.587
Totaal acute belastinglast betrekking hebbend op boekjaar	1.813	3.625

De totale (acute en latente) belastinglast/bate inclusief correcties voorgaande boekjaren is als volgt:

	2024	2023
	€	€
(bedragen x 1000)		
Acute belastinglast:		
2018	-	266
2021	-285	484
2022	613	-61
2023	127	3.626
2024	1.813	-
Totaal acute belastinglast:	<u>2.269</u>	<u>4.314</u>
Mutatie latente belastingen:	<u>159</u>	<u>-231</u>
Totaal belastinglast volgens winst-en-verliesrekening	<u><u>2.427</u></u>	<u><u>4.083</u></u>

De effectieve belastingdruk (totaal belastingbate/last gedeeld door commercieel resultaat voor belastingen) bedraagt 3,3% (2023: -10,7%). Het toepasselijk belastingtarief bedraagt 25,8%. De lage effectieve belastingdruk wordt voor het grootste deel veroorzaakt door de correctie op de waardeveranderingen in de marktwaarde.

Toelichting op de onderscheiden posten van het kasstroomoverzicht

Samenstelling geldmiddelen

(bedragen x 1000)	€	€
Liquide middelen per 31 december 2023	<u>2.795</u>	
Geldmiddelen per 31 december 2023		2.795
Balansmutatie geldmiddelen in 2024		<u>-1.512</u>
Liquide middelen per 31 december 2024	<u>1.283</u>	
		<u>1.283</u>
Geldmiddelen per 31 december 2024		<u><u>1.283</u></u>

Van de per 31 december 2024 aanwezige geldmiddelen is het gehele bedrag vrij beschikbaar.

Overige toelichtingen

Bezoldigingsinformatie o.g.v. de Wet normering topinkomens

Het voor HEEMwonen toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2024 € 218.000 (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.

Leidinggevende topfunctionarissen

Gegevens 2024		
bedragen x € 1	Mw. E.J.J. van Beek-Bouw	
Functiegegevens	Bestuurder	
Aanvang en einde functievervulling in 2024	1/1 – 31/12	(2023: 1/1 – 31/12)
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1	(2023: 1,0)
Dienstbetrekking?	Ja	
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 184.366	(2023: € 179.980)
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 24.329	(2023: € 22.402)
<i>Subtotaal</i>	€ 208.695	(2023: € 202.382)
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 218.000	(2023: € 209.000)
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	(2023 N.v.t.)
Bezoldiging	€ 208.695	(2023: € 202.382)
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	

Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2024		
bedragen x € 1	C.M.A. van Rosmalen	Drs. D.J.H.N. Huntjens
Functiegegevens	Voorzitter	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2024	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12
Bezoldiging		
Bezoldiging	€ 25.500	€ 17.000
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 32.700	€ 21.800
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	€ 25.500	€ 17.000
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2023		
bedragen x € 1	C.M.A. van Rosmalen	Drs. D.J.H.N. Huntjens
Functiegegevens	Voorzitter	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2023	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12
Bezoldiging		
Bezoldiging	€ 23.074	€ 15.382
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 31.350	€ 20.900

Gegevens 2024		
bedragen x € 1	Ir. W. Weide MRE	N.E. Haster
Functiegegevens	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2024	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12
Bezoldiging		
Bezoldiging	€ 17.000	€ 17.000
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 21.800	€ 21.800
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	€ 17.000	€ 17.000
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2023		
bedragen x € 1	Ir. W. Weide MRE	N.E. Haster
Functiegegevens	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2023	1/1 – 31/12	2/2 – 31/12
Bezoldiging		
Bezoldiging	€ 15.382	€ 14.100
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 20.900	€ 19.068

Gegevens 2024	
bedragen x € 1	M.A.C. Potting
Functiegegevens	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2024	1/1 – 31/12
Bezoldiging	
Bezoldiging	€ 17.000
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 21.800
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
Bezoldiging	€ 17.000
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.
Gegevens 2023	
bedragen x € 1	M.A.C. Potting
Functiegegevens	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2023	21/9 -31/12
Bezoldiging	
Bezoldiging	€ 4.273
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 5.841

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen is er geen functionaris die in 2024 een bezoldiging boven het toepasselijke WNT-maximum heeft ontvangen, of waarvoor in eerdere jaren een vermelding op grond van de WOPT of de WNT heeft plaatsgevonden of had moeten plaatsvinden (2023: geen functionaris). Er is in 2024 geen ontslaguitkering (2023: geen) aan overige functionarissen betaald die op grond van de WNT dient te worden gerapporteerd.

Balans DAEB per 31 december 2024

Bedragen x 1000

	31.12.2024	31.12.2023
Activa	€	€
Vaste activa		
<i>Vastgoedbeleggingen</i>		
DAEB-vastgoed in exploitatie	1.250.563	1.171.010
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	3.302	1.263
Totaal van vastgoedbeleggingen	1.253.865	1.172.273
<i>Materiële vaste activa</i>		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	4.264	4.592
Totaal van materiële vaste activa	4.264	4.592
<i>Financiële vaste activa</i>		
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelnemingen in groepsmaatschappijen	45.189	40.947
Vorderingen op groepsmaatschappijen	4.328	5.449
Latente belastingvorderingen	3.003	3.162
Totaal van financiële vaste activa	52.520	49.558
Totaal van vaste activa	1.310.649	1.226.423
<i>Vlottende activa</i>		
Vorderingen		
Huurdebiteuren	326	357
Overheid	281	100
Belastingen en premies sociale verzekering	1.746	841
Overige vorderingen	102	52
Overlopende activa	625	161
Totaal van vorderingen	3.080	1.511
<i>Liquide middelen</i>		
	-243	-928
Totaal van vlottende activa	2.837	583

Totaal van activa

1.313.486 1.227.006

	31.12.2024	31.12.2023
Passiva	€	€
<i>Eigen vermogen</i>		
Herwaarderingsreserve	628.115	565.111
Overige reserves	341.500	334.088
Totaal van eigen vermogen	969.615	899.199
 <i>Voorzieningen</i>		
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	0	0
Overige voorzieningen	3.449	921
Totaal van voorzieningen	3.449	921
 <i>Langlopende schulden</i>		
Schulden aan banken	313.215	295.315
Vooruitontvangen subsidies	2.854	0
Totaal van langlopende schulden	316.069	295.315
 <i>Kortlopende schulden</i>		
Schulden aan overheid	16	7
Schulden aan banken	11.964	19.991
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	4.253	4.247
Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen en pensioenen	2.912	2.040
Overige schulden	979	1.170
Overlopende passiva	4.229	4.116
Totaal van kortlopende schulden	24.353	31.571

Totaal van passiva	1.313.486	1.227.006
---------------------------	------------------	------------------

Balans Niet-DAEB per 31 december 2024

Bedragen x 1000

	31.12.2024	31.12.2023
Activa	€	€
Vaste activa		
<i>Vastgoedbeleggingen</i>		
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	49.115	45.862
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	3.329	998
Totaal van vastgoedbeleggingen	52.444	46.860
<i>Materiële vaste activa</i>		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	0	0
Totaal van materiële vaste activa	0	0
<i>Financiële vaste activa</i>		
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	0	0
Vorderingen op groepsmaatschappijen	0	0
Latente belastingvorderingen	0	0
Totaal van vorderingen	0	0
Totaal van vaste activa	52.444	46.860
Vlottende activa		
<i>Vorderingen</i>		
Huurdebiteuren	9	5
Overheid	0	0
Belastingen en premies sociale verzekeringen	63	31
Overige vorderingen	2	1
Overlopende activa	23	6
Totaal van vorderingen	97	43
<i>Liquide middelen</i>	1.526	3.723
Totaal van vlottende activa	1.623	3.766

Totaal van activa

54.067 **50.626**

	31.12.2024	31.12.2023
Passiva	€	€
<i>Eigen vermogen</i>		
Herwaarderingsreserve	11.487	8.835
Overige reserves	33.702	32.112
Totaal van eigen vermogen	45.189	40.947
 <i>Voorzieningen</i>		
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	0	0
Overige voorzieningen	125	32
Totaal van voorzieningen	125	32
 <i>Langlopende schulden</i>		
Schulden aan banken	3.731	3.796
Schulden aan groepsmaatschappijen	4.328	5.449
Totaal van langlopende schulden	8.059	9.245
 <i>Kortlopende schulden</i>		
Schulden aan overheid	1	0
Schulden aan banken	78	78
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	154	154
Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen en pensioenen	106	74
Overige schulden	35	42
Overlopende passiva	320	54
Totaal van kortlopende schulden	694	402

Totaal van passiva	54.067	50.626
---------------------------	---------------	---------------

Winst-en-verliesrekening DAEB over 2024

Bedragen x 1000

	2024	2023
Huuropbrengsten	69.465	68.039
Opbrengsten servicecontracten	3.324	3.150
Lasten servicecontracten	-3.525	-3.255
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-4.548	-4.553
Lasten onderhoudsactiviteiten	-30.990	-32.884
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-4.770	-4.331
Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	28.956	26.166
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Toegerekende organisatiekosten	0	0
Toegerekende financieringskosten	0	0
Totaal van nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	922	482
Toegerekende organisatiekosten	-31	-
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-746	-368
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	145	114
Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	-24.551	-12.675
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	74.703	-41.386
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	50.152	-54.061
Opbrengsten overige activiteiten	336	275
Kosten overige activiteiten	0	-
Totaal van nettoresultaat overige activiteiten	336	275
Overige organisatiekosten	-2.686	-2.471
Kosten omtrent leefbaarheid	-3.589	-3.268
Opbrengsten van andere effecten en vorderingen die tot de vaste activa behoren	0	102
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	278	293
Rentelasten en soortgelijke kosten	-5.075	-4.984
Totaal van financiële baten en lasten	-4.797	-4.589
Totaal van resultaat voor belastingen	68.517	-37.834
Belastingen	-2.343	-3.940
Resultaat uit deelnemingen	4.242	-584
Totaal van resultaat na belastingen	70.416	-42.358

Winst-en-verliesrekening Niet-DAEB over 2024

Bedragen x 1000

	2024	2023
	€	€
Huuropbrengsten	2.667	2.542
Opbrengsten servicecontracten	90	83
Lasten servicecontracten	-98	-85
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-164	-158
Lasten onderhoudsactiviteiten	-1.073	-872
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-170	-154
Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	1.252	1.356
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Toegerekende organisatiekosten	0	0
Toegerekende financieringskosten	0	0
Totaal van nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	0	-15
Toegerekende organisatiekosten	0	0
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	0	0
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	0	-15
Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	-25	-653
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	3.482	-860
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	3.457	-1.513
Opbrengsten overige activiteiten	2	0
Kosten overige activiteiten	0	0
Nettoresultaat overige activiteiten	2	0
Overige organisatiekosten	-94	-74
Kosten omtrent leefbaarheid	0	0
Opbrengsten van andere effecten en van vorderingen die tot de vaste activa behoren	0	0
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	0	0
Rentelasten en soortgelijke kosten	-291	-195
Totaal van financiële baten en lasten	-291	-195
Totaal van resultaat voor belastingen	4.326	-441
Belastingen	-84	-143
Resultaat uit deelnemingen	0	0
Totaal van resultaat na belastingen	4.242	-584

Kasstroomoverzicht DAEB over 2024

Bedragen x 1000

(Volgens de directe methode)

OPERATIONELE ACTIVITEITEN

	2024	2023
	€	€
Ontvangsten		
Huurontvangsten	73.458	69.541
Ontvangen interest (uit operationele activiteiten)	155	338
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<i>73.613</i>	<i>69.879</i>
Uitgaven		
Betalingen aan werknemers	11.310	9.691
Onderhoudsuitgaven	24.934	30.152
Overige bedrijfsuitgaven	13.272	11.193
Betaalde interest	4.757	5.011
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	151	479
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	1.024	892
Vennootschapsbelasting	3.491	3.337
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<i>58.939</i>	<i>60.755</i>
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	14.674	9.124

(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN

MVA ingaande kasstroom

Verkoopontvangsten bestaande huur	918	1.067
<i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA</i>	<i>918</i>	<i>1.067</i>

MVA uitgaande kasstroom

Nieuwbouw huur	-2.216	-3.553
Verbeteruitgaven	-21.805	-7.359
Aankoop	-612	-536
Sloopuitgaven	-1.172	-950
Investerings overig	-232	-236
<i>Totaal van verwervingen van MVA</i>	<i>-26.037</i>	<i>-12.634</i>
<i>Saldo van in-en uitgaande kasstroom MVA</i>	<i>-25.119</i>	<i>-11.567</i>

FINANCIERINGSACTIVITEITEN

Ingaand

Nieuwe te borgen leningen	30.000	15.000
Aflossing lening u/g	0	2.950
Aflossing interne lening	1.121	1.176

Uitgaand

Aflossing geborgde leningen	19.991	21.151
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	11.130	-2.025

Toename (afname) van geldmiddelen	685	-4.468
--	------------	---------------

Geldmiddelen aan het begin van de periode	-928	3.540
--	-------------	--------------

Geldmiddelen aan het einde van de periode	-243	-928
--	-------------	-------------

Kasstroomoverzicht Niet-DAEB over 2024

Bedragen x 1000

(Volgens de directe methode)

OPERATIONELE ACTIVITEITEN	2024	2023
	€	€
Ontvangsten		
Huurontvangsten	2.800	2.671
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<i>2.800</i>	<i>2.671</i>
Uitgaven		
Betalingen aan werknemers	441	293
Onderhoudsuitgaven	1.016	687
Overige bedrijfsuitgaven	380	355
Betaalde interest	291	195
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	2	2
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<i>2.130</i>	<i>1.532</i>
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	670	1.139
(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN		
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur	-1.668	-1.218
<i>Totaal van verwervingen van MVA</i>	<i>-1.668</i>	<i>-1.218</i>
<i>Saldo van in-en uitgaande kasstroom MVA</i>	<i>-1.668</i>	<i>-1.218</i>
FINANCIERINGSACTIVITEITEN		
Ingaand		
Nieuwe ongeborgde leningen	0	3.900
Uitgaand		
Aflossing ongeborgde leningen	78	26
Aflossing interne lening	1.121	1.176
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	-1.199	2.698
Toename (afname) van geldmiddelen	-2.197	2.619
Geldmiddelen aan het begin van de periode	3.723	1.104
Geldmiddelen aan het einde van de periode	<u>1.526</u>	<u>3.723</u>

Ondertekening van de jaarrekening

Opmaken van de jaarrekening

Bestuurder:

A.J. Dautzenberg

Kerkrade, xx-xx-2025

Vaststellen van de jaarrekening

Raad van commissarissen:

Drs. C.M.A. van Rosmalen

Voorzitter

N.E.Haster RA RC EMFC

Lid

Ir.W.F.P.Weide

Lid

Dr. M.A.C.J. Potting

Lid

Dr. M.M. Kräwinkel

Lid

Kerkrade, xx-xx-2025

Overige gegevens

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen verklaring.

Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat

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

10

OVERIGE GEGEVENS

10.1 STATUTAIRE RESULTAATBESTEMMING

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

10.2 CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJK ACCOUNTANT

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan de raad van commissarissen van Woningstichting HEEMwonen

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2024

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2024 van Woningstichting HEEMwonen te Kerkrade gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Woningstichting HEEMwonen op 31 december 2024 en van het resultaat over 2024 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de bepalingen bij en krachtens de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

1. De balans per 31 december 2024.
2. De winst-en-verliesrekening over 2024.
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 2024 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 € 29,0 miljoen. De materialiteit is gebaseerd op 3% van het 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-informatie de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in de Regeling Controleprotocol WNT 2024.

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 2024 voor rapportering in aanmerking komen.

Controleaanpak frauderisico's

Wij hebben risico's geïdentificeerd en ingeschat op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg is van fraude. Wij hebben tijdens onze controle inzicht verkregen in Woningstichting HEEMwonen en haar omgeving, de componenten van het interne beheersingssysteem, waaronder het risico-inschattingsproces en de wijze waarop 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 verwijzen naar hoofdstuk 6.3 van het jaarverslag, waarin het bestuur zijn frauderisicoanalyse heeft opgenomen.

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 noodzakelijk achten, 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 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. Wij hebben forensische specialisten betrokken in deze evaluatie.

Onderdeel van de werkzaamheden van de forensische specialisten betreft het uitvoeren van specifieke gegevensgerichte werkzaamheden rondom ketensamenwerking bij dagelijks onderhoud en beoordeling van de juridische kosten.

Op basis van deze werkzaamheden en het in de controlestandaarden veronderstelde risico, hebben wij de veronderstelde frauderisico'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 tevens naar de toelichting hierover zoals opgenomen in de paragraaf 'De kernpunten van onze controle'.
- Het beoordelen van significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsvoering van Woningstichting HEEMwonen.

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

Wij hebben kennisgenomen van de beschikbare informatie en om inlichtingen gevraagd bij leden van 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.

Controleaanpak 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, het lezen van notulen van vergaderingen van het bestuur en de raad van commissarissen en rapporten met de uitkomsten van de door de business controller uitgevoerde (verbijzonderde) interne-controlewerkzaamheden.

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 de entiteit 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 we 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 hebben 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:

- (i) Het management en, in voorkomend geval, de met governance belaste personen vragen of de entiteit dergelijke wet- en regelgeving naleeft.
- (ii) 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.

Controleaanpak 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 we 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 of deze analyse alle relevante informatie bevat waarvan wij als gevolg van de controle kennis 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.
- 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 op pagina 65 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 woningcorporatiesector 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 we geen rapporteerbare 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 met governance belaste personen 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 2024 € 1.299,7 miljoen (2023: € 1.216,9 miljoen) wat neerkomt op 99% van het balanstotaal van Woningstichting HEEMwonen. Woningstichting HEEMwonen waardeert het vastgoed in exploitatie volgens de full versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde zoals toegelicht op pagina 90 en 104 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 kennisgenomen van de door het bestuur gehanteerde veronderstellingen en waarderingsmethodiek, zoals toegelicht in de jaarrekening op pagina's 90 en 104 tot en met 107, 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 pagina 104 tot en met 107 van de jaarrekening - te beoordelen. Deze werkzaamheden bestonden onder 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 verslaggevingsvereisten.

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 86, 87, 91, 92 en 108 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. De beleidswaarde vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) in de jaarrekening. De beleidswaarde wordt bepaald doormiddel van het aanpassen van een aantal uitgangspunten in de marktwaardebepaling naar het feitelijke beleid van Woningstichting HEEMwonen, waarbij tevens een aantal voorgeschreven veronderstellingen worden gehanteerd. In 2024 zijn enkele uitgangspunten voor de berekening van de beleidswaarde aangepast. Deze schattingswijziging is toegelicht op pagina 86 en 87 van de jaarrekening. 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 controle-aanpak. In onze controle hebben wij de door het bestuur gehanteerde veronderstellingen zoals toegelicht in de jaarrekening op pagina's 86, 87, 91, 92 en 108 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, waaronder de toegelichte schattingswijziging, 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 2024 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

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

De andere informatie bestaat uit:

- Het bestuursverslag, inclusief het volkshuisvestelijk verslag.
- De overige gegevens.
- Lijst met afkortingen.

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, inclusief het volkshuisvestelijk verslag 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 2024) 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.

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 de bepalingen bij en krachtens de WNT. In dit kader is het bestuur 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 bedrijfsactiviteiten 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 bedrijfsactiviteiten 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 afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten 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 2024, 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 fraude of fouten, 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 bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een 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 en het bestuur 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 het auditcomité 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, 27 mei 2025

Deloitte Accountants B.V.

Was getekend: drs. R.H.A. van Moll RA

11

LIJST MET AFKORTINGEN

ALV: Algemene Ledenvergadering
API: Application Programming Interface
ATAD: Anti Tax Avoidance Directive
Aw: Autoriteit Woningcorporaties
BAT-methodiek: Methode gebruikt om de toegankelijkheid van woningen te meten
BIC 4.0: Baseline Informatiebeveiliging voor Woningcorporaties
BSC: Balanced Scorecard
BTIV: Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting
BZK: Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
CHOH: Centraal Huurdersoverleg HEEMwonen
COSO: Gebruikt als risicocategorie in een risicomodel
DCF: Discounted Cash Flow-methode
DESTEP: Demographic, Economic, Sociocultural, Technological, Ecological and Political/Legal
DAEB: Diensten van Algemeen Economisch Belang
DPM: Duurzaam Prestatiemodel
EBM-projecten: Energetische Bouwkundige Maatregelen
FMP: Financiële meerjarenprognose
ICR: Interest Coverage Ratio
I&A: Informatie & Automatisering
ISO: International Organization for Standardization
MJOP: Meerjarenonderhoudsplan
NPA: Nationale Prestatieafspraken
OR: Ondernemingsraad
PE: Permanente Educatie
PSA: Psychosociale arbeidsbelasting
PVM: Proces- en Vastgoedmanagement
RFBB: Reglement Financieel Beleid en Beheer
RI&E: Risico-Inventarisatie & Evaluatie
ROH: Regionaal Overleg Huurdersorganisaties
RvC: Raad van Commissarissen
vhe: Verhuureenheid
VTW: Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties
VHF: Volkshuisvestingsfonds
WLZ-indicatie: Indicatie voor zorg vanuit de Wet langdurige zorg
WMO / WMO-aanpassingen: Wet Maatschappelijke Ondersteuning / Aanpassingen vanuit WMO
WNT: Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector
WSW: Waarborgfonds Sociale Woningbouw
AVG-wetgeving: Algemene Verordening Gegevensbescherming





HEEMWONEN

Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden.
Behorend bij controleverklaring
d.d. 27 mei 2025.