

Jaarverslag 2012



helptelkander

Woningbouwvereniging in Nuenen c.a.



Woningbouwvereniging Helpt Elkander
Bergvinkhof 1
5672 EP NUENEN

Postbus 48
5670 AA NUENEN

Telefoonnummer : 040-2834508
Telefax : 040-2839312
E- mail : info@helpt-elkander.nl
Website : www.helpt-elkander.nl

KvK-nummer : 17024195

INHOUDSOPGAVE

| | |
|--|---------------|
| INLEIDING | - 5 - |
| DEEL A VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG | - 6 - |
| 1. VERHUREN VAN WONINGEN | - 6 - |
| 1.1 Verhuur..... | - 6 - |
| 1.2 Huisvesting bijzondere doelgroepen..... | - 7 - |
| 1.3 Betaalbaarheid | - 8 - |
| 2. KWALITEIT VAN HET WONINGBEZIT | - 10 - |
| 2.1 Ontwikkeling van de portefeuille | - 10 - |
| 2.2 Nieuwbouw | - 11 - |
| 2.3 Verkoop | - 12 - |
| 2.4 Kwaliteit woningbezit | - 13 - |
| 3. LEEFBAARHEID | - 16 - |
| 3.1 Leefbaarheid..... | - 16 - |
| 3.2 Gebiedsvisies | - 17 - |
| 3.3 Sociaal-maatschappelijk netwerk..... | - 17 - |
| 4. DE BELANGHOUDERS EN DE SAMENWERKING | - 18 - |
| 4.1 In gesprek met de gemeente..... | - 18 - |
| 4.2 In gesprek met bewoners..... | - 18 - |
| 4.3 In gesprek met overige belanghouders..... | - 19 - |
| 4.4 Sponsoring / donaties..... | - 19 - |
| 4.5 Landelijke Federatie Aedes..... | - 20 - |
| 5. SAMENWERKING IN WONEN, WELZIJN EN ZORG | - 21 - |
| 5.1 Samenwerking met zorgpartijen | - 21 - |
| 5.2 Overige ontwikkelingen en samenwerking | - 21 - |
| 5.3 Passendheid woningvoorraad | - 22 - |
| 6. FINANCIËN | - 23 - |
| 6.1 Algemeen..... | - 23 - |
| 6.2 Jaarresultaat | - 24 - |
| 6.3 Treasury..... | - 25 - |
| 6.4 Financiële graadmeters | - 25 - |
| 6.5 Onrendabele toppen | - 26 - |
| 6.6 Besluit deelnemingen en verbindingen..... | - 26 - |
| 7. ORGANISATIE | - 28 - |
| 7.1 Organisatie | - 28 - |

| | | |
|--|--|---------------|
| 7.2 | Bestuur | - 28 - |
| 7.3 | Personeel | - 29 - |
| 7.4 | Huisvesting | - 30 - |
| DEEL B: VERSLAG RAAD VAN COMMISSARISSEN | | - 31 - |
| DEEL C: JAARREKENING | | - 36 - |
| INHOUDSOPGAVE | | - 36 - |
| 1. | KENGETALLEN | - 37 - |
| 2. | BALANS PER 31 DECEMBER 2012 (na winstbestemming)..... | - 39 - |
| 3. | WINST- EN VERLIESREKENING | - 41 - |
| 4 | KASTROOMOVERZICHT | - 42 - |
| 5. | GRONDSLAGEN VAN WAARDERING EN RESULTAAT BEPALING | - 43 - |
| 5.1 | Grondslagen voor waardering van activa en passiva | - 44 - |
| 5.2 | Grondslagen voor bepaling van het resultaat | - 49 - |
| 5.3 | Grondslagen voor het kasstroomoverzicht | - 51 - |
| 6. | TOELICHTING OP DE BALANS OVER 2012 | - 52 - |
| 7. | TOELICHTING OP DE WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2012 | - 66 - |
| DEEL D: OVERIGE GEGEVENS | | - 71 - |

INLEIDING

2012 was het laatste jaar van het ondernemingsplan 2008-2012 van Helpt Elkander. 'Tijd om te oogsten maar nog veel werk aan de winkel'. Een omvangrijk nieuwbouwprogramma vormde de rode draad van het ondernemingsplan. Nagenoeg alle projecten heeft Helpt Elkander kunnen realiseren en vormen nu de thuisbasis voor onze huurders. In 2012 is een einde gekomen aan het nieuwbouwprogramma. De nog steeds woekerende financiële crisis, de voornemens om een verhuurdersheffing in rekening te brengen en de financiële bijdragen aan het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting in de Vestia affaire leggen een groot beslag op de financiële mogelijkheden van de volkshuisvesting. Zo ook bij Helpt Elkander. Het bestuur ziet zich in 2012 genoodzaakt om de voorgenomen investeringen in de nieuwbouw voorlopig 'on hold' te zetten.

Niet in alle beleidsuitgangspunten uit het ondernemingsplan 2008-2012 is Helpt Elkander geslaagd. Het gewijzigde landelijke politieke beleid en de economische situatie bepaalden in grote mate een noodzakelijke bijstelling van het beleid. De woningmarkt zit 'op slot'. Koopwoningen worden nauwelijks verkocht. De doorstroming binnen ons woningbezit stagneert in ernstige mate. De landelijke politiek is niet bij machte om het tij te keren of neemt, naar onze mening, de verkeerde maatregelen. Ondanks de omvangrijke nieuwbouw is het aantal woningzoekenden bij Helpt Elkander fors toegenomen en is de doorstroming van huurders minimaal.

Het bestuur dient zich te oriënteren op een gewijzigde toekomst. Die toekomst wordt bepaald door het landelijke politieke landschap en de door de politiek gemaakte keuzen. Een ongewisse toekomst waarmee de landelijke politiek onze grootste risicofactor wordt. Een uitdaging voor de vereniging 'Helpt Elkander' en de basis voor een nieuw tijdperk. Hoe ziet dat nieuwe tijdperk eruit en waar gaan we voor kiezen?

Met dit jaarverslag en de jaarrekening leggen wij verantwoording af aan onze leden, de toezichthouders, onze stakeholders en iedereen die wil weten wat Helpt Elkander doet. We doen verslag van onze doelstellingen en bereikte resultaten zodat u als lezer kunt beoordelen wat goed is en wat beter kan. U kunt ons daarbij helpen met uw reactie.

Namens het bestuur.

Ir. P.A van Stipdonk
Voorzitter bestuur

DEEL A VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG

1. VERHUREN VAN WONINGEN

“Primair staat Helpt Elkander voor het bieden van betaalbare huisvesting voor mensen met een lager inkomen. Soms gaat het daarbij om specifieke woonvormen, bijvoorbeeld voor mensen met een lichamelijke, verstandelijke of psychiatrische beperking of dementerende ouderen. Naast de primaire doelgroep wil Helpt Elkander ook van betekenis zijn voor mensen met een midden of hoger inkomen die graag in een huurwoning willen wonen”

1.1 Verhuur

Woonruimteverdeelsysteem

Helpt Elkander wijst haar woningen toe via het distributiemodel. Binnen dit systeem worden woningen op basis van wachttijdpunten toegewezen aan ‘passende’ kandidaten. Vanaf 2011 worden er inkomenseisen gesteld bij de woningtoewijzing, conform de Europese regelgeving.

Het distributiemodel is niet voldoende transparant voor woningzoekenden en is erg arbeidsintensief voor de medewerkers van Helpt Elkander. Dit zijn belangrijke redenen om het bestaande systeem te heroverwegen en in de toekomst mogelijk over te gaan op een nieuw woonruimteverdeelsysteem. In de nieuwe beleidsplanperiode zal dit worden opgepakt.

Woningzoekenden

Het aantal ingeschreven woningzoekenden is in 2012 gestegen met 330. Op 31 december 2012 stonden 1.827 mensen als woningzoekende bij Helpt Elkander geregistreerd. Op 1 januari 2012 waren dat er 1.497. Een forse toename vergeleken bij voorgaande jaren. Dit wordt met name veroorzaakt door de ontstane spanning op de huurmarkt. Door beperkte mogelijkheden op de koopmarkt, zijn meer woningzoekenden aangewezen op een huurwoning. Een andere oorzaak van de toename ligt mogelijk in de afschaffing van het inschrijfgeld. Sinds 1 april 2012 is inschrijven gratis. Een laatste verklaring is mogelijk het feit dat er in 2012 geen enquête verstuurd is. Bij deze enquête vraagt Helpt Elkander de woningzoekenden hun gegevens te actualiseren en worden ze uitgeschreven als ze niet langer op zoek zijn naar een huurwoning.

In 2012 zijn er in totaal acht urgentieaanvragen ingediend. Zeven sociale urgentieverzoeken en één medisch urgentieverzoek. Drie sociale urgenties zijn toegekend, één verzoek is afgewezen en de overige verzoeken zijn nog in behandeling bij de betreffende instanties.

De vraag naar huurwoningen

In totaal heeft Helpt Elkander in 2012 73 woningen verhuurd. Een forse afname ten opzichte van het aantal verhuringen in 2011 (186). Grotendeels wordt dit veroorzaakt doordat er minder nieuwbouwwoningen zijn opgeleverd in 2012, maar het aantal mutaties in de bestaande voorraad is ook fors gedaald. De mutatiegraad daalde van 8,62% in 2011 naar 4,4% in 2012.

Huurders lijken minder te verhuizen als gevolg van de problemen op de koopmarkt en de strengere toewijzingsregels op de huurmarkt.

Tabel aantal verhuringen naar netto huurprijsklasse in 2012

| Kerkdorp | < € 367 | € 367 - € 562 | € 562 - € 665 | > €665 | Totaal | Aandeel % |
|--------------------|--------------|---------------|---------------|-------------|-----------|---------------|
| Nuenen | 15 | 34 | 7 | 3 | 59 | 80,82 |
| Nederwetten | | 11 | | | 11 | 15,07 |
| Gerwen | | 3 | | | 3 | 4,11 |
| Totaal | 15 | 48 | 7 | 3 | 73 | |
| Aandeel (%) | 20,55 | 65,75 | 9,59 | 4,11 | | 100,00 |

Europese toewijzingsnorm

Conform de 'Europese toewijzingsnorm', moet 90% van de woningen met een huurprijs tot € 665,- worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot € 34.085,-. Helpt Elkander heeft 100% van deze woningen toegewezen aan de doelgroep en voldoet daarmee aan de norm. Helpt Elkander heeft nog geen beleid geformuleerd voor de toewijzing van de 10%.

1.2 Huisvesting bijzondere doelgroepen

Helpt Elkander spant zich, naast de reguliere woningzoekenden, ook in voor bijzondere doelgroepen die het moeilijk hebben op de woningmarkt. Zij krijgen een passend woningaanbod, of worden via een instelling gehuisvest.

De taakstelling voor de huisvesting van statushouders bedroeg in 2012 voor de gemeente Nuenen dertien personen (inclusief een achterstand van zeven personen uit 2011), waarvan er eind 2012 nog negen gehuisvest moesten worden. Helpt Elkander heeft in 2012 twee woningen toegewezen en drie statushouders gehuisvest. Twee andere woningen die Helpt Elkander heeft aangeboden, zijn door de gemeente Nuenen afgewezen.

Per 1 oktober 2012 is door de overheid een andere systematiek ingevoerd. Voorheen stelde Helpt Elkander woningen beschikbaar aan de gemeente, waar het Centraal Orgaan opvang Asielzoekers (COA) geschikte kandidaten voor moest vinden. Nu krijgt de gemeente via het COA kandidaten toegewezen en zoekt Helpt Elkander daar passende huisvesting voor. Dit maakt het proces efficiënter. Desondanks blijft het lastig om aan de taakstelling te voldoen. Door de lage mutatiegraad komen er weinig woningen vrij en veel woningen zijn geschikt voor gezinnen en daarmee niet passend voor de vaak alleenstaande statushouders.

Momenteel verhuurt Helpt Elkander 93 woningen aan bijzondere doelgroepen, waarvan vijf woningen aan Lunet Zorg (begeleid wonen voor mensen met een beperking), achttien woningen aan Stichting Woon Initiatief Nuenen (initiatief van ouders met meervoudig gehandicapten kinderen) en 70 zorgwoningen voor ouderen aan zorgaanbieder Archipel.

Naast woningen heeft Helpt Elkander in 2012 drie garages, vier parkeerplaatsen en een school in Nederwetten opnieuw verhuurd.

1.3 Betaalbaarheid

Helpt Elkander garandeert voldoende betaalbare woningen voor de primaire doelgroep: huishoudens met huurtoeslag en een inkomen tot € 34.085,- per jaar. 98,5% van de huurwoningen heeft een huurprijs onder de sociale huurgrens van € 665,- en 90,1% een huurprijs onder de aftoppingsgrens van € 562,- (drie- en meerpersoonshuishoudens)¹.

Huurtoeslag

23% van de huurders ontvangt huurtoeslag via Helpt Elkander. Dit is minder dan de vorige jaren en loopt al jaren terug doordat steeds meer mensen de toeslag zelf rechtstreeks van de Belastingdienst ontvangen.

Huurverhoging

De afgelopen jaren zijn de huurverhogingen doorgevoerd op basis van de inflatie van het voorgaande jaar. Dit is conform het vastgestelde Rijksbeleid. De jaarlijkse huurverhoging per 1 juli 2012 was 2,3%. In 2011 was de huurverhoging 1,3%.

Na mutatie wordt de huurprijs gelijk gesteld aan de streefhuur, een percentage van de maximaal toegestane huurprijs. In 2012 heeft Helpt Elkander het besluit genomen om de streefhuur per 1 januari 2013 op te trekken tot 75% van de maximaal redelijke huur.

Bezwaarschriften huurverhoging

Helpt Elkander heeft geen bezwaarschriften tegen de huurverhoging per 1 juli 2012 ontvangen.

Huurachterstanden

Helpt Elkander voert een beleid om betalingsachterstanden te voorkomen. Een incassomedewerker signaleert betalingsproblemen tijdig en biedt huurders een goede betalingsregeling aan. In 2012 heeft Helpt Elkander 51 betalingsregelingen getroffen, waarvan 50 voor zittende huurders en één voor een vertrokken huurder. Eind 2012 waren er nog 22 betalingsregelingen actief voor een openstaand bedrag van € 7.226,-.

De huurachterstand per 31 december 2012 bedraagt 0,51% van de totale jaarhuur en is hiermee afgenomen ten opzichte van 0,64% in 2011. In 2012 zijn de betalingsachterstanden nog actiever aangepakt, waardoor de uiteindelijke achterstand lager was dan in het voorgaande jaar.

¹ **Huurtoeslaggrenzen van 1 januari t/m 31 december 2012:**

| | |
|--|----------|
| Kwaliteitskortingsgrens (maximale huurtoeslaggrens voor jongeren onder de 23 jaar) | € 366,37 |
| Aftoppingsgrens voor één- en tweepersoonshuishoudens | € 524,37 |
| Aftoppingsgrens voor drie- en meerpersoonshuishoudens | € 561,98 |
| Maximale huurgrens | € 664,66 |



Op basis van huurachterstanden heeft Helpt Elkander op zes adressen een ontruiming aangezegd. Een woning is daadwerkelijk ontruimd. Deze woning was reeds in onbewoonde staat.

2. KWALITEIT VAN HET WONINGBEZIT

“Helpt Elkander vindt het belangrijk om kwalitatief goede woningen te blijven verhuren en daarin met de eisen van de tijd mee te gaan. Kansen liggen vooral in het bieden van meer individueel maatwerk (Zelf Aangebrachte Voorzieningen), energiebesparing en duurzame ontwikkeling”.

2.1 Ontwikkeling van de portefeuille

Om een goede woningportefeuille te verkrijgen met woningen die voldoen aan de huidige en toekomstige vraag, blijft de woningportefeuille in ontwikkeling. In 2012 vonden de volgende ontwikkelingen plaats.

| | 1-1-2012 | Nieuw | Aankoop | Sloop | Verkoop | 31-12-2012 |
|---------------|-------------|-----------|----------|----------|----------|-------------|
| Nuenen | 1302 | 0 | 0 | 0 | 5 | 1297 |
| Gerwen | 80 | 0 | 0 | 0 | 3 | 77 |
| Nederwetten | 10 | 11 | 0 | 0 | 1 | 20 |
| Totaal | 1392 | 11 | 0 | 0 | 9 | 1394 |

Overig bezit

Naast 1394 woningen bezit Helpt Elkander eind 2012 150 eenheden die niet voor bewoning bestemd zijn, zoals garages, parkeerplaatsen en bedrijfsruimten. Dit brengt het totaal op 1544 verhuureenheden. Onderstaand een specificatie van de overige verhuureenheden:

| Overige verhuureenheden | Aantal |
|-------------------------|------------|
| Garages | 42 |
| Parkeerplaatsen | 83 |
| Bergruimten | 2 |
| Bedrijfsruimten | 11 |
| Kantoorruimten | 2 |
| Scholen | 5 |
| Kinderdagverblijven | 4 |
| Praktijkruimten | 1 |
| Totaal | 150 |


Toelichting ontwikkeling woningbezit

Nieuwbouw opgeleverd

De afgelopen jaren heeft Helpt Elkander veel geïnvesteerd in nieuwbouw van zowel woningen als maatschappelijk vastgoed. Hiermee heeft Helpt Elkander voor een groot deel voorzien in de behoefte aan sociale huurwoningen en een belangrijke bijdrage geleverd aan het behoud van de leefbaarheid in de kleine kernen.

In 2012 heeft Helpt Elkander in Nederwetten elf sociale huurwoningen, een brede school met dorpshuis en gymzaal opgeleverd. Onderstaand een overzicht van dit project:

Naam project: Multifunctionele Accommodatie met 11 woningen aan de Koppel te Nederwetten

| | |
|-----------------|---|
| Foto's: |  |
| Start bouw: | Oktober 2010 |
| Oplevering: | Juni 2012 |
| Type/aantal: | Multifunctionele Accommodatie bestaande uit een school met dorps huis en gymzaal. 5 eengezinswoningen sociale huur 6 gestapelde woningen sociale huur |
| Locatie: | Nederwetten |
| Samenwerking: | Stichting Newest, gemeente Nuenen c.a., stichting De Eenbes |
| Bijzonderheden: | Aannemer is tijdens de bouw failliet gegaan en het project is afgebouwd door de Gebroeders van Stiphout uit St. Oedenrode. |

Tevens is in mei 2012 het dorps huis in Gerwen opgeleverd. Dit betrof het laatste onderdeel van het Combiproject Gerwen, waartoe onder andere ook twintig sociale huurwoningen, een school en een peuterspeelzaal behoren. Voor een overzicht van de nieuwbouwprojecten in voorbereiding of ontwikkeling, zie paragraaf 2.2.

Aankoop

Helpt Elkander heeft in 2012 één Koopgarantwoning teruggekocht en weer opnieuw verkocht. Dit betreft een woning uit het project Esrand (Nederwetten).

Sloop

In 2012 heeft Helpt Elkander geen woningen gesloopt.

Verkoop

Helpt Elkander heeft in 2012 tien woningen verkocht (inclusief de opnieuw verkochte Koopgarantwoning). Voor een verdere toelichting hierop wordt verwezen naar paragraaf 2.3.

2.2 Nieuwbouw

Nieuwbouw in uitvoering

Tot medio 2012 had Helpt Elkander bovenstaand project 'De Koppel' in uitvoering. Dit project is in juni opgeleverd.

Nieuwbouw in voorbereiding

Kantoor Helpt Elkander

In het centrum van Nuenen (Vincent van Goghstraat) heeft Helpt Elkander in 2012 een plan ontwikkeld voor de verbouw van twee panden tot kantoorruimte voor de eigen werkorganisatie. In januari 2013 is gestart met de bouw. De verhuizing staat gepland voor juni 2013.

Algemeen

Het project 'Gestapelde Werelden' en de ontwikkeling op het terrein aan Voirt/Parkstraat zijn onderdeel van de met de gemeente Nuenen overeengekomen prestatieafspraken 2007-2012. In 2012 heeft Helpt Elkander met de gemeente Nuenen overleg gevoerd over nieuwe prestatieafspraken en over eventuele verlenging van de bestaande afspraken, omdat een deel van de afspraken nog niet is gerealiseerd. Eind 2012 heeft Helpt Elkander, in afwachting van meer duidelijkheid over het kabinetsbeleid en de consequenties daarvan voor de financiële positie, alle nieuwbouwprojecten voorlopig 'on hold' gezet. Hierop volgend heeft Helpt Elkander de gemeente per brief kenbaar gemaakt genoodzaakt te zijn om de bestaande afspraken te herijken. Afhankelijk van de verdere uitwerking en besluitvorming over de verhuurdersheffing en het inkomensafhankelijk huurbeleid zal in 2013 blijken wat de exacte consequenties hiervan zijn voor de financiële mogelijkheden van Helpt Elkander.

Projecten in ontwikkeling

Helpt Elkander beschikt over locaties, zowel in het centrum (Voirt - Parkstraat) als in de wijken (Vinkenhof). Met stakeholders wordt zorgvuldig onderzocht welke mogelijkheden en behoeftes er zijn voor toekomstige ontwikkeling van bouwprojecten. Goede voorzieningen en zorgaanbod spelen hierin een belangrijke rol.

2.3 Verkoop

Verkoopbeleid

Op basis van het verkoopbeleid uit 1996/1997 had een aantal huurders van Helpt Elkander nog het recht hun woning te kopen. Helpt Elkander heeft deze huurders in 2011 hiervoor actief benaderd, waarmee voldaan is aan alle verplichtingen vanuit het oude verkoopbeleid.

In 2011 heeft Helpt Elkander een eerste uitwerking van nieuw verkoopbeleid vastgesteld. Op basis van diverse analyses is bepaald welke complexen voor verkoop in aanmerking zouden kunnen komen. Dit heeft geresulteerd in een lijst van 48 woningen die te koop worden aangeboden waarbij onderscheid wordt gemaakt in leegstaande en bewoonde woningen. De leegstaande woningen gaan in de vrije verkoop, waarbij de huurders en woningzoekenden van Helpt Elkander voorrang hebben gekregen. De bewoonde woningen worden aangeboden aan de zittende huurders. Bij mutatie worden deze woningen tevens op de vrije markt aangeboden.

De woningen die aan zittende huurders worden aangeboden, worden verkocht voor 90% van de getaxeerde waarde met een anti-speculatiebeding voor vijf jaar. Gedurende die vijf jaar heeft de koper bij verkoop een aanbiedingsplicht aan Helpt Elkander.

Zoals beschreven in het ondernemingsplan was het verkopen van huurwoningen geen doel op zich. Verkoop is altijd verbonden aan strategische argumenten. Zo kan het als instrument worden ingezet om meer differentiatie in de wijk te realiseren of om nieuwbouwambities financieel mogelijk te maken. Het uitgangspunt was om jaarlijks maximaal tien huurwoningen per jaar te verkopen, mits er in datzelfde jaar minimaal tien huurwoningen aan het bezit worden toegevoegd.

Helpt Elkander is voornemens om een strategisch verkoopbeleid te formuleren waarbij een belangrijk uitgangspunt zal zijn de sociale woningvoorraad zoveel mogelijk op peil te houden.

Verkoop bestaand bezit

Binnen het huidige verkoopbeleid heeft Helpt Elkander in 2012 acht woningen verkocht. Tevens heeft de overdracht van twee woningen vanuit het oude verkoopbeleid (1996/1997) nog in 2012 plaatsgevonden. De aanbieding aan deze huurders is reeds in 2011 gedaan.

Van de in het totaal tien verkochte woningen, zijn er zeven woningen aan de zittende huurder aangeboden en verkocht tegen 90% op de taxatiewaarde met het bijbehorende anti-speculatiebeding.

Verkoop nieuwbouw

Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO)

Helpt Elkander heeft de afgelopen jaren geparticipeerd in twee projecten in het kader van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap. Dit om de keuzemogelijkheden voor woningzoekenden binnen de gemeente Nuenen c.a. te vergroten, in dit geval binnen de koopsector.

Binnen de projecten CPO Esrand en CPO Eeneind hebben de gemeente Nuenen c.a. en Helpt Elkander voor de vrije sector koopwoningen (rij- of twee-onder-een-kapwoning) een zogenaamde 'achtervang' constructie opgezet. Deze woningen werden vanwege de crisis niet verkocht door de verenigingen en hiermee dreigden ze failliet te gaan waardoor de bouw van de starterswoningen ook geen aanvang zou kunnen vinden. Helpt Elkander en de gemeente zijn van mening dat het realiseren van de woningen een hoge bijdrage heeft geleverd aan de leefbaarheid in de twee kleine kerkdorpen.

In totaal heeft Helpt Elkander in 2010 twintig vrije sectorwoningen gekocht en tijdens de bouw geprobeerd alsnog te verkopen. Eind 2012 heeft Helpt Elkander tien woningen nog niet verkocht. De stichtingskosten van deze woningen liggen boven de € 240.000. Helpt Elkander is momenteel in overleg met de gemeente hoe deze woningen te verkopen.

2.4 Kwaliteit woningbezit

Helpt Elkander voert onderhoud uit. Om de waarde van ons bezit te behouden, maar ook om de woningen zo veel mogelijk aan te passen aan de wensen van de huurders en eisen van deze tijd. Duurzaamheid en energiebesparing spelen daarbij een belangrijke rol, zeker nu de energieprijzen steeds meer stijgen. Ook biedt Helpt Elkander woningverbeteringspakketten aan, zodat senioren langer in hun vertrouwde omgeving kunnen blijven wonen. Daarnaast kunnen huurders ook zelf veranderingen in hun woning aanbrengen, natuurlijk wel binnen de gestelde voorwaarden van Helpt Elkander.

Helpt Elkander voert vanuit verschillende invalshoeken technisch onderhoud uit aan de woning. Het planmatig onderhoud, dat voor een aantal jaren vooruit wordt gepland en het dagelijks onderhoud bestaande uit mutatie- en klachtenonderhoud.

Planmatig onderhoud

Voor het planmatig onderhoud werkt Helpt Elkander met een meerjarenonderhoudsbegroting. Op basis van een periodieke conditiemeting wordt de technische staat van de woning beoordeeld. Dit resulteert in een beter onderbouwde meerjarenonderhoudsplanning.

Het vervangen van bijvoorbeeld keukens en toiletten voert Helpt Elkander niet planmatig uit. Op het moment dat bij mutatie blijkt dat vervanging noodzakelijk is, plaatst Helpt Elkander een nieuwe

keuken, toilet of badkamer. Tevens kan dit op verzoek van de huurder plaatsvinden, mits Helpt Elkander het technisch noodzakelijk acht.

Voor het dagelijks en planmatig onderhoud is in 2012 een totaalbedrag begroot van € 1.800.000. De werkelijke kosten bedroegen € 1.287.004. Onder het planmatig onderhoud valt ook het jaarlijkse contractenonderhoud aan bijvoorbeeld liften en cv's.

Woningverbetering / geriefsverbetering

Helpt Elkander vindt het belangrijk om haar klanten zoveel mogelijk keuzevrijheid te bieden. Op het moment dat een huurder graag een kwaliteitsverbetering in de woning wenst, kan hiertoe een verzoek worden ingediend bij Helpt Elkander. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het plaatsen van een dakkapel of het aanbrengen van isolatieglas. Na goedkeuring van de aanvraag wordt de woningverbetering uitgevoerd door Helpt Elkander en worden de kosten via een huurverhoging doorberekend aan de huurder.

In 2012 heeft Helpt Elkander op verzoek van de huurder twintig woningverbeteringen aangebracht. De verbeteringen betroffen voornamelijk het aanbrengen van isolatieglas.

ZAV beleid

Helpt Elkander biedt de huurder de mogelijkheid om zelf kwaliteitsverbeteringen door te voeren in de woning. De zogenaamde Zelf Aangebrachte Voorziening (ZAV). Voor de wat meer ingrijpende aanpassingen, heeft de huurder vooraf toestemming nodig van Helpt Elkander. Helpt Elkander toetst of de aanpassingen voldoen aan de gestelde voorwaarden en geeft aan of de voorziening wel of niet in de woning mag achterblijven bij het verlaten van de woning. In 2012 zijn er net als in voorgaande jaren diverse ZAV-aanvragen binnen gekomen.

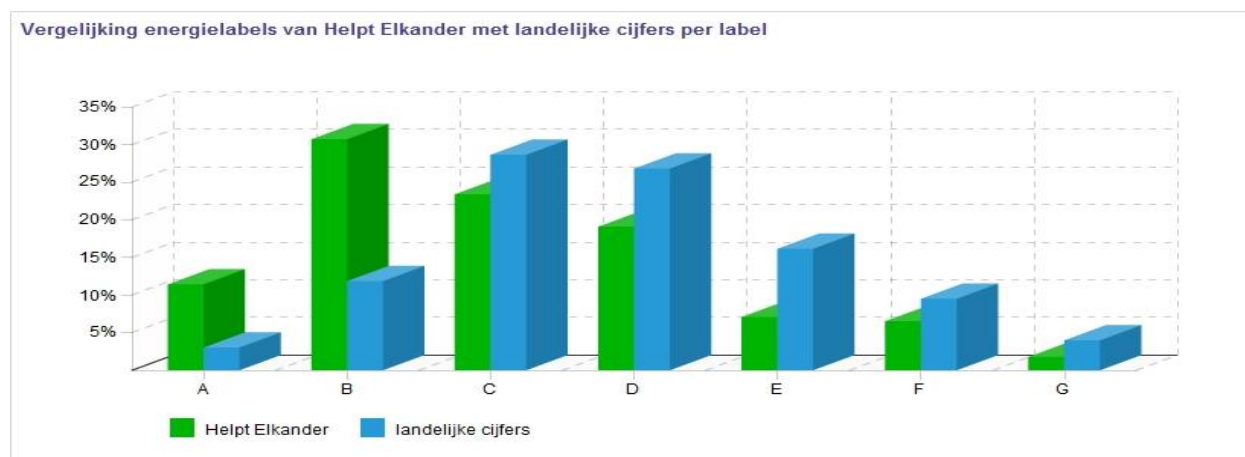
Energielabels en energieverbruik

Een energielabel geeft uitleg over de energiezuinigheid van een woning.

Vanaf 2008 is het verplicht om bij de verkoop of verhuur van een huis, ouder dan 10 jaar, een energielabel te verschaffen aan de koper of huurder. Op dit moment voldoet Nederland niet aan de Europese richtlijn die vereist dat een energielabel verplicht is. Het wetsvoorstel dat dit per 1 januari 2013 moest veranderen kwam in november 2012 niet door de Tweede Kamer.

In 2011 heeft Helpt Elkander de energielabels van het woningbezit laten actualiseren. In de afgelopen jaren zijn bij een aantal complexen energetische verbeteringen doorgevoerd zoals het vervangen van oude CV ketels door HR+ ketels en is een aantal nieuwbouwcomplexen opgeleverd met een gemiddeld hoger energielabel. De investeringen in het woningbezit vertalen zich naar een hoger gemiddeld energielabel.

In 2012 heeft Helpt Elkander een softwarepakket aangeschaft waarmee de energielabeling van de woningen exact in beeld gebracht kan worden. De gemiddelde energie-index over het bezit is momenteel 1.54 (C). De onderstaande grafiek toont de verdeling van de energielabels van Helpt Elkander ten opzichte van de landelijke verdeling. Helpt Elkander heeft relatief meer woningen in de klasse A en B dan gemiddeld over Nederland. Door de oplevering van de vele nieuwbouwwoningen in de afgelopen jaren, heeft Helpt Elkander een relatief jong bezit met een hoger energielabel.



3. LEEFBAARHEID

“Helpt Elkander wil zich inzetten voor de leefbaarheid en sociale cohesie in de Nuenense wijken. Het gaat daarbij nadrukkelijk niet alleen om investeren in voldoende en kwalitatief goede woningen, maar ook om investeringen in veiligheid en voorzieningen die bijdrage aan het woonplezier van mensen.

Helpt Elkander kan dit niet alleen. Daarom zoekt zij actief de samenwerking met bewoners en andere belanghouders om een en ander te concretiseren”.

3.1 Leefbaarheid

Helpt Elkander investeert in de leefbaarheid van wijken en buurten. Dit kan bijvoorbeeld zijn door: onderhoudsuitgaven ten behoeve van de leefbaarheid, investeringen in dienst van de leefbaarheid bij nieuwbouw van maatschappelijk vastgoed of andere voorzieningen en personele inzet om de leefbaarheid te vergroten.

Helpt Elkander investeerde in leefbaarheidsprojecten. Dit waren vooral kleine projecten op het gebied van fysieke leefbaarheid zoals het ophangen van AED's op diverse locaties, het aanbrengen van rookmelders in woningen en het verwijderen van asbest in verschillende complexen.

Brandveiligheid

Het nemen van brandveiligheidsmaatregelen, zoals het plaatsen van rookmelders en het hebben van een vluchtplan, kan leiden tot vermindering van het aantal slachtoffers bij brand. Daarom zijn de gemeente Nuenen, de brandweer en Helpt Elkander in 2012 gezamenlijk het project 'Nuenen Brandveilig' gestart. Binnen het project worden alle woningen door vrijwilligers voorzien van rookmelders. Helpt Elkander neemt de kosten van de rookmelders voor de huurwoningen voor haar rekening en heeft de intentie om binnen drie jaar al haar huurwoningen te voorzien van rookmelders. Het project is gestart in Gerwen en hierna volgen achtereenvolgens Nederwetten, Eeneind en Nuenen.

Asbest

Helpt Elkander heeft in 2012 in verschillende complexen asbest verwijderd.

Ontruiming

In 2012 heeft er één ontruiming plaatsgevonden vanwege een hennepkwekerij.

Maatschappelijk vastgoed

Helpt Elkander heeft de afgelopen jaren veel geïnvesteerd in maatschappelijk vastgoed. Hiermee levert Helpt Elkander een belangrijke bijdrage aan de leefbaarheid in Nuenen en de kerkdorpen daaromheen.

In 2012 heeft Helpt Elkander onder de naam 'De Koppel' in Nederwetten een gebouw, bestaande uit een school, een dorps huis, een kinderdagverblijf en elf sociale huurwoningen, opgeleverd. Voor Nederwetten betekent dit een belangrijke verbetering van de leefbaarheid voor deze actieve gemeenschap. Nieuwe woningen zijn gerealiseerd, een schoolvoorziening is behouden gebleven en de inwoners van deze dorpskern beschikken over een ontmoetingsruimte waar allerlei verenigingen hun activiteiten kunnen ontplooiën. Medio 2012 is het gebouw met een groots dorpsfeest geopend.

De ambitie van Helpt Elkander om vier brede scholen in de ondernemingsplanperiode te realiseren is niet volledig gehaald. In totaal zijn er drie brede scholen opgeleverd. Nieuwbouw van de vierde school, 'de Mijlpaal', is niet gerealiseerd, omdat in 2012 duidelijk werd dat er op gemeentelijk niveau een toenemend overschot aan schoollokalen is.

3.2 Gebiedsvisies

Voor de dorpen Gerwen en Nederwetten is in samenspraak met de lokale bevolking een Integraal DorpsOntwikkelingsPlan (IDOP) opgesteld. Het IDOP brengt integraal de problematiek rondom leefbaarheid in plattelandskernen in beeld met de gewenste oplossingen met een sterke betrokkenheid en zelfwerkzaamheid van bewoners, gebruikers en overheid. In 2012 heeft Helpt Elkander mede uitvoering gegeven aan het actieprogramma van beide IDOP's.

IDOP Nederwetten

In 2006 is de IDOP Nederwetten goedgekeurd en is gestart met de uitvoering. Het uitvoeringsprogramma omvatte een zevental projecten die op basis van een interactief proces met de kern bepaald zijn en een wezenlijke bijdrage leveren aan de leefbaarheid. Voor Helpt Elkander betekende dit het investeren in betaalbare woningen voor zowel jongeren als senioren, ondersteunen van het bouwen in eigen beheer en invulling van de behoefte aan een multifunctionele accommodatie en behoud van de dorpschool. Al deze doelstellingen zijn met de oplevering van de brede school 'de Koppel' in 2012 bereikt.

IDOP Gerwen

In oktober 2006 is het IDOP Gerwen goedgekeurd. De voor Helpt Elkander belangrijkste punten die daaruit naar voren kwamen, zijn: de behoefte aan starters - en seniorenwoningen, het niet voldoen van het gemeenschapshuis en de rommelige aanblik van een woonwagenlocatie. Het in 2010 opgeleverde Combiproject Gerwen zorgde voor de gewenste toename van het aantal betaalbare woningen, nieuwbouw voor de school en een dorpshuis dat ook naar de toekomst voldoet aan de wensen en behoeften van de dorpsgemeenschap Gerwen.

Over de toekomst van de woonwagenlocatie voert Helpt Elkander nog overleg met de gemeente, mede in relatie tot een nieuw te ontwikkelen woonwagenlocatie in het uitbreidingsplan 'Nuenen West'.

3.3 Sociaal-maatschappelijk netwerk

Bij niet-fysieke ingrepen gaat de aandacht vooral naar sociale cohesie en verbinden van mensen met elkaar en de buurt. Helpt Elkander onderhoudt doorlopend contacten met het gehele maatschappelijk middenveld. De samenwerking verloopt goed. De lijnen zijn kort en partijen weten elkaar snel te vinden.

Evenals in voorgaande jaren heeft Helpt Elkander in 2012 overleg gevoerd met bewoners en diverse instanties om de sociale samenhang in de wijken in stand te houden of te verbeteren.

Werkgroep Overlast

Helpt Elkander participeert samen met de gemeente, de LEV-groep (maatschappelijk werk) en de politie in de werkgroep overlast. Deze werkgroep voert elke zes weken overleg, waarin informatie wordt uitgewisseld en de aanpak van specifieke overlastzaken wordt afgestemd.

4. DE BELANGHOUDERS EN DE SAMENWERKING

“Helpt Elkander wil op de eerste plaats de dialoog met haar huurders verbreden en intensiveren. Helpt Elkander streeft bij alle ontwikkelingen en taken nadrukkelijk de samenwerking met andere partijen na. Helpt Elkander opereert midden in de Nuenense samenleving en wil in gesprek met die gemeenschap het werk uitvoeren en zaken doen. Het verbeteren van de communicatie met huurders, belanghouders en inwoners van Nuenen is een speerpunt voor de komende jaren. Het gaat daarbij om de zichtbaarheid van Helpt Elkander binnen de Nuenense gemeenschap te vergroten en het beleid en de voortgang van de uitvoering beter voor het voetlicht te brengen”.

4.1 In gesprek met de gemeente

Voor Helpt Elkander is de gemeente Nuenen c.a. een belangrijke belanghouder. Zij hebben immers een regierol op het gebied van wonen, maar ook op het gebied van zorg, welzijn en leefbaarheid. Daarom voert Helpt Elkander zowel op bestuurlijk als op ambtelijk niveau overleg met de gemeente. Op ambtelijk niveau vindt elke maand overleg plaats tussen de directie en de ambtenaar van de gemeente. Het bestuurlijk overleg vindt op gezette tijden plaats tussen directie en bestuurder van Helpt Elkander en de betreffende wethouder van de gemeente.

In 2012 liepen de prestatieafspraken 2007-2012 met de gemeente Nuenen c.a. af. In het bestuurlijk overleg zijn de gemaakte afspraken de afgelopen jaren gemonitord. Grotendeels zijn de afspraken gerealiseerd. Helpt Elkander en de gemeente zijn momenteel nog in overleg over de afronding / verlenging van de afspraken. De huidige ontwikkelingen, zoals de opgelegde verhuurdersheffing en de beperking van de borging van leningen door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW), zorgen ervoor dat het speelveld van Helpt Elkander een stuk kleiner wordt.

4.2 In gesprek met bewoners

Helpt Elkander vindt het van groot belang om in contact te blijven met haar huurders.

Algemene ledenvergadering

Helpt Elkander is een vereniging. Veel huurders zijn lid van deze vereniging. Tevens is nog een aantal mensen lid dat in het verleden een woning heeft gekocht van Helpt Elkander. Tijdens de ledenvergadering in juli 2012 is het jaarverslag inclusief jaarrekening vastgesteld, zijn twee bestuursleden en een lid van de RvC (her)benoemd, is door de directeur een presentatie gegeven over de nieuwbouwprojecten en zijn alle vragen bij de rondvraag naar tevredenheid beantwoord. In totaal waren er 32 leden van de vereniging aanwezig.

Huurdersvereniging Woningbouwvereniging Helpt Elkander

De Huurdersvereniging van Helpt Elkander heeft zichzelf in 2010 opgeheven. Er was en is weinig of geen belangstelling voor deelname aan een huurdersvereniging in Nuenen e.o. Helpt Elkander overweegt nu om bijvoorbeeld themagewijs overleg met huurders te stimuleren.

Bewonersavonden

Op projectbasis organiseert Helpt Elkander bewonersavonden om huurders te informeren over bijvoorbeeld het geplande onderhoud aan hun complex.

In 2012 heeft Helpt Elkander een bewonersavond georganiseerd voor de bewoners van de Lindenhof. Tijdens deze avond zijn de bewoners geïnformeerd over de geplande werkzaamheden die in 2013 in hun complex zullen plaatsvinden. Zo zal de gehele buitenschil worden aangepakt, waaronder een nieuw dak, de trappenhallen en de voordeuren.

Klachtenadviescommissie

Helpt Elkander beschikt over een klachtenadviescommissie. De huidige commissie bestaat uit twee leden: de voorzitter van het bestuur en de voorzitter van de Raad van Commissarissen. Conform het reglement bestaat de commissie uit drie leden. De vacature voor een onafhankelijk derde lid, die benoemd moet worden door de huurders, staat momenteel open en moet worden ingevuld. In 2012 zijn er, net als in voorgaande jaren, geen klachten bij de commissie binnengekomen.

4.3 In gesprek met overige belanghouders

Naast de gemeenten en de huurders, voert Helpt Elkander regelmatig overleg met diverse andere belanghouders. Deze overleggen worden niet periodiek gehouden, maar vinden vooral plaats op projectbasis. Op het moment dat Helpt Elkander met partijen een project realiseert, vindt er intensief overleg plaats. Tot de belanghouders van Helpt Elkander behoren onder andere diverse schoolbesturen, kinderdagverblijven, zorginstellingen, maatschappelijk werk en ouderenbonden. Met diverse partijen heeft Helpt Elkander ook overeenkomsten en samenwerkingsverbanden voor de huisvesting van cliënten, gezamenlijke ontwikkeling van maatschappelijk vastgoed en het ontwikkelen en bieden van service en diensten.

4.4 Sponsoring / donaties

Helpt Elkander heeft een sterke maatschappelijke verbondenheid met de Nuenense samenleving. Vanuit die gedachte heeft Helpt Elkander de afgelopen jaren verschillende verenigingen of goede doelen ondersteund met jaarlijkse of eenmalige financiële giften. In 2012 betreft het de jaarlijkse sponsoring van RKSv-Nuenen, een eenmalige bijdrage aan Heartsafe, een bijdrage aan vertrekkend burgemeester Ligvoet voor goede doelen en een eenmalige gift aan de gebruikers van appartementen en een school in Nuenen ter gelegenheid van de officiële opening van dat project. In totaal betreft het een bedrag van € 7.650,-.

Sponsorbeleid

Om meer duidelijkheid te creëren in wat Helpt Elkander nu wel en niet sponsort en om aan te geven wat Helpt Elkander als 'tegenprestatie' verwacht, is er in 2012 een sponsorbeleid geformuleerd. Vanuit het sponsorbeleid ondersteunt Helpt Elkander projecten die bijdragen aan de verbetering van de leefomgeving van de huurders of projecten die een bijdrage leveren aan de gehele gemeenschap. De ondersteuning van projecten wordt gezien als een samenwerking op maat. Per project wordt beoordeeld of, en zo ja op welke wijze, Helpt Elkander participeert.

Binnen het beleid bestaan de onderstaande vormen:

- Sponsoring; sponsorovereenkomst waarin duur, bedrag en tegenprestatie worden vastgelegd.
- Donatie; hierbij gaat het om uitzonderingsgevallen die financieel ondersteund worden zonder tegenprestatie (inzamelingsacties goede doelen of acties bij rampen of calamiteiten)
- Adverteren; plaatsing van advertenties in samenhang met informatieverstrekking

4.5 Landelijke Federatie Aedes

Woningbouwvereniging Helpt Elkander is een kleine corporatie werkzaam in de gemeente Nuenen gelegen als randgemeente aan Eindhoven. Onze kracht is gelegen in de lokale verankering met een prima transparante samenwerking met onze huurders en stakeholders. Aedes had contact met de kleine corporaties in het veld. Wij hadden het gevoel gehoord te worden en we hadden het gevoel dat ook lokale en regionale vraagstukken aandacht kregen in de beleidsontwikkeling en belangenbehartiging van Aedes.

In het verleden had woningbouwvereniging Helpt Elkander een prima contact en overleg met de regionaal werkende accountmanager van Aedes. Ervaringen en kennis werd uitgewisseld hetgeen in 2011 nog resulteerde in een gezamenlijke georganiseerde masterclass vastgoedontwikkeling, naar beider tevredenheid.

Aedes was in het verleden sterk en zichtbaar aanwezig in de landelijke volkshuisvestelijke beleidsontwikkelingen, ook voor de kleinere woningcorporaties, ook voor een individuele corporatie. Deze voor ons belangrijke inzet herkennen wij thans niet meer. Bovendien verwachten wij niet dat in de komende jaren, mede in het licht van het regeerakkoord, Aedes voor Helpt Elkander en de sociale volkshuisvesting in Nuenen ca. meerwaarde kan bieden. Voor het bestuur van Woningbouwvereniging 'Helpt Elkander' is dit thans aanleiding het lidmaatschap van Aedes per 1 januari 2013 te beëindigen.

5. SAMENWERKING IN WONEN, WELZIJN EN ZORG

“Helpt Elkander staat midden in de samenleving. Als maatschappelijk ondernemer wil Helpt Elkander een bijdrage leveren aan ‘wonen en leven’ in Nuenen c.a.. Die verantwoordelijkheid strekt verder dan alleen huisvesting. Helpt Elkander wil verbindingen leggen met welzijn, dienstverlening en zorg. In dat kader zoekt zij actief de samenwerking met maatschappelijke partners.”

5.1 Samenwerking met zorgpartijen

Helpt Elkander investeert in projecten op het vlak van wonen, welzijn en zorg. In veel van die projecten werkt Helpt Elkander samen met de gemeente, zorginstellingen en maatschappelijke organisaties.

Zorgpartijen

Voor de realisatie van zorgwoningen in de gemeente werkt Helpt Elkander samen met zorgaanbieder Archipel. In totaal verhuurt Helpt Elkander 70 zorgwoningen aan deze partij. Momenteel onderzoekt Helpt Elkander met Archipel de mogelijkheden voor een uitbreiding van het aantal zorg-/verpleegwoningen in de gemeente Nuenen c.a.

Tevens verhuurt Helpt Elkander achttien woningen voor mensen met een meervoudige handicap aan Stichting Woon Initiatief Nuenen en vijf woningen voor mensen met een beperking aan Lunet Zorg.

5.2 Overige ontwikkelingen en samenwerking

Naast het in samenwerking met zorgpartijen realiseren van woonzorgprojecten, draagt Helpt Elkander ook bij aan de ontwikkeling van producten en diensten op het gebied van wonen, welzijn en zorg.

Helpt Elkander heeft in het verleden als één van de eerste in Nederland woningen met domotica voorzieningen opgeleverd. Domotica levert een bijzondere bijdrage aan het langer zelfstandig kunnen wonen van ouderen en gehandicapten. De zorgwoningen die Helpt Elkander aan zorgaanbieder Archipel verhuurt, zijn ook voorzien van een domotica-installatie. De bewoners kunnen via een spraak- en beeldverbinding contact leggen met diverse zorgverleners.

Om adequaat te kunnen reageren op de diverse alarmeringen (zorg, inbraak, brand en inactiviteit) is een overeenkomst gesloten met Zuidzorg. Deze stichting garandeert directe opvolging na alarmering en indien gewenst zal binnen 30 minuten na alarmering professionele hulp in de woning aanwezig zijn.

5.3 Passendheid woningvoorraad

Helpt Elkander maakt woningen op verschillende manieren meer geschikt voor huurders met een beperking, zodat zij zo lang mogelijk in hun vertrouwde woning en omgeving kunnen blijven wonen.

Aanpassingen in het kader van de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo)

Mensen hebben de mogelijkheid om via de Wmo een aanvraag in te dienen om de woning aan te passen. Wordt deze aanvraag goedgekeurd op basis van medische beperkingen, dan financiert de gemeente de aanpassing vanuit het Wmo-budget. In 2012 heeft Helpt Elkander één woning in het kader van de Wmo aangepast. In 2011 heeft Helpt Elkander twee woningen aangepast.

Oppluspakket

Helpt Elkander biedt haar huurders sinds een aantal jaar een oppluspakket aan. Het pakket bestaat uit een aantal voorzieningen, dat het voor ouderen of mensen met een beperking mogelijk maakt om langer zelfstandig te kunnen blijven wonen. Huurders kunnen de voorzieningen, zoals (opklapbare) beugels in het toilet of badkamer kosteloos aanvragen bij Helpt Elkander. In 2012 heeft Helpt Elkander in 24 woningen voorzieningen uit het oppluspakket aangebracht.

6. FINANCIËN

“Het financieel beleid blijft gericht op het waarborgen van continuïteit, zodat Helpt Elkander in staat is om haar doelstellingen te blijven realiseren. Daarbij staat het bieden van betaalbare en kwalitatief goede huisvesting voor haar huurders voorop”.

6.1 Algemeen

Helpt Elkander is een maatschappelijke organisatie. Helpt Elkander wil transparant zijn over de middelen waarover zij kan beschikken en hoe zij die vervolgens inzet. Deze middelen worden steeds schaarser, waardoor er keuzes gemaakt moeten worden. De economische situatie, de heffingen en bijdragen vanuit de overheid, dit alles maakt dat de financiële mogelijkheden zich beperken.

Het bestuur van Helpt Elkander heeft zich tot doel gesteld om bezit te verkopen voor zover dit uit liquiditeitsoogpunt noodzakelijk is maar waarbij het sociale woningbezit, bestemd voor onze doelgroep, zoveel als mogelijk in stand wordt gehouden.

De inkomsten komen voornamelijk uit de huren, dit betreft bijna 84 % van alle inkomsten. Deze kasstroom is en blijft voor woningcorporaties de belangrijkste bron van inkomsten. Doordat er de laatste jaren een inflatievolgend huurbeleid is opgelegd, kan Helpt Elkander nauwelijks sturen op deze kasstroom. Uit vergelijkende cijfers is te herleiden dat Helpt Elkander een uitstekende prijs-kwaliteitverhouding biedt. Door meer huur te vragen, dat op basis van de geboden kwaliteit heel legitiem zou zijn, zou Helpt Elkander meer middelen willen genereren om de volkshuisvestelijke taken ter hand te nemen. Vooralsnog zijn de wettelijke kaders hiervoor te beperkt om daadwerkelijk deze latente verdien capaciteit aan te boren.

Door verkoop van bestaand bezit is bijna 12 % aan inkomsten verkregen. Deze inkomstenstroom staat ook onder druk, maar dan vooral door de marktomstandigheden. Tevens ondervindt Helpt Elkander ook bij haar verkoopactiviteiten hinder van de strikte voorschriften die zijn opgelegd. De resterende inkomsten betreffen voornamelijk de posten renteopbrengsten en overheidsbijdragen. Helpt Elkander kan nauwelijks invloed uitoefenen op haar inkomsten. De kosten worden derhalve afgestemd op deze inkomsten. De rente-uitgaven liggen op middellange termijn vast en maken bijna 34 % deel uit van het totaal. Het is heel belangrijk om het bezit in goede conditie te houden. Aan onderhoud is ruim 11 % besteed. De beheerkosten (salarissen en bedrijfslasten) bedragen ruim 6 % van de totale kosten. De afschrijvingen komen uit op ruim 21 % van de totale kosten.

De jaarrekening is in eigen beheer opgesteld volgens de richtlijnen voor de jaarverslaggeving uit BW 2, titel 9 en de aanvullende richtlijnen voor de Jaarverslaggeving voor Woningcorporaties waar onder de RJ645.

Na een offerte ronde en presentaties van meerdere accountantskantoren heeft de Raad van Commissarissen in 2012 BAKER TILLY BERK aangewezen als accountant

De voorgeschreven controle van de jaarrekening over 2012 is uitgevoerd en heeft geleid tot een goedkeurende controleverklaring.

Stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw

In 1997 heeft Helpt Elkander bij de Stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) een aanvraag ingediend om als deelnemer te worden geregistreerd. Het WSW heeft deze aanvraag volgens hun uitgangspunten financieel beoordeeld en Helpt Elkander ook volgens deze

uitgangspunten kredietwaardig bevonden en als deelnemer geaccepteerd en het deelnemerschap jaarlijks gecontinueerd.

Uiterlijk 1 februari 2013 ontvangt het WSW de nieuwe prognoses van corporaties in het kader van de jaarlijkse dPi opvraag. Het WSW verwacht dat corporaties de effecten van bovengenoemde maatregelen in de prognoses inrekenen. WSW zal op basis daarvan beoordelen wat de effecten zijn op de beoordelingscriteria van de individuele corporaties en de borging daarop afstemmen. In afwachting hiervan beperkt het WSW nu bij alle deelnemers de borging van de financieringsbehoefte (investeringen en herfinancieringen) tot en met het jaar 2013. Het WSW geeft derhalve geen faciliteringsvolume(FV)af voor2014en verder. In die gevallen waar het WSW eerder dit jaar reeds faciliteringsvolume voor 2014 beschikbaar heeft gesteld, zal dit middels een claim worden beklemd. Daarbij zal het WSW rekening houden met reeds aangetrokken leningen onder dit volume.

Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting

Het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (CFV) is de financiële toezichthouder voor de corporatiesector. Jaarlijks beoordeelt het CFV de financiële positie van de individuele corporatie en adviseert de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijkrelaties over de resultaten. Het CFV adviseert de Minister van Binnenlandse zaken over de solvabiliteit van de corporatie en over de voorgenomen activiteiten in relatie tot de vermogenspositie van de corporatie.

In een brief van 29 juni 2012 concludeert het CFV dat de voorgenomen activiteiten in financieel opzicht passen bij de vermogenspositie van Helpt Elkander, hetgeen tot een A1 oordeel leidt.

In een brief van 31 oktober 2012 heeft het CFV geconcludeerd dat de solvabiliteit van Helpt Elkander voldoende is.

Ministerie van Binnenlandse zaken en Koninkrijkrelaties

De Minister van Binnenlandse zaken en Koninkrijkrelaties stuurt jaarlijks op basis van het BBSH een brief met daarin het oordeel over de werkzaamheden van Helpt Elkander over het afgelopen jaar. In de brief stelt de minister dat niet kon worden vastgesteld dat Helpt Elkander heeft voldaan aan de 'Europese toewijzingsnorm', waarbij 90% van de woningen met een huurprijs tot € 665,- moet worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot € 34.085,-. Het oordeel van de ministerie had betrekking op een toewijzing welke onvoldoende was gedocumenteerd. Op 30 januari 2013 heeft het bestuur middels een brief aan de ministerie toegelicht dat slechts bij 1 toewijzing de noodzakelijke oordeelsinformatie onvolledig was. De administratie rond de toewijzing is in 2012 aangepast zodat aan de regelgeving wordt voldaan. Ook is in de brief opgenomen dat Helpt Elkander, op basis van het uitgebrachte advies van het CFV, aan haar verplichtingen kan voldoen.

6.2 Jaarresultaat

Het boekjaar 2012 wordt afgesloten met een positief jaarresultaat van € 856.000. In 2011 bedroeg het nadelig resultaat € 842.000. In de begroting was een positief jaarresultaat van € 5.067.000 opgenomen

Het verschil ten opzichte van 2011 betreft voornamelijk het saldo tussen de hogere huuropbrengst, het resultaat uit verkoop van sociale huurwoningen, de afwaardering van onroerende goederen in exploitatie en de hogere overige bedrijfskosten.

De afwijking ten opzichte van de begroting wordt voornamelijk veroorzaakt door de minder gerealiseerde verkopen.

6.3 Treasury

Het jaar 2012 was op het gebied van treasury-activiteiten voor Helpt Elkander een rustig jaar. Behoudens een enkele renteconversie, de reguliere aflossingen en rentebetalingen hebben er geen transacties plaatsgevonden. De gemiddelde rentevoet van de leningenportefeuille bedraagt in 2012 4,23 % tegen 4,18 % in 2011.

Helpt Elkander maakt geen gebruik van financiële instrumenten.

Helpt Elkander heeft de projecten welke staan vermeld in de jaarrekening onder de posten 'Onroerende en roerende zaken in ontwikkeling' en 'Voorraad' deels gefinancierd met eigen vermogen en deels met vreemd vermogen.

6.4 Financiële graadmeters

De solvabiliteit geeft de verhouding tussen het eigen vermogen en het totale vermogen aan. Dit kengetal geeft aan in welke mate op langere termijn aan de financiële verplichting kan worden voldaan. Het eigen vermogen vormt als het ware een buffer die de verschaffers van het vreemde vermogen beschermt in het geval van calamiteiten. Ultimo boekjaar 2012 is de solvabiliteit 10,55 % (2011: 9,67 %). Uit de meerjarenbegroting blijkt dat over een aantal jaren het vermogen, op basis van de daarin opgenomen uitgangspunten, weer zal aangroeien tot circa 18 %.

Onder liquiditeit wordt verstaan de mate waarin de schuld aan de verschaffers van het kort vreemd vermogen (vlottende schulden) kan worden voldaan uit de vlottende activa. Dit kengetal wordt gedefinieerd als de uitkomst van de formule vlottende activa gedeeld door vlottende schulden. Voor 2012 bedraagt deze 2,25 (2011: 1,94).

De rentabiliteit is te omschrijven als de verhouding tussen de opbrengst en het vermogen waarmee die opbrengst is verkregen. Rentabiliteit eigen vermogen wordt uitgedrukt in de verhouding jaarresultaat gedeeld door eigen vermogen. Voor 2012 bedraagt dit percentage 6,92 % (2011: - 7,32 %).

Rentabiliteit totaal vermogen wordt uitgedrukt door middel van een percentage in de verhouding jaarresultaat plus rente vreemd vermogen gedeeld door 1 % van het totale vermogen. Voor 2012 bedraagt dit percentage 4,08 % (2011: 2,59 %).

Helpt Elkander heeft in voorgaande jaren woningen verkocht middels de zogenaamde Koopgarantregeling. Deze constructie wordt aangemerkt als een financieringsconstructie. Dit impliceert in principe Verkoop onder Voorwaarden (VOV). Het Ministerie VROM heeft vooraf toestemming verleend aan Helpt Elkander om de woningen onder voorwaarden te verkopen. Mocht een van de kopers te zijner tijd zijn woning willen verkopen dan heeft Helpt Elkander de plicht de woning terug te kopen. De winsten of verliezen worden op een vooraf bepaalde wijze toegerekend aan koper en verkoper. In de balans 2012 is een langlopende verplichting VOV opgenomen ter grootte van € 7.396.000. Als gevolg van de waardeontwikkeling van woningen heeft in 2012 een afwaardering plaatsgevonden. De heeft zowel betrekking op de terugkoop verplichting als op de VOV-bezit.

6.5 Onrendabele toppen

Het algemene financiële beleid inzake nieuwbouwwoningen is erop gericht dat de huurprijs van deze woningen in overeenstemming is met de vraag op de woningmarkt en de doelgroep waarvoor gebouwd gaat worden.

Door de stijgende stichtingskosten, veroorzaakt door onder meer de eisen van duurzaam bouwen en het financiële beleid van de overheid met betrekking tot subsidies, wordt het steeds moeilijker om kostendekkend ten behoeve van de doelgroep te bouwen. Het verschil tussen de werkelijke stichtingskosten (minus eventuele subsidies) en de op basis van een acceptabele huurprijs berekende stichtingskosten, wordt dan ten laste van de algemene reserve gebracht.

Voor het project De Koppel dat is opgeleverd in 2012 is de onrendabele top verwerkt in voorgaande boekjaren.

6.6 Besluit deelnemingen en verbindingen

Deelnemingen als bedoeld in het kader van het BBSH

Per 24 september 1996 heeft Helpt Elkander een Besloten Vennootschap opgericht genaamd "Combibouw Nuenen BV". De oprichting van de BV heeft plaatsgevonden met instemming van de daartoe bevoegde overheid. Helpt Elkander is 100 % aandeelhouder. Het aandelenkapitaal bedraagt € 18.000. De deelneming is gewaardeerd tegen de nettovermogenswaarde. Helpt Elkander heeft de deelneming niet afgewaardeerd, de onderliggende waarde van de deelneming is hoger dan de nettovermogenswaarde. De deelneming heeft een grondpositie in handen. Op basis van reeds afgesloten contracten heeft de grond een hogere waarde dan de waarde waarvoor de gronden op dit moment gewaardeerd staan in de jaarrekening. Ten behoeve van de aankoop van gronden is in 1996 een lening van € 346.000,- verstrekt aan Combibouw Nuenen BV. Daarnaast zijn de afgelopen jaren aanvullende geldleningen verstrekt voor de financiering van de participatie in VOF Tweka. In 2012 hebben geen bedrijfsactiviteiten in deze BV plaatsgevonden. Het totaal van de leningen in de deelneming bedraagt ultimo 31-12-2012 € 865.000 en dat komt dan neer op circa 0,74 % van het balanstotaal. De leningen u/g kennen een rentepercentage van 4%.

Combibouw Nuenen BV participeert voor 50 % in de VOF Tweka Ontwikkelingsmaatschappij. Zij heeft daarbij de afspraak met Tweka Ontwikkelingsmaatschappij dat Woningbouwvereniging "Helpt Elkander" de sociale woningbouw zal realiseren op de te ontwikkelen locatie. De vrije sector zal worden gerealiseerd door de marktpartij. De panden op de ontwikkellocatie zijn momenteel verhuurd en de huuropbrengst is nagenoeg gelijk aan de kosten van Tweka Ontwikkelingsmaatschappij.

Combibouw Nuenen BV heeft verder een belang in Bouw Combinatie Nuenen BV van 20 % in de vorm van aandelen. Bouwcombinatie Nuenen BV participeert in Nuenen-West BV en heeft daar een belang in van 46 %.

Helpt Elkander heeft de afspraak binnen Bouw Combinatie Nuenen BV dat zij als eerste in aanmerking komt om de sociale woningbouw te realiseren voor zover BCN die krijgt toegewezen binnen Nuenen-West. Dit komt neer op gemiddeld 15 woningen per jaar in de komende 10 jaren.

Omdat Combibouw Nuenen BV participeert in BCN BV is daardoor een risico beperkende maatregel genomen zodat het vermogen van Helpt Elkander voldoende is afgeschermd.

Samenwerkingsverbanden, niet zijnde deelnemingen als bedoeld in het kader van het BBSH

Binnen het kader van regionale samenwerking van woningcorporaties SRE gebied, neemt Helpt Elkander deel aan het samenwerkingsverband Platform Peel-Kempenland, zijnde corporaties welke hun statutaire vestiging hebben buiten de steden Eindhoven en Helmond. Doel van dit samenwerkingsverband is het behartigen van belangen van de binnen het SRE-gebied werkzaam zijnde corporaties en het gezamenlijk beïnvloeden van het volkshuisvestingsbeleid in die regio.

Vereniging van Eigenaren Parkeerkelder 't Oog van Nuenen

De parkeerkelder in 't Oog van Nuenen bestaat uit 262 parkeerplaatsen. Helpt Elkander bezit momenteel 104 parkeerplaatsen.

Daarnaast heeft Helpt Elkander in enkele complexen winkelpanden en appartementen in eigendom. Helpt Elkander heeft bij de Verenigingen van Eigenaren stemrecht in het kader van het beheer van deze complexen.

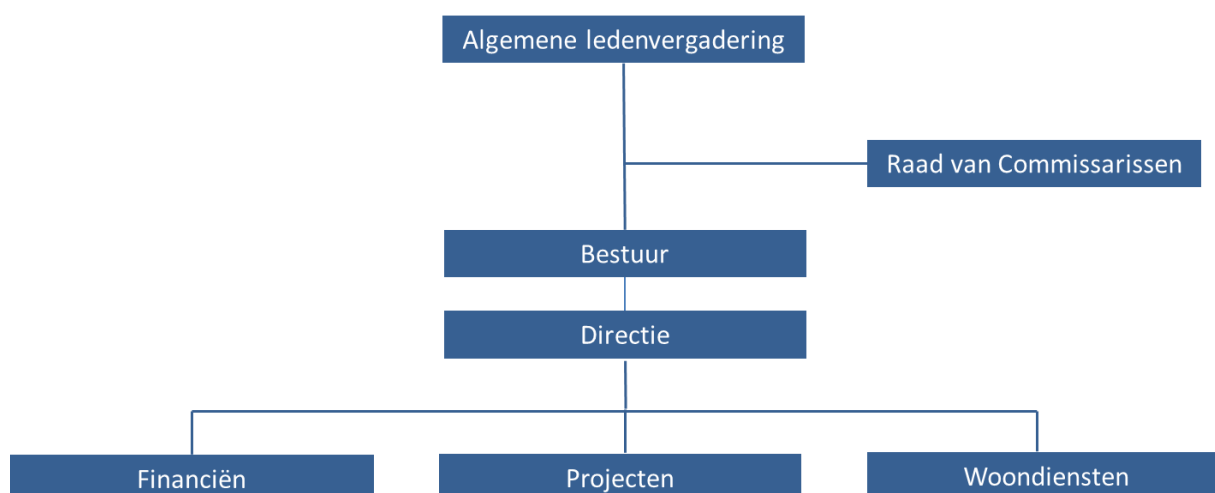
7. ORGANISATIE

“Om de ambities van Helpt Elkander in de Nuenense samenleving te kunnen waarmaken is het van cruciaal belang om de interne organisatie op orde te hebben. Helpt Elkander zet in op ‘behoud van het goede’ en versterkingen op gebieden waar dat nodig is”.

7.1 Organisatie

Helpt Elkander kent een verenigingsstructuur. De bestuursstructuur van Helpt Elkander is opgenomen in de statuten. De structuur is een zogenaamde drielagen structuur: directie, bestuur en Raad van Commissarissen. Omdat Helpt Elkander een vereniging is, zou er zelfs gesproken kunnen worden over een vierlagenstructuur. De algemene ledenvergadering is immers een belangrijk orgaan met een statutair belangrijke functie.

De organisatiestructuur ziet er momenteel als volgt uit:



Arbo-beleid

In het kader van de Arbo-wetgeving heeft Helpt Elkander een contract gesloten met de Arbodienst.

7.2 Bestuur

Het bestuur is verantwoordelijk voor de continuïteit van de corporatie en voor de realisatie van de doelstellingen zoals vastgelegd in het ondernemingsplan. Het bestuur is daarnaast verantwoordelijk voor het financieel beheer, de naleving van de wet- en regelgeving en het beheersen van de risico's verbonden aan de activiteiten van de corporatie. De taken, bevoegdheden en verantwoordelijkheden zijn nader uitgewerkt in de verenigingsstatuten.

Het bestuur bestaat in 2012 uit de volgende personen:

| Namen | Functie | Aftredend | Bruto vergoeding |
|-------------------------------|-----------------|-----------|------------------|
| De heer ir. P.A. van Stipdonk | Voorzitter | 2015 | € 3.025 |
| De heer Th. M. Schepers | Vice-voorzitter | 2016 | € 3.025 |
| De heer S.J. Bakker | Bestuurslid | 2014 | € 2.594 |
| De heer W.A.L. van de Donk | Bestuurslid | 2013 | € 2.594 |
| De heer M. Welten | Bestuurslid | 2016 | € 2.594 |
| Totaal | | | € 13.832 |

De heer Schepers en de heer Welten zijn beiden in 2012 herbenoemd voor een periode van vier jaar. De bestuursleden hebben geen nevenactiviteiten die strijdig zijn aan het belang van Helpt Elkander.

Bestuursbesluiten

Het bestuur vergaderde in 2012 tienmaal, waarvan viermaal met de Raad van Commissarissen. In deze vergaderingen heeft het bestuur over diverse onderwerpen besluiten genomen. De belangrijkste besluiten hebben betrekking op:

- Begroting 2013
- De huurverhoging per 1 juli 2012
- De afschaffing van het inschrijfgeld per 1 april 2012
- De benoeming van de directeur per 13 augustus 2012
- Instemming met de nevenfuncties van de directeur
- Opzeggen lidmaatschap Aedes
- Verkoop van een aantal woningen

7.3 Personeel

Formatie en personeelsverloop

Eind 2012 bedraagt het aantal formatieplaatsen 7,80 fte. Dit is exclusief de beheerder van de sporthal Hongerman en de inhuur van 1,36 fte. Eén medewerker heeft Helpt Elkander in 2012 verlaten. Tevens is in augustus op passende wijze afscheid genomen van de heer H.P.A.M. Smits, die gedurende 24 jaar directeur van Helpt Elkander was. Per 13 augustus 2012 is de nieuwe directeur, mevrouw drs. E. van Beijsterveldt-Niels, in dienst getreden.

Ziekteverzuim

Het ziekteverzuimpercentage was in 2012 gemiddeld 15,09%. Dit hoge percentage wordt veroorzaakt door een tweetal langdurig zieken. In 2011 was het ziekteverzuim 16,34% (tevens inclusief het langdurig ziekteverzuim). Met alle medewerkers wordt gesproken over verzuimpreventie en waar nodig onderneemt Helpt Elkander actie.

Opleidingen

Helpt Elkander investeert in de ontwikkeling van haar medewerkers door middel van trainingen, opleidingen, seminars/congressen en coaching. In 2012 is hiervoor € 8.527 geïnvesteerd.

7.4 Huisvesting

In 2012 heeft Helpt Elkander voorbereidingen getroffen voor de verbouwing van een pand in het centrum van Nuenen ten behoeve van de huisvesting van de eigen organisatie. Het kantoor zal een professionelere uitstraling hebben; open en transparant zijn en beter toegankelijk voor de klant. De medewerkers kunnen de klant hierdoor beter van dienst zijn en tevens betekent het een prettige werkplek voor de medewerkers.

Ondertekening

Nuenen d.d. 5 juni 2013

Ir. P.A. van Stipdonk
Voorzitter bestuur

Drs. M.P.H van Beijsterveldt-Niels
Directeur

DEEL B: VERSLAG RAAD VAN COMMISSARISSEN

Taken

De Raad van Commissarissen van Helpt Elkander ziet niet alleen 'het toezicht houden' als haar rol, maar vervult tevens haar rol als 'sparringpartner' voor het bestuur en als netwerker binnen de lokale gemeenschap van Nuenen. Tot zijn belangrijkste taken rekent de Raad dan ook:

- het bewaken van de continuïteit van Helpt Elkander
- het bewaken van de sociale doelstelling van de vereniging
- het vervullen van een rol als adviesorgaan en klankbord voor het bestuur en directie
- het bewaken van de kwaliteit van de Raad van Commissarissen en bestuur.

Deze taken zijn deels statutair vastgelegd, deels omschreven in reglement en profiel. Het profiel van een lid van de Raad kent een aantal algemene kenmerken, waaraan alle leden moeten voldoen. Het betreft hier zaken als betrokkenheid bij de sociale doelstelling, onafhankelijkheid van Helpt Elkander, in staat zijn om het totale beleid van de corporatie te kunnen beoordelen, bezit van basis kennis op financieel, volkshuisvestings- en bedrijfsvoeringvlak en vergadervaardig. Daarnaast dient de Raad, bij voorkeur gespreid over de verschillende leden, te voldoen aan een aantal specifieke vaardigheden en kenmerken, waaronder de binding met de lokale gemeenschap in Nuenen ca. De Raad van Commissarissen legt verantwoording af aan de leden van de vereniging.

Samenstelling

De samenstelling van de raad is ultimo 2012 als volgt:

| Namen | Woonplaats | Functie | 1 ^e benoeming | Her kiesbaar |
|----------------------------------|------------|------------|--------------------------|--------------|
| De heer drs. J.H. Lagas | Eindhoven | Voorzitter | Juni 2005 | Juni 2013 |
| De heer F.L. van den Bogaert | Nuenen | Lid | Juni 2009 | Juni 2015 |
| De heer mr. J.J.A. van den Oever | Nuenen | Lid | Juni 2005 | Juni 2014 |

Het rooster van aftreden is door de Raad opgesteld op basis van good governance.

De leden van de Raad van Commissarissen worden benoemd door de algemene ledenvergadering op voordracht van de Raad van Commissarissen. De leden moeten voldoen aan een profielschets.

De heer van den Bogaert is op voordracht namens de huurders benoemd.

De Raad van Commissarissen maakt gebruik van een reglement als basis voor het eigen functioneren en de relatie met het bestuur. Dit reglement is vastgesteld in 2005.

Werkzaamheden

De Raad van Commissarissen heeft afgelopen jaar 2 maal vergaderd. Daarnaast zijn er 3 vergaderingen geweest waarbij de voorzitter van het bestuur en de directeur aanwezig waren. Wegens de uitgesproken wens om nadrukkelijker haar rol als sparringpartner in te vullen hebben er ook nog 5 overlegvergaderingen plaatsgevonden in aanwezigheid van het voltallig bestuur .

Tussentijds ontvangt de Raad van Commissarissen alle stukken welke worden geagendeerd in de vergadering van het bestuur. Indien gewenst hebben de leden van de Raad van Commissarissen informeel overleg met elkaar over die stukken. De voorzitter van de Raad heeft naar aanleiding van deze stukken diverse malen met de voorzitter van het bestuur overleg gevoerd en het bestuur ter zake geadviseerd.

Het bestuur is verantwoordelijk voor de kwaliteit en de volledigheid van de openbaar gemaakte financiële berichten. De Raad van Commissarissen ziet er op toe dat het bestuur deze verantwoordelijkheid vervult. De RvC benoemt de externe accountant en stelt de beloning daarvan vast. De accountant rapporteert zijn bevindingen betreffende het onderzoek naar de jaarrekening gelijktijdig en op dezelfde wijze aan het bestuur en de RvC. In 2011 zijn de werkzaamheden van de externe accountant geëvalueerd. Na een aanbesteding van de opdracht bij drie bureau's is besloten om vanaf 2012 de controleopdracht te verlenen aan BAKER TILLY BERK.

Ten behoeve van de goedkeuring van de jaarrekening heeft dan ook overleg plaats gevonden met de externe accountant in aanwezigheid van de directie.

In 2012 is de Raad van Commissarissen door het bestuur nauw betrokken bij de benoeming van de directie. Tot haar tevredenheid heeft de Raad van Commissarissen kennisgenomen van de indiensttreding per 13 augustus van mevr. E. van Beijsterveldt-Niels als directeur.

Vanuit haar toezichthoudende taak heeft de Raad van Commissarissen aandacht besteed aan:

- de inhoudelijke en procesmatige aspecten van de planning- en controlcyclus. De Raad van Commissarissen is van mening dat het op tijd, juist en volledig rapporteren over vooraf vastgelegde onderwerpen een indicatie is van het "in control" zijn van het bestuur en directie. Met bestuur en directie zijn ook in 2012 afspraken gemaakt over verdere verbeteringen van de risico- en voortgangsrapportage inzake de onderhanden zijnde acquisities, grondposities en projecten.
- naar het oordeel van de Raad is de informatievoorziening voldoende doch voor verbetering vatbaar. In de loop van 2013 worden deze verbeteringen naar verwachting gerealiseerd.
- wat betreft de koppeling tussen strategische doelen, integrale meerjarenbegroting en informatievoorziening, zoals uitgewerkt in het Ondernemingsplan 2008 - 2012 is met het bestuur afgesproken om dit vraagstuk jaarlijks te evalueren en eventueel verder inhoud te geven.
- het jaarverslag en de jaarrekening 2011 en de begroting 2013 zijn goedgekeurd.
- bij de bespreking van het jaarverslag, jaarrekening 2011 en bijbehorende managementletter was de accountant van Ernst&Young aanwezig. Hij heeft zijn oordeel over zowel maatschappelijke als (nieuwbouw)projectprestaties en de continuïteit van de vereniging toegelicht.
- met de accountant van BAKER TILLY BERK is de concept management letter 2012 besproken alsmede de reactie van het bestuur en de directie daarop.
- bij de goedkeuring van de begroting 2013 heeft de Raad naast de sociale huurvraagstukken met name aandacht besteed aan de rapportages en standpunten van het WSW en CFV. Tevens is in 2012 volop aandacht besteed aan de mogelijkheden om verkoop van huurwoningen te realiseren.

Verder heeft de Raad van Commissarissen vanuit haar statutaire taken een aantal besluiten in 2012 genomen dan wel van het bestuur goedgekeurd, betreffende:

- Accountantscontrole voor de jaren 2012-2015 te gunnen aan BAKER TILLY BERK
- Vaststelling begroting 2012-2016
- Vaststelling/goedkeuring jaarverslag en jaarrekening 2011
- Aanwijzing diverse panden bestemd voor verkoop
- Verlenging beheer van het Klooster
- Huurverhoging 2,3% per 1 juli 2012
- Het laten vervallen van het inschrijfgeld
- Lidmaatschap Brainport
- Voorwaarden mbt terugkoop pand (in het kader van verkoop onder voorwaarden)
- Aanstelling directeur en instemming met nevenfuncties directeur
- Opzegging lidmaatschap Aedes
- Vaststelling budget onderhoud Lindenhof
- Vaststelling jaarlijks sponsorbudget
- Vaststelling begroting 2013-2017

Helpt Elkander is een toegelaten instelling in de zin van de Woningwet artikel 70 en 72 en heeft statutair tot doel uitsluitend werkzaam te zijn op grond van de volkshuisvesting. Bovenstaand doel is verder uitgewerkt in het Ondernemingsplan 2008 – 2012, in de meerjarenraming en jaarbegroting. In deze stukken zijn strategie en (financiële) doelen opgenomen die vooraf zijn besproken met RvC en goedgekeurd.

Vanuit de klankbordfunctie heeft de RvC met het bestuur en directie van gedachten gewisseld over een groot aantal onderwerpen. Met name is gesproken over:

- De relatie met de Gemeente, zowel op bestuurlijk niveau als op projectniveau. Ook wordt besproken en getoetst de voortgang van de met de Gemeente overeengekomen prestaties
- Het huurbeleid 2012-2013. De RvC kon zich vinden in een gematigde huurverhoging.
- Het strategisch verkoopbeleid
- Kwartaalrapportages
- De toetsingsbrief van de Minister
- De beoordeling van het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting
- De rapportages van Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Deze rapportage wordt door de raad gebruikt om een eigen oordeel over de financiële continuïteit van de vereniging te vormen. Hierbij heeft de raad in overleg met bestuur een minimum solvabiliteitsnorm vastgesteld waaraan begroting en investeringsvoorstellen worden getoetst
- De effectiviteit van de aangegane verbindingen met derden. De RvC is van mening dat deze verbindingen een meerwaarde leveren in het bereiken van de maatschappelijke en volkshuisvestelijke prestaties van Helpt Elkander
- Het juridisch geschil met een ondernemer
- Lidmaatschap Aedes

Good governance

De Raad van Commissarissen en het bestuur van Helpt Elkander vinden goed bestuur (good governance) van groot belang voor de vereniging. De maatschappelijke verankering van Helpt Elkander in de gemeenschap van Nuenen wordt veelvuldig onderschreven door maatschappelijke instellingen en gemeente Nuenen c.a..

De Raad van Commissarissen is van mening dat de governancecode een goed instrument is om een integere en meer transparante manier van besturen te waarborgen binnen Helpt Elkander. Bij de uitwerking van goed corporatiebestuur is de code dan ook het uitgangspunt.

De Raad van Commissarissen van Helpt Elkander hecht grote waarde aan het transparant handelen van haar corporatie. Hierbij worden de belangen van alle rechthebbenden op een zorgvuldige wijze meegewogen.

Nagenoeg alle principes en best practice bepalingen uit de code worden door de Raad van Commissarissen en bestuur onderschreven. Op enkele onderdelen wordt de code (nog) niet gevolgd.

- Daar de Raad van Commissarissen bestaat uit drie leden kent de raad geen aparte commissies zoals een auditcommissie. De Raad hecht grote waarde aan collegiaal toezicht.
- Helpt Elkander heeft in het kader van het opstellen van het voornoemd ondernemingsplan met haar stakeholders overleg gevoerd. Regelmatig, ook in 2012 is met de stakeholders gesproken over concrete projecten zoals die vermeld zijn in het Ondernemingsplan. In hoofdstuk 4 van dit verslag wordt nader ingegaan op de relatie van Helpt Elkander met haar belanghouders.
- Helpt Elkander heeft zich nog niet laten visiteren. Het voornemen is om in 2013 te starten met de voorbereiding waarna in 2014 de visitatie wordt uitgevoerd. In de voorbereiding zal met name de aanpak centraal staan. Helpt Elkander staat een kostenbewuste aanpak voor die tevens niet moet leiden tot een papieren tijger van beleidsnotities en processtukken. De aanpak dient zich vooral te richten op de volkshuisvestelijke prestaties en het maatschappelijk draagvlak bij de belanghouders van Helpt Elkander in Nuenen.

Door de Raad van Commissarissen is vastgesteld dat er geen sprake is van tegenstrijdige belangen en/of nevenfuncties van haar leden c.q. van de leden van het bestuur met de belangen van de woningcorporatie.

Evaluatie

In 2012 is de zelfevaluatie van de Raad van Commissarissen voorbereid. Deze heeft plaatsgevonden in 2013. Besproken zijn het functioneren van de Raad van Commissarissen in zijn geheel, de samenwerking onderling en met het bestuur en de informatiestromen alsmede mogelijke andere bestuursvormen.

Geconcludeerd is dat de bevoegdhedenverdeling helder is en dat de Raad van Commissarissen de toezichhoudende taak waar kan maken. Verder is afgesproken de huidige bestuursvorm te handhaven doch toe te groeien tot een kleiner bestuur met profielschetsen op grond van specialisme.

Het bestuur heeft zich uitgesproken om in overleg met de directeur voorstellen ter zake in te dienen tijdens de ledenvergadering in 2013 .

Interne beheersing

Wat betreft het onderdeel investeringen heeft de directeur de Raad van Commissarissen toelichting gegeven op de aanbestedingsprocedure zoals Helpt Elkander die standaard voert.

De raad onderkent de beheersingsrisico's. De Raad van Commissarissen stelt vast dat de bevindingen van de Raad van Commissarissen en die van de externe accountant omtrent risicobeheersing en interne controle consistent zijn. Managementletter van de externe accountant geeft wel aan dat de kwaliteit van interne controle en administratieve organisatie voldoende is. Van materiele bevindingen is geen sprake geweest. De door de accountant aangedragen verbeterpunten worden door de werkorganisatie opgepakt en afgerond, waarbij zij prioriteiten heeft gesteld tegen de achtergrond dat in de komende jaren de nadruk in bedrijfsvoering bij beheeractiviteiten ligt en in veel mindere mate bij projectontwikkeling.

Beloning

De Raad van Commissarissen stelt haar eigen beloning vast. Hierbij laat de Raad van Commissarissen zich leiden door richtlijnen van de brancheorganisatie en Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties. Dit geldt ook voor de vergoedingen van het bestuur. De beloning gaat uit van een vast bedrag en volgt de geïndexeerde loonontwikkeling in de branche.

De vergoedingen in 2012 aan de leden van de Raad van Commissarissen zijn als volgt:

Bezoldiging Raad van Commissarissen in 2012

| Namen | Functie | Bruto vergoeding |
|----------------------------------|------------|------------------|
| De heer drs. J.H. Lagas | Voorzitter | € 5.565 |
| De heer F.L. van den Bogaert | Lid | € 5.565 |
| De heer mr. J.J.A. van den Oever | Lid | € 5.565 |
| Totaal | | € 16.695 |

* Alle vergoedingen zijn inclusief onkostenvergoedingen en de tegemoetkoming in de ZVW-premie

Tot slot

De Raad van Commissarissen spreekt haar waardering uit voor de resultaten die Helpt Elkander in het afgelopen jaar heeft bereikt. Veel projecten met volkshuisvestelijke en maatschappelijke betekenis voor de gemeenschap van Nuenen ca., zijn inmiddels afgerond. Helpt Elkander is dan ook een volwaardige woningcorporatie die haar bestaansrecht in Nuenen, Gerwen, Nederwetten en Eeneind in de afgelopen jaren meer dan voldoende heeft aangetoond. De Raad van Commissarissen dankt hiervoor het bestuur, de directeur en alle overige medewerkers.

Namens de Raad van Commissarissen van Woningbouwvereniging Helpt Elkander,

J.H. Lagas
Voorzitter RvC

DEEL C: JAARREKENING

INHOUDSOPGAVE

| | | |
|-----------|--|---------------|
| 1. | KENGETALLEN | - 37 - |
| 2. | BALANS PER 31 DECEMBER 2012 (na winstbestemming)..... | - 39 - |
| 3. | WINST- EN VERLIESREKENING | - 41 - |
| 4 | KASTROOMOVERZICHT | - 42 - |
| 5. | GRONDSLAGEN VAN WAARDERING EN RESULTAAT BEPALING..... | - 43 - |
| 5.1 | Grondslagen voor waardering van activa en passiva | - 44 - |
| 5.2 | Grondslagen voor bepaling van het resultaat | - 49 - |
| 5.3 | Grondslagen voor het kasstroomoverzicht | - 51 - |
| 6. | TOELICHTING OP DE BALANS OVER 2012..... | - 52 - |
| 7. | TOELICHTING OP DE WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2012 | - 66 - |

1. KENGETALLEN

| Boekjaar | 2012 | 2011 | 2010 | 2009 | 2008 |
|---|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 1. Woningen en woongebouwen | 1394 | 1.392 | 1.358 | 1.165 | 1.140 |
| 2. Garages en parkeerplaatsen | 127 | 126 | 126 | 43 | 33 |
| 3. Overige objecten | 23 | 19 | 15 | 11 | 9 |
| 4. Overige objecten Berg/Weverstraat | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 |
| Totaal verhuureenheden | 1.544 | 1.537 | 1.499 | 1.219 | 1.183 |
| Totale personeelsbezetting | | | | | |
| (formatieplaatsen) | | | | | |
| 1. Directie | 1,4 | 1,7 | 1,0 | 1,0 | 1,0 |
| 2. Financiële administratie | 2,4 | 2,4 | 1,6 | 1,8 | 1,9 |
| 3. Technische dienst | 1,0 | 1,0 | 1,0 | 1,0 | 1,0 |
| 4. Woondiensten | 3,0 | 3,9 | 3,1 | 3,0 | 3,0 |
| 5. Overige | | | | | - |
| Totaal | 7,8 | 9,0 | 6,7 | 6,8 | 6,9 |
| Verhuur en incasso | | | | | |
| 1. Woningzoekenden | 1827 | 1497 | 1.467 | 1.429 | 1.334 |
| 2. Toewijzigingen | 73 | 186 | 149 | 98 | 72 |
| 3. Huurmatigingen(HS) | 345 | 391 | 350 | 372 | 388 |
| 3a. Gemiddelde HS-bedrag pw/pm | 182 | 202 | 199 | 188 | 195 |
| 4. Leegstaande woningen(> 3mnd) | 22 | 15 | 8 | 3 | 3 |
| 5a. Goedkope woningen (< € 366,37) | 233 | 240 | 240 | 240 | 246 |
| 5b. Betaalbare woningen (> € 366,37 en < € 561,98) | 989 | 959 | 925 | 867 | 836 |
| 5c. Dure woningen (> € 561,98) | 172 | 193 | 193 | 58 | 58 |
| 6. Huurachterstand in % | 0,51 | 0,64 | 1,12 | 0,87 | 0,57 |
| 7. Huurderving in % | 1,70 | 1,26 | 0,99 | 1,53 | 1,09 |
| Continuïteit | | | | | |
| Liquiditeit | 2,25 | 1,94 | 1,44 | 0,70 | 0,97 |
| Solvabiliteit | 10,55 | 9,67 | 10,44 | 12,70 | 19,05 |
| Rentabiliteit eigen vermogen | 6,92 | -7,32 | 12,01 | -23,41 | 3,34 |
| Rentabiliteit vreemd vermogen | 4,21 | 4,28 | 4,53 | 4,27 | 4,71 |
| Rentabiliteit totale vermogen | 4,08 | 2,59 | 4,18 | -0,21 | 3,86 |
| Interne financiering (per woning) | 1.978 | 3.689 | 4.946 | 12.965 | 13.365 |
| Onderhoud woningbezit | | | | | |
| (per woning in €) | | | | | |
| 1. Dagelijks onderhoud | 404 | 513 | 361 | 309 | 411 |
| 2. Planmatig onderhoud | 519 | 415 | 455 | 606 | 993 |

| Boekjaar | 2012 | 2011 | 2010 | 2009 | 2008 |
|---|-------|-------|-------|--------|--------|
| Balans en winst- en verliesrekening (per woning in €) | | | | | |
| 1. Eigen vermogen | 8.868 | 8.263 | 9.088 | 9.322 | 11.757 |
| 2. Salarissen en sociale lasten | 512 | 493 | 382 | 507 | 460 |
| 3. Overige bedrijfslasten | 1.177 | 1.171 | 1.193 | 977 | 944 |
| 4. Bedrijfsresultaat | 3.403 | 2.158 | 3.316 | 151 | 1.779 |
| 5. Jaarresultaat | 614 | -605 | 1.091 | -2.183 | 393 |

2. BALANS PER 31 DECEMBER 2012 (na winstbestemming)

(bedragen in €)

| | 31-12-2012 | 31-12-2011 |
|---|--------------------|--------------------|
| ACTIVA | | |
| Vaste activa | | |
| 1.0 Materiële vaste activa | | |
| 1.1 Sociaal vastgoed in exploitatie | 79.219.624 | 77.652.553 |
| 1.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie | 6.967.653 | 13.967.082 |
| 1.3 Onr. en roerende zaken t.d.v de exploitatie | 212.731 | 211.363 |
| Totaal materiële vaste activa | 86.400.008 | 91.830.998 |
| 2.0 Vastgoedbeleggingen | | |
| 2.1 Commercieel vastgoed exclusief woningen | 5.375.756 | 5.536.817 |
| 2.2 Commercieel vastgoed woningen | 1.888.767 | 2.002.915 |
| 2.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden | 7.333.695 | 7.978.116 |
| 2.4 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie | 0 | 0 |
| Totaal Vastgoedbeleggingen | 14.598.218 | 15.517.848 |
| 3.0 Financiële vaste activa | | |
| 3.1 Andere deelnemingen | 18.151 | 18.151 |
| 3.2 Latente belastingvorderingen | 433.699 | 433.699 |
| 3.3 Leningen u/g | 865.445 | 865.445 |
| 3.4 Te vorderen BWS subsidies | 118.581 | 164.673 |
| Totaal financiële vaste activa | 1.435.876 | 1.481.968 |
| Totaal vaste activa | 102.434.102 | 108.830.814 |
| Vlottende activa | | |
| 4.1 Voorraden | | |
| 4.1.1 Vastgoed bestemd voor de verkoop | 13.574.594 | 8.576.001 |
| 4.1.2 Overige voorraden | 35.408 | 23.503 |
| | 13.610.002 | 8.599.504 |
| 4.2 Onderhanden projecten | 0 | 140.514 |
| 4.3 Vorderingen | | |
| 4.3.1 Huurdebiteuren | 66.338 | 81.005 |
| 4.3.2 Gemeenten | 383.580 | 421.877 |
| 4.3.3 Belastingen | 15.983 | 0 |
| 4.3.4 Overige vorderingen | 586.448 | 768.558 |
| 4.3.5 Overlopende activa | 26.627 | 31.948 |
| Totaal vorderingen | 1.078.976 | 1.303.388 |
| 4.4 Liquide middelen | 31.747 | 27.030 |
| Totaal vlottende activa | 14.720.725 | 10.070.436 |
| Totaal generaal | 117.154.827 | 118.901.250 |

(bedragen in €)

| | 31-12-2012 | 31-12-2011 |
|--|--------------------|--------------------|
| PASSIVA | | |
| 5.0 Eigen vermogen | 12.361.799 | 11.502.671 |
| 6.0 Voorzieningen | 0 | 0 |
| 7.0 Langlopende schulden | | |
| 7.1 Leningen | 90.844.826 | 94.235.629 |
| 7.2 Verplichtingen onroerende zaken verkocht onder voorwaarden | 7.395.952 | 7.978.116 |
| Totaal langlopende schulden | 98.240.778 | 102.213.745 |
| Totaal passiva exclusief kortlopende schulden | 110.602.577 | 113.716.416 |
| 8.0 Kortlopende schulden | | |
| 8.1 Schulden aan kredietinstellingen | 3.886.775 | 1.150.357 |
| 8.2 Schulden aan leveranciers | 809.061 | 2.120.410 |
| 8.3 Belastingen en premies soc. verzekering | 58.070 | 146.209 |
| 8.4 Schulden terzake van pensioenen | 6.586 | 4.695 |
| 8.5 Overlopende passiva | 1.791.758 | 1.763.163 |
| 8.6 Rekening courant | 0 | 0 |
| Totaal kortlopende schulden | 6.552.250 | 5.184.834 |
| Totaal kortlopende schulden | 6.552.250 | 5.184.834 |
| Totaal generaal | 117.154.827 | 118.901.250 |

3. WINST- EN VERLIESREKENING

(bedragen in €)

| | 31-12-2012 | 31-12-2011 |
|--|-------------------|-------------------|
| 9.0 Bedrijfsopbrengsten | | |
| 9.1 Huuropbrengsten | 9.472.201 | 8.770.572 |
| 9.2 Opbrengsten servicecontracten | 233.562 | 187.027 |
| 9.3 Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille | 1.401.968 | -1.766 |
| 9.4 Overige waardeveranderingen immateriele vaste activa en vastgoedportefeuille | -62.257 | 0 |
| 9.5 Overige bedrijfsopbrengsten | 233.183 | 50.062 |
| Som der bedrijfsopbrengsten | 11.278.657 | 9.005.895 |
| 10.0 Bedrijfslasten | | |
| 10.1 Afschrijving (im) materiële vaste activa en vastgoedportefeuille | 2.405.765 | 2.394.371 |
| 10.2 Overige waardeveranderingen (im) materiële vaste activa en vastgoedportefeuille | 0 | 0 |
| 10.3 Lonen en salarissen | 537.969 | 503.769 |
| 10.4 Sociale lasten | 85.731 | 83.629 |
| 10.5 Pensioenlasten | 90.032 | 98.425 |
| 10.6 Onderhoudskosten | 1.287.004 | 1.292.169 |
| 10.7 Leefbaarheid | 253.453 | 175.884 |
| 10.8 Lasten servicecontracten | 233.562 | 187.027 |
| 10.9 Overige bedrijfslasten | 1.640.672 | 1.266.737 |
| Som der bedrijfslasten | 6.534.188 | 6.002.011 |
| Bedrijfsresultaat | 4.744.469 | 3.003.884 |
| 11.1 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten | 41.128 | 46.759 |
| 11.2 Rentelasten en soortgelijke kosten | -3.929.562 | -3.922.174 |
| Saldo financiële baten en lasten | -3.888.434 | -3.875.415 |
| Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belasting | 856.035 | -871.531 |
| 12.1 Belastingen buitengewoon resultaat | 0 | -29.455 |
| Resultaat na belastingen | 856.035 | -842.076 |

4 KASSTROOMOVERZICHT

(bedragen in €)

| | 2012 | 2011 |
|--|-------------------------|-------------------|
| Kasstroom uit operationele activiteiten | | |
| Bedrijfsresultaat | 4.744.469 | 3.003.884 |
| Aanpassingen voor: | | |
| * Afschrijvingen | 2.405.765 | 2.394.371 |
| * Waardeveranderingen VOV | 62.257 | |
| | 2.468.022 | 2.394.371 |
| Verandering in werkkapitaal: | | |
| * Mutatie voorraden | -4.869.984 | 1.040.224 |
| * Mutatie vorderingen | 224.412 | 2.158.612 |
| * Mutatie kortlopende schulden (excl. kredietinstellingen) | -1.369.002 | -1.876.722 |
| | -6.014.574 | 1.322.114 |
| Kasstroom uit bedrijfsoperaties | 1.197.917 | 6.720.369 |
| Ontvangen rente | 41.128 | 46.759 |
| Betaalde rente | -3.884.169 | -3.922.174 |
| Winstbelasting | | 29.455 |
| | -3.843.041 | -3.845.960 |
| Kasstroom uit operationele activiteiten | -2.645.124 | 2.874.409 |
| Kasstroom uit investeringsactiviteiten | | |
| Desinvesteringen in materiele vaste activa | 5.115.920 | 256.337 |
| Investeringsmateriele vaste activa | -1.815.487 | -6.593.588 |
| Afname financiële vaste activa | 46.092 | 118.525 |
| Kasstroom uit investeringsactiviteiten | 3.346.525 | -6.218.726 |
| Kasstroom uit financieringsactiviteiten | | |
| Aflossingen langlopende schulden | -620.920 | -737.068 |
| Ontvangsten uit langlopende leningen | 0 | 6.000.000 |
| Terugkoopverplichting VOV woningen | 0 | 288.000 |
| Storting verenigingsreserve | 3.093 | 2.996 |
| Kasstroom uit financieringsactiviteiten | -617.827 | 5.553.928 |
| Toename geldmiddelen | 83.574 | 2.209.611 |
| Specificatie van de toename geldmiddelen | | |
| Liquide middelen per 1 januari | 27.030 | 18.656 |
| RC schuld per 1 januari | -400.205 | -2.739.692 |
| Nog te betalen rente lening | -138.250 | |
| Geldmiddelen per 1 januari | (A) -511.425 | -2.721.036 |
| Liquide middelen per 31 december | 31.747 | 27.030 |
| RC schuld per 31 december | -459.598 | -400.205 |
| Nog te betalen rente lening | | -138.250 |
| Geldmiddelen per 31 december | (B) -427.851 | -511.425 |
| Toename geldmiddelen | (B) - (A) 83.574 | 2.209.611 |

5. GRONDSLAGEN VAN WAARDERING EN RESULTAAT BEPALING

Algemene toelichting

Regelgeving

De jaarrekening van Woningbouwvereniging Helpt Elkander is opgesteld volgens de bepalingen van het Besluit beheer sociale-huursector (Bbsh). In dit besluit wordt voorgeschreven Titel 9 Boek 2 BW toe te passen, behoudens enkele uitzonderingen van specifieke aard. Tevens is deze jaarrekening opgesteld volgens de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven Richtlijn 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting. Deze richtlijn is in 2011 herzien. Woningbouwvereniging Helpt Elkander past deze herziene Richtlijn vanaf het huidige verslagjaar toe.

De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van historische kosten. Tenzij bij de desbetreffende grondslag voor de specifieke balanspost anders wordt vermeld, worden de activa en passiva gewaardeerd volgens het kostprijsmodel. Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop ze 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.

Grondslagen voor consolidaties

In overeenstemming met voorgaand boekjaar maakt de woningbouwvereniging gebruik van de vrijstelling van artikel 2:407 BW waarin is opgenomen dat geen consolidatie hoeft plaats te vinden voor belangen die op het geheel van te verwaarlozen betekenis zijn. Ter beoordeling of aan de criteria van dit artikel voldaan wordt heeft de woningbouwvereniging de effecten van de toepassing van het artikel beoordeeld voor wat betreft het vermogen, het resultaat en de solvabiliteit en liquiditeit. Naar de mening van de woningbouwvereniging wordt het inzicht in de financiële positie van de woningbouwvereniging niet dermate beïnvloed dat geen gebruik kan worden gemaakt van de vrijstelling.

De direct en indirect gehouden kapitaalbelangen betreffen de volgende rechtspersonen:

| Naam | Combibouw Nuenen B.V. | Tweka vof | Bouw Combinatie Nuenen B.V. |
|------------------------------|-------------------------------|-----------------|-----------------------------|
| Plaats | Nuenen, Gerwen en Nederwetten | s-Hertogenbosch | Nuenen |
| Belang Helpt Elkander | | 100% | 0% |
| Belang Combibouw | | 0% | 50% |
| Eigen vermogen* | | -72.866 | 866.285 |

*) Ten aanzien van het vermogen van de rechtspersoon zoals hierboven opgenomen wordt opgemerkt dat dit het vermogen volgens de jaarrekeningen betreft. Per heden hebben de onderliggende jaarrekeningen een concept status.

De belangrijkste balansposities van de rechtspersonen betreffen de gehouden grondposities en de financiering daarvan door middel van langlopende leningen. Naar de mening van de woningbouwvereniging is het hieraan gerelateerde risico, op basis van de beoordeling van de boekwaarde en de marktprijs, beperkt.

Oordelingen en schattingen

De opstelling van de jaarrekening vereist dat het bestuur zich oordelen vormt en schattingen en veronderstellingen maakt die van invloed zijn op de toepassing van grondslagen en gerapporteerde waarde van activa en verplichtingen en van baten en lasten. De daadwerkelijke uitkomsten kunnen afwijken van deze schattingen. De schattingen en onderliggende veronderstellingen worden voortdurend beoordeeld. Herzieningen van schattingen worden opgenomen in de periode waarin de schatting wordt herzien en in toekomstige perioden waarvoor de herziening gevolgen heeft.

5.1 Grondslagen voor waardering van activa en passiva

Stelselwijziging

Woningcorporatie Helpt Elkander past vanaf verslagjaar 2012 de herziene Richtlijn voor de jaarverslaggeving, 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (2011) toe. In deze herziene Richtlijn is een aantal belangrijke wijzigingen opgenomen. Zo heeft woningcorporatie Helpt Elkander haar vastgoed in exploitatie geclassificeerd naar de categorieën sociaal vastgoed en commercieel vastgoed, waarbij het sociaal vastgoed als bedrijfsmiddel wordt aangemerkt. Als waarderinggrondslag kiest woningcorporatie Helpt Elkander voor de historische kostprijs. Concreet betekent dit dat zowel het sociale vastgoed als commerciële vastgoed gewaardeerd wordt tegen de historische kostprijs.

Het toepassen van de nieuwe RJ 645 kwalificeert als een stelselwijziging. Conform de verslaggevingsvereisten heeft woningcorporatie Helpt Elkander de vergelijkende cijfers over het boekjaar 2011 herrekend naar de nieuwe waarderinggrondslagen en als zodanig verwerkt in de jaarrekening. De effecten van de stelselwijziging heeft voor Helpt Elkander geen invloed op het vermogen of het resultaat.

Schattingswijziging

Het effect van een schattingswijziging dient volgens RJ 145.301 te worden verwerkt in de winst-en-verliesrekening. Voor Helpt Elkander blijft deze wijziging beperkt tot de verlenging van de minimale levensduur van de onroerende zaken in exploitatie van 10 naar 15 jaar. De vermelde componentenbenadering heeft voor Helpt Elkander geen invloed. Het totaal van de afzonderlijke componenten blijft binnen de 10 % van de stichtingskosten zodat aanpassing niet noodzakelijk is.

Algemeen

De in de vaste activa administratie opgenomen complexen hebben betrekking op gelijksoortige eenheden die in een bepaald jaar zijn opgeleverd. Clustering van eenheden heeft behoudens op complexniveau niet plaatsgevonden. De gehanteerde grondslagen voor waardering zijn nagenoeg ongewijzigd gebleven ten opzichte van het voorgaande jaar. Wel zijn de stichtingskosten van het onroerend goed onderverdeeld in sociaal en commercieel.

Onderzoek naar de componentensamenstelling van de boekwaarden heeft uitgewezen dat de installaties onder de 10% van de stichtingskosten van het betreffende complex zijn gebleven. Een verdeling van de boekwaarden over deze componenten heeft derhalve niet plaatsgevonden. De minimale restantlevensduur is op 15 jaar gesteld voor alle complexen ouder dan 35 jaar. De resterende boekwaarde van deze complexen wordt, zolang concrete informatie over de toekomstige bestemming van het complex ontbreekt, in 15 jaar afgeschreven. Correcties op de in het verleden plaatsgevonden afschrijvingen hebben niet plaatsgevonden.

Grond

Voor de grond is bij alle complexen uitgegaan van de werkelijke verkrijgingsprijs of lagere marktwaarde.

1.0 Materieel vaste activa

1.1. Sociaal vastgoed in exploitatie

Sociaal vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 juli door de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed 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.

Het beleid van Helpt Elkander is er op gericht de sociale vastgoedportefeuille aan te houden voor de doelgroep van beleid. Slechts voor een deel van het sociale vastgoed vindt optimalisatie van het financiële rendement plaats. Daarmee kwalificeert Helpt Elkander zich als vastgoedbeheerder en is de bedrijfswaarde de basis voor de invulling van de actuele waarde. Het sociaal vastgoed in exploitatie wordt gewaardeerd tegen historische kostprijs. De afschrijvingen zijn berekend volgens het lineaire systeem. Op de verkrijgingsprijs van grond wordt niet afgeschreven.

Bedrijfswaarde

Bij de bedrijfswaardeberekening zijn onderstaande uitgangspunten opgenomen waarbij aansluiting is gezocht bij de richtlijnen die door het CFV en WSW zijn uitgegeven. Tevens is aansluiting gezocht bij de parameters die Helpt Elkander heeft gehanteerd bij de jaarrekening 2011.

| | 2012 | 2011 |
|---|-------------|-------------|
| • disconteringsvoet: | 5,25 % | 5,25 % |
| • huurstijging | | |
| - jaar 1: | 4,00 % | 2,30 % |
| - jaar 2 t/m 5 | 4,00 % | 2,50 % |
| • lastenstijging | | |
| - jaar 1 | 3,00 % | 3,00 % |
| - vanaf jaar 1 | 3,00 % | 3,00 % |
| • stijging onderhoud | | |
| - jaar 1 | 3,00 % | 3,00 % |
| - vanaf jaar 1 | 3,00 % | 3,00 % |
| • onderhoudskosten per jaar / per woning: | € 1.000,- | € 1.125,- |
| • bedrijfslasten per jaar/per woning: | € 1.363,- | € 1.250,- |
| • verhuurdersheffing | € 737,- | € - |
| • sloop- en verhuiskosten | € 8.000,- | € 10.000 |
| • waarde grond, per m2 | € 363 - | € 357 |
| • oprenting grond | 2,25 % | 2,25 % |
| • huurderiving | 1,00 % | 0,50 % |
| • afschrijvingstermijnen: | | |
| - casco | 50 jaar | 50 jaar |
| - installaties | 15 jaar | 15 jaar |

- inrichtingskosten 5 jaar 5 jaar
- minimale restant levensduur van de verhuureenheden 15 jaar 10 jaar
- op grond wordt niet afgeschreven

Voor jaar 6 en latere jaren is de huurstijging conform het uitgangspunt van het WSW dat is vastgesteld op 2 % (uitgangspunt gelijk aan vorig jaar).

1.2. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Dit betreffen complexen in aanbouw die worden gewaardeerd tegen uitgaafprijzen onder aftrek van een bijzondere waardevermindering uit hoofde van te dekken stichtingskosten. Indien de bijzondere waardevermindering hoger is dan de waarde van de onroerende zaken in ontwikkeling, dan wordt de onroerende zaak op nihil gewaardeerd en wordt een voorziening aan de creditzijde van de balans opgenomen.

Ingenomen grondposities worden onder deze post opgenomen tegen aanschafprijs en bijkomende kosten. Overboeking naar sociaal vastgoed in exploitatie vindt eerst plaats nadat de betreffende complexen in exploitatie zijn genomen.

1.3. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs inclusief direct toerekenbare kosten, onder aftrek van lineaire afschrijvingen gedurende de verwachte toekomstige gebruiksduur en bijzondere waardeverminderingen. Jaarlijks wordt beoordeeld of er sprake is van een bijzondere waardevermindering. Kosten voor periodiek groot onderhoud worden ten laste gebracht van het resultaat op het moment dat deze zich voordoen.

2.0 Vastgoedbeleggingen

Vastgoedbeleggingen zijn onroerende zaken die worden aangehouden om huuropbrengsten, waardeverminderingen of beide te realiseren. Vastgoedbeleggingen worden geassocieerd als commercieel vastgoed in exploitatie indien ze beschikbaar zijn voor verhuur.

2.1 Commercieel vastgoed exclusief woningen

Het commercieel vastgoed in exploitatie omvat het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overige commerciële vastgoed. Het commercieel vastgoed in exploitatie wordt gewaardeerd tegen historische kostprijs. Het commercieel vastgoed in exploitatie wordt gewaardeerd tegen historische kostprijs. De afschrijvingen zijn berekend volgens het lineaire systeem. Op de verkrijgingsprijs van grond wordt niet afgeschreven.

2.2 Commercieel vastgoed woningen

Het commercieel vastgoed betreft de woningen met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens.

2.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Onroerende zaken die in het kader van een regeling Verkoop onder Voorwaarden (VOV) zijn overgedragen aan een derde en waarvoor de woningcorporatie een terugkoopplicht kent worden aangemerkt als financieringsconstructie. De betreffende onroerende zaken worden gewaardeerd tegen actuele waarde zijnde de met de koper overeengekomen contractprijs (eerste waardering) en daarna de marktwaarde op basis van VOV. In het kader van de verkoop van woningen onder voorwaarden heeft de corporatie een terugkoopverplichting die mede afhankelijk is van de ontwikkeling van de waarde van de woningen in het economisch verkeer.

Voor de in de regeling overeengekomen overdrachtswaarde wordt aan de creditzijde van de balans een terugkoopverplichting opgenomen. Deze terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd en getoetst aan de bij overdracht ontstane verplichting rekening houdend met de contractvoorwaarden. De per saldo mogelijke toename van de terugkoopverplichting ten opzichte van de bij overdracht ontstane verplichting wordt geactiveerd, een per saldo afname wordt als resultaat verantwoord. De waardering van het vastgoed verkocht onder voorwaarden heeft plaatsgevonden op basis van de transacties zoals deze in 2012 hebben plaatsgevonden.

3.0 Financieel vaste activa

3.1 Deelnemingen in groepsmaatschappijen

Deelnemingen in groepsmaatschappijen waarin invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd op de nettovermogenswaarde, doch niet lager dan nihil. Deze nettovermogenswaarde wordt berekend op basis van de grondslagen van Woningbouwvereniging Helpt Elkander.

Deelnemingen met een negatieve nettovermogenswaarde worden op nihil gewaardeerd.

Wanneer woningbouwvereniging Helpt Elkander geheel of ten dele instaat voor schulden van de desbetreffende deelneming, respectievelijk de feitelijke verplichting heeft de deelneming (voor haar aandeel) tot betaling van haar schulden in staat te stellen, wordt een voorziening gevormd. Bij het bepalen van de omvang van deze voorziening wordt rekening gehouden met reeds op vorderingen op de deelneming in mindering gebrachte voorzieningen voor oninbaarheid. De waardering van de 100 % deelneming in Combibouw Nuenen B.V. is opgenomen tegen de verkrijgingsprijs ad € 18.151.

3.2 Latente belastingvorderingen en verplichtingen

Met ingang van 2008 zijn Toegelaten Instellingen integraal belastingplichtig geworden voor de vennootschapsbelasting. Een voorziening voor latente belastingverplichtingen dan wel een latente belastingvordering wordt gevormd voor tijdelijke verschillen tussen enerzijds de commerciële boekwaarde van activa en verplichtingen en anderzijds de fiscale grondslag. Verder wordt een latente belastingvordering gevormd voor beschikbare voorwaartse verliescompensatie. De berekening van de latente belastingvorderingen en verplichtingen geschiedt tegen de op het einde van het verslagjaar geldende belastingtarieven dan wel de in het komende jaren geldende tarieven. Latente belastingvorderingen inclusief voortvloeiend uit voorwaartse verliescompensatie, worden uitsluitend opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat in de voorzienbare toekomst belastbare winsten beschikbaar zullen zijn die voor de realisatie van de actiefpost kunnen worden aangewend en waarmee verliezen kunnen worden gecompenseerd.

Belastinglatenties worden gewaardeerd tegen nominale waarde.

3.3 Leningen u/g

De vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, welke gelijk zijn aan de nominale waarde, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen.

3.5 Te vorderen BWS-subsidies

De vordering uit hoofde van het door het Besluit Woning gebonden Subsidies toegezegde bedragen wordt jaarlijks verminderd met de door de budgethouders beschikbare gestelde bedragen. De uitbetalingstermijn is afhankelijk gesteld van de disconteringsvoet en beloopt vanaf de vaststelling van de subsidie maximaal 30 jaar. In 2015 worden de laatste bijdragen ontvangen.

4.1 Voorraden

4.1.1 Vastgoed bestemd voor de verkoop

Vastgoed bestemd voor verkoop betreft de voorraad woningen (opgeleverd en nog niet verkocht). Vastgoed bestemd voor verkoop wordt gewaardeerd tegen vervaardigingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde. Deze lagere netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling van de voorraden.

De vervaardigingsprijs omvat de bouwkosten, de directe loonkosten en de overige kosten die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend. De netto-opbrengstwaarde is gebaseerd op een verwachte verkoopprijs, onder aftrek van nog te maken kosten voor voltooiing en verkoop.

4.1.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop betreft het onderhanden werk (onroerende zaken onverkocht in aanbouw bestemd voor de verkoop). Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop wordt gewaardeerd tegen vervaardigingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde. Deze lagere netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling van de voorraden.

De vervaardigingsprijs omvat de bouwkosten, de directe loonkosten en de overige kosten die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend. De netto-opbrengstwaarde is gebaseerd op een verwachte verkoopprijs, onder aftrek van nog te maken kosten voor voltooiing en verkoop.

4.1.3 Overige voorraden

De overige voorraden worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs.

4.2 Onderhanden projecten

De voorraden onderhanden (onverkochte woningen uit projectontwikkeling) projecten worden gewaardeerd tegen de nominale waarde of de werkelijke investeringen.

4.3 Vorderingen

De vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. De reële waarde en geamortiseerde kostprijs zijn gelijk aan de nominale waarde. Noodzakelijk geachte voorzieningen voor het risico van oninbaarheid worden in mindering gebracht. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen.

4.4 Liquide middelen

Liquide middelen bestaan uit kas en banktegoeden. De rekening courant schulden bij de bank is opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder kortlopende schulden. Liquide middelen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde.

5.0 Eigen vermogen

Het eigen vermogen bestaat uit de Algemene Reserve en de Verenigingsreserve. Het eigen vermogen is opgenomen tegen nominale waarde. Jaarlijks wordt aan beiden het jaarresultaat toegevoegd.

6.0 Voorzieningen

Helpt Elkander heeft geen voorzieningen getroffen.

7.0 Langlopende schulden

Langlopende schulden worden gewaardeerd tegen de kostprijs, rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten. De leningen zijn gewaardeerd tegen de reële waarden. De aflossingsverplichtingen voor het komende jaar is opgenomen onder de kortlopende schulden.

8.0 Kortlopende schulden

De kortlopende schulden worden gewaardeerd tegen de nominale waarde.

5.2 Grondslagen voor bepaling van het resultaat

Algemeen

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

9.0 Bedrijfsopbrengsten

9.1 Huuropbrengsten

De opbrengsten betreffen de op het boekjaar betrekking hebbende netto-huren (excl. de opbrengsten servicecontracten) na aftrek van huurderiving.

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor het verslagjaar 2012 bedroeg dit maximumpercentage 1,30%. Voor 2013 wordt uitgegaan van 4 % (2,5 % indexering en 1,5 % extra, conform advies CFV en WSW).

9.2 Opbrengsten servicecontracten

Dit betreffen de opbrengsten voor servicecontracten in het kader van leveringen van goederen en diensten. Jaarlijks vindt verrekening plaats op basis van de daadwerkelijke bestedingen. De kosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

9.3 Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille

De post netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde en de gemaakte direct toerekenbare verkoopkosten. Winsten worden verantwoord op het moment van levering. Helpt Elkander is in de begroting uitgegaan van een verkoop van 40 woningen in de periode 2013-2016.

9.4 Overige waardeveranderingen immateriële vaste activa en vastgoedportefeuille

De opbrengst uit woningen verkocht onder de Koopgarantregeling worden niet verantwoord als verkoopopbrengst daar de belangrijkste economische rechten niet zijn overgedragen aan de koper. Als resultaat wordt verantwoord het verschil tussen de niet gerealiseerde waardeverandering VOV en de waardeverandering terugkoopverplichting VOV.

9.5 Overige bedrijfsopbrengsten

Onder deze post worden de doorberekende loonkosten, vergoeding bemiddeling woningzoekenden en diverse overige opbrengsten verantwoord.

10.0 Bedrijfslasten

10.1 Afschrijving (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille

De afschrijvingen op (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille worden gebaseerd op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur.

Voor de verhuureenheden geldt een minimale restant levensduur van 15 jaar tenzij strategische plannen afwijking hiervan rechtvaardigen. Over terreinen en vastgoedbeleggingen wordt niet afgeschreven.

10.2 Overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille

De overige waardeveranderingen worden gevormd door de afwaardering van het materieel vast actief naar lagere actuele waarde indien deze naar verwachting duurzaam is. De verwerking van de verwachte waardevermindering wordt genomen in het jaar dat de maatschappelijke verplichting is opgenomen.

10.3 Lonen en salarissen

Onder deze post worden de lonen en salarissen verwerkt die voortvloeien uit de afgesloten arbeidsovereenkomsten en arbeidsvoorwaarden. Verder zijn hierin opgenomen de belaste vergoedingen aan bestuursleden en commissarissen.

10.4 Sociale lasten

De verschuldigde premiebetalingen worden rechtstreeks in de winst- en verliesrekening als sociale lasten verantwoord waarnaast de nog te betalen dan wel terug te ontvangen sociale lasten worden opgenomen onder de kortlopende schulden respectievelijke vorderingen.

10.5 Pensioenlasten

De verschuldigde premiebetalingen worden rechtstreeks in de winst- en verliesrekening als pensioenlasten verantwoord waarnaast de nog te betalen dan wel terug te ontvangen pensioenlasten worden opgenomen onder de kortlopende schulden respectievelijke vorderingen.

10.6 Onderhoudslasten

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen onderhoudslasten 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 verwerkt onder de niet uit de balans blijvende verplichtingen.

Het klachten- en mutatieonderhoud hebben betrekking op de kosten van derden en de kosten van het materiaalverbruik door de onderhoudsmedewerker. In de winst- en verliesrekening zijn de personeelskosten van de onderhoudsmedewerker opgenomen onder salarissen en sociale lasten. De kosten van de bedrijfsauto gebruikt bij de onderhoudswerkzaamheden zijn opgenomen onder over algemene kosten.

10.7 Leefbaarheid

De hieronder verantwoorde kosten betreffen kosten van fysieke en sociale ingrepen niet zijnde investeringen die de leefbaarheid in buurten en wijken ten goede moeten komen.

10.8 Lasten servicecontracten

De lasten van de door de huurders en bewoners gemaakte servicekosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

10.9 Overige bedrijfslasten

De overige bedrijfslasten worden toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben.

11.1 Overige rentebaten

De rentebaten hebben betrekking op rentevergoedingen op banktegoeden, spaar- en beleggingsrekeningen en overige liquide middelen.

11.2 Overige rentelasten

De rentelasten hebben betrekking op zowel de langlopende schulden als de kortlopende schulden. Rentelasten worden geactiveerd voor kwalificerende activa gedurende de periode van vervaardiging van een actief, indien het een aanmerkelijke hoeveelheid tijd vergt om het actief gebruiksklaar of verkoop-klaar 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.

12.1 Belastingen

Vanaf 1 januari 2008 is woningbouwvereniging Helpt Elkander integraal belastingplichtig geworden voor de vennootschapsbelasting. Corporaties zijn sindsdien verplicht over hun integrale activiteiten vennootschapsbelasting te betalen.

De belastingdruk wordt gevormd door de te betalen vennootschapsbelasting over het fiscale resultaat aangevuld met de mutaties in de actieve en passieve belastinglatenties die gerealiseerd zijn. Bij het bepalen van het fiscale resultaat wordt rekening gehouden met fiscaal vrijgestelde posten of gedeeltelijk niet aftrekbare bedragen.

De aangifte voor de vennootschapsbelasting 2011 is bij de Belastingdienst ingediend en wordt door de Belastingdienst beoordeeld. De fiscale last over 2011 kan hierdoor nog wijzigen.

5.3 Grondslagen voor het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de indirecte methode. Bij deze methode wordt het nettoresultaat aangepast voor posten van de winst- en verliesrekening, die geen invloed hebben op de ontvangsten en uitgaven in het verslagjaar, mutaties in de balansposten en posten van de winst- en verliesrekening waarvan de ontvangsten en uitgaven niet worden beschouwd als behorende tot de operationele activiteiten.

Bij het kasstroomoverzicht wordt een onderscheid gemaakt tussen kasstromen uit operationele activiteiten, kasstromen uit investeringsactiviteiten en kasstromen uit financieringsactiviteiten. De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen zoals contanten en saldi bij bankrekeningen.

6. TOELICHTING OP DE BALANS OVER 2012

(Bedragen in €)

| | 31-12-2012 | 31-12-2011 |
|--|-------------------|-------------------|
| VASTE ACTIVA | | |
| 1.0 MATERIELE VASTE ACTIVA | | |
| 1.1 Sociaal vastgoed in exploitatie | | |
| <u>Waarvan woningen:</u> | | |
| Aanschafwaarde | 70.669.742 | 67.304.165 |
| Afschrijvingen t/m vorig boekjaar | -11.112.626 | -9.434.449 |
| Boekwaarde 1 januari | 59.557.116 | 57.869.716 |
| In exploitatie genomen | 800.150 | 3.127.449 |
| Investeringskosten | 38.303 | 353.428 |
| Correcties stichtingskosten | 0 | -115.300 |
| Correcties i.v.m. verkopen | -196.585 | |
| Correctie afschrijving i.v.m. aanpassing looptijd | 52.768 | |
| Afschrijvingen | -1.671.591 | -1.678.177 |
| Correctie i.v.m. stelselwijzigingen | | 0 |
| Subtotaal | 58.580.161 | 59.557.116 |
| <u>Waarvan maatschappelijk vastgoed:</u> | | |
| Aanschafwaarde | 19.001.213 | 8.133.475 |
| Afschrijvingen t/m vorig boekjaar | -805.777 | -387.504 |
| Boekwaarde 1 januari | 18.095.436 | 7.745.971 |
| In exploitatie genomen | 2.894.446 | 11.005.339 |
| Investeringskosten | 147.754 | -237.600 |
| Afschrijvingen | -498.174 | -418.273 |
| Subtotaal | 20.639.463 | 18.095.437 |
| Totaal sociaal vastgoed in exploitatie | 79.219.624 | 77.652.553 |
| De in exploitatie genomen vastgoed betreffen 11 nieuwbouwwoningen en 1 school de Koppel | | |
| De WOZ waarde voor de onroerende en roerende zaken in exploitatie bedraagt | | |
| | 276.664.000 | 279.327.000 |
| De bedrijfswaarde voor de onroerende en roerende zaken in exploitatie bedraagt aan het eind van het boekjaar | | |
| | 141.000.000 | 129.000.000 |
| Deze bedrijfswaarde betreft de contante waarde van de toekomstige geldstromen. De contante waarde is berekend op basis van de eerder genoemde parameters volgens de medio numerandomethode. | | |
| Het algemene financiële beleid inzake nieuwbouwwoningen is erop gericht dat de huurprijs van deze woningen in overeenstemming is met de vraag op de woningmarkt en de doelgroep waarvoor gebouwd gaat worden. | | |
| Door de stijgende stichtingskosten, veroorzaakt door onder meer de eisen van duurzaam bouwen en het financiële beleid van de overheid met betrekking tot subsidies, wordt het steeds moeilijker om kostendekkend ten behoeve van de doelgroep te bouwen. | | |
| In het verleden zijn meerdere complexen in exploitatie genomen waarvan de investeringen | | |

(Bedragen in €)

31-12-2012

31-12-2011

op basis van historische kostprijs hoger waren dan de bedrijfswaarde op basis van een acceptabele huurprijs. Volgens de rekeningvoorschriften heeft waardering op de balans plaatsgevonden tegen de lager berekende bedrijfswaarde. De hieruit resulterende verschillen zijn via de post "Overige waardeveranderingen op materiele vaste activa" ten laste van het resultaat gebracht. Voor het laatst in 2010 is een bedrag van ruim € 3.260.000 van dit eerder genomen verlies teruggenomen. Dit als gevolg van een hogere bedrijfswaarde welke was gestegen door gewijzigde uitgangspunten.

Per 31 december 2012 resteert een saldo ruim € 9.800.000 van in het verleden afgeboekte onrendabele toppen. De specificatie per complex is als volgt:

| Project | Oorspronkelijke onrendabel | Correctie 2010 | Resteert |
|---------------------------|----------------------------|---------------------|--------------------|
| Claushof | € 1.600.000 | € - | € 1.600.000 |
| Berg Weverstraat ('t Oog) | € 1.300.000 | € - | € 1.300.000 |
| Laan van Nuenhem | € 1.500.000 | € 120.000 | € 1.620.000 |
| Jo van Dijkhof | € 5.700.000 | € 1.091.389- | € 4.608.611 |
| Andriesplein | € 890.000 | € 890.000- | € |
| Combi Gerwen | € 1.360.000 | € 800.000- | € 560.000 |
| Koppel Nederwetten | € 720.000 | € 600.000- | € 120.000 |
| Totaal | € 13.070.000 | € 3.261.389- | € 9.808.611 |

Zowel de bedrijfswaarde per 31 december 2011 als 2012 geeft ruimte tot een terugboeking van ruim € 3.200.000. Om schommelingen in het resultaat zoveel als mogelijk te beperken is deze positieve waardeverandering zowel in 2011 als in 2012 niet verwerkt. Voor 2012 met als reden dat nog niet vaststaat dat er sprake is van een duurzame wijziging in de bedrijfswaarde. De hierna genoemde elementen zullen naar verwachting weer resulteren in een waardeverandering. Deze elementen betreffen o.a.:

- De verwachting is dat de financiële consequenties van meerjarenonderhoudsbegroting, die op dit moment wordt opgesteld, invloed heeft op de bedrijfswaarde;
- Van meerdere complexen is de verwachting dat in het kader van strategisch voorraadbeheer aanpassingen moeten worden doorgevoerd die een negatieve invloed hebben op de bedrijfswaarde;
- Overeenkomstig onze begroting is de verhuurdersheffing voor een periode van vijf jaar ingerekend. Een eventuele aanpassing van deze periode heeft een zeer negatieve invloed op de bedrijfswaarde;
- Voor de restwaarde van de grond is tot nu toe uitgegaan gemiddelde normeringen, 125 m² per woning en € 300 exclusief btw per m². Met ingang van 2013 zal deze restwaarde worden berekend op basis van het werkelijke aantal m² per complex. De uitkomst hiervan zal ook invloed hebben op de bedrijfswaarde.

Bij de waardering van activa in exploitatie per 31-12-2013 zal rekening worden gehouden met bedrijfswaarde per 31-12-2013 waarin de bovengenoemde elementen worden opgenomen.

(Bedragen in €)

| | 31-12-2012 | 31-12-2011 |
|--|------------------|-------------------|
| 1.2 Vastgoedontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie | | |
| Boekwaarde 1 januari | 13.967.082 | 21.577.733 |
| Correctie overboeking naar onderhanden werk | 0 | 0 |
| Correctie overboeking naar te verkopen woningen | -4.888.499 | 0 |
| Correctie overboeking van o.z. in exploitatie | 0 | 828.897 |
| | | |
| Investerings | 1.745.205 | 6.200.024 |
| Desinvesteringen | -13.784 | -256.337 |
| Naar onroerende zaken in exploitatie | -3.842.351 | -14.383.235 |
| Totaal vastgoedontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie | 6.967.653 | 13.967.082 |
| 1.3 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie | | |
| Aanschafwaarde | 675.743 | 673.160 |
| Afschrijvingen t/m vorig boekjaar | -464.380 | -428.189 |
| Boekwaarde 1 januari | 211.363 | 244.971 |
| Investerings | 45.458 | 2.583 |
| Overboeking naar materiële activa i.o. | - | - |
| Desinvestering | -17.052 | 0 |
| Afschrijving | -27.038 | -36.191 |
| Totaal onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie | 212.731 | 211.363 |

Afschrijvingstermijnen

De afschrijvingen zijn bepaald op basis van de volgende levensduur (jaren):

| <u>Onroerende en roerende zaken in exploitatie</u> | <u>Aantal jaar</u> |
|--|--------------------|
| afschrijvingstermijnen: | |
| - casco | 50 |
| - installaties | 15 |
| - inrichtingskosten | 5 |
| - minimale restant levensduur van de verhuureenheden | 15 |
| - op grond wordt niet afgeschreven | |

| <u>Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie</u> | <u>Aantal jaar</u> |
|--|--------------------|
| Nieuw kantoor | 30 |
| Kantoor / werkplaats | 40 |
| Kantoorinventaris/vervoermiddelen | 5 |
| Werkplaatsinventaris | 4 |
| Automatisering | 3 |

Zekerheden

Voor de als zekerheid voor leningen verbonden materiële vaste activa, wordt verwezen naar de toelichting op de langlopende schulden.

(Bedragen in €)

| | 31-12-2012 | 31-12-2011 |
|--|------------|------------|
|--|------------|------------|

Verzekeringen

De onroerende goederen in exploitatie zijn per 31-12-2012 tegen een eenheidspremie per De specificatie van de verzekeringen van de onroerende en roerende goederen ten dienste van de exploitatie is als volgt:

| | |
|---|----------------------|
| - Kantoorgebouw | Brand/storm |
| - Werkplaats | Brand/storm |
| - Kantoorinventaris, magazijninventaris inclusief voorraad onderhoudsmaterialen | Uitgebreide inboedel |
| - Vervoermiddelen | All risk |
| - Automatiseringsapparatuur | Uitgebreide inboedel |
| - Reconstructie/administratie/fraude en geldtransport | Premier risque |

2.0 VASTGOEDBELEGGINGEN

2.1 Commercieel vastgoed exclusief woningen

| | | |
|---|------------------|------------------|
| Aanschafwaarde | 6.113.892 | 6.589.889 |
| Afschrijvingen t/m vorig boekjaar | -577.075 | -416.014 |
| Boekwaarde 1 januari | 5.536.817 | 6.173.875 |
| In exploitatie genomen | 0 | 0 |
| Correcties stichtingskosten | 0 | -475.997 |
| Afschrijvingen | -161.061 | -161.061 |
| Overboeking naar maatschappelijk vastgoed | 0 | 0 |
| Totaal commercieel vastgoed in exploitatie | 5.375.756 | 5.536.817 |

2.2 Commercieel vastgoed woningen

| | | |
|---|------------------|------------------|
| Aanschafwaarde | 2.146.608 | 2.146.608 |
| Afschrijvingen t/m vorig boekjaar | -143.693 | -43.024 |
| Boekwaarde 1 januari | 2.002.915 | 2.103.584 |
| Investerings | -13.479 | 0 |
| Afschrijvingen | -100.669 | -100.669 |
| Totaal commercieel vastgoed woningen | 1.888.767 | 2.002.915 |

2.3 Onroerende zaken Verkocht Onder Voorwaarden

| | | |
|---|------------------|------------------|
| Saldo 1 januari | 7.978.116 | 7.690.116 |
| Mutatie | -644.421 | 288.000 |
| Totaal Onroerende zaken Verkocht Onder Voorwaarden | 7.333.695 | 7.978.116 |

Het betreft hier 53 eenheden die met een gemiddelde korting van 31,5 % en een verhouding van de waardeontwikkeling 1 : 1,5 zijn verkocht. Bij mutatie vindt, uitgaande van de verleende korting, verrekening van de waardeontwikkeling plaats tussen de verkoper en Helpt Elkander. De mutatie betreft het saldo tussen de berekende waardevermindering ad € 661.000 en een waarde vermeerdering € 17.000 wegens aangebrachte voorzieningen in de teruggekochte woning.

Gedurende 2012 is 1 woning teruggekocht en weer verkocht. De verantwoorde mutatie heeft betrekking op de waardevermindering per 31 december 2012.

2.4 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

| | | |
|---|----------|----------|
| Saldo 1 januari | 0 | 0 |
| Mutatie | 0 | 0 |
| Totaal Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie | 0 | 0 |

(Bedragen in €)

| | 31-12-2012 | 31-12-2011 |
|--|------------|------------|
|--|------------|------------|

3.0 FINANCIËLE VASTE ACTIVA

3.1 Andere deelnemingen

Combibouw Nuenen B.V.

| | | |
|--------------------------|---------------|---------------|
| Aandelenkapitaal | 18.151 | 18.151 |
| Saldo 31 december | 18.151 | 18.151 |

De deelneming is gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs. De nettovermogenswaarde van de deelneming is negatief ultimo 2011. Helpt Elkander heeft de deelneming niet afgewaardeerd, de onderliggende waarde van de deelneming is hoger dan de nettovermogenswaarde. De deelneming heeft een grondpositie in handen, op basis van reeds afgesloten contracten heeft de grond een hogere waarde dan de waarde waarvoor de gronden op dit moment gewaardeerd staan in de jaarrekening.

3.2 Latente belastingvorderingen

| | | |
|--|----------------|----------------|
| Latente belastingvordering inzake disagio leningen | 433.699 | 501.339 |
| Mutatie | 0 | -67.640 |
| Totaal | 433.699 | 433.699 |

Een actieve belastinglatentie kan gevormd worden door tijdelijke verschillen in de waardering of voor compensabele verliezen. Waarderingsverschillen doen zich o.a. voor bij de materiële vaste activa in exploitatie en de leningenportefeuille. De contante waarde van de belastinglatentie van de materiële vaste activa is op nihil gewaardeerd door het langlopende karakter, waardoor enkel een belastinglatentie ten aanzien van de leningportefeuille is gevormd.

3.3 Leningen u/g

Lening u/g Combibouw Nuenen B.V.

| | | |
|--------------------------|----------------|----------------|
| Saldo 1 januari | 865.445 | 865.445 |
| Mutatie 2012 | 0 | 0 |
| Saldo 31 december | 865.445 | 865.445 |

Per 23 september 1996 is opgericht de besloten vennootschap Combibouw Nuenen B.V. De besloten vennootschap is opgericht t.b.v. gecombineerde bouwplannen in zowel de huur- als in de koopsector. "Helpt Elkander" is de enige vennoot in deze vennootschap. De lening u/g is verstrekt aan Combibouw Nuenen B.V. t.b.v. de aankoop van gronden.

3.4 Te vorderen BWS-subsidies

| | | |
|--------------------------|----------------|----------------|
| Saldo 1 januari | 164.673 | 215.557 |
| Vermeerdering rente | 9.606 | 12.833 |
| Aflossing | -55.698 | -63.717 |
| Saldo 31 december | 118.581 | 164.673 |

Van het saldo per 31 december 2012 heeft € 47.900 betrekking op 2013.

(Bedragen in €)

| | | |
|--|------------|------------|
| | 31-12-2012 | 31-12-2011 |
|--|------------|------------|

VLOTTENDE ACTIVA
4.0 VOORRADEN

De voorraden bestaan uit 2 categorieën: vastgoed bestemd voor de verkoop en overige voorraden

| | | |
|---|-------------------|------------------|
| 4.1.1 Vastgoed bestemd voor de verkoop | 13.574.594 | 8.576.001 |
| 4.1.2 Overige voorraden | 35.408 | 23.503 |
| 4.2 Onderhanden projecten | | |
| Saldo 1 januari | 140.514 | 2.140.840 |
| Investerings | 9.859 | 497.925 |
| Herclassificatie naar activa in ontwikkeling | -150.373 | -2.118.936 |
| Verkochte woningen | 0 | -379.315 |
| Totaal | 0 | 140.514 |

4.3 Vorderingen
4.3.1 Huurdebiteuren

Bovenstaande post bestaat uit:

| | | |
|------------------------------------|---------------|---------------|
| Huidige bewoners | 48.010 | 56.104 |
| Vertrokken huurders | 56.983 | 43.907 |
| Dubieuze debiteuren | -46.769 | -27.944 |
| Niet vervallen betalingsregeling | 7.226 | 7.424 |
| Betalingsregeling direct opeisbaar | -80 | -156 |
| 1e verhuurnota | 968 | 1.670 |
| Totaal | 66.338 | 81.005 |

| | Aantal huurders | | Huurachterstand | |
|--------------------|--------------------|------------|-----------------|---------------|
| | '12 | '11 | 2012 | 2011 |
| Achterstand | | | | |
| 1 maand | 27 | 55 | 22.199 | 19.094 |
| 2 maanden | 19 | 18 | 10.902 | 5.037 |
| 3 maanden | 13 | 10 | 7.538 | 3.683 |
| 4 maanden | 8 | 8 | 3.047 | 1.550 |
| 5 maanden | 4 | 8 | 1.297 | 2.070 |
| 6 maanden of meer | 6 | 25 | 806 | 24.670 |
| | | | 2.221 | |
| Totaal | 77 | 124 | 48.010 | 56.104 |

De huurachterstand van de huidige bewoners bedraagt ultimo 2012 0,51 % van de per 31 december 2012 geldende bruto jaarhuur (2011: 0,64%). Uitgangspunt bij de voorziening dubieuze debiteuren is 1% van de

(Bedragen in €)

| | 31-12-2012 | 31-12-2011 |
|---|----------------|----------------|
| 4.3.2 Gemeente | | |
| Bijdrage ivm woningaanpassingen | 0 | 1.307 |
| Te verrekenen exploitatiekosten Steunpunt | 20.787 | 14.422 |
| Tijdelijke huisvesting de Koppel | 246.132 | 0 |
| Infra de Koppel | 210.550 | 0 |
| Fonds Sociale Volkshuisvesting de Koppel | 55.000 | 0 |
| Fonds Sociale Volkshuisvesting Dora Ebbenhof | 55.000 | 0 |
| Meerwerk tijdelijke huisvesting Combi | 30.333 | 0 |
| Herstel achterstallig onderhoud Combi | 53.115 | 0 |
| Renteaanpassing lening | 12.452 | 0 |
| Nog te betalen projectkosten de Koppel | -300.000 | 0 |
| WMO aanpassingen WIN | 0 | 90.380 |
| Bouw/woonrijp maken en tijdelijke huisvesting | 0 | 309.400 |
| Diversen | 211 | 6.368 |
| Totaal gemeenten | 383.580 | 421.877 |
| 4.3.3 Belastingen | | |
| Te vorderen btw | 15.983 | 0 |
| Totaal | 15.983 | 0 |
| 4.3.4 Overige vorderingen | | |
| De post overige vorderingen bestaat uit: | | |
| Vertrokken huurders* | 0 | 0 |
| 1e verhuurnota | 0 | 0 |
| TNT post waarborgsom | 715 | 715 |
| Gebruikers Sporthal De Hongerman | 51.434 | 51.435 |
| Subsidie de Koppel Provincie Noord-Brabant | 176.268 | 0 |
| Subsidie combiproject Provincie Noord-Brabant | 0 | 93.765 |
| Subsidie Jo van Dijkhof Provincie Noord-Brabant | 0 | 142.000 |
| Meer/minderwerk Andries en Combi | 0 | 103.491 |
| Huur oktober t/m december Vincentre | 0 | 18.082 |
| Huur Winhuis maart tm december | 0 | 30.000 |
| Huur Gasterij Archipel febr tm december | 0 | 85.850 |
| Verkoop sociale huurwoning | 148.482 | 0 |
| Vpb 2009 | 0 | 100.661 |
| CPO Eeneind | 90.881 | 90.881 |
| Lening Combibouw | 0 | 34.618 |
| Te verrekenen huur | 30.773 | 16.628 |
| Senter Novem | 21.249 | 0 |
| Overname auto directie | 20.765 | 0 |
| Live Video Zorg | 10.212 | 0 |
| Lening u/g Combibouw rente 2012 | 34.618 | 0 |
| Overige vorderingen | 1.051 | 432 |
| Totaal | 586.448 | 768.558 |

(Bedragen in €)

| | 31-12-2012 | 31-12-2011 |
|-------------------------------------|---------------|---------------|
| 4.3.5 Overlopende activa | | |
| Energiekosten | 2.666 | 0 |
| Vooruitbetaalde leefbaarheidskosten | 23.961 | 31.948 |
| Totaal | 26.627 | 31.948 |

De overlopende activa bevatten vorderingen die eerst op een na 31 december 2011 gelegen datum opeisbaar zijn, alsmede gedeelten van vooruitbetaalde posten die op een na balansdatum gelegen periode betrekking hebben.

4.4 LIQUIDE MIDDELEN

| | | |
|-------------------------|---------------|---------------|
| Kas | 1.380 | 518 |
| ING (voorheen Postbank) | 30.367 | 26.512 |
| Totaal | 31.747 | 27.030 |

Contractueel is met de ING-bank overeengekomen, dat de saldi op de rekeningen bij de ING-bank ten behoeve van de renteberekening worden samengevoegd.

(Bedragen in €)

| | 31-12-2012 | 31-12-2011 |
|---|-------------------|-------------------|
| PASSIVA | | |
| 5.0 EIGEN VERMOGEN | | |
| Algemene reserve | | |
| Saldo 1 januari | 11.492.076 | 12.334.152 |
| Resultaat boekjaar | 856.035 | -842.076 |
| Saldo 31 december | 12.348.111 | 11.492.076 |
| Verenigingsreserve | | |
| Saldo 1 januari | 10.595 | 7.599 |
| Jaarresultaat | 3.093 | 2.996 |
| Saldo 31 december | 13.688 | 10.595 |
| Totaal reserves | 12.361.799 | 11.502.671 |
| 6.0 VOORZIENINGEN | | |
| 6.1. Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen | | |
| Saldo 1 januari | 0 | 0 |
| Onttrekking | 0 | 0 |
| Saldo 31 december | 0 | 0 |
| 6.2. Voorziening latente belasting verplichting | | |
| Saldo 1 januari | 0 | 0 |
| Vrijval voorziening | 0 | 0 |
| Saldo 31 december | 0 | 0 |
| 7.0 LANGLOPENDE SCHULDEN | | |
| 7.1 Leningen | | |
| 7.1.1 Leningen overheid | 16.958.475 | 17.315.658 |
| 7.1.2 Leningen kredietinstellingen | 77.313.528 | 77.531.873 |
| 7.1.3 Aflossingen 2013 | -681.785 | -611.902 |
| 7.1.4 Aflossingen gemeentelijke lening | -2.745.392 | 0 |
| Saldo 31 december | 90.844.826 | 94.235.629 |

(Bedragen in €)

| | 31-12-2012 | 31-12-2011 |
|---|-------------------|-------------------|
| Leningen | | |
| De gemiddelde rentevoet van de leningen bedraagt 4,23% (2011: 4,18%). | | |
| De leningen worden ineens afgelost (fixe-leningen) of op basis van annuïteitenschema. | | |
| Saldo schuld per 1 januari | 94.847.531 | 89.584.599 |
| Opgenomen leningen | 0 | 6.000.000 |
| Afgelost in het jaar | -611.902 | -737.068 |
| Correctie aflossing i.v.m. renteaanpassing | -9.018 | |
| Correctie aflossing i.v.m. lening Gemeente Nuenen | 45.392 | |
| Schuld 31 december | 94.272.003 | 94.847.531 |
| Naar kortlopende schulden (aflossing lening Gemeente Nuenen) | -2.745.392 | 0 |
| Naar kortlopende schuld (9.2 Schulden aan kredietinstellingen) : | -681.785 | -611.902 |
| Saldo schuld 31 december | 90.844.826 | 94.235.629 |

Binnen 1 jaar wordt over diverse leningen totaal € 681.785,- afgelost. Tevens vindt een gemeentelijk aflossing plaats van € 2.745.392,- na verkoop van woningen gelegen aan Esrand en Eeneind.

Binnen een periode van 1 tot 5 jaar wordt een bedrag van totaal € 13.821.662- afgelost, namelijk in 2014 € 1.821.662,- en in 2015 €12.000.000,-. Bovendien vindt er in 2013 een renteaanpassing plaats voor een lening ad. € 752.505,-. Alle leningen zijn gegarandeerd door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw of de gemeente Nuenen. Van het balanssaldo per 31 december 2012 heeft € 80.168.000 een looptijd van langer dan 5 jaar. Het restand ad. € 14.104.000 heeft een looptijd korter dan 5 jaar.

7.2 Verplichtingen onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

| | | |
|---|------------------|------------------|
| Saldo 1 januari | 7.978.116 | 7.690.116 |
| Verkochte woningen / gronden in verslagjaar | -582.164 | 288.000 |
| Saldo 31 december | 7.395.952 | 7.978.116 |

De mutatie betreft het saldo tussen de berekende waardevermindering ad € 599.000 en een waarde vermeerdering € 17.000 wegens aangebrachte voorzieningen in de teruggekochte woning. Voor een verdere toelichting zie onder 2.3.

In 2012 is 1 woning teruggekocht en tevens opnieuw verkocht in het project Esrand.

8.0 KORTLOPENDE SCHULDEN

8.1 Schulden aan kredietinstellingen

| | | |
|--------------------------------|------------------|------------------|
| Rekening Courant ING | 459.598 | 400.205 |
| Rente lening | 0 | 138.250 |
| Aflossing gemeentelijke lening | 2.745.392 | 0 |
| Aflossing leningen 2013 | 681.785 | 611.902 |
| Totaal | 3.886.775 | 1.150.357 |

De krediet faciliteit bij ING bedraagt € 2.100.000 per 31 december 2012.

(Bedragen in €)

| | 31-12-2012 | 31-12-2011 |
|---|------------------|------------------|
| 8.2 Schulden aan leveranciers | | |
| Handelscrediteuren | 360.434 | 1.053.336 |
| Kosten projecten | 296.571 | 919.489 |
| Kosten onderhoud | 0 | 116.376 |
| Kosten betalingsverkeer | 0 | 600 |
| Rente RC bank | 6.050 | 2.904 |
| Nio-Lite | 0 | 5.296 |
| Leefbaarheidskosten | 103.545 | 0 |
| Kosten Oude landen | 7.865 | 0 |
| Diversen | 34.596 | 22.409 |
| Totaal | 809.061 | 2.120.410 |
| Door afname van projecten zijn de schulden aan leveranciers aanzienlijk verminderd. | | |
| 8.3 Belastingen en premies sociale verzekering | | |
| Vennootschapsbelasting | 34.532 | 32.362 |
| Omzetbelasting december | 0 | 88.763 |
| Loonbelasting | 23.538 | 25.084 |
| Totaal | 58.070 | 146.209 |
| 8.4 Schulden terzake van pensioenen | | |
| Afrekening premies pensioen | 6.586 | 4.695 |
| Totaal | 6.586 | 4.695 |
| 8.5 Overlopende passiva | | |
| Nog niet vervallen rente van geldleningen | 1.548.594 | 1.585.529 |
| Vooruit ontvangen huur | 146.283 | 73.760 |
| Vooruit ontvangen huursubsidie | 61.240 | 61.810 |
| Te verreken servicekosten | 33.824 | 22.445 |
| Senter Novem | 0 | 17.948 |
| Overig overlopende passiva | 1.817 | 1.671 |
| Totaal | 1.791.758 | 1.763.163 |

(Bedragen in €)

31-12-2012

31-12-2011

Niet in de balans opgenomen regelingen

Obligoverplichting

WSW-deelnemers hebben naar het WSW een zogeheten obligoverplichting. Deze verplichting is voorwaardelijk. Zo lang het risicovermogen van het WSW voldoende is om eventuele betalingsverplichtingen van WSW-deelnemers over te nemen, wordt geen beroep gedaan op deze obligoverplichting. De hoogte van het obligotarief is vastgesteld op 3,85%. De grondslag waarover het obligotarief wordt berekend is het schuldrestant van de geborgde lening, met uitzondering van het leningtype variabele hoofdsom en voor collegiale financiering. Voor het type lening met variabele hoofdsom is bepaald dat over 75% van de maximale hoofdsom obligo is verschuldigd. Voor collegiale financiering is bepaald dat over 1/3 van het schuldrestant obligo is verschuldigd.

Het schuldrestant van de geborgde leningen bedraagt € 80.455.000,-
Contractueel is 3,85% verplicht om hierover een obligo ad € 3.097.518,- aan te houden ten behoeve van het WSW.

Overig

De huurovereenkomst m.b.t. cultureelcentrum "Het Klooster" is na het verstrijken van de looptijd van het contract beëindigd per 1 juli 2012. Vanuit de afwikkeling kan er nog een fiscale verplichting volgen voor Helpt Elkander.

Inkoopverklaring FGHBank

Combibouw Nuenen participeert samen Moonen projectontwikkeling B.V. in de Ontwikkelingsmaatschappij Tweka VOF. Ter zekerheid van de door de FGHBank verstrekte geldlening ad € 3.500.000, voor de financiering van een door de VOF aangekocht registergoed, is zowel door Woningbouwvereniging Helpt Elkander als door Bouwgroep Moonen Holding B.V. een inkoopverklaring getekend.

Risico's

Financiële instrumenten en risicobeheersing

Binnen het treasurybeleid van Helpt Elkander dient het gebruik van financiële instrumenten ter beperking van inherente (rente-, looptijden- en markt-) risico's. Op grond van het vigerende interne treasurystatuut is het gebruik van financiële instrumenten slechts toegestaan voor zover er een materieel verband met het belegde/gefinancierde vermogen kan worden gelegd en de toepassing er van tot een positie van de totale leningen-/beleggingsportefeuille leidt welke vergelijkbaar is met een positie zonder gebruik te maken van deze instrumenten.

Valutarisico

Woningbouwvereniging Helpt Elkander is alleen werkzaam in Nederland en loopt geen valuta risico.

Renterisico

Woningbouwvereniging Helpt Elkander loopt renterisico over de rentedragende vorderingen en rentedragende langlopende en kortlopende schulden (waaronder schulden aan kredietinstellingen). Voor vorderingen en schulden met variabele renteaftspraken loopt de Woningbouwvereniging Helpt Elkander risico ten aanzien van toekomstige kasstromen, met betrekking tot *vastrentende* vorderingen en schulden loopt Helpt Elkander risico's over de marktwaarde.

(Bedragen in €)

31-12-2012 31-12-2011

Liquiditeitsrisico

Woningbouwvereniging Helpt Elkander maakt gebruik van een kredietfaciliteit bij de bank. Voor zover noodzakelijk, worden nadere zekerheden verstrekt aan de bank voor beschikbare kredietfaciliteit.

Beschikbaarheidsrisico

Voor de beschikbaarheid van financiering is de organisatie sterk afhankelijk van het blijvend functioneren van het borgingsstelsel via het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling

De jaarrekening wordt overeenkomstig BW2 Titel 9 opgesteld. Het bestuur dient daartoe bepaalde veronderstellingen en schattingen te maken die van invloed zijn op de waardering van activa en verplichtingen, op de resultaatbepaling en de rapportage van voorwaardelijke activa en verplichtingen.

Pensioenen

Helpt Elkander heeft een uitvoeringsovereenkomst met SPW, het bedrijfstakpensioenfonds voor woningcorporaties. Helpt Elkander dient een voorziening op te nemen indien op basis van de uitvoeringsovereenkomst per balansdatum een verplichting bestaat en het waarschijnlijk is dat de aanwending van een maatregelenpakket, dat nodig is voor het herstel van de per balansdatum bestaande dekkingsgraad, al leiden tot een uitstroom van middelen en de omvang betrouwbaar kan worden geschat. Deze verplichting bestaat ultimo 2012 niet. Derhalve is ultimo 2012 geen voorziening gevormd.

De pensioenregeling met SPW is een middelloonregeling. Het langlevensrisico als het beleggersrisico ligt bij de pensioenuitvoerder, SPW.

(Bedragen in €)

31-12-2012 31-12-2011

Verwerking fiscaliteit

Ten aanzien van de belastinglast en belastinglatenties in de jaarrekening is woningbouwvereniging Helpt Elkander uitgegaan van:

- De aangiftes over de belasting jaren 2011 en 2012;
- De waardebeoordeling van de ontwikkelrechten;
- Het onderscheid tussen onderhoudskosten en investeringen;
- De verwerking van projectontwikkelingsresultaten
- Het (niet) treffen van een onderhoudsvoorziening;
- Het vormen van een herbestedingsreserve.

7. TOELICHTING OP DE WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2012

(bedragen in €)

| | 31-12-2012 | 31-12-2011 |
|---|------------------|------------------|
| 9.0 BEDRIJFSOPBRENGSTEN | | |
| 9.1 Huuropbrengsten | | |
| Te ontvangen huren: | | |
| a. Woningen en woongebouwen | 8.398.266 | 7.853.679 |
| b. Onroerende zaken niet zijnde woningen | 1.237.413 | 1.028.965 |
| <i>Subtotaal</i> | <i>9.635.679</i> | <i>8.882.644</i> |
| Huurderving wegens leegstand | -163.478 | -112.072 |
| Totaal huren | 9.472.201 | 8.770.572 |
| <p>De huren zijn op 1 juli 2012 verhoogd met 2,30 % (1 juli 2011; 1,30%). Wettelijk was een huurverhoging toegestaan tot maximaal 2,30%.</p> <p>Specificatie van de stijging van de huren van woningen en woongebouwen:</p> | | |
| - Huurverhoging 2,30% plus woningverbetering | | 158.000 |
| - Jo van Dijkhof (zorg, Win, penthouses) | | 234.000 |
| - Jan van Oosterhouthof | | 29.000 |
| - 't Oog van Nuenen | | 43.000 |
| - Mickersland | | 75.000 |
| - Koppel | | 30.000 |
| - Brede Scholen (Gerwen, Dassenburcht, Nederwetten) | | 194.000 |
| Totale toename | | 763.000 |
| - uit exploitatie nemen van vhe's | | -10.000 |
| Totaal | | 753.000 |
| 9.2 Opbrengsten servicecontracten | | |
| Overige goederen, leveringen en diensten | 235.320 | 195.159 |
| Derving van opbrengsten | -1.758 | -8.132 |
| Totaal | 233.562 | 187.027 |
| <p>Opbrengsten van servicecontracten zijn bedragen die huurders betalen boven de kale huurprijs voor o.a. glasverzekering, glasbewassing, water- en electraverbruik voor centrale ruimten. De vergoeding is gebaseerd op de geraamde kosten en wordt jaarlijks, indien noodzakelijk, aangepast.</p> | | |
| 9.3 Netto verkoopresultaat vastgoed portefeuille | | |
| Verkoop onroerende goederen | 1.401.968 | -1.766 |

(bedragen in €)

| | 31-12-2012 | 31-12-2011 |
|---|------------|------------|
| Op 31 december 2012 heeft Helpt Elkander 10 medewerkers in dienst (fte's 7,8). Dit is exclusief de salariskosten van de beheerder sporthal de Hongerman. Deze worden rechtstreeks doorbelast. | | |
| Formatie | FTE | FTE |
| 1. Directie | 1,38 | 1,70 |
| 2. Financiële administratie | 2,40 | 2,40 |
| 3. Technische dienst | 1,00 | 1,00 |
| 4. Woondiensten | 3,00 | 3,90 |
| 5. Overige | - | - |
| Totaal | 7,8 | 9,0 |

De bezoldiging van het Bestuur en Raad van Commissarissen was als volgt:

Raad van Commissarissen

| Namen | Functie | Bruto vergoeding |
|----------------------------------|------------|------------------|
| De heer drs. J.H. Lagas | Voorzitter | 5.565 |
| De heer F.L. van den Bogaert | Lid | 5.565 |
| De heer mr. J.J.A. van den Oever | Lid | 5.565 |
| Totaal | | 16.695 |

Bestuur

| Namen | Functie | Bruto vergoeding |
|-------------------------------|-----------------|------------------|
| De heer ir. P.A. van Stipdonk | Voorzitter | 3.025 |
| De heer Th. M. Schepers | Vice-voorzitter | 3.025 |
| De heer S.J. Bakker | Bestuurslid | 2.594 |
| De heer W.A.L. van de Donk | Bestuurslid | 2.594 |
| De heer M. Welten | Bestuurslid | 2.594 |
| Totaal | | 13.832 |

10.4 Sociale lasten

| | | |
|----------------|---------------|---------------|
| Sociale lasten | 85.731 | 83.629 |
|----------------|---------------|---------------|

10.5 Pensioenlasten

| | | |
|--|---------------|---------------|
| | 90.032 | 98.425 |
|--|---------------|---------------|

10.6 Onderhoudslasten

| | | |
|--------------------------------|------------------|------------------|
| Planmatig onderhoud | 723.171 | 577.416 |
| Dagelijks- en mutatieonderhoud | 563.833 | 714.753 |
| Totaal | 1.287.004 | 1.292.169 |

De gemiddelde kosten voor planmatig onderhoud per vhe was in 2012 € 519,-. (in 2011 € 415,-).

De gemiddelde kosten voor dagelijks en mutatie onderhoud per vhe was in 2012 € 404,- (in 2011 € 513,-).

(bedragen in €)

| | 31-12-2012 | 31-12-2011 |
|---|------------------|------------------|
| 10.7 Leefbaarheid | 253.453 | 175.884 |
| 10.8 Lasten servicecontracten | 233.562 | 187.027 |
| 10.9 Overige bedrijfslasten | | |
| Belasting, verzekeringen en contributie | 420.980 | 417.754 |
| Overige Huisvestingskosten | 33.647 | 29.189 |
| Overige bestuurskosten | 31.862 | 20.915 |
| Overige personeelskosten | 81.244 | 53.440 |
| Uitzendkrachten | 275.426 | 80.355 |
| Advieskosten | 152.947 | 199.668 |
| Algemene kosten | 423.796 | 302.330 |
| Overige lasten | 220.770 | 163.086 |
| Totaal | 1.640.672 | 1.266.737 |
| 11.1 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten | | |
| Rentevergoeding VPB 2009 | 0 | 3.595 |
| Lening Combibouw | 34.618 | 34.618 |
| BWS | 6.510 | 8.546 |
| Totaal | 41.128 | 46.759 |
| 11.2 Rentelasten en soortgelijke kosten | | |
| Rente geldleningen | 3.905.955 | 3.897.353 |
| Rente kasgeldlening | 23.607 | 24.821 |
| Totaal | 3.929.562 | 3.922.174 |
| 10.5 Pensioenlasten | 90.032 | 98.425 |
| 10.6 Onderhoudslasten | | |
| Planmatig onderhoud | 723.171 | 577.416 |
| Dagelijks- en mutatieonderhoud | 563.833 | 714.753 |
| 10.9 Overige bedrijfslasten | | |
| Belasting, verzekeringen en contributie | 420.980 | 417.754 |
| Overige Huisvestingskosten | 33.647 | 29.189 |
| Overige bestuurskosten | 31.862 | 20.915 |
| Overige personeelskosten | 81.244 | 53.440 |
| Advieskosten | 152.947 | 199.668 |
| Overige lasten | 220.770 | 163.086 |
| Totaal | 1.640.672 | 1.266.737 |

(bedragen in €)

| | 31-12-2012 | 31-12-2011 |
|---|------------------|------------------|
| 11.1 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten | | |
| Rentevergoeding VPB 2009 | 0 | 3.595 |
| BWS | 6.510 | 8.546 |
| Totaal | 6.510 | 46.759 |
| | | |
| 11.2 Rentelasten en soortgelijke kosten | | |
| Rente geldleningen | 3.905.955 | 3.897.353 |
| Rente kasgeldlening | 23.607 | 24.821 |
| Totaal | 3.929.562 | 3.922.174 |
| | | |
| 12.1 Belastingen buitengewoon resultaat | | |
| Acute belastinglast boekjaar | 0 | 0 |
| Correctie belasting VPB 2009 | 0 | -97.095 |
| Mutatie latente belasting vordering disagio leningen | 0 | 67.640 |
| Mutatie latente belastingverplichting onderhoudsvoorziening | 0 | 0 |
| Totaal | 0 | -29.455 |

Ondertekening

Nuenen d.d. 5 juni 2013

Was getekend

IR. P.A. van Stipdonk, voorzitter bestuur

Th.M. Schepers, Vice-voorzitter bestuur

W.A.L. van de Donk, Bestuurslid

S.J. Bakker, bestuurslid

M.A. Welten, bestuurslid

J.H. Lagas, voorzitter RVC

J.J.A. van den Oever, lid RvC

F.L.T.M. van den Bogaert, lid RvC



DEEL D: OVERIGE GEGEVENS

Controleverklaring

De controleverklaring is hierna opgenomen.

Statutaire winstbestemmingsregeling

In de statuten wordt de winstbestemmingsregeling niet specifiek benoemd.

Voorstel bestemming resultaat 2012

Conform voorstel van de directie is het resultaat over 2012 ad € 856.035 (positief) gedoteerd aan de Algemene Reserve.

Gebeurtenissen na balansdatum

Na balansdatum heeft ter zake van het zogenaamde woonakkoord politieke besluitvorming plaatsgevonden over de verhuurdersheffing en huurverhogingen. Het akkoord houdt kortweg in dat de huurverhoging van de sociale huurwoningen in exploitatie inkomensafhankelijk kan worden bepaald. Daarnaast is de verhuurdersheffing voor 2014 en verder ook vastgelegd. In de gepresenteerde bedrijfswaarde van het sociaal vastgoed is geen rekening gehouden met inkomensafhankelijke huurverhogingen maar met een jaarlijkse verhoging van 4 % gedurende de eerste 5 jaar en 2 % gedurende de resterende exploitatieperiode. De verhuurdersheffing is voor een periode van vijf jaar ingerekend.

Lopend rechtsgeding

De verkoop van reeds eerder opgeleverd bezit wordt belemmerd door een lopend rechtsgeding.

