

Jaarverslag 2017

25 juni 2018

INHOUDSOPGAVE

INLEIDING	7
DEEL A ALGEMEEN	8
1. ALGEMEEN	8
1.1 Helpt Elkander in 2017	8
1.2 Toekomstverwachting.....	8
2. STRATEGIE	9
2.1 Strategische meerjarenvisie.....	9
2.2 Ambities en plannen	10
Deel B VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG	11
1. BETAALBAARHEID EN BESCHIKBAARHEID	11
1.1 Transformatie portefeuille	11
1.2 Verkoop.....	13
1.3 Beschikbaarheid	13
1.4 Huisvesting bijzondere doelgroepen	16
1.5 Betaalbaarheid	17
2. KWALITEIT VAN HET BEZIT	19
2.1 Onderhoud	19
2.2 Duurzaamheid en energielabels.....	20
2.3 Individuele woningverbetering	21
3. HUURDERS DICHTERBIJ EN OOG VOOR DE WOONOMGEVING	22
3.1 Overleg huurders.....	22
3.2 Gebiedsontwikkeling.....	24
3.3 Sociaal-maatschappelijk netwerk.....	25
4. FINANCIËLE CONTINUÏTEIT	26
4.1 Algemeen	26
4.2 Jaarresultaat.....	28
4.3 Realiseerbaarheid waarde onroerende zaken in exploitatie	29
4.4 Treasury.....	29
4.5 Financiële graadmeters.....	30
4.6 Besluit deelnemingen en verbindingen	30
4.7 Vennootschapsbelasting	31
4.8 Risicomanagement.....	31

5.	PROACTIEVE SAMENWERKING MET GEMEENTE EN IN DE REGIO	34
5.1	In gesprek met de gemeente	34
5.2	Samenwerking in de regio.....	35
6.	ORGANISATIE ZAKELIJK EN VRIENDELIJK	39
6.1	Organisatieontwikkeling	39
6.2	Organisatie	40
6.3	Klachten.....	42
6.4	Dienstverlening	42
6.5	Bestuur	43
DEEL C	VERSLAG RAAD VAN TOEZICHT	45
1.	INLEIDING.....	45
2.	VISIE OP TOEZICHT EN STURING	45
2.1	Actuele situatie met betrekking tot toezicht en toetsing	45
2.2	Governancecode	45
2.3	Implementatie van governance in het verslagjaar.....	46
3.	VERSLAG VANUIT TOEZICHTHOUDENDE ROL	46
3.1	Toezicht op strategie.....	46
3.2	Toezicht op financiële en operationele prestaties.....	47
3.3	Toezicht op volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties.....	47
3.4	Toezicht op risicobeheersing.....	48
3.5	Toezicht op verbindingen.....	48
3.6	Opdrachtgeverschap externe auditor.....	49
3.7	Invulling werkgeversrol voor bestuur	49
3.8	Organisatiecultuur en integriteit.....	49
3.9	Conclusies werkgeversrol.....	50
4.	OVER DE RAAD VAN TOEZICHT	50
4.1	Samenstelling	50
4.2	Functioneren	51
4.3	Bezoldiging	53
4.4	Vergaderingen, overig.....	54
5.	TOT SLOT	55
5.1	Vooruitblik.....	55
5.2	Dankwoord.....	55
5.3	Slotverklaring	55

DEEL D	JAARREKENING	56
1.	KENGETALLEN	56
1.1	Berekeningswijze kengetallen financiële continuïteit	57
1.2	Definities kengetallen financiële continuïteit	59
2.	BALANS (VÓÓR RESULTAATBESTEMMING)	60
3.	WINST- EN VERLIESREKENING	62
4.	KASTROOMOVERZICHT	63
5.	TOELICHTING BEHORENDE TOT DE JAARREKENING	64
6.	GRONDSLAGEN VAN WAARDERING EN RESULTAATBEPALING	65
6.1	Grondslagen voor waardering van activa en passiva	66
6.2	Grondslagen voor bepaling van het resultaat	81
6.3	Grondslagen voor het kasstroomoverzicht	87
7.	TOELICHTING OP DE BALANS	88
8.	TOELICHTING OP DE WINST-EN VERLIESREKENING	102
DEEL E	OVERIGE GEGEVENS	111

INLEIDING

2017 was het tweede jaar van de ondernemingsplanperiode 'Samen vooruit' en we zijn er in geslaagd een groot deel van onze voornemens te realiseren. Daarover leest u meer in dit jaarverslag.

Begin 2017 is een vaststellingsovereenkomst met de gemeente Nuenen getekend. Daarmee is een einde gekomen aan een langlopende discussie tussen de gemeente Nuenen c.a. en woningbouwvereniging Helpt Elkander (hierna HE) en is er een basis gelegd voor nieuwe prestatieafspraken welke in goed overleg met de huurdersorganisatie zijn overeengekomen.

De financiële positie van HE is solide; de operationele cashflow is goed en we zijn in voldoende mate in staat om aan onze (met name) rente- en aflossingsverplichtingen te voldoen. In het komende begrotingsjaar kunnen we weer een, weliswaar bescheiden, investering inrekenen die de vertaling is van onze voornemens om bestaand onroerend goed te herontwikkelen tot sociale huurappartementen voor kleine huishoudens binnen een brede doelgroep.

Met dit jaarverslag leggen we verantwoording af aan onze leden, onze toezichthouders, onze belanghouders en aan iedereen die wil weten wat HE doet en waarom. We staan open voor uw reacties, vragen en suggesties.

Was getekend,

drs. B.J.A. Wouters
directeur-bestuurder a.i.

DEEL A ALGEMEEN

1. ALGEMEEN

1.1 Helpt Elkander in 2017

Voor HE was 2017 het tweede jaar van de ondernemingsplanperiode tot en met 2018. In het ondernemingsplan 'Samen vooruit' staan volop ambities en voornemens die inspelen op de snel veranderende omgeving. Om een rol van betekenis te kunnen blijven spelen en echte invulling te geven aan onze doelstelling 'dicht bij de huurder', hebben we in 2017 nog eens goed stil gestaan bij de manier waarop wij de processen en de organisatie hebben ingericht. Nieuwe inzichten hebben geleid tot de wijziging van enkele klantprocessen en de organisatiestructuur.

In 2017 is het mediationtraject met de gemeente Nuenen formeel afgerond door de ondertekening van de vaststellingsovereenkomst. Een deel van de afspraken kreeg al zijn beslag door de overdracht van maatschappelijk vastgoed van HE aan de gemeente. Tevens werden de prestatieafspraken 2017-2020 ondertekend.

Met het huurbeleid in 2017 is afscheid genomen van de inkomensafhankelijke huurverhoging en zijn de huren per 1 juli 2017 gemiddeld met 0,8% verhoogd, waarmee aangesloten wordt bij het streven naar betaalbaarheid voor de doelgroep.

Duurzaamheid is nog niet van de grond gekomen in 2017, maar staat hoog op de agenda van 2018 om ons doel en missie te halen wat impliceert een gemiddeld B-label in 2021 voor de bestaande huurwoningen en toevoeging van nieuwe energie neutrale woningen aan de voorraad.

De leden van de vereniging hebben in november 2017 tijdens een extra Algemene Ledenvergadering ingestemd met de omzetting van de vereniging in een stichting. HE stelde deze wijziging voor, omdat we onder de nieuwe Veegwet als stichting de belangen van onze huurders beter kunnen behartigen. De feitelijk omzetting zal naar verwachting begin april 2018 plaatsvinden.

Eind 2017 kondigde onze directeur-bestuurder, mevrouw Van Beijsterveldt-Niels, haar vertrek bij HE aan. Zij is per 15 januari gestart als directeur-bestuurder bij Woonvizier. De heer Wouters is per die datum gestart als interim-bestuurder van HE.

1.2 Toekomstverwachting

2018 is het laatste jaar van ons Ondernemingsplan 'Samen vooruit'. Onder leiding van de interim-bestuurder bezint HE zich op de toekomst van HE. In 2018 werkt HE verder aan het uitvoeren van de afspraken uit de vaststellingsovereenkomst met de gemeente en aan de prestatieafspraken. Begin april is de omzetting van vereniging HE naar stichting HE een feit. Als stichting en in goede samenwerking met het Huurdersplatform HE (HP) zet HE haar koers met vertrouwen voort in 2018.

2. STRATEGIE

2.1 Strategische meerjarenvisie

De focus ligt op betaalbaarheid, de bestaande voorraad en de huurders.

MISSIE

Helpt Elkander biedt betaalbare¹ huurwoningen in de gemeente Nueneen aan de primaire doelgroep², door een sterke focus op de bestaande voorraad, betrokkenheid van de huurders en samenwerking met lokale partijen.

KERNWAARDEN: GEDREVEN, PLANMATIG EN GERICHT OP SAMENWERKING

Wij zijn een organisatie die gaat voor haar volkshuisvestelijke opgaven. We zijn **gedreven**, vastberaden en met onze **planmatigheid** zorgen we voor het realiseren van onze ambities, waarbij we weten dat **samenwerken** intern en extern ons (en daarmee onze huurders) meer kansen biedt dan dat we het alleen zouden doen. We zijn sober en doelmatig en ook energiek en blijven ook onder druk doelgericht en doeltreffend.

VISIE

HE is een kleine woningcorporatie, die haar **kleinschaligheid** als een sterk punt inzet en hierdoor **dicht bij de huurder** en andere belanghouders in de lokale samenleving kan werken. HE ziet de **betaalbaarheidsproblemen** en tegelijkertijd de druk op de huurmarkt toenemen. Om de betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen voor de primaire doelgroep te garanderen zet HE haar (financiële) middelen zo efficiënt en effectief mogelijk in. **De focus** ligt hierbij op het vraagstuk hoe de **bestaande voorraad** optimaal kan aansluiten op de behoefte: de 'wensportefeuille'. Ook het verlagen van de woonlasten speelt hierbij een rol.

HE ziet dat de mensen steeds meer worden aangesproken op hun **eigen verantwoordelijkheid**. Een samenleving met alleen een vangnet voor degenen die het écht nodig hebben en dus wordt er steeds meer een beroep gedaan op de zelfredzaamheid van mensen. Er is sprake van een toenemende behoefte aan inspraak van de zelfredzame huurder. HE betreft haar huurders bij de ontwikkeling van haar beleid. Burgerinitiatieven en netwerken op lokaal niveau vormen voor HE de basis om bij te dragen aan verbetering van leefbaarheid in wonen en welzijn.

HE staat voor een **goede basiskwaliteit** van de woning. De kwaliteit van de woning is echter niet langer het uitgangspunt bij het bepalen van de prijs. **De prijs** wordt steeds belangrijker. **Differentiatie in huurprijzen en kwaliteitsniveau** moeten zorgen voor financieel passende woningen voor de huurders.

De dienstverlening van HE is **zakelijk en duidelijk**. De boodschap is helder waardoor huurders weten wat ze van HE mogen verwachten. Omdat niet iedere huurder zelfredzaam is, leveren we maatwerk in dienstverlening indien noodzakelijk.

¹ **Betaalbaar**: woning waarvan de huurprijs past bij het inkomen.

² **Primaire doelgroep**: huishoudens met een inkomen tot € 36.165 (prijspeil 2017).

HE kan niet alles en zeker niet alleen. HE is een kleine woningcorporatie en daarmee kwetsbaar in een tijd van vele veranderingen. **Efficiënt en effectief werken evenals kennis binnenhalen** door samenwerking en/of inhuur is dan ook noodzakelijk.

2.2 Ambities en plannen

HE heeft haar maatschappelijke ambities geformuleerd rond de volgende zes thema's:

1. Betaalbaarheid en beschikbaarheid
2. Kwaliteit van het bezit
3. De huurders dichtbij en oog voor de woonomgeving
4. Financiële continuïteit
5. Proactieve samenwerking met de gemeente en in de regio
6. De organisatie zakelijk en vriendelijk

Doelen en activiteiten 2017

In ons ondernemingsplan beschrijven we onze ambities voor drie jaar. De beoogde doelen en resultaten staan beschreven in het jaarplan 2017. In het volkshuisvestingsverslag leggen we verantwoording af over de behaalde resultaten op de diverse thema's.

Deel B VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG

1. BETAALBAARHEID EN BESCHIKBAARHEID

Het borgen van de betaalbaarheid en beschikbaarheid is voor ons de komende jaren de grootste opgave.

Onze ambitie

We bieden voldoende betaalbare woningen in Nuene die voor de te onderscheiden huishoudens- en inkomenscategorieën toegankelijk zijn.

Onze plannen voor 2017:

- ✓ Samen met gemeente ontwikkelen van een monitor ter toetsing van de woningvoorraad aan de behoefte.
 - ✓ We hebben plannen in voorbereiding genomen voor herontwikkeling van bestaand vastgoed en/of nieuwbouw, zodat we vanaf 2018 extra woningen aan de voorraad kunnen toevoegen.
 - We onderzoeken samen met de gemeente de mogelijkheden om de Koopgarantcontracten met de gemeente te wijzigen.
 - De gemeente onderzoekt samen met de corporaties het aantal woningen dat nodig is voor de doelgroep 18 t/m 22 jaar.
 - ✓ We werken samen met de gemeente en Woonbedrijf aan een doorvertaling van de subregionale afspraken over het huisvesten van vergunninghouders in een lokaal plan van aanpak en aan de uitvoering daarvan.
 - ✓ We onderzoeken of we de modules Loting en Eerste Reageerder binnen Wooniezie gaan inzetten.
 - ✗ We organiseren een voorlichtingsbijeenkomst voor huurders over het voorkomen van en handelen bij schuldenproblematiek.
 - We maken samen met de gemeente (CMD) en de corporaties werkafspraken over de werkwijze bij preventie en signalering van huurachterstanden.
 - ✓ We onderzoeken een mogelijke samenwerking met DOOR! om op langere termijn ook cliënten via DOOR! te kunnen huisvesten in Nuene.
 - Beschouwen huidig streefhuurbeleid met als doel op lange termijn behouden van voldoende aandeel passende woningen en hierbij HP en gemeente betrekken.
 - We ontwikkelen een visie op de herontwikkeling van het complex “Vinkenhofjes” m.b.t. de toekomstige verhuurbaarheid en duurzaamheid.
 - ✓ Opstellen jaarrapportage behalen doelstellingen assetmanagement.
 - ✗ We hebben de bestaande afspraken over woningaanpassingen (wmo en opplusregelingen corporaties) bezien om duidelijkheid te bieden over alle regelingen en indien wenselijk aangepast.
- ✓ gerealiseerd – in uitvoering of vertraagd ✗ niet gerealiseerd

1.1 Transformatie portefeuille

Wensportefeuille en transformatieopgave

Voor HE is het belangrijk dat de woningvoorraad nu en op de langere termijn aansluit bij de behoefte. In 2016 hebben we daarom onze portefeuillestrategie en wensportefeuille geformuleerd. De transitie van de huidige portefeuille naar de wensportefeuille zal zich langs een aantal lijnen gaan bewegen:

1. Beperkte toename van de voorraad (indicatief een groei naar ± 1.500 woningen).
2. Verduurzaming bestaand bezit.
3. Transformatie van de voorraad om op termijn de groeiende doelgroep ouderen passend te huisvesten.

Monitoring realisatie wensportefeuille

Deze hoofdlijnen zijn doorvertaald in concrete acties. Eind 2017 was er geen reden om de wensportefeuille aan te passen. Monitoring van de realisatie van de wensportefeuille leverde eind 2017 het volgende beeld op:

Ontwikkeling bezit

Het aantal woningen is gedaald van 1.365 (2016) naar 1.362 eind 2017. Dit wordt veroorzaakt door de verkoop van drie woningen. Daarnaast is de geplande toevoeging van 20 appartementen op twee herontwikkelingslocaties vertraagd in de tijd. Om verdere daling te voorkomen hanteert HE een terughoudend verkoopbeleid. Het komend jaar verwachten we een oplevering van in totaal 20 verhuureenheden en een toevoeging van 34 standplaatsen en 20 woonwagens door overname van de gemeente Nuenen.

Verduurzaming

Helpt Elkander heeft de ambitie om in 2021 een gemiddelde energie-index van 1,25 te halen. Om dit te bewerkstelligen, ligt er een opgave van energetische maatregelen voor 321 woningen. Eind 2017 was de gemiddelde energie-index iets gedaald, van 1,53 naar 1,52, dit vanwege de verkoop van een aantal woningen. HE loopt achter met de uitwerking van het plan van aanpak en het inventariseren van de benodigde energetische maatregelen om de ambitie te volbrengen. Deze werkzaamheden krijgen in 2018 prioriteit.

Transformatie

In 2017 heeft Helpt Elkander een pilot opgestart om een grote eengezinswoning om te bouwen naar drie kleinere eenheden. Dit om te voorzien in de behoefte aan woningen voor een- en tweepersoonshuishoudens. In 2018 stelt Helpt Elkander een visie op voor het complex 'Vinkenhofjes', waarbij rekening wordt gehouden met de transformatie van deze woningen, zodat ze geschikt zijn voor senioren.

Bezit woningen in exploitatie

In 2017 was het verloop van de portefeuille woningen in exploitatie als volgt:

	1-1-2017	Nieuw	Aankoop	Sloop	Verkoop	Correctie	31-12-2017
Nuenen	1.260	-	-	-	-3	-	1.257
Gerwen	85	-	-	-	-	-	85
Nederwetten	20	-	-	-	-	-	20
Totaal	1.365	0	0	0	-3	0	1.362

Bezit overig in exploitatie

Naast 1.362 woningen heeft HE eind 2017 ook 141 vhe's in bezit die niet voor bewoning bestemd zijn, zoals maatschappelijk onroerend goed (MOG), bedrijfsmatig onroerend goed (BOG) en garages/parkeerplaatsen. Dit samen brengt het totaal bezit van HE op 1.503 vhe's.

Bezit in ontwikkeling

HE beschikt over een aantal locaties in de gemeente Nuenen die we gaan ontwikkelen ten behoeve van eigen exploitatie. In 2017 is de voorbereiding van twee herontwikkelingsprojecten voortgezet. Twee leegstaande kantoorpanden worden omgebouwd tot appartementen voor één- en tweepersoonshuishoudens. Daarnaast is de voorbereiding gestart voor de herontwikkeling van een schoollocatie, de herontwikkeling van een grondlocatie en de splitsing van een bestaande huurwoning naar drie kleine één-en tweepersoonshuishoudens. Tevens is HE in overleg met de gemeente Nuenen om te komen tot gezamenlijke kaders voor de verkoop van vier ontwikkellocaties.

1.2 Verkoop

Verkoopbeleid

Op grond van de wensportefeuille heeft HE eind 2017 in totaal ca. 150 woningen gelabeld voor verkoop. Bij mutatie worden deze woningen tegen 100% van de taxatiewaarde op de vrije markt aangeboden. Zoals in de prestatieafspraken overeengekomen hanteert HE een terughoudend verkoopbeleid. Bij het vrijkomen van een gelabelde woning bekijkt HE kritisch of de woning te koop wordt aangeboden of wordt behouden.

In 2018 wordt de bestaande verkooplijst op basis van de vastgestelde wensportefeuille opnieuw bekeken en zo nodig bijgesteld. Het Huurdersplatform HE en de gemeente Nuenen worden hierbij betrokken.

Verkoop bestaand bezit

In 2017 zijn drie huurwoningen verkocht. Daarnaast heeft HE in 2017 drie Koopgarantwoningen teruggekocht en weer (door)verkocht onder de Koopgarantvoorwaarden.

Koopgarantcontracten

Met de gemeente voerden we in 2017 het gesprek over een wijziging van de Koopgarantcontracten. HE is van mening dat het terugkopen en (door)verkopen van Koopgarantwoningen, dat door de Aw en WSW als niet-Daeb activiteit wordt gezien, niet meer tot haar taak behoort. Tevens zijn de woningen, ook met korting, niet meer bereikbaar voor starters en wordt het beoogde doel niet meer bereikt. Verschillende opties zijn besproken. Begin 2018 ontvangen we een reactie van de gemeente.

Verkoop nieuwbouw en overig niet-Daeb bezit

Passend bij de kerntaak van corporaties heeft HE zich, net als in voorgaande jaren, in 2017 gefocust op de verkoop van niet-Daeb bezit. Dit heeft geresulteerd in de verkoop van een niet-Daeb woning, een bedrijfspand, een ahoed, een commerciële winkelruimte, een ketelhuis en drie parkeerplaatsen. Op basis van de afspraken uit de vaststellingsovereenkomst met de gemeente zijn de dorpswerkplaats, twee scholen, dorpshuis, sporthal en grondlocatie verkocht aan de gemeente.

1.3 Beschikbaarheid

Woonruimteverdeelsysteem

HE is aangesloten bij Wooniezie, een gezamenlijk portaal van 11 corporaties en een zorginstelling, waarop het woningaanbod van sociale huurwoningen in de stedelijke regio

wordt gepubliceerd. De woningen worden geadverteerd op de website wooniezie.nl en toegewezen via dit portaal. Voordeel is dat de woningzoekenden een groter aanbod tot hun beschikking hebben en daarnaast biedt het systeem meer mogelijkheden, zoals het instellen van een zoekprofiel, waardoor we de klant beter van dienst kunnen zijn.

Woningzoekenden

Op 1 januari 2017 stonden er 64.429 woningzoekenden ingeschreven in Wooniezie. In 2017 zijn er 24.812 nieuwe inschrijvingen geweest en 17.191 uitschrijvingen. Per 31 december 2017 staan er 72.050 woningzoekenden ingeschreven.

Reactiegraad en inschrijftijd

De druk op de woningmarkt is beter te meten aan de inschrijftijd, zoektijd (tijd dat men actief reageert op woningen) en de reactiegraad (het aantal reacties van geïnteresseerde woningzoekenden op een woningadvertentie) dan aan het aantal ingeschreven woningzoekenden. De gemiddelde reactiegraad is van 120 in 2016 toegenomen naar gemiddeld 154 reacties per advertentie in 2017. Gemiddeld staan woningzoekenden 5,21 jaar ingeschreven op het moment dat ze een woning gaan huren. De feitelijke tijd dat woningzoekenden actief op zoek zijn naar een woning is veel korter. Gemiddeld zoeken woningzoekenden 6,28 maanden voordat ze in aanmerking komen voor een woning.

Reactiegraad en inschrijftijd naar typen woningen

Woningtype	Verhuringen/ advertenties	Gem. aantal reacties	Inschrijftijd in jaren*	Zoektijd in maanden**
Appartement met lift	17	51	6,18	4,10
Appartement zonder lift	22	237	5,48	5,82
Eengezinswoning	25	149	7,61	4,37
Multifunctionele woning	1	24	3,32	5,06
Maisonnette	1	218	5,09	7,82
Twee-onder-1-kap	2	220	1,44	17,3
Eindtotaal	68	154	5,21	6,28

*Inschrijftijd: gemiddelde inschrijftijd in jaren bij verhuring.

** Zoektijd: de tijd in maanden dat iemand actief op zoek was naar een woning bij verhuring

Van de 68 woningen in Nuenen zijn 32 woningen verhuurd aan woningzoekenden uit Nuenen, 15 woningen aan woningzoekenden uit Eindhoven en 21 woningen aan woningzoekenden uit overige gemeenten. Er zijn 25 woningen uit de omliggende gemeenten verhuurd aan woningzoekenden uit Nuenen.

Woningmarkt in beeld

Nuenen wordt gekenmerkt door een laag aandeel sociale huurwoningen (17%). Hierdoor is de druk op de sociale huurmarkt groot. Dit wordt mede veroorzaakt door de forse taakstelling, die de gemeente krijgt opgelegd op basis van het aantal inwoners en opgelopen achterstand voor het huisvesten van vergunninghouders. Er is meer vraag dan het aantal woningen dat vrij komt, waardoor langere wachttijden ontstaan. Opvallend is dat Nuenen een sterkere vergrijzing kent dan de omliggende gemeenten. Ook de aankomende jaren is er sprake van een sterke stijging van het aantal 55+'ers.

Door de aansluiting op Wooniezie en het managementinformatiesysteem, dat per 1 februari 2017 actief is, kunnen we beter monitoren hoe de woningmarkt beweegt, waar de druk van woningzoekenden toe- of afneemt. Door dit beter in beeld te krijgen kunnen we onze beleidskeuzes beter onderbouwen en afwegen. Zoals afgesproken in de prestatieafspraken is een eerste opzet gemaakt van een monitor waarin de voorraad getoetst wordt aan de behoefte. Afgesproken is om deze monitor zoveel mogelijk aan te laten sluiten bij de rapportages uit Wooniezie. In 2018 wordt dit verder opgepakt en zal de behoefte van de diverse doelgroepen in overleg met de gemeente nader in kaart worden gebracht.

Mutatiegraad

HE heeft in totaal 101 Daeb-woningen verhuurd in 2017, waarvan 68 via Wooniezie. De overige woningen zijn rechtstreeks toegewezen, waaronder aan urgenten. 101 verhuringen vertaalt zich in een mutatiegraad van 7,42%; een stijging ten opzichte van 2016 (6,52%). Deze stijging is met name te verklaren door een toename van het aantal doorstromingen naar een koopwoning. Er waren 110 huuropzeggingen in 2017.

Europese toewijzingsnorm

HE heeft 99% van de woningen met een huurprijs tot € 710,68 toegewezen aan woningzoekenden met een inkomen tot € 36.165 (prijspeil 2017). Hiermee voldoet HE aan de Europese toewijzingsnorm voor het toewijzen van de sociale huurwoningen aan de doelgroep.

Passendheidstoets

Sinds 1 januari 2016 moeten corporaties woningen passend toewijzen. Deze passendheidsnorm schrijft voor dat aan 95% van de huurders met recht op huurtoeslag een woning tot de aftoppingsgrens verhuurd moet worden en dat maximaal 5% een duurdere woning mag krijgen. In 2017 heeft HE met 98,02% aan deze norm voldaan.

Van de 101 verhuurde Daeb-woningen, had 77,2% (78 woningen) een betaalbare huurprijs voor gezinnen met recht op huurtoeslag. 87% van deze 78 woningen is ook daadwerkelijk verhuurd aan huishoudens met een inkomen tot de huurtoeslaggrens.

Huishoudtype	Leeftijd	Inkomen	Onder aftoppingsgrens	Onder liberalisatiegrens
Eénpersoons	< 65 jaar	≤ 22.100	36	0
		> 22.100	6	13
	≥ 65 jaar	≤ 22.100	9	-
		> 22.100	2	-
Tweepersoons	< 65 jaar	≤ 30.150	10	-
		> 30.150	-	4
	≥ 65 jaar	≤ 30.175	2	2
		> 30.175	1	2
Drie- en meerpersoons	< 65 jaar	≤ 30.150	11	-
		> 30.175	1	2
	≥ 65 jaar	≤ 30.150	-	-
		> 30.175	-	-
TOTAAL			78	23

Streefhuurbeleid

In 2017 is een start gemaakt met het formuleren van een nieuw streefhuurbeleid met als doel op lange termijn voldoende passende woningen aan te kunnen bieden. Hierin wordt het aantal benodigde woningen voor jongeren tot 23 jaar en ouderen meegenomen. Het traject, waarbij het Huurdersplatform Helpt Elkander actief wordt betrokken, loopt door in 2018.

1.4 Huisvesting bijzondere doelgroepen

HE huisvest zowel reguliere woningzoekenden, starters en doorstromers als bijzondere doelgroepen. Zij krijgen een passend woningaanbod of worden via een instelling gehuisvest. HE verhuurt 93 woningen aan bijzondere doelgroepen, waarvan 5 woningen aan Lunet Zorg (begeleid wonen voor mensen met een beperking), 18 woningen aan Stichting Woon Initiatief Nuenen (initiatief van ouders met meervoudig gehandicapte kinderen) en 70 zorgwoningen voor ouderen aan zorgaanbieder Archipel.

Verhuringen aan bijzondere doelgroepen

Verhuringen	Aantal	Percentage
Regulier via Wooniezie	68	67%
Woningruil	4	4%
Urgenten		
Volkshuisvestelijke urgentie (statushouders)	13	13%
Maatschappelijke urgentie	6	6%
Overige bijzondere doelgroepen		
Verhuringen via Archipel	8	8%
Overige	2	2%
Totaal aantal verhuringen	101	100%
Totaal percentage bijzondere verhuur*		19%

Urgenten

De gemeente Nuenen heeft een huisvestingsverordening voor mensen die in een kwetsbare positie terecht komen en ondersteuning nodig hebben in het vinden van passende huisvesting. Het is een vangnet in de vorm van een urgentieregeling die vanaf januari 2016 geldt in de negen gemeenten binnen het Stedelijk Gebied Eindhoven (hierna SGE). Als uitgangspunt geldt dat 75% van de vrijkomende woningen wordt toegewezen aan regulier woningzoekenden en 25% aan urgent-woningzoekenden. Afsproken is dat dit gemonitord wordt en dat zo nodig maatregelen worden genomen om een rechtvaardige verdeling van woningen in de huurvoorraad te bewerkstelligen.

HE heeft in 2017 19% toegewezen aan urgent woningzoekenden, waarvan het grootste deel aan statushouders (13%).

Statushouders

De gemeente Nuenen heeft in relatie tot het geringe aandeel sociale huurwoningen een forse taakstelling in het huisvesten van vergunninghouders en daarin ook een flinke achterstand opgelopen de afgelopen jaren. Om deze achterstand in te lopen en te voldoen aan de nieuwe taakstelling is in 2017 in samenwerking met corporaties gezocht naar alternatieven en zijn er ook gemeentelijke huurpanden ingezet.

Taakstelling 2017	Aantal personen
Achterstand per 01-01-2017	37
Taakstelling 1 ^e helft 2017	18
Taakstelling 2 ^e helft 2017	14
Totaal te huisvesten in 2017	69

Statushouders gehuisvest	Aantal personen
Woningen Helpt Elkander	27
Woningen Woonbedrijf	12
Woningen gemeente	23
Totaal gehuisvest	62
Nog te huisvesten	7

Overige bijzondere doelgroepen

De verhuringen via zorgverlener Archipel zijn verhuringen binnen de 70 woningen in het complex Jo van Dijkhof en woningen aan de Sien de Grootstraat. Deze woningen worden toegewezen via Archipel. De overige verhuringen zijn twee huurovereenkomsten die zijn omgeklapt van Lunetzorg naar cliënten. Deze cliënten woonden al een aantal jaren in de woning via Lunetzorg.

1.5 Betaalbaarheid

HE heeft voldoende betaalbare woningen voor de primaire doelgroep: huishoudens met recht op huurtoeslag en huishoudens met een inkomen tot € 36.165 per jaar.

Eind 2017 heeft 97,94% van de huurwoningen een huurprijs tot en met de maximale huurtoeslaggrens van € 710,68 en 81,23% heeft een huurprijs van onder de aftoppingsgrens van € 635,05 (drie- en meerpersoonshuishoudens).

Huurverhoging

Vanaf 2017 geldt de huursombenadering. Het totaal aan huurstijgingen bij woningcorporaties - de huursom - mocht in 2017 niet hoger zijn dan gemiddeld 1,3 procent (inflatie + 1%). Dat is inclusief het optrekken of verlagen van de huur na een verhuizing (huurharmonisatie). De huurstijging bij individuele huurders kan hoger of lager zijn, mede afhankelijk van het inkomen.

In overleg met het Huurdersplatform heeft Helpt Elkander besloten om bij de huurverhoging 2017 geen inkomensafhankelijke huurverhoging toe te passen en de volgende huurverhogingspercentages te hanteren:

	Huurverhogings-percentage
Sociale huurwoningen	
Huishoudens die nu al de streefhuur of meer aan de streefhuur betalen.	0%
Huishoudens die nu nog een prijs onder de streefhuur betalen tot een maximum van die streefhuur.	max. 1,025%
Woningen met een geliberaliseerd contract en garages/parkeerplaatsen	1,025%
Gemiddelde huurverhogingspercentage per 1 juli 2017	0,8%

Bezwaarschriften huurverhoging

In 2017 heeft HE geen bezwaarschriften tegen de huurverhogingsvoorstellen ontvangen.

Huurincasso

HE voert actief beleid om betalingsachterstanden te voorkomen. De medewerkers van afdeling financiën signaleren betalingsproblemen tijdig en bieden huurders een betalingsregeling aan. In 2017 heeft HE het overleg met het Centrum Maatschappelijke Deelname (CMD) van de gemeente en de overige corporaties in Nuenen opgestart en werkafspraken te maken over de werkwijze bij preventie en signalering van huurachterstanden. In 2018 worden deze afspraken nader geconcretiseerd en vastgelegd in een convenant.

Een geplande voorlichtingsbijeenkomst voor huurders over het voorkomen van en handelen bij schuldenproblematiek is in overleg met de gemeente niet opgepakt in 2017. In de omgeving zijn al diverse pogingen gedaan, maar in de praktijk blijkt het lastig om de juiste mensen naar zo'n bijeenkomst te krijgen. In 2018 wordt in overleg met de gemeente bepaald op welke andere wijze we huurders kunnen informeren.

Eind 2017 liepen 56 betalingsregelingen (2016: 39) voor een totaal bedrag van afgerond € 46.400 (2016: € 34.500). Ten opzichte van 2016 zijn meer betalingsregelingen afgesloten. Het percentage huurachterstand van de totale bruto-jaarhuur van de zittende huurder, waarvoor geen betalingsregeling is afgesloten, is hierdoor van 0,35% eind 2016 afgenomen naar 0,18% eind 2017. In bedragen huurachterstand spreken we over respectievelijk € 38.000 en € 19.000.

Ontruiming

HE vindt het belangrijk om zoveel mogelijk uitzettingen te voorkomen. Op het moment dat er een ontruimingsvonnis is in verband met huurachterstand bekijkt HE of het mogelijk is de huurder een 'laatste kans'-overeenkomst aan te bieden. In dat geval wordt het ontruimingsvonnis niet tot uitvoering gebracht, maar krijgt de huurder nog een laatste kans om een regeling te treffen en de huur te betalen onder strikte voorwaarden. Zodra de huurder de voorwaarden niet nakomt, wordt alsnog de ontruiming in gang gezet.

In het geval van hennep vragen wij de huurder direct de huur op te zeggen. Wij investeren veel tijd in het begeleiden en ondersteunen van huurders in zo'n situatie. Dit om te voorkomen dat de huurder geconfronteerd wordt met de hoge kosten voor een procedure en ontruiming. Op het moment dat een huurder de huur niet zelf opzegt, starten we een procedure tot ontruiming. In 2017 is één woning ontruimd op basis van hennep en bij vier vonnissen van huurschuld is een "laatste kans" -overeenkomst afgesloten.

2. KWALITEIT VAN HET BEZIT

HE staat voor een goede basiskwaliteit en onderhoud van de woningen. Echter zal, door het feit dat betaalbaarheid steeds belangrijker wordt, differentiatie in huurprijzen en kwaliteitsniveaus nodig zijn om een passende woning te kunnen blijven bieden.

Onze ambitie

We bieden woningen met een goede prijs-kwaliteitverhouding die past bij de samenstelling van onze primaire doelgroep.

Onze plannen voor 2017:

- ✓ We hebben de basiskwaliteit per product-marktcombinatie per complex/buurt bepaald in overleg met HP.
- Wij voeren efficiënt onderhoud op basis van gemaakte afspraken met onze leveranciers (in SLA's) voor alle onderhoudswerkzaamheden.
- ✗ We hebben met belanghouders verkend welke (financiële) mogelijkheden er zijn om energielasten te beperken om de woonlasten betaalbaar te maken.
- ✓ We hebben de huurders tijdens de ALV 2017 geïnformeerd over de mogelijkheden energie te besparen.

✓ gerealiseerd – in uitvoering of vertraagd ✗ niet gerealiseerd

2.1 Onderhoud

Om de woningportefeuille op de gewenste kwaliteit te houden, voert HE verschillende soorten technisch onderhoud uit. Namelijk het planmatig onderhoud, wat bestaat uit onderhoud op basis van onderhoudscycli, en het dagelijks onderhoud, wat bestaat uit onderhoud naar aanleiding van reparatieverzoeken, van nieuwe verhuringsen of als gevolg van incidentele vervangingen binnenwerk (keuken, badkamer en/of toilet).

Onderhoudslasten in 2017

Bedragen x € 1000

	Begroting 2017	Realisatie 2017	Vershil
Dagelijks onderhoud	412	910	-498
Planmatig onderhoud	967	1.088	-121
Totaal	1.379	1.998	-619

Dagelijks onderhoud

Het dagelijks onderhoud bestaat uit reparatie-, mutatie- en incidenteel onderhoud. Onderdeel van het mutatieonderhoud is het vervangen van bijvoorbeeld een keuken, badkamer en/of toilet. Dit onderhoud voert HE niet planmatig uit. Op het moment dat bij mutatie blijkt dat vervanging noodzakelijk is, plaatst HE een nieuwe keuken, toilet of badkamer. Dit kan ook op verzoek van de huurder plaatsvinden, waarbij HE het verzoek beoordeelt op de technische noodzaak. De kosten voor het vervangen van bijvoorbeeld een keuken, badkamer en/of toilet zijn verantwoord onder dagelijks onderhoud als incidenteel onderhoud. Deze laatste post zorgt in 2017 voor een aanzienlijke overschrijding van de begroting.

Planmatig onderhoud

Planmatig onderhoud bestaat uit het cyclisch onderhoud en het contractonderhoud. Het cyclische onderhoud wordt vastgesteld op basis van onderhoudscycli en conditiemetingen van het bezit. In 2017 is een derde van het woningbezit onderworpen aan een conditiemeting en zijn de resultaten hiervan vertaald in de meerjarenonderhoudsbegroting 2018-2027. Daarnaast zijn in 2017 onder andere de volgende vermeldenswaardige werkzaamheden uitgevoerd: schilderwerk, vervangen dakkapellen in complex Keizershof en asbestsanering. De onvoorziene asbest in het complex Keizershof heeft voor een aanzienlijke meerwerkpost gezorgd.

In 2017 hebben we gewerkt aan een aanpassing en verfijning van het planningsprogramma voor het planmatig onderhoud (O-Prognose) om tot een verbeterde meerjarenonderhoudsbegroting te komen.

Asbestinventarisatie

HE heeft in 2016 op basis van een steekproef een asbestinventarisatie laten uitvoeren in de woningen die voor 1994 gebouwd zijn. Tijdens deze asbestinventarisatie is bepaald of er asbest aanwezig is, om wat voor soort asbest het gaat en in hoeverre dit risico's met zich meebrengt. In 2017 zijn de resultaten verder uitgewerkt in een risicoanalyse en zijn de resultaten door vertaald in de meerjarenonderhoudsbegroting. In 2018 informeert HE de huurders over de resultaten en stelt een asbestbeheerplan op.

Contractonderhoud

Het contractonderhoud heeft betrekking op preventief en correctief onderhoud aan onder andere cv-installaties en liften.

2.2 Duurzaamheid en energielabels

Verduurzaming van de voorraad is een belangrijke opgave voor HE. Helpt Elkander heeft de ambitie om in 2021 een gemiddelde energie-index van 1,25 te halen. Om dit te bewerkstelligen, ligt er een opgave van energetische maatregelen voor 321 woningen. Hierbij geldt dat de hiermee gepaard gaande investeringen moeten leiden tot dalende of gelijkblijvende woonlasten van de huurders. In 2018 starten we met de (voorbereidings)werkzaamheden om vanaf 2019 energetische maatregelen te gaan treffen.

Energielabels

Eind 2017 was de gemiddelde energie-index iets gedaald, van 1,53 naar 1,52. De energie-index is nog gebaseerd op de oude rekenmethode (voor 2015). Een herijking naar de nieuwe rekenmethode kan nog voor een verschuiving van de index zorgen. Aanpassingen voortvloeiend uit de nieuwe rekenmethodiek worden doorgevoerd na het verlopen van de termijn van tien jaar of na uitvoering van ingrepen aan woningen die leiden tot een verbetering van de energie-index.

Energiebesparing

In 2017 hebben we huurders/leden tijdens de Algemene Ledenvergadering geïnformeerd over hoe energie te besparen. Een medewerker van het adviesbureau Atriensis liet zien welke mogelijkheden er zijn om makkelijk te besparen op de energiekosten en gaf een toelichting op de opbouw van een energienota.

2.3 Individuele woningverbetering

Woningverbetering

HE vindt het belangrijk om haar huurders keuzevrijheid te bieden. Indien een huurder graag een kwaliteitsverbetering van zijn woning wenst, kan hij hiertoe een verzoek indienen bij HE. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het plaatsen van een dakkapel of isolatiewerkzaamheden. Indien HE met de verbetering en de huurder met de daarbij behorende huurprijsaanpassing akkoord gaan, voert HE de woningverbetering uit. In 2017 heeft HE dertien verzoeken binnen gekregen en op verzoek van zes huurders daadwerkelijk woningverbeteringen aangebracht in de vorm van isolatiemaatregelen en het plaatsen van dakramen. De totale kosten van deze zes huurders bedroegen € 12.000 inclusief btw en zijn doorberekend in de huur.

Zelf de woning aanpassen

HE biedt huurders de mogelijkheid om zelf kwaliteitsverbeteringen door te voeren in hun woning, de zogenaamde Zelf Aangebrachte Voorziening (ZAV). Voor de wat meer ingrijpende aanpassingen heeft de huurder vooraf toestemming nodig van HE. HE toetst de aanvraag aan de voorwaarden, zoals veiligheid, en geeft aan of de voorziening wel of niet in de woning mag achterblijven bij het verlaten van de woning.

In 2017 zijn er zestien ZAV-aanvragen binnengekomen, waarvan twaalf gehonoreerd, drie in behandeling en één afgewezen.

3. HUURDERS DICHTERBIJ EN OOG VOOR DE WOONOMGEVING

HE hecht veel belang aan de mening van de huurders. Tevens hebben huurders vanuit de Woningwet een belangrijke rol gekregen. Huurdersparticipatie is dan ook een belangrijk thema. Ondanks dat er in Nuenen sprake is van kwalitatief goede wijken, krijgen wij ook steeds meer te maken met zorg en welzijnsproblematiek van bewoners.

Onze ambitie

We hebben draagvlak bij huurders voor het beleid van HE.

Onze plannen voor 2017:

- ✓ We hebben de samenwerking met het HP geëvalueerd en afspraken gemaakt.
- ✗ We hebben ons beleid in duidelijke en zakelijke taal verwoord, hebben dit getoetst bij het HP en we hebben de behoefte aan (nieuwe) communicatiemiddelen geïnventariseerd.
- ✓ Klantvisie is opgesteld.
- We hebben in overleg met het HP een leefbaarheidsscan en/of een wijkscan georganiseerd om de leefbaarheid te inventariseren.

✓ gerealiseerd – in uitvoering of vertraagd ✗ niet gerealiseerd

3.1 Overleg huurders

Huurdersplatform Helpt Elkander (HP)

Huurders hebben vanuit de Woningwet een belangrijker rol gekregen. HE staat graag dicht bij de huurders en hecht dan ook veel waarde aan de mening van de huurders. Huurders moeten mee kunnen praten over het beleid en de keuzes die we daarin maken.

Eind 2015 is de huurdersorganisatie 'Huurdersplatform Helpt Elkander' formeel opgericht. Een informele vereniging die de belangen van de huurders behartigt en daarmee het wettelijk aanspreekpunt voor de huurdersparticipatie vormt.

De basis van de participatievorm ligt vast in een gezamenlijk opgesteld visiedocument. De gedachte is een Huurdersplatform dat bestaat uit een vaste kerngroep, die het proces bewaakt en een platform dat primair inhoudelijk gesprekspartner is voor HE. Het platform staat open voor geïnteresseerde huurders die over een bepaald thema willen meepraten.

In de praktijk is het sinds de oprichting lastig gebleken om meer deelnemers aan het platform te binden en was in 2017 de kerngroep gelijk aan het volledige platform.

Om de samenwerking en het vertrouwen tussen HE en het HP te verbeteren heeft in 2017 onder externe begeleiding een tweetal gesprekken plaatsgevonden. In 2017 is dit traject afgerond en hebben beide partijen geconcludeerd dat de samenwerking zeer goed is. Door het beperkte aantal leden en de hoeveelheid van onderwerpen waarin het HP zich moest verdiepen was de druk hoog voor het HP.

Inhoudelijk heeft het HP in 2017 advies gegeven over de huurverhoging 2017, de begroting 2018-2022, de aansluiting bij DOOR! en het toepassen van de modules eerste reageerder en

loting binnen Wooniezie. HE heeft enkele besluiten gewijzigd naar aanleiding van de uitgebrachte adviezen, zoals bij de huurverhoging. Verder hebben we het HP geïnformeerd over diverse projecten, zoals de woningsplitsing en de herontwikkeling van twee bestaande kantoorpanden.

In 2017 heeft het HP een belangrijke rol gespeeld in het traject omzetting van vereniging naar stichting. Zo hebben zij onder andere gesprekken met leden gevoerd, mede de kernboodschap bepaald en deze ook uitgedragen tijdens de ALV in november. Op basis van het door HE uitgebrachte bod aan de gemeente heeft het HP, conform de Woningwet, als volwaardig partner deelgenomen aan de gesprekken over de prestatieafspraken voor 2018. In maart 2017 ondertekende zij mede de prestatieafspraken 2017-2020 en op 30 november 2017 de afspraken voor 2018.

Met de kerngroep hebben we een aantal praktische afspraken gemaakt over onder andere de begroting en de planning van te bespreken onderwerpen in 2017. Tevens hebben we afgesproken om de samenwerking begin 2018 opnieuw te evalueren.

Algemene Ledenvergadering (ALV)

HE is een vereniging waarvan veel huurders lid zijn. Tevens is nog een aantal mensen lid dat in het verleden een woning gekocht heeft van HE, de lid-kopers. De laatste jaren zien we een afname van het aantal nieuwe huurders dat lid van de vereniging wenst te worden.

Op 20 april 2017 vond de jaarlijkse ALV plaats. Tijdens deze vergadering werd het jaarverslag 2016 goedgekeurd. Tevens zijn de ontwikkelingen rondom de Woningwet aan de leden toegelicht en wat dat voor HE betekent als vereniging. De Veegwet, die sinds 1 juli 2017 van kracht is, bepaalt dat verenigingen over alle besluiten van het bestuur die ter goedkeuring aan de RvT moeten worden voorgelegd, eerst een advies aan de ALV gevraagd moet worden.

HE en het HP waren van mening dat de Veegwet een onwerkbaar situatie op zou gaan leveren en dat de belangen van de huurders beter behartigd kunnen worden in een stichting. Daarom is tijdens een extra ALV op 27 november 2017 aan de leden het besluit voorgelegd om de vereniging om te zetten naar een stichting. Meer dan 90% van de 54 aanwezige stemgerechtigden leden heeft voor dit besluit gestemd. Tevens hebben de leden ingestemd met de bijbehorende statuten en het bestuur opdracht gegeven de omzetting tot uitvoering te brengen. Het verenigingsgeld zal worden besteed aan de viering van het 100 jarig bestaan van Helpt Elkander eind 2019.

Bewonerscommissie Jo van Dijkhof

HE voert tweemaal per jaar overleg met de bewonerscommissie van het complex Jo van Dijkhof. In deze bewonerscommissie zijn zowel huurders van HE als huurders van Archipel vertegenwoordigd. Overleg vindt plaats onder andere over zaken omtrent het gebouw en over hoe het woongenot van de bewoners verbeterd kan worden. Door dit structurele overleg bestaat er een nauwe en goede samenwerking tussen bewoners van dit complex en HE.

Informatiebijeenkomsten

Op projectbasis organiseert HE bewonersavonden om huurders te informeren over bijvoorbeeld het geplande onderhoud aan hun complex. Ter aanvulling op het online onderzoek over de dienstverlening dat HE heeft uitgezet onder alle huurders is een brainstormbijeenkomst georganiseerd. Tijdens deze bijeenkomst is gesproken over wat huurders belangrijk vinden in de dienstverlening en wat hun behoeften zijn als het gaat om dichterbij de huurder te komen. Meer informatie over dit onderzoek staat beschreven in paragraaf 6.1

Dag van het huren

HE nam dit jaar voor het eerst deel aan de Dag van het Huren op zaterdag 7 oktober 2017. De dag waarop aandacht wordt gevraagd voor het werk van corporaties. Vele bezoekers hebben door het aanbod van verschillende activiteiten in het kantoor van HE kennis kunnen maken met het werk en de medewerkers van HE. De leden van het Huurdersplatform waren aanwezig om huurders over hun belangrijke taak als belangenbehartiger te vertellen. Het was een geslaagde dag waarop we dichtbij onze huurders waren.

3.2 Gebiedsontwikkeling

HE investeert in de leefbaarheid van wijken en buurten. Dit kan bijvoorbeeld 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.

In 2017 heeft HE geïnvesteerd in één specifiek leefbaarheidsproject. In samenwerking met de zorginstelling Savant zijn, vanwege de voor Savant te realiseren nieuwbouw, voor drie huurders een achterpad, een schutting en poorten gerealiseerd. Dit leverde een meerwaarde voor de huurders en het straatbeeld is verbeterd.

Kijk op uw Wijk

De gemeente voert vier keer per jaar een wijkschouw 'Kijk op uw wijk' uit om samen met bewoners verbeterpunten aan stenen en groen te inventariseren. Als de wijkschouw in een wijk, waar HE woningen heeft, plaatsvindt, sluit HE aan om vragen van huurders te beantwoorden. Zoals in de prestatieafspraken vastgelegd, bekijken we in overleg met het HP of we zelf een wijkscan willen organiseren. In 2018 bepalen we gezamenlijk wat we precies verstaan onder een wijkscan, wat het doel daarvan is en in welke wijk de wijkscan gaat plaatsvinden.

Maatschappelijk vastgoed

Door de verhuizing van scholen is de leegstand opgelost en is er één school volledig vrij gekomen. Deze school is aansluitend tijdelijk verhuurd aan het Plein College Nuenen, totdat de renovatie van hun schoolgebouw is afgerond. In 2017 is HE gestart met het ontwikkelen van een visie voor het vrijkomende schoolgebouw.

3.3 Sociaal-maatschappelijk netwerk

Bij niet-fysieke ingrepen gaat de aandacht vooral naar sociale cohesie en verbinden van mensen met elkaar en met de buurt. HE onderhoudt doorlopend contacten met het gehele maatschappelijke middenveld, zoals de gemeente en zorgpartijen.

Overleg Centraal Maatschappelijke Deelname

Een aantal jaren heeft HE deelgenomen aan overleg Centraal Maatschappelijke Deelname-overleg dat door de gemeente Nuenen werd georganiseerd. In dit overleg worden specifieke zorgcasussen besproken. HE wordt niet meer structureel uitgenodigd voor dit overleg. Helpt Elkander ziet hier echter wel meerwaarde in. In de prestatieafspraken voor 2018 is daarom afgesproken dat de gemeente gaat kijken hoe en in welke vorm de samenwerking verbeterd kan worden.

Buurtbemiddeling

Mede op initiatief van Helpt Elkander is er buurtbemiddeling in Nuenen opgestart. Vrijwilligers zijn opgeleid tot buurtbemiddelaar. Tijdens de evaluatie van 2016 is geconstateerd dat buurtbemiddeling steeds complexer wordt. De casussen, waarin ook psychische stoornissen en andere aandoeningen een rol spelen, worden steeds groter. Ook gaven de deelnemende corporaties aan te weinig zicht te hebben op de voortgang van de casussen. In 2017 is een plan gemaakt voor de verbetering van buurtbemiddeling dat in 2018 tot uitvoering wordt gebracht.

4. FINANCIËLE CONTINUÏTEIT

Onze ambitie

We realiseren een zodanige financiële positie dat er keuzevrijheid is.

Onze plannen voor 2017:

- We verbeteren onze financiële positie door in 2017 de grond- en ontwikkellocaties zijnde niet-Daeb, de commerciële ruimtes en een aantal MOG te verkopen.
 - ✓ Wij en onze belanghouders weten wat we kunnen, omdat we onze portefeuillestrategie en de te realiseren (sociale) rendementen per product-marktcombinatie en per (sub)complex hebben bepaald.
 - ✓ We hebben een strategiekaart ontwikkeld in het kader van risicomanagement.
 - ✓ We hebben een financieel beleidsplan.
- ✓ gerealiseerd — in uitvoering of vertraagd ✗ niet gerealiseerd/niet gestart

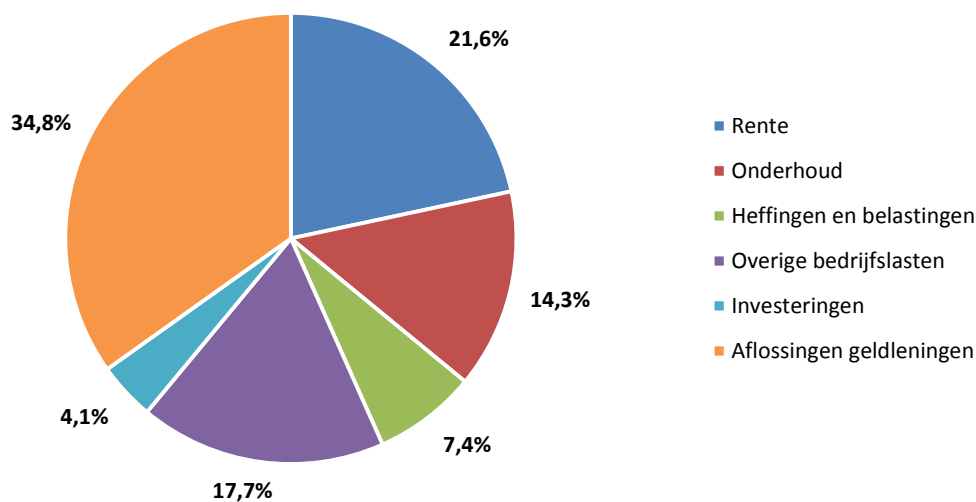
4.1 Algemeen

HE is een maatschappelijke organisatie en is transparant over haar middelen en de wijze waarop die worden ingezet. De afgelopen jaren zijn onze middelen steeds schaarser geworden, mede als gevolg van de verhuurderheffing. De verhuurderheffing voor HE is in 2017 verder opgelopen tot € 1,1 miljoen, dat is gemiddeld circa € 795 per woonegelegenheid. Daarnaast stellen de belanghouders Autoriteit woningcorporaties (hierna Aw) en WSW hogere eisen aan risicobeheersing en verantwoordingsstukken (diepgang en frequentie). Dit betekent een verzwaring van de administratieve en (deels) financiële last. De corporaties kunnen hiervoor compensatie vinden door te besparen op de bedrijfslasten en/of het verkopen van woningen en/of het verhogen van de huren.

HE scoort met de gemiddelde bedrijfslasten per vhe als gemiddeld in de sector. Het is een uitdaging om hieraan te blijven voldoen, omdat de verzwaring van de administratieve en (deels) financiële lasten vooral effect heeft op de kleinere corporaties.

De inkomsten van HE bestaan voornamelijk uit de huren. HE kan beperkt sturen op deze kasstroom door het toepassen van huurharmonisatie bij mutaties. Daarnaast bestaan de inkomsten uit verkoop van bezit, rente en overige opbrengsten zoals administratieve vergoedingen.

Uitgaven 2017



De uitgaven in 2017 bestonden voor meer dan de helft (56,4%) uit (eind)aflossingen (34,8%) en rentebetalingen van geldleningen (21,6%). De uitgaven voor onderhoud, overige bedrijfslasten en heffingen en belastingen staan redelijk in verhouding met elkaar. Een relatief klein deel van de uitgaven betrof investeringen (4,1%) welke voornamelijk betrekking hebben op drie aankopen van woonegelegenheden (verkoop onder voorwaarden) voor doorverkoop.

Governance

In het kader van goed en transparant governance heeft HE in 2017 een aantal documenten (opnieuw) vastgesteld, zoals een afwegingskader bij het (des)investeringsstatuut, een addendum voor het reglement financieel beleid en beheer, een treasuryjaarplan en een strategiekaart inzake risicomanagement.

HE voldoet aan alle eisen op het gebied van governance.

Borging Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

Op basis van het jaarverslag 2016 en de prognosegegevens 2017 tot en met 2021 heeft het WSW verklaard dat HE voldoet aan de eisen van borgbaarheid en heeft het WSW het borgingsplafond bepaald. HE heeft onder het afgegeven borgingsplafond ruimte voor het aantrekken van een WSW geborgde lening van € 1,7 miljoen. Een hogere hoofdsom kan slechts met WSW-borging aangetrokken worden nadat een verzoek tot verhoging van het borgingsplafond is goedgekeurd door het WSW.

Oordeel Autoriteit woningcorporaties (Aw)

De Aw is de externe financiële toezichthouder voor de corporatiesector. Jaarlijks beoordeelt de Aw de individuele corporatie en adviseert de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijkrelaties over de financiële positie van de corporatie en over de voorgenomen activiteiten in relatie tot de vermogenspositie van de corporatie. In de toezichtbrief 2017 geeft de Aw aan dat HE proactief informeert over de ontwikkelingen. Betreffende de rechtmatigheid welke gaat over de naleving van wet- en regelgeving wordt een zaak onder de aandacht

gebracht, namelijk het voldoende toezicht houden op verbindingen. De Aw merkt op dat zij een governance audit zullen uitvoeren op onze administratieve organisatie rondom projecten en verbindingen. HE is doende om de bestaande verbindingen op te heffen en heeft als beleid géén nieuwe verbindingen aan te gaan.

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties stuurt jaarlijks een brief met daarin het oordeel over de werkzaamheden van HE over het afgelopen jaar. In deze zogenaamde oordeelsbrief stelt de minister dat is vastgesteld dat HE heeft voldaan aan de 'Europese toewijzingsnorm', waarbij 90% van de woningen met een huurprijs tot € 710,68 is toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot € 36.165 (2017). Per 1 juli 2015 is deze norm tijdelijk gewijzigd in de 80-10-10-regel (tot 1 januari 2021): van de sociale huurwoningen moet minimaal 80% worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot € 36.165, maximaal 10% aan huishoudens met een inkomen tot € 40.349 en maximaal 10% aan hogere inkomens. Ook is in de brief opgenomen dat HE, op basis van het uitgebrachte advies van het Aw, aan haar financiële verplichtingen kan voldoen.

4.2 Jaarresultaat

Het boekjaar 2017 wordt afgesloten met een positief jaarresultaat van € 2.380.000.

In 2016 bedroeg het resultaat € 45.963.000 positief en in de begroting 2017 was een positief jaarresultaat van € 2.747.000 begroot.

Omschrijving	realisatie 2016	begroting 2017	realisatie 2017
bedrijfsopbrengsten	10.780	10.451	10.556
overige bedrijfslasten	-5.228	-4.689	-5.067
Operationeel resultaat	5.552	5.762	5.489
verkoopresultaat	189	279	577
waardeveranderingen	38.060	-366	1.851
overige organisatiekosten	0	0	-2.500
financieringslasten	-3.144	-2.888	-2.862
Resultaat vóór belasting	40.657	2.787	2.555
belastingen + deelnemingen	5.306	-40	-175
Resultaat na belasting	45.963	2.747	2.380

Het verschil in jaarresultaat ten opzichte van de jaarrekening 2016 en/of ten opzichte van de begroting 2017 kan grotendeels verklaard worden door:

- de waardeveranderingen: het handboek modelmatig waarden marktwaarde, geactualiseerd per 31 december 2017 (hierna handboek 2017), wijkt op onderdelen af van het voor 2016 gehanteerde handboek (uitgebracht ten tijde van de dVi2016), waardoor in 2017 een waardeverandering van het vastgoed heeft plaatsgevonden.
- de overige organisatiekosten: in 2017 is HE conform de VSO een vergoeding aan de gemeente verschuldigd voor de door de gemeente geleden plankosten en/of schade.
- De belastingen en deelnemingen: in 2016 is voor het eerst een belastinglatentie opgenomen voor verrekenbare verliezen, waardoor er sprake was van een positieve mutatie in het resultaat. De komende jaren zal er normaliter sprake zijn van een vrijval en dus van een negatieve mutatie in het resultaat.

4.3 Realiseerbaarheid waarde onroerende zaken in exploitatie

Per 31 december 2017 is in totaal € 83.193.000 aan ongerealiseerde positieve herwaarderingen in de herwaarderingsreserve begrepen (2016: € 83.738.000) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie, per complex, tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het handboek 2017 bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving. De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van HE. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het Daeb bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (Daeb) huurwoningen.

Het bestuur van HE heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van de herwaarderingsreserve dat bij ongewijzigd huurbeleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. De reden is dat corporaties geen marktconforme opbrengsten hebben. Immers, corporaties houden hun woningen beschikbaar voor de doelgroep en vragen lagere huren dan marktpartijen. Corporaties gaan uit van een berekening bedrijfswaarde op basis van toekomstige kasstromen, waarbij voor de eerste vijf jaren corporatiebeleid wordt ingerekend. Vanaf jaar 6 wordt gerekend met sectorspecifieke parameters en uitgangspunten zoals voorgeschreven door het WSW. De marktwaarde in verhuurde staat bedraagt € 171 miljoen en de bedrijfswaarde € 102 miljoen. Het verschil van € 69 miljoen kunnen we als volgt verklaren:

- € 46 miljoen is niet realiseerbaar op basis van ons huidige streefhuurbeleid.
- € 23 miljoen is niet realiseerbaar op basis van ons huidige beleid ten aanzien van de onderhouds-, beheer- en leefbaarheidsuitgaven.

Naast het verschil tussen marktwaarde in verhuurde staat en de bedrijfswaarde is in de bedrijfswaarde een bedrag van € 23 miljoen ingerekend als restwaarde van het vastgoedbezit. Dit impliceert dat in totaal ruim 75% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is.

4.4 Treasury

Specifieke doelen op het gebied van treasury in 2017:

- ✓ Blijvend monitoren van de ontwikkeling van een eventuele financieringsbehoefte en indien nodig met het WSW overleggen over het geconstateerde tekort aan ruimte onder het borgingsplafond.
- ✓ Bewaken dat voldaan wordt aan de normen voor de door het WSW gedefinieerde Financial Risks.
- ✓ Conform Treasurystatuut wordt de relatie met de huisbank (ING Bank) driejaarlijks beoordeeld.
- ✓ Bepalen en analyseren van de investeringsruimte ten behoeve van het, voor 1 juli 2017, bij de gemeente/huurdersorganisatie in te dienen bod op volkshuisvestelijke activiteiten.

Behoudens de reguliere aflossingen en rentebetalingen vond er in 2017 ook een eindaflossing plaats van € 4,5 miljoen op de roll-over lening van € 6,5 miljoen. De gemiddelde rentevoet van de leningenportefeuille is gestegen van 4,10% in 2016 naar 4,26% in 2017. De oorzaak is de eindaflossing van de roll-over lening die een negatieve rente (euribor) kende.

HE maakt géén gebruik van afgeleide financiële instrumenten zoals derivaten.

HE heeft in voorgaande jaren woningen verkocht middels de zogenaamde Koopgarantregeling. Dit houdt in dat HE verplicht is de woning terug te kopen waarbij de winst of verlies, volgens een in de koopovereenkomst vastgelegd percentage, wordt gedeeld tussen koper en verkoper. Deze constructie wordt aangemerkt als een financieringsconstructie en impliceert in principe 'Verkoop Onder Voorwaarden (VOV)'. Het Ministerie VROM, thans het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, heeft vooraf toestemming verleend aan HE om de woningen onder voorwaarden te verkopen.

4.5 Financiële graadmeters

Alle financiële ratio's over het jaar 2017 voldoen aan de normen zoals gesteld door externe belanghouders Aw en WSW. Met de kengetallen scoort HE goed ten opzichte van de sectorgemiddelden, met uitzondering van de gemiddelde schuldpositie per vhe. HE heeft in termen van aantal vhe's relatief gezien weinig MOG-bezit maar in termen van financiële waarde relatief gezien veel MOG-bezit. Indien dit bezit buiten beschouwing wordt gelaten is ook de gemiddelde schuldpositie conform het sectorgemiddelde.

Financiële positie

De solvabiliteit voldoet aan de WSW norm en laat de komende jaren een verbetering zien in de verhouding tussen het EV en het TV. Dit betekent dat HE op langere termijn kan voldoen aan de financiële verplichting en het EV voldoende buffer biedt in het geval van calamiteiten. De liquiditeit ofwel de verhouding tussen de direct beschikbare liquide middelen en de kortlopende schulden is van dien aard dat HE ook op korte termijn kan voldoen aan de financiële verplichting. We zien de komende jaren een verbetering van de LTV doordat het saldo van de geldleningenportefeuille niet evenredig stijgt met de waardeontwikkeling van het vastgoed.

Kasstromen

De operationele kasstroom heeft een positief verloop en geeft in de toekomst voldoende armslag om de juiste volkshuisvestelijke investeringen te doen. De financiële meerjarenbegroting van 2018-2022 laat zien dat de financiële continuïteit van HE gewaarborgd is voor de komende jaren. De financieringsbehoefte is doorgerekend en is naar verwachting in te vullen met geborgde geldleningen. Het borgingsplafond zal naar verwachting hiertoe toereikend zijn.

4.6 Besluit deelnemingen en verbindingen

Per 24 september 1996 heeft HE een Besloten Vennootschap opgericht genaamd 'Combibouw Nuenen BV' (hierna Combibouw). De oprichting van de BV heeft plaatsgevonden met instemming van de daartoe bevoegde overheid. HE is 100% aandeelhouder. Het aandelenkapitaal bedraagt € 18.000. De deelneming is gewaardeerd tegen de nettovermogenswaarde. De deelneming heeft een grondpositie in handen. Ten behoeve van de aankoop van deze gronden is in 1996 een lening van € 346.000 door HE verstrekt aan Combibouw. Daarnaast zijn de afgelopen jaren aanvullende geldleningen verstrekt voor de financiering van de participatie in Ontwikkelingsmaatschappij Tweka v.o.f. (hierna Tweka).

Over deze totale vordering op Combibouw ontvangt HE een rentevergoeding van 4%. In 2017 hebben geen bedrijfsactiviteiten in deze BV plaatsgevonden. Het totaal van de verstrekte gelden aan Combibouw bedraagt per 31 december 2017 € 1.006.000 en dat komt neer op circa 0,5% van het balanstotaal. HE heeft een voorziening voor deze vordering ad € 570.000.

Combibouw participeert voor 50% in Tweka. Combibouw verkoopt samen met de mede-eigenaar van Tweka de ontwikkellocatie gelegen in Geldrop. De overdracht van deze locatie vindt plaats nadat er een onherroepelijk bestemmingsplan voor de locatie is. In 2018 is sprake van een onherroepelijk bestemmingsplan en zal de overdracht naar verwachting plaatsvinden.

Combibouw heeft ook een belang in Bouw Combinatie Nuenen BV (BCN) van 20% in de vorm van aandelen. BCN participeerde in Nuenen-West BV met daarin een belang van 46%. Inmiddels zijn de gronden in de uitleglocatie Nuenen-West verkocht en participeert BCN niet meer in Nuenen-West BV. BCN is een lege BV die in afwachting is van de financiële afwikkeling, waarna deze wordt opgeheven dan wel geliquideerd. HE is hierbij afhankelijk van de overige participanten in de BV.

Het beleid van HE is er op gericht om nu of in de nabije toekomst géén nieuwe verbindingen aan te gaan.

4.7 Vennootschapsbelasting

De aangiften vennootschapsbelasting tot en met 2015 zijn in de jaarrekening verwerkt. Op basis van de verliesverrekening of fiscale optimalisatie zijn er voldoende mogelijkheden om de aangifte (fiscale positie) over 2017 terug te brengen tot nihil. Per saldo is de acute belastinglast derhalve nihil.

De Belastingdienst zegt de Vaststellingsovereenkomst (VSO-2) over de vennootschapsbelasting niet op voor komend jaar. Dit betekent dat de overeenkomst ook in 2017 geldig is. We hebben ervoor gekozen om de VSO-2 stilzwijgend met een jaar te verlengen. Ook voor 2018 hebben wij de VSO-2 stilzwijgend verlengd.

4.8 Risicomanagement

In 2016 is een eerste opzet gemaakt voor een periodieke risicorapportage. De risicogebieden (business risks) die hierbij benoemd werden zetten we hieronder uiteen.

Portefeuillestrategie (assetmanagement)

HE heeft haar wensportefeuille voor 2030 bepaald op basis van markt- en doelgroepenonderzoek en heeft de maatregelen in beeld gebracht om te komen tot deze wensportefeuille. De maatregelen bestaan uit nieuwbouw, verkoop en transitie van de bestaande woningen. Jaarlijks wordt gemonitord de voortgang van de geplande maatregelen en wordt, als er aanleiding toe is, de wensportefeuille getoetst aan de hand van nieuwe inzichten en laatste ontwikkelingen in de markt- en doelgroepen.

Daeb/niet-Daeb

HE heeft als beleid om geen nieuwe investeringen te doen in niet-Daeb activiteiten. De huidige investeringen bestaan dan ook alleen uit mogelijke terugkopen van woningen verkocht onder voorwaarden die vallen onder niet-Daeb activiteiten. Ondanks deze terugkopen heeft HE toestemming gekregen om het verlicht regime toe te passen en hoeft daardoor geen gescheiden administratie te voeren. Jaarlijks zal de Aw opnieuw toetsen of HE in aanmerking komt voor het verlicht regime.

Bestaansrecht en legitimering

HE heeft het grootste aandeel in de sociale huurwoningen in de gemeente Nuenen c.a. en is daarmee de belangrijkste gesprekspartner voor de gemeente. Analyse en onderzoeken hebben voorsnog uitgewezen dat HE circa 100 VHE kan groeien. De gemeente Nuenen kenmerkt zich door veel vraag naar woningen in het koop- of duurdere huursegment. Het voorzien in de voorraad sociale huurwoningen geeft HE voldoende bestaansrecht en legitimering. De operationele kasstroom is goed en geeft HE voldoende middelen om haar volkshuisvestelijke taken uit te voeren. De laatste jaren zijn kennis en tools (software O-prognose) in huis gehaald om een goed onderbouwde meerjarenonderhoudsbegroting te maken, waarbij uitgaven in onderhoud evenwichtig verspreid zijn over de komende jaren en waarmee HE het risico van pieken in onderhoudslasten heeft geminimaliseerd.

BOG/MOG/ZOG en de jaarlijkse huurinkomsten

Met de overdracht in 2017 van twee scholen, een dorps huis en een dorpswerkplaats aan de gemeente heeft HE het aandeel onder de 5% van de jaarlijkse huurinkomsten gebracht. Temeer, daar in 2017 ook een commercieel pand met AHOED-ruimte is verkocht. Daarnaast lopen op dit moment voorbereidingen om een kleinschalig cultureel museum te verkopen aan de zittende huurder.

Grond- en andere niet-Daeb posities

Met de ondertekening in 2017 van de vaststellingsovereenkomst met de gemeente Nuenen is een impuls gegeven om de resterende grond- en niet-Daeb posities verder af te bouwen. Op dit moment is het aandeel kleiner dan 5% van het eigen vermogen.

Portefeuille woningen verkocht onder voorwaarden

HE heeft relatief een grote portefeuille van 53 woningen in voorraad. Momenteel is HE in gesprek met de gemeente Nuenen om te onderzoeken de (on)mogelijkheden tot afbouw van deze portefeuille en de terugkoopverplichting.

In 2017 is onder begeleiding van een extern bureau een strategiekaart vastgesteld. Hierop zijn de strategische risico's die een rol spelen bij het behalen van onze missie en doelstellingen in beeld gebracht. De verankering van de strategiekaart in de organisatie vindt plaats in 2018. Dan ook zullen afspraken gemaakt worden inzake onder andere de risicobereidheid en de beheermaatregelen die wel/niet getroffen (kunnen) worden.

De volgende strategische risico's zijn benoemd:

- Realisatie duurzaamheidsmaatregelen
- Realiseren/transformeren vastgoed
- Realiseren samenwerking

- Visie op ICT
- Inzicht in de kwaliteit van het bezit
- Realisatie “dicht bij de huurder”
- Groep “kwetsbare huurders”
- (administratieve) Druk als gevolg van wet- en regelgeving
- Realiseren van de cultuuromslag organisatie
- Omvang/kwaliteit van organisatie en huurdersplatform

Financiële instrumenten en risicobeheersing

Binnen het treasurybeleid van HE 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 ervan tot een positie van de totale leningen-/beleggingsportefeuille leidt, welke vergelijkbaar is met een positie zonder gebruik te maken van deze instrumenten.

Valutarisico

HE is alleen werkzaam in Nederland en loopt geen valutarisico.

Renterisico

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

Liquiditeitsrisico

HE kan gebruik maken 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 WSW.

5. PROACTIEVE SAMENWERKING MET GEMEENTE EN IN DE REGIO

Onze ambitie

We realiseren een zakelijke en bestendige relatie met de gemeente Nuenen.

Onze plannen voor 2017:

We informeren alle belanghouders actief over de ontwikkelingen, volkshuisvesting en de lokale en regionale woningmarkt.

✘ We hebben een belanghoudersanalyse uitgevoerd

We werken met collega-corporaties binnen de SGE samen op de regionale volkshuisvestelijke thema's.

✓ Reglement sloop- en renovatieregeling is opgesteld.

5.1 In gesprek met de gemeente

Voor HE is de gemeente Nuenen c.a. een belangrijke belanghouder. De gemeente heeft immers een regierol op het gebied van wonen, maar ook op het gebied van zorg, welzijn en leefbaarheid. Daarom voert HE zowel op bestuurlijk als op ambtelijk niveau overleg met de gemeente. Op ambtelijk niveau vindt er regelmatig overleg plaats over specifieke onderwerpen met ambtenaren van de gemeente.

Onze ambitie is om een zakelijke en bestendige relatie met de gemeente Nuenen te realiseren. Daaraan hebben we in 2017 hard gewerkt.

Vaststellingsovereenkomst

Op 28 maart 2017 resulteerde het eind 2015 gestarte mediationtraject met de gemeente in de ondertekening van een vaststellingsovereenkomst. Knelpunten uit het verleden zijn hiermee opgelost en er is een goede basis gelegd voor de samenwerking in de toekomst. HE richt zich daarbij op de volkshuisvestelijke opgaven en de gemeente op haar maatschappelijke taak. Zo zijn contracten over een aantal projecten beëindigd, neemt HE twee woonwagenlocaties over van de gemeente, gaat HE een tweetal ontwikkellocaties aan een derde partij verkopen en uitvoering geven aan een plan voor sociale woningbouw en de gemeente neemt maatschappelijk vastgoed van HE over. In 2017 heeft de overdracht van twee scholen, een dorps huis, een dorpswerkplaats, een sporthal en een grondlocatie plaatsgevonden.

Prestatieafspraken

Onderdeel van de woningwet is de inbedding van het maatschappelijk presteren van corporaties in het lokale beleid. Dit gebeurt aan de hand van de volgende cyclus:

- de gemeente stelt een woonvisie op;
- de corporatie stelt jaarlijks voor 1 juli een activiteitenprogramma (bod) op, waaruit de gemeente de bijdrage aan de uitvoering van het volkshuisvestelijk beleid van de gemeente kan afleiden;
- de gemeente, de corporatie en de huurdersorganisatie stellen jaarlijks voor 15 december de prestatieafspraken op.

De gemeente Nuenen heeft haar volkshuisvestelijk beleid vastgelegd in de Sectorale Structuurvisie Wonen 2013-2020 (woonvisie) en in een addendum op deze woonvisie die op 10 november 2016 vastgesteld is door de gemeenteraad. Onder leiding van een externe begeleider zijn in 2016 de kaderafspraken 2017 t/m 2020 en de jaarafspraken 2017 tot stand gekomen. In de kaderafspraken zijn afspraken vastgelegd over met name de doelen en de ambities voor de periode 2017 t/m 2020. De jaarafspraken bestaan uit concrete werkzaamheden en activiteiten die plaatsvinden in het betreffende jaar die bijdragen aan het behalen van de doelen en ambities zoals vastgelegd in de kaderafspraken.

De formele ondertekening van deze prestatieafspraken tussen de gemeente Nuenen, HE, Woonbedrijf, Wooninc. en hun huurdersorganisaties vond op plaats 30 maart 2017.

Op 29 juni 2017 heeft HE haar bod uitgebracht aan de gemeente. Hiermee geven wij aan wat onze ambities zijn op de diverse thema's en welke bijdrage wij kunnen leveren aan het volkshuisvestelijk beleid van de gemeente in de tweede helft van 2017 en het jaar 2018 met een doorkijk naar de jaren daarna. De ondertekening van de tot stand gekomen afspraken voor 2018 vond plaats tijdens het bestuurlijk overleg op 30 november 2017.

Monitoring van de gemaakte afspraken vindt plaats in een aantal ambtelijke en bestuurlijke overleggen gedurende het jaar. In 2017 hebben we geconcludeerd dat de afspraken ambitieus waren en niet volledig gehaald zijn. Deze afspraken zijn meegenomen in de afspraken voor 2018. Tevens is er vanuit HE en gemeente behoefte aan concretere afspraken. Afsproken is dat we in 2018 gezamenlijk een visie op een aantal onderdelen gaan bepalen, zodat de afspraken ook concreter gemaakt kunnen worden.

5.2 Samenwerking in de regio

De afgelopen jaren heeft HE steeds vaker de samenwerking met andere corporaties opgezocht. Samenwerking is een meerwaarde voor ons als kleine organisatie en daarnaast vinden we het belangrijk om binnen één woningmarktregio samen te werken. We kiezen daarom bewust positie in de regionale samenwerking en nemen ook actief deel aan werkgroepen die op de regionale thema's actief zijn.

Samenwerking binnen de Metropoolregio Eindhoven (MRE) en het SGE

De gemeente Nuenen c.a. is één van de 21 regiogemeenten binnen De Metropoolregio Eindhoven (hierna MRE), een bestuurlijke samenwerking tussen de gemeenten. Specifiek betekent het dat de gemeenten:

- een gezamenlijke strategie en agenda opstellen, met doelen voor de regionale inzet;
- samenhang en afstemming organiseren tussen alle betrokken regionale partijen;
- gezamenlijk optrekken naar hogere overheden.

De MRE is door de Minister voor Wonen en Rijksdienst aangewezen als één woningmarktregio.

Bestuursconvenant Stedelijk Gebied

Binnen het samenwerkingsverband SGE wordt door de gemeenten Best, Eindhoven, Geldrop-Mierlo, Helmond, Oirschot, Son en Breugel, Veldhoven, Waalre en Nuenen samengewerkt, onder andere op het terrein van wonen.

Op het gebied van wonen zijn onder andere afspraken vastgelegd in het Bestuursconvenant Stedelijk Gebied 2013. In dit convenant zijn bindende afspraken tussen gemeenten in het SGE

vastgelegd met het doel de werking van de woningmarkt te verbeteren. Doelstelling is om te komen tot een meer evenwichtige verdeling van de woningvoorraad, door afspraken te maken over de woonruimteverdeling en de huisvesting van bijzondere doelgroepen.

Naar aanleiding van dit convenant zijn twee werkgroepen actief om met de genoemde opgaven aan de slag te gaan. Eén van deze werkgroepen is de werkgroep Transparant Woningaanbod. Deze werkgroep bestaat uit vertegenwoordigers van twee gemeenten (wethouders) en drie corporaties, waaronder HE.

Afsprakenkader Wonen

In 2017 hebben de gemeenten binnen het SGE gebied vanuit een gezamenlijke visie op het gebied van wonen woningbouwafspraken gemaakt en vastgelegd in het Afsprakenkader wonen. Dit met als doel om gezamenlijk passend woningaanbod en de daarbij behorende gevarieerde woonmilieus te ontwikkelen.

Platform Corporaties SGE

Binnen het SGE vindt op een aantal thema's samenwerking plaats tussen corporaties en gemeenten zoals binnen de werkgroep Transparant Woningaanbod. Daarnaast werken de corporaties op een aantal thema's samen binnen het Platform Corporaties SGE. Het Platform is de tafel waar de bestuurders van de tien corporaties elkaar ontmoeten en de gezamenlijke inzet en de gezamenlijke strategische agenda voor het SGE bepalen. De voorstellen worden afhankelijk van het onderwerp voorbereid door medewerkers van de aangesloten corporaties. In 2018 wordt de rol/ positie van het regionale beleidsoverleg ten opzichte van bestuurlijk overleg nader bepaald.

Manifest Toekomstvast wonen

Om in de regio een dialoog aan te gaan over het wonen in de toekomst hebben de corporaties samen met deskundigen in 2017 de tijd genomen om na te denken over trends, scenario's en strategieën die corporaties in staat stellen hun missies uit te voeren. Hieruit zijn drie thema's gekozen die wat de corporaties betreft cruciaal zijn en die ze graag samen met de gemeenten en overige stakeholders willen oppakken. Deze thema's zijn: werken aan een inclusieve samenleving, realiseren van betaalbare woningen, verduurzamen van de gebouwde omgeving. Een samenvatting van de uitwerking van de thema's wordt vastgelegd in een manifest dat de corporaties in 2018 gaan aanbieden aan de gemeenten.

Samenwerkingsovereenkomst SGE

In 2017 is in het Platform woningcorporaties SGE een samenwerkingsovereenkomst ondertekend. Hierin is vastgelegd op welke wijze besluitvorming plaatsvindt over het beleid, de organisatie en de bekostiging van de gezamenlijke activiteiten voor een transparant woningaanbod.

Urgentieregeling

De werkgroep Transparant Woningaanbod heeft op het gebied van woonruimteverdeling voor urgenten en bijzondere doelgroepen gewerkt aan een regionale urgentieregeling en deze ondergebracht in een huisvestingsverordening die sinds 1 januari 2016 van kracht is. Doel van deze regeling is het bieden van een uniform vangnet voor de huisvesting van urgenten in het Stedelijk Gebied. Huishoudens met urgentie krijgen een direct aanbod van een corporatie. De

huisvestingsverordening is niet aangepast op de wijziging van de Huisvestingswet in 2017. Dit betekent dat de voorrang voor de vergunninghouders gewaarborgd blijft.

Over de uitvoering van deze regeling hebben de corporaties met de negen gemeenten in het Stedelijk gebied in 2016 afspraken gemaakt en vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst. In 2017 is de urgentieregeling geëvalueerd en met name op het proces zijn aanbevelingen geformuleerd. De verbeterpunten worden in 2018 door de corporaties en de gemeenten opgepakt.

Wooniezie

De ambitie van het SGE is te beschikken over een transparant en eenduidig systeem met één website, waarop woningzoekenden al het sociale huur- en koopaanbod uit de regio kunnen vinden. Daarnaast moet het systeem de mogelijkheid hebben om woningen via verschillende verdelingsmodellen te verhuren, zodat zowel wensverhuizers als spoedzoekers kans op een woning geboden kan worden. Een systeem levert ook wezenlijke informatie voor de corporaties en de gemeenten over het functioneren van de woningmarkt in het Stedelijk Gebied. In 2015 heeft het Platform woningcorporaties SGE besloten Wooniezie te gebruiken als portaal voor de woonruimteverdeling binnen de regio.

HE is in 2016 aangesloten bij Wooniezie en publiceert haar vrijkomende woningen op dit portaal via het aanbodmodel. HE wil de woningen ook graag gaan verdelen via de modules eerste reageerder en loting om ook tegemoet te komen aan de spoedzoekers. In 2018 voert HE hierover nog overleg met het HP.

Op dit moment zijn de volgende corporaties aangesloten: Compaen, Goed Wonen Gemert, Helpt Elkander, 'thuis, Trudo, woCom, Wooninc., Volksbelang, Woonpartners en Savant Zorg. HE is lid van het dagelijks bestuur van Wooniezie, samen met woningcorporaties Woonpartners en 'thuis.

Sanctie- en kansenbeleid

HE is aangesloten bij de Sancties & Kansenlijst van de Eindhovense corporaties: 'thuis, Trudo, Woonbedrijf en Wooninc. Helmond kent ook beleid op dit gebied, het Nieuw Kans beleid Helmond, waardoor er in het SGE twee regelingen naast elkaar bestaan. De Eindhovense en Helmondse corporaties hebben de intentie om deze regelingen op elkaar af te stemmen en te komen tot een regeling die gedragen wordt door alle in het SGE werkzame corporaties. In opdracht van het Platform woningcorporaties SGE is door de beleidsgroep een nieuwe regeling opgesteld en eind 2017 vastgesteld. De regeling wordt in 2018 ter advies voorgelegd aan de huurdersorganisaties van de corporaties. Vervolgens vindt de verder uitwerking plaats, waarna de regeling naar verwachting eind 2018 van kracht zal zijn.

Reglement sloop en renovatie

Het Platform woningcorporaties SGE heeft in 2016 de wens uitgesproken om te komen tot een gezamenlijk reglement sloop en renovatie in het stedelijk gebied. Vooruitlopend op het regionale reglement heeft HE begin 2017 een reglement vastgesteld en daarbij het Aedes-model gevolgd. Dit vanwege de verplichting vanuit de Woningwet dit voor 1 februari 2017 gereed te hebben. Omdat alle corporaties inmiddels een vastgesteld reglement hebben en er

geen urgente behoefte is om alsnog een gezamenlijk reglement op te stellen, is besloten dit niet verder op te pakken.

Samenwerking DOOR!

Helpt Elkander heeft zich in 2017 aangesloten bij het samenwerkingsverband DOOR!. Dit betreft een samenwerking tussen corporaties in Eindhoven, Valkenswaard en Nuenen en diverse zorg- en maatschappelijke instellingen. Mensen die vanuit een instelling doorstromen naar een zelfstandige woning, maar daarbij wel begeleiding nodig hebben, worden via Door! gehuisvest. Door de aansluiting bij dit samenwerkingsverband kan HE ook deze doelgroep passende huisvesting bieden. In 2017 zijn er nog geen woningen aangeboden via Door!.

6. ORGANISATIE ZAKELIJK EN VRIENDELIJK

Onze ambitie

We zijn een maatschappelijk gedreven organisatie die efficiënt en effectief haar volkshuisvestelijke doelstellingen realiseert.

Onze plannen voor 2017:

We hebben een klanttevredenheidsonderzoek (laten) uitvoeren.

- ✓ We hebben vastgesteld hoe we de klanttevredenheid (structureel) gaan meten en per wanneer.
- ✓ We werken aan het uitwerken en toepassen van de persoonlijke benadering naar huurders.
- ✓ We werken aan de verbetering van de klantbeleving en de daarmee samenhangende beoordeling van de dienstverlening. We starten met een aantal basis klantprocessen zoals reparatieverzoeken, mutatieproces en klachtenproces.
- ✓ We voldoen aan alle eisen van de nieuwe Woningwet.

Alle medewerkers acteren en communiceren vanuit heldere beleidskaders.

- ✓ We zijn een cultuurtraject gestart door het volgen van een training feedback geven en werken hier verder aan.

We vertalen het OP jaarlijks door in afspraken op alle niveaus binnen de organisatie.

- ✓ We voeren de gesprekken conform HR-cyclus en evalueren de cyclus aan het einde van het jaar.
- ✓ In planningsgesprekken met medewerkers maken we helder wat de bijdrage van elke medewerker is.
- ✗ Visie op het gebied van informatisering en automatisering is opgesteld.

6.1 Organisatieontwikkeling

Dicht bij de huurder

HE is een kleine organisatie en daardoor kwetsbaar. HE wil een zelfstandige woningcorporatie zijn, omdat we geloven dat we een eigen positie hebben en een meerwaarde kunnen bieden voor de Nuenense samenleving. HE wil midden in de samenleving staan en daarmee dicht bij de huurder zijn. Om een rol van betekenis te kunnen blijven spelen en echte invulling te geven aan onze doelstelling 'dicht bij de huurder', hebben we nog eens goed stil gestaan bij de manier waarop wij de processen en de organisatie hebben ingericht. Tevens hebben we in april een digitaal onderzoek uitgezet bij alle huurders om te achterhalen wat hun wensen en ideeën zijn als het gaat om de dienstverlening.

Alle nieuwe inzichten hebben in 2017 onder andere geleid tot de wijziging van het mutatie- en reparatieverzoeken proces en de organisatiestructuur. Tevens zijn de openingstijden ingeperkt, zodat we tijdens de openingstijden meer persoonlijke aandacht voor de klant hebben. We bieden maatwerk indien nodig en hebben continue aandacht voor verbetering en communicatie naar huurders. In juli hebben alle huurders een folder ontvangen met de acties die HE naar aanleiding van het onderzoek gaat oppakken.

HR-cyclus

Om de bedrijfsdoelstellingen in lijn te brengen met de kwaliteiten en ontwikkeling van medewerkers, heeft HE in 2016 de HR-cyclus opgezet. De HR-cyclus bestaat uit een planningsgesprek, een functioneringsgesprek en een beoordelingsgesprek. In 2017 hebben we voor het eerst de cyclus doorlopen. 2017 was een leerjaar waarin de cyclus hebben geëvalueerd. In de evaluatie kwam naar voren dat het nog wennen is voor medewerkers om na te denken over hun bijdragen aan de ondernemingsplandoelstellingen en over hun eigen functioneren, maar dat het wel bijgedragen heeft aan de geformuleerde doelstellingen. In 2018 zetten we de cyclus op dezelfde wijze voort met wat praktische aanpassingen in de formulieren.

Opleidingsbeleid

HE gaat ervan uit dat de beste prestaties worden geleverd als medewerkers de kans krijgen om hun sterke kanten optimaal in te zetten en hun minder sterke eigenschappen kunnen ontwikkelen. Daarmee hecht HE belang aan de permanente ontwikkeling van de kwaliteiten van de medewerkers en vindt dat de medewerkers een eigen verantwoordelijkheid dragen voor hun ontwikkeling. Het opleidingsbeleid van HE biedt de medewerkers de ruimte en mogelijkheden om zich zowel binnen hun huidige functie (functiegebonden opleidingen) als ook in toekomstige functies (binnen of buiten HE) te ontwikkelen (loopbaanbudget).

6.2 Organisatie

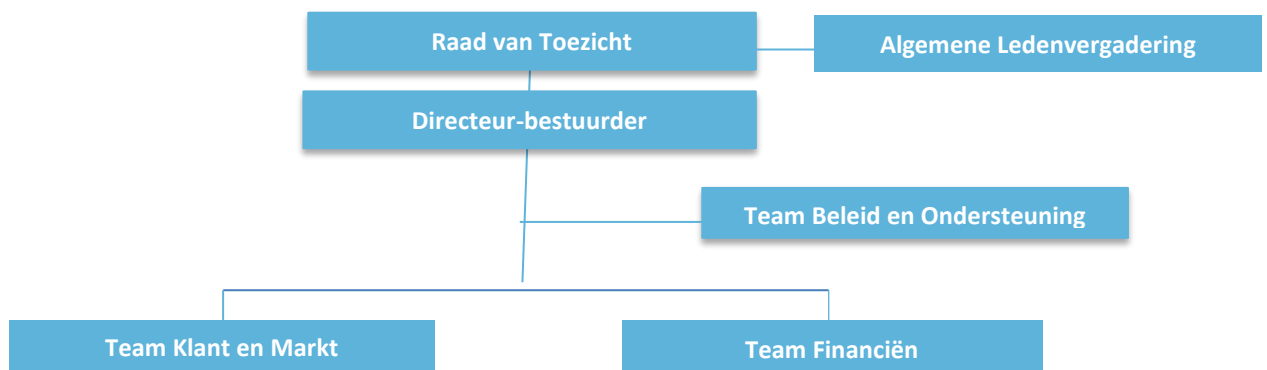
Helpt Elkander is een vereniging met een tweelagenstructuur met een Raad van Toezicht en een directeur-bestuurder. De Algemene Ledenvergadering (ALV) is het hoogste orgaan van de vereniging. In 2018 wordt de vereniging omgezet in een stichting.

Organisatiestructuur

Om beter uitvoering te kunnen geven aan onze ambitie dicht bij de huurder te zijn is in 2017 de organisatiestructuur aangepast. De bestaande teams wonen en vastgoed zijn samengevoegd tot het team Klant en Markt. Daarnaast bestaat het team Beleid en Ondersteuning en het team Financiën. Het team Klant en Markt en het team Financiën worden aangestuurd door een manager.

Formatie

Organogram per 1 september 2017



Eind 2017 bedraagt het aantal formatieplaatsen 11,5 fte ten opzichte van 10,3 fte eind 2016. In totaal werken er veertien medewerkers bij HE. De formatie is in 2017 uitgebreid met de functie van manager Klant en markt. Deze functie is ingevuld door de voormalige woonconsulent. Voor de functie woonconsulent is per 1 november 2017 een nieuwe medewerker in dienst getreden. Per 1 januari 2018 is de sporthal overgenomen door de gemeente.

Functieprofielen

Als gevolg van de wijzigingen in de organisatiestructuur en een aantal processen hebben er ook wat verschuivingen van taken binnen de diverse functies van het team Klant en Markt plaatsgevonden. Voor de gewijzigde functies zijn nieuwe functieomschrijvingen, -analyses en -indelingen opgesteld en vastgesteld. Alle betreffende medewerkers zijn akkoord gegaan met de aanpassingen met ingangsdatum 1 oktober 2017. De manager Klant en Markt gaat de medewerkers ook hiërarchisch aansturen. Voor het evenwicht in de organisatie geeft de controller nu ook hiërarchisch leiding aan het team Financiën. De functienaam controller is derhalve gewijzigd in manager Financiën.

Ziekteverzuim

In 2017 was het ziekteverzuim 13,34% (2016: 8,54%). Het hoge verzuimpercentage wordt met name veroorzaakt door een langdurig zieke medewerker.

Opleidingen

Diverse medewerkers hebben individueel of in teamverband trainingen en opleidingen gevolgd. In 2017 hebben alle medewerkers de tweedaagse training feedback geven gevolgd om de samenwerking te optimaliseren. De totale kosten voor opleidingen in 2017 bedroegen € 34.295.

Personeelsvergadering (PV)

Een keer per maand vindt het personeelsoverleg met alle medewerkers van HE plaats. In het personeelsoverleg bespreken we alle zaken die de organisatie en de medewerkers aangaan. Medewerkers worden geïnformeerd en hebben adviesrecht zoals een personeelsvergadering dat heeft. Op deze manier heeft HE in overleg met de medewerkers de medezeggenschap voor werknemers ingericht. De personeelsvergadering heeft in het afgelopen jaar positief advies gegeven over de volgende voorstellen en personeelsregelingen:

de collectieve vrije dagen in 2017, de personeelondersteuning voor (elektrische) fiets of elektrische scooter, het aanbieden van een Preventief Medisch Onderzoek (PMO) aan alle medewerkers en de regeling beeldschermbril.

Overige onderwerpen die onder andere aan de orde zijn geweest tijdens het overleg zijn: organisatieontwikkeling, het jaarplan, BHV organisatie, calamiteitenplan, omzetting vereniging naar stichting, nieuwe Arbowet, resultaten Aedes benchmark, de Dag van het Huren en de begroting 2018- 2022.

Risico-inventarisatie & evaluatie (RI&E)

Doelstelling van de RI&E is het verkrijgen van inzicht in de aanwezige aandachtspunten binnen HE op het gebied van veiligheid, gezondheid en welzijn. In 2017 heeft HE het, op basis van de in 2013 uitgevoerde RI&E, plan van aanpak geëvalueerd en tevens opnieuw een RI&E uitgevoerd. Conclusie van zowel de evaluatie als de uitgevoerde RI&E is dat veel acties uit de

RI&E 2013 zijn opgepakt en afgehandeld. Het plan van aanpak bevat een aantal maatregelen voor de belangrijkste risico's, zoals aandacht voor veilig en gezond werken en het opstellen van een asbestbeheerplan. De benodigde acties worden in 2018 opgepakt.

Bedrijfshulpverlening

In 2017 heeft HE een bedrijfshulpverleningsorganisatie (BHV) opgericht, bestaande uit drie medewerkers. De medewerkers zijn opgeleid tot BHV-er en hebben een ontruimingsoefening georganiseerd. Tevens hebben zij de medewerkers geïnformeerd over hun taak als BHV-er en over de geldende protocollen. Jaarlijks volgen de BHV-ers een herhalingscursus. Naast de BHV-ers volgt een aantal medewerkers jaarlijks de training reanimeren.

Preventief Medisch Onderzoek

HE heeft in 2017 alle medewerkers het aanbod voor een Preventief Medisch Onderzoek (PMO) gedaan. Met een PMO wordt de gezondheidssituatie van de medewerkers in kaart gebracht zodat zo nodig tijdig actie kan worden ondernomen de gezondheid en/of arbeidsomstandigheden van een medewerker te verbeteren. Het doel is om verzuim te voorkomen en de medewerkers duurzaam inzetbaar te houden. Het PMO is uitgevoerd door onze arbodienst Zorg van de zaak.

Arbodienst

HE is sinds 1 april 2015 aangesloten bij de arbodienst Zorg van Zaak. Omdat we niet tevreden zijn over de dienstverlening van deze arbodienst hebben we in december het contract pro forma opgezegd. Begin 2018 wordt een nieuwe arbodienst geselecteerd.

6.3 Klachten

Het klachtenproces is zo ingericht dat klachten in eerste instantie door de werkorganisatie zelf worden behandeld. Komen partijen er niet uit dan kan de huurder een onafhankelijke geschillencommissie inschakelen. Deze commissie behandelt geschillen tussen woningcorporaties Goed Wonen, woCom, Bergopwaarts, PeelrandWonen, Helpt Elkander, Compaen, Woonpartners en Volksbelang en hun huurders. Het werkgebied van deze woningcorporaties beslaat (de gemeenten) Asten, Boekel, Cranendonck, Deurne, Geldrop-Mierlo, Gemert-Bakel, Heeze-Leende, Helmond, Laarbeek, Nuenen en Someren. Goed Wonen Gemert levert de ambtelijk secretaris voor de commissie.

In 2017 heeft HE tien klachten ontvangen. Negen klachten zijn naar tevredenheid afgehandeld en één klacht is doorgezet naar de geschillenadviescommissie. Voordat de commissie een uitspraak had gedaan is HE in overleg met de huurder tot een overeenstemming gekomen.

6.4 Dienstverlening

Huurdersoordeel Aedes Benchmark

Het prestatieveld 'Huurdersoordeel' gaat over de tevredenheid van huurders over een aantal primaire corporatieprocessen (betrekken en verlaten van een woning en reparatieverzoeken). Net als in 2016 hebben we Magis onderzoek laten uitvoeren naar de klanttevredenheid. Om te zorgen dat de huurdersoordelen van de verschillende corporaties goed vergelijkbaar blijven,

hanteert Aedes scherpe eisen waaraan het onderzoek en de onderzoeksgegevens moeten voldoen.

Scores Huurdersoordeel Quick Scan

Onderdelen	2017	Aantal respondenten	Gem. score sector	Letter score	2016	Aantal respondenten
Nieuwe huurders	8,1	16	7,5	A	7,5	15
Huurders met reparatieverzoek	7,5	117	7,5	B	6,5	47
Vertrokken huurders	7,8	8	7,4	B	6,3	12
Planmatig onderhoud	-	-			6,8	64
Woning	7,2	343			7,0	140
Buurt	7,5	343			6,9	140

De cijfers zijn ten opzichte van 2016 fors gestegen. Ook scoren we nu op boven het landelijk gemiddelde. Het feit dat we steeds meer aandacht voor onze huurders hebben (dicht bij de huurder) lijkt al effect te hebben. In 2017 hebben we de benchmarkmeting gecombineerd met een uitgebreider onderzoek naar wat huurders belangrijk vinden in onze dienstverlening. Meer huurders hebben de vragenlijst ingevuld wat mogelijk ook een positief effect heeft gehad op de cijfers. Vanaf november 2017 voeren we de metingen continue uit. Dit betekent dat huurders kort na het doorlopen van een proces een vragenlijstje ontvangen. Tevens gaat HE servicegesprekken voeren met huurders, kort nadat ze bijvoorbeeld de sleutels hebben ontvangen. We gaan hiermee pro-actief de huurder vragen of men tevreden is en of er nog acties open staan dan wel nodig zijn.

6.5 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 2017 uit één persoon, de directeur-bestuurder, mevrouw Van Beijsterveldt-Niels. Zij is in deze functie benoemd per 23 juni 2015 en heeft geen nevenactiviteiten die strijdig zijn met het belang van HE. Eind 2017 heeft mevrouw Van Beijsterveldt-Niels haar vertrek per 15 januari 2018 aangekondigd. Vanaf die datum is de heer Wouters als directeur-bestuurder ad interim benoemd door de Raad van Toezicht.

Bestuursbesluiten

Het bestuur vergaderde in 2017 zesmaal met de RvT. In deze vergaderingen heeft het bestuur over diverse onderwerpen genomen besluiten ter instemming voorgelegd aan de RvT. De belangrijkste besluiten die het bestuur genomen heeft hebben betrekking op:

- Begroting 2018
- Jaarverslag 2016
- Huurverhoging 2017

- Vaststellingsovereenkomst gemeente Nuenen
- Omzetting van vereniging naar stichting
- Statutenwijziging
- Reglement financieel beleid en beheer
- Treasuryjaarplan 2017
- Investeringsstatuut en (des)investeringskader
- Functieboek en functiebeschrijvingen

Beloning

Mevrouw Van Beijsterveldt-Niels is met een fulltime dienstverband voor onbepaalde tijd in dienst als directeur-bestuurder. Het jaarsalaris in 2017 bedroeg bruto € 110.121. Het genoemde jaarbedrag is inclusief 8% vakantiegeld en de ter beschikking gestelde bedrijfsauto. Deze auto wordt tevens voor privédoeleinden gebruikt met daarop de normaal van toepassing zijnde fiscale regelgeving. Een vaste onkostenvergoeding maakt geen deel uit van de arbeidsovereenkomst. De directeur-bestuurder neemt deel aan de geldende pensioenregeling van de Stichting Pensioenfonds Woningcorporaties (hierna SPW). De door HE als werkgever verschuldigde pensioenpremie bedroeg in 2017 in totaal € 19.351. Van rijkswege is de Wet Normering Topinkomens (hierna WNT) ingevoerd. Volgens de Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 is HE ingedeeld in bezoldigingsklasse B, waarbij het bezoldigingsmaximum is gesteld op een bedrag van € 95.000. De directeur-bestuurder van HE wordt aangemerkt als topfunctionaris en valt als zodanig onder de WNT en in het kader van deze wet is een overgangsrecht van toepassing.

Alle medewerkers van HE zijn ingeschaald conform de CAO Woondiensten van toepassing bij woningcorporaties.

Nevenfuncties directeur-bestuurder

- Lid RvC Stichting Vitalis Residentiële Woonvormen
- Lid RvC Stichting Vitalis WoonZorg Groep
- Penningmeester T.C. Gilze

Integriteitscode en klokkenluiderregeling

Sinds 2010 heeft HE een integriteitscode en de bijbehorende klokkenluiderregeling. Alle medewerkers van HE hebben een verklaring integriteitscode ondertekend. In 2017 heeft HE de integriteitscode en de klokkenluiderregeling herijkt en samengevoegd tot 1 document.

Ondertekening

Nuenen, 26 juni 2018

Was getekend,

drs. B.J.A. Wouters
directeur-bestuurder a.i.

DEEL C VERSLAG RAAD VAN TOEZICHT

1. INLEIDING

In dit governanceverslag legt de Raad van Toezicht (hierna RvT) verantwoording af over de wijze waarop invulling is gegeven aan de uitvoering van de toezichthoudende taken en bevoegdheden, governance en integriteit, samenstelling en deskundigheid van de RvT, alsmede de adviserende rol en de rol als werkgever in 2017, het tweede jaar van ons ondernemingsplan 2016 t/m 2018 'Samen vooruit'. Een jaar waarin we naast onze eigen ambities en doelen weer moesten inspelen op diverse externe en interne ontwikkelingen. Zoals de Veegwet die per 1 juli van kracht werd. De consequenties die deze wet heeft voor verenigingen heeft HE doen besluiten aan de leden voor te stellen om de vereniging om te zetten in een stichting. Eind november stemden de leden hiermee in. Het mediationtraject met de gemeente Nuenen werd in 2017 formeel afgerond door de ondertekening van een vaststellingsovereenkomst. Een deel van de afspraken kreeg al zijn beslag door de overdracht van maatschappelijk vastgoed van HE aan de gemeente. Eind 2017 kondigde de directeur-bestuurder, mevrouw Van Beijsterveldt-Niels, haar vertrek bij Helpt Elkander aan per 15 januari 2018. De heer Rijnders is in december 2017 voor een periode van vier jaar herbenoemd als lid van de RvT.

2. VISIE OP TOEZICHT EN STURING

2.1 Actuele situatie met betrekking tot toezicht en toetsing

De RvT houdt toezicht op het functioneren van het bestuur van HE en de algemene gang van zaken binnen de corporatie. De RvT en het bestuur hebben hun visie op besturen en toezicht houden vastgelegd in een toezichtvisie en toetsingskader. In de toezichtvisie is aandacht voor de diverse taken van de RvT, de stijl van het toezicht, de verschillende teamrollen en de wisselwerking tussen bestuur en RvT en de rollenscheiding tussen hen. De RvT onderscheidt in zijn functioneren vier taken: de rol als toezichthouder, adviseur, werkgever en netwerker. De RvT is qua vaardigheden en competenties complementair samengesteld. In 2017 zijn toezichtvisie en toetsingskader geëvalueerd en op onderdelen aangepast.

De RvT handelt op basis van de bevoegdheden die in de statuten zijn omschreven. De werkwijze en de taakverdeling tussen directeur-bestuurder en de RvT is uitgewerkt in het reglement RvT en bestuur. Hierin is opgenomen dat de raad werkt met een selectie- en remuneratiecommissie met een eigen reglement. De commissie bereidt de besluitvorming en de uitvoering voor met betrekking tot de werving, de selectie en het functioneren van de leden van de RvT en het bestuur ten behoeve van de RvT. Vanwege zijn beperkte omvang heeft de RvT geen auditcommissie. De raad werkt wel met een taakverdeling naar aandachtsvelden.

2.2 Governancecode

De RvT committeert zich aan de Governancecode en de Aedescode. Afwijkingen van deze codes moeten expliciet worden vermeld. HE voldoet geheel aan de Governancecode Woningcorporaties 2015.

2.3 Implementatie van governance in het verslagjaar

Op het gebied van governance heeft HE in 2017 onderstaande activiteiten uitgevoerd:

- Zelfevaluatie
- Permanente educatie
- Herbenoeming van de heer Rijnders voor de periode van vier jaar
- (des)Investeringskader vastgesteld
- Addendum bij Reglement financieel beleid en beheer vastgesteld
- Toezichtsvisie en toetsingskader opnieuw vastgesteld
- Reglement sloop en renovatie vastgesteld
- Goedkeuring verleend aan een voorstel tot omzetting van de Woningbouwvereniging Helpt Elkander naar Woningstichting Helpt Elkander en wijziging van de statuten

3. VERSLAG VANUIT TOEZICHTHOUDENDE ROL

3.1 Toezicht op strategie

Ondernemingsplan

De ambities voor de periode 2016 t/m 2018 zoals beschreven in het ondernemingsplan 'Samen vooruit' worden jaarlijks vertaald in concrete acties en opgenomen in het jaarplan. De RvT monitort de realisatie van het ondernemingsplan onder meer via kwartaalrapportages.

Woningwet en Veegwet

De Veegwet Wonen, die sinds 1 juli 2017 van kracht is, repareert een aantal omissies en tekortkomingen in de Woningwet zoals die in 2015 in werking is getreden. In 2017 heeft de RvT getoetst of HE voldoet aan de eisen van de Woningwet en de Veegwet. De onderstaande acties zijn binnen de geldende termijnen afgehandeld, waardoor HE voldoet aan de wet.

Statuten vereniging

Naar aanleiding van de Veegwet moeten bepaalde aanpassingen in de statuten voor 1 januari 2019 zijn doorgevoerd. HE heeft deze aanpassingen in 2017 meegenomen in de statutenwijziging in verband met de omzetting van de vereniging in stichting.

Statuten Combibouw

De bestaande holdingstructuur is in 2017 in lijn gebracht met de Woningwet door het wijzigen van de statuten van Combibouw.

Addendum financieel reglement

HE heeft conform de eisen van de Veegwet voor 1 november 2017 een addendum financieel reglement ingediend bij de AW.

Scheidingsvoorstel Daeb en niet-Daeb

Volgens de nieuwe Woningwet moeten corporaties hun Daeb en niet-Daeb werkzaamheden scheiden. Hierbij kunnen zij kiezen tussen administratieve scheiding, juridische splitsing of een combinatie hiervan. In 2017 heeft HE een verzoek ingediend om in aanmerking te komen voor

het verlichte regime, waardoor scheiding en splitsing niet nodig zijn. Het Ministerie heeft HE vrijstelling verleend voor het scheiden van de Daeb en niet-Daeb werkzaamheden.

Adviezen ALV

De Veegwet bepaalt dat HE als vereniging alle besluiten van het bestuur, die ter goedkeuring aan de RvT moeten worden voorgelegd, eerst ter advies aan de leden moeten worden voorgelegd. Tijdens de ALV op 20 april 2017 heeft HE de leden hierover geïnformeerd en aangegeven dat het een onwerkbaar situatie gaat opleveren. HE is van mening dat ze de belangen van de huurders beter kan behartigen in de vorm van een stichting en heeft daarom het voorstel tot omzetting eind november aan de leden voorgelegd. De leden hebben ingestemd met de omzetting, die naar verwachting begin april 2018 een feit is.

3.2 Toezicht op financiële en operationele prestaties

Op 13 april 2017 heeft de RvT de jaarrekening 2016 en het accountantsverslag besproken met de directeur-bestuurder, de controller van HE en de externe accountant.

In de vergaderingen van 8 mei 2017, 21 september 2017 en 9 november 2017 zijn de respectievelijke 1^e, 2^e en 3^e kwartaalrapportages besproken in de RvT, in aanwezigheid van de controller en de directeur-bestuurder.

De RvT kent vanwege zijn beperkte omvang geen afzonderlijke auditcommissie. Wel worden alle kwartaalrapportages, alsmede de jaarrekening, in concept voorbesproken door de controller, directeur-bestuurder en het lid van de RvT met het specifieke aandachtsgebied financiën. Deze voorbespreking heeft tot doel de inzichtelijkheid en kwaliteit van de rapportages en verslagen ten behoeve van de RvT te vergroten.

In de vergadering van 9 november 2017 is besloten om de accountantscontrole in 2018 door de huidige accountant, Baker Tilly Berk, uit te laten voeren. Zie ook paragraaf 3.6. Tevens heeft de RvT tijdens deze vergadering de uitkomsten van de interim controle, de managementletter en de controleopdracht besproken.

3.3 Toezicht op volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties

Volkshuisvestelijk

De RvT onderkent dat HE voor de primaire doelgroep transparant moet zijn in haar handelen en dat zij haar legitimatie telkens weer bevestigd moet zien door haar primaire stakeholders: huurders en gemeente. In 2017 is opnieuw flink geïnvesteerd in de relatie met de Huurdersorganisatie. Het HP wordt actief betrokken bij het beleid en de keuzes die HE maakt.

Met de ondertekening van de vaststellingsovereenkomst, waarmee een aantal oude disputen rond projecten en locaties werd beslecht, is in 2017 een goede basis gelegd voor de samenwerking met de gemeente in de toekomst. Afspraken over de bijdragen van HE aan het volkshuisvestingsbeleid van de gemeente zijn vastgelegd in de prestatieafspraken 2017-2020 met de gemeente en de overige corporaties in Nuenen en hun huurdersorganisaties. Het bod dat HE jaarlijks aan de gemeente en het Huurdersplatform stuurt, is op 22 juni goedgekeurd door de RvT. Hiermee geeft HE aan wat haar ambities zijn op de diverse thema's en welke

bijdrage zij kan leveren aan het volkshuisvestelijk beleid van de gemeente in 2018 met een doorkijk naar de jaren daarna.

Klachtenafhandeling

HE is aangesloten bij de Regionale Geschillencommissie Wonen. Het bestuur heeft op 8 mei aan de RvT verslag uitgebracht over de werkzaamheden van de klachtencommissie. De RvT heeft geconcludeerd dat het systeem voor de afhandeling van de klachten goed heeft gefunctioneerd. In 2017 heeft de commissie voor HE één geschil in behandeling genomen. Voordat de commissie een uitspraak had gedaan, is HE in overleg met de huurder tot overeenstemming gekomen.

Naar aanleiding van een eerdere casus waarbij de geschillencommissie oordeelde dat HE onvoldoende had geïntervenieerd bij een conflict tussen bewoners is op initiatief van de RvT op 7 december een masterclass georganiseerd voor RvT en leden directieteam. Doel van de masterclass was om tot gezamenlijke inzichten te komen voor de invulling van de zorgplicht voor corporaties als het gaat om ongestoord woongenot. In 2018 wordt de visie en het beleid ten aanzien van woonoverlast nader geconcretiseerd.

Visitatie

In 2015 heeft HE zich laten visiteren door Pentascope. De acties worden uitgevoerd in de ondernemingsplanperiode 2016 t/m 2018. Conform de Governancecode woningcorporaties en de Woningwet laten corporaties zich vierjaarlijks visiteren. In 2018 wordt de visitatie 2019 voorbereid.

3.4 Toezicht op risicobeheersing

In het kader van de risicobeheersing is vanwege de omvang van de RvT geen aparte auditcommissie ingesteld. De heer Rijnders fungeert in de praktijk als eerste aanspreekpunt ten aanzien van risicobeheersing. De RvT hecht veel waarde aan het in kaart brengen van risico's en de bijbehorende beheersmaatregelen. In 2016 stemde de RvT in met een eerste opzet van een periodieke risicorapportage. In 2017 is hier nader uitwerking aan gegeven in de vorm van een strategiekaart waaraan de risico's gekoppeld zijn. De verankering van de strategiekaart in de organisatie vindt plaats in 2018.

3.5 Toezicht op verbindingen

HE beschikt in het verslagjaar over drie verbindingen. Uitgangspunt is het actief afbouwen van deze verbindingen. Combibouw is een 100% dochter van HE. Deze BV is mede aandeelhouder (20%) van BouwCombinatie Nuenen BV (hierna BCN). Binnen BCN resteert alleen nog een laatste financiële afwikkeling tussen de vennoten, die voornamelijk langer op zich laat wachten dan gepland. Tevens is Combibouw medevenoot (50%) van Ontwikkelingsmaatschappij Tweka v.o.f. Deze v.o.f. is eigenaar van een ontwikkellocatie. In 2016 is hiervoor na intensieve onderhandelingen een verkoopovereenkomst gesloten met een commerciële partij, gericht op vervreemding van de locatie en opheffing van de deelneming in 2018 of zo spoedig mogelijk daarna. Een formeel nieuw verbindingenstatuut is, conform wettelijk voorschrift, in 2016 vastgesteld. HE heeft geen voornemen tot het aangaan van enige nieuwe verbinding en dat

vormt dan ook het uitgangspunt van het verbindingsstatuut. De statuten van Combibouw zijn in 2017 in lijn gebracht met de Woningwet.

3.6 Opdrachtgeverschap externe auditor

HE heeft in 2011 een overeenkomst gesloten met accountant Baker Tilly Berk voor de controlejaren 2012 t/m 2015. Zowel in 2016 als in 2017 is besloten om de overeenkomst met de huidige accountant met een jaar te verlengen. Reden voor de verlenging is de overgangperiode waarin HE verkeert; een periode waarin een groot aantal financiële dossiers in relatief korte tijd tot afronding dient te komen. De RvT is van mening dat de voortgang en kwaliteit van dit proces niet bevorderd worden door de tussentijdse werving, selectie, aanstelling en introductie van een nieuwe accountant, met de extra werklust en overdrachtsrisico's van dien. In 2017 is verkend of gezamenlijk optrekken met andere (regionale) corporaties voordelen oplevert. Vooralsnog heeft dit nog geen nieuwe inzichten opgeleverd en zetten we onze overeenkomst met Baker Tilly Berk voort.

3.7 Invulling werkgeversrol voor bestuur

De RvT heeft in juni 2015 de zittende directeur, mevrouw Van Beijsterveldt-Niels, benoemd tot directeur-bestuurder. De directeur-bestuurder van HE is in vaste dienst. Dit brengt met zich mee dat de directeur-bestuurder jaarlijks beoordeeld wordt op haar functioneren. De remuneratiecommissie van de RvT heeft in 2017 het functioneren van de directeur-bestuurder met haar besproken. Haar functioneren is door de RvT positief beoordeeld. De RvT heeft geoordeeld dat HE zich onder haar leiding goed heeft ontwikkeld. Tenslotte heeft de RvT kennisgenomen van het persoonlijk werkplan van de directeur-bestuurder. Eind 2017 kondigde de directeur-bestuurder haar vertrek bij HE aan bij de RvT.

Beloningskader en beloning

Voor de honorering van de directeur-bestuurder geldt de WNT. Op basis van de grootte van de gemeente en het aantal gewogen vhe's, valt HE in bezoldigingsklasse B, waarbij het bezoldigingsmaximum is gesteld op een bedrag van € 95.000. In het kader van de wet geldt een overgangsrecht van vier jaar voor een behoud van het huidige salaris. Daarna geldt (in de situatie van HE vanaf 2018) een afbouw van drie jaar, in drie gelijke delen. De beloning van de directeur-bestuurder in 2017 is verantwoord in paragraaf 6.5 van het Volkshuisvestingsverslag in deel B.

3.8 Organisatiecultuur en integriteit

De RvT is tevreden over de open en integere cultuur van de organisatie. Op formele en informele momenten heeft zij kennis kunnen maken met de werknemers van HE. HE beschikt over een integriteitscode en een bijbehorende klokkenluiderregeling. Medewerkers, bestuur en de leden van de RvT hebben een verklaring bij de integriteitscode getekend. Door ondertekening verklaren ze te handelen naar de beschreven normen en waarden en richtlijnen. Elke twee jaar wordt de integriteitscode geëvalueerd en zo nodig bijgesteld. De code staat op de website. In 2017 was er geen sprake van een tegenstrijdig belang.

3.9 Conclusies werkgeversrol

Eén van de taken van de RvT is de signaal- en klankbordfunctie voor de directeur-bestuurder. Voor de leden van de RvT betekent dit, dat zij over de juiste kwaliteiten beschikken om deze functies goed uit te oefenen zoals inlevingsvermogen, het bewaren van de juiste afstand en overzicht kunnen hebben in de grote lijnen zonder hierbij de noodzakelijke details uit het oog te verliezen.

4. OVER DE RAAD VAN TOEZICHT

4.1 Samenstelling

Profielschetsen

De RvT is van oordeel dat hij voldoende divers is samengesteld wat betreft deskundigheid en competenties. De samenstelling en deskundigheid van de RvT sluiten aan bij de beschrijving daarvan in de profielschets van de RvT. De profielschets is te vinden op de website van HE.

Benoeming

De RvT bestaat uit drie toezichthouders.

Schema samenstelling & rooster van aftreden

Mevr. drs. M.A.J. (Marlie) Bongaerts	Voorzitter RvT
Deskundigheidsprofiel:	Volkshuisvesting, wonen en vastgoed
Lidmaatschap commissies:	Lid remuneratiecommissie
Huidige functie:	Manager Regie gemeente Tilburg
Nevenfuncties:	Gecommitteerde Fontys/Avans Juridische Hogeschool
Geboortedatum:	19 juni 1980
Benoeming:	8 december 2014
Herbenoemd:	8 december 2016
Datum aftreden:	8 december 2020
Dhr. mr. drs. E.S. (Eric) Rijnders	Vice-voorzitter RvT
Deskundigheidsprofiel:	Financieel-economisch, juridisch
Lidmaatschap commissies:	Geen
Huidige functie:	Directeur Janivo Stichting
Nevenfuncties:	Lid RvC/lid auditcom., Rendo Groep NV
	Lid RvC/lid auditcom., Woningstichting Centrada
	Lid RvC/lid auditcom., NV Bergkwartier
	Lid RvC Stichting Vitus Zuid
	Voorzitter RvT, Stichting Aves
	Lid RvT, Stichting AOC Clusius College
	Lid bestuur, Stichting DBF
	Voorzitter monumentencommissie gemeente Oldebroek
	Vice-voorzitter Rekenkamercommissie gemeente Huizen
Geboortedatum:	31 augustus 1965
Benoeming:	8 december 2014
Herbenoemd	8 december 2017
Datum aftreden:	8 december 2021

Mevr. H.J.A.M. (Rita) Bevers, MSc.	Lid RvT (op voordracht van de huurders benoemd)
Deskundigheidsprofiel:	Sociaal, maatschappelijk, zorg en welzijn
Lidmaatschap commissies:	Voorzitter remuneratiecommissie
Huidige functie:	Ontkleurd Projectleider Ondermijning
Nevenfuncties:	Geen
Geboortedatum:	7 februari 1960
Benoeming:	8 december 2014
Herbenoeming:	8 december 2018
Datum aftreden:	8 december 2022

4.2 Functioneren

Integriteit en onafhankelijkheid

Ieder lid van de RvT dient te handelen volgens de integriteitsverklaring die hij/zij heeft ondertekend. Door deze ondertekening geeft een toezichthouder aan dat hij of zij zich in het verleden, het heden en in de toekomst integer en in overeenstemming met de hiertoe opgestelde wet- en regelgeving en bedrijfsregels heeft en zal gedragen. Bij de benoeming van nieuwe toezichthouders hanteert de RvT een zogeheten integriteitscheck.

Leden van de RvT melden een (mogelijk) tegenstrijdig belang direct aan de voorzitter van de RvT en aan de overige leden. In het verslagjaar 2017 zijn geen tegenstrijdigheden gemeld. De RvT is zodanig samengesteld dat de leden ten opzichte van elkaar, de directie en welk deelbelang dan ook onafhankelijk en kritisch kunnen functioneren en hun taak naar behoren kunnen vervullen. De leden van de RvT hebben geen nevenfuncties die tegenstrijdig zijn aan het belang van HE. Met andere woorden: er is een waarborg dat de leden van de RvT op onafhankelijke wijze tot hun oordeel kunnen komen.

Aanspreekbaarheid

De RvT hecht grote waarde aan zijn aanspreekbaarheid. Eenieder is uitgenodigd zich tot de RvT te wenden als daartoe aanleiding is. De RvT is aanwezig geweest bij de twee Algemene Ledenvergaderingen in 2017. Er is een huurder toezichthouder, mevrouw Bevers, die nauw betrokken is bij het Huurdersplatform Helpt Elkander en minimaal één keer per jaar aanwezig is bij het overleg met het HP. Mevrouw Bevers sluit tevens minimaal één keer per jaar aan bij het personeelsoverleg.

Informatievoorziening

De RvT ziet erop toe dat de ontvangen informatie de relevante aspecten laat zien op financieel, volkshuisvestelijk, maatschappelijk en organisatorisch gebied, en op het gebied van de dienstverlening aan de klanten van HE. Om zijn taken goed te kunnen vervullen, heeft de RvT zich in het verslagjaar regelmatig mondeling en schriftelijk door de directie laten informeren over o.a. de volgende specifieke onderwerpen: samenwerking gemeente, ontwikkelingen in Nuenen en in de MRE, ontwikkelingen in de organisatie, specifieke juridische dossiers en ontwikkelplannen.

De RvT is van oordeel dat de planning- en controlcyclus van HE goed functioneert en toereikende informatie genereert voor de toezichthoudende taak van de toezichthouders. De specifieke doelen die de organisatie zich in een jaar stelt, worden in goed meetbare prestatie-indicatoren gedefinieerd en er wordt bijgestuurd als daar aanleiding toe is. Verandering van

omgeving - zoals wijziging van wetgeving - wordt systematisch bijgehouden en de implementatie van veranderingen wordt beheerst.

Introductieprogramma

Er hebben geen activiteiten plaatsgevonden in het kader van een introductieprogramma.

Lidmaatschappen

De leden van de RvT zijn lid van de Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties (hierna VTW). Ze ontvangen diverse vaktijdschriften en brochures. De leden worden daarnaast in de gelegenheid gesteld om opleidingen te volgen.

Permanente educatie

Alle leden van de RvT en de directeur-bestuurder hebben voldaan aan het Reglement Permanente Educatie van de VTW. In 2017 gold voor de toezichthouders een minimum van 5 PE-punten, waaraan ruim voldaan is.

Overzicht behaalde PE-punten in 2017

Datum	Cursus	Directeur- bestuurder	H.J.A.M. Bevers	M.A.J. Bongaerts	E.S. Rijnders
25/01/2017	Actualiteitscollege "Worden woningcorporaties opnieuw pinautomaat?"		2	2	2
24/02/2017	Masterclass "De veranderende voorzittersrol in de RvC"			4	
5/05/2017	Thema Toezicht en stakeholders		2		
10/05/2017	De veranderende rol als toezichthouder		4		
10/05/2017	Masterclass Portefeuille- en Assetmanagement 2017				4
8/06/2017	Masterclass b03 Transitie van wonen en zorg	6			
07/09/2017	De nieuwe toezichthouder			3	
16/09/2017	Masterclass VTW: financiële huishouding van woningcorporaties				1
5/10/2017	Seminar Financieel Beleid Woningcorporaties	6			
7/12/2017	Intervisie voor bestuurders van woningcorporaties: Cultuur en leiderschap	9			
7/12/2017	Masterclass Ongestoord woongenot	3	3	3	3
15/12/2017	Nieuwe omstandigheden, andere governance			3	
Totaal aantal PE-punten		24	11	15	10

Zelfevaluatie

De RvT bespreekt ten minste één keer per jaar het eigen functioneren (in termen van effectiviteit en efficiëntie) en dat van de individuele leden van de RvT. Tenminste eens per twee jaar doet de RvT dat onder onafhankelijke, externe begeleiding. In september 2017 heeft de RvT zelf de zelfevaluatie uitgevoerd. Naar aanleiding van deze evaluatie is de RvT tot de conclusie gekomen dat de RvT, de directeur-bestuurder en de organisatie als een goed team samenwerken. De RvT heeft na een poos van 'naar binnen kijken' behoefte om meer inzicht te

krijgen in de externe stakeholders en op hoofdlijnen te weten waar collega corporaties in de regio zich mee bezig houden. De bestuurder is gevraagd om dat te gaan verkennen. Vanuit maatschappelijke betrokkenheid onderzoekt de RvT de mogelijkheden om in de toekomst een trainee aan de RvT toe te voegen. Het verslag van de zelfevaluatie is gearhiveerd.

4.3 Bezoldiging

De bezoldiging van toezichthouders bij HE vindt plaats volgens de VTW-beroepsregel Bezoldiging commissarissen 2015 en 2016. Deze regeling is op 20 april 2015 door de ALV vastgesteld als een voor alle leden algemeen geldende en bindende beroepsregel. De RvT van HE onderschrijft de uitgangspunten die in de beroepsregel worden gehanteerd, waaronder de gepaste terughoudendheid die een RvT van een woningcorporatie dient te betrachten bij het vaststellen van de hoogte van zijn eigen bezoldiging. Soberheid en doelmatigheid zijn gepast vanwege de publieke taak van de corporatie. De maximale bezoldiging die de beroepsregeling hanteert, ligt daarom duidelijk onder de maximale bezoldiging die op basis van de wettelijke bepalingen van de WNT wordt voorgeschreven. De bezoldigingsmaxima in de beroepsregeling zijn gekoppeld aan de zwaarte van de functie van de RvT, die verband houdt met de zwaarte van de corporatie. HE valt op basis van het aantal gewogen vhe's en het aantal inwoners in de gemeente Nuenen in bezoldigingsklasse B. Het wettelijk bezoldigingsmaximum voor leden en voorzitters van interne toezichthoudende organen bedraagt 10% respectievelijk 15% van het voor HE geldende bezoldigingsmaximum van € 95.000. De bezoldiging is onafhankelijk van de prestaties van de corporatie. Dit is een voorwaarde om het onafhankelijk functioneren van de RvT te waarborgen.

Grondslagen bezoldiging 2017	2017
Aantal vhe's gewogen per 31-12-2015	1.456
Aantal inwoners gemeente Nuenen (01-01-2017)	22.866
Bezoldigingsklasse	B
WNT	
Maximale bezoldiging bestuurder	€ 95.000
Maximale bezoldiging voorzitter RvT 15%	€ 14.250
Maximale bezoldiging lid RvT 10%	€ 9.500
VTW-beroepsregel	
Maximale bezoldiging voorzitter RvT	€ 10.975
Maximale bezoldiging lid RvT	€ 7.315

Bedragen in €	M.A.J. Bongaerts	E.S. Rijnders	H.J.A.M. Bevers
Functiegegevens	Voorzitter	Vicevoorzitter	Lid
Aanvang en einde functievervulling 2017	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Beloning excl. BTW	€ 9.612	€ 6.405	€ 6.405
Onkostenvergoeding	€ 143	€ 0	€ 90
Totale bezoldiging	€ 9.755	€ 6.405	€ 6.495

N.B. Als gevolg van gewijzigde wettelijke maatregelen zijn alle toezichthouders vanaf 1 januari 2014 verplicht om btw over de vergoedingsom te berekenen en af te dragen.

4.4 Vergaderingen, overig

Vergader- en besluitenschema

In totaal heeft de RvT in 2017 zesmaal vergaderd in het bijzijn van de directeur-bestuurder. Onderstaand een overzicht van de vergaderdata met de belangrijkste onderwerpen.

Vergaderdatum	Belangrijkste onderwerpen
09-02-2017	Schikking met externe partij, vaststellingsovereenkomst met de gemeente, treasuryjaarplan 2017
13-04-2017	Jaarverslag, reglement sloop en renovatie, begrotingsoverschrijding in het kader van de organisatieontwikkeling
08-05-2017	1 ^e kwartaalrapportage 2017, jaarrekening Combibouw, toezichtsvisie en toetsingskader
22-06-2017	Verkoop niet-Daeb bezit, voorgenomen activiteiten (bod aan gemeente).
21-09-2017	Aansluiting bij DOOR!, woningsplitsing, addendum reglement financieel beleid en beheer, (des-)investeringskader, 2 ^e kwartaalrapportage 2017, budgetoverschrijding planmatig onderhoud
09-11-2017	Begroting 2018-2022, omzetting vereniging in stichting, statutenwijziging, 3 ^e kwartaalrapportage 2017, herbenoeming de heer Rijnders.

Overleg met huurders(vertegenwoordiging)

Het contact met het HP verloopt primair via mevrouw Bevers, die op voordracht van de huurders is benoemd. Om de samenwerking te verbeteren, hebben de RvT, de bestuurder en het HP eind 2016, begin 2017 onder externe begeleiding een aantal gesprekken gevoerd. In maart 2017 vond het afrondende gesprek plaats en zijn er concrete afspraken gemaakt. Mevrouw Bevers heeft op 29 juni overlegd met het Huurdersplatform. Tijdens dit overleg is over een aantal inhoudelijke zaken gesproken en is geconcludeerd dat de samenwerking tussen HP, RvT en bestuur zeer goed is. Het jaarlijkse overleg tussen de RvT, bestuurder en het HP vond plaats op 13 november. De RvT is van mening dat de betrokkenheid en inzet van de huurdersorganisatie van HE hoog zijn.

Overleg Ondernemingsraad (hierna OR)

Gezien de omvang van de werkorganisatie (ten minste 10 werknemers) is de ondernemer verplicht een OR in te stellen. Van de werknemers heeft echter niemand aangegeven zich kandidaat te willen stellen voor de OR waardoor de OR verdwijnt als gesprekspartner. HE organiseert daarom iedere maand een personeelsoverleg (conform artikel 35b van de Wet op de ondernemingsraden), waarbij het voltallige personeel de gelegenheid krijgt haar mening en advies te geven. Mevrouw Bevers sluit eens per jaar aan bij het personeelsoverleg, als afvaardiging van de RvT.

Overleg met overige stakeholders

De RvT heeft zich door de directeur-bestuurder van HE nadrukkelijk laten informeren over het gevoerde overleg met verschillende stakeholders. De RvT acht de dialoog, via de directeur-bestuurder, met de stakeholders van belang om de volkshuisvestelijke opgave goed te kunnen uitvoeren.

5. TOT SLOT

5.1 Vooruitblik

Belangrijke agendapunten voor 2018 zijn onder andere:

- de vervulling van de vacature van directeur-bestuurder
- het afbouwen van de resterende verbindingen
- het uitvoeren van twee kleinschalige herontwikkelingen
- het vaststellen van het nieuwe streefhuurbeleid
- het faciliteren van de (door)ontwikkeling van de nieuwe huurdersorganisatie en de bewonersparticipatie nieuwe stijl
- het verder ontwikkelen van de organisatie
- uitvoering vso

De lijn, die het afgelopen jaar is ingezet, wordt in algemene zin gecontinueerd.

5.2 Dankwoord

De RvT spreekt zijn waardering uit voor de resultaten die HE in het afgelopen jaar heeft behaald. Ook in deze tijden, waarin veel corporaties onder druk staan, is HE er voor haar huurders. De RvT dankt hiervoor de directeur-bestuurder en alle overige medewerkers evenals de huurders die betrokken zijn bij het HP.

Namens de RvT van Helpt Elkander,

Was getekend,

drs. M.A.J. Bongaerts
voorzitter

Was getekend,

mr. drs. E.S. Rijnders
vicevoorzitter

Was getekend,

H.J.A.M. Bevers MSc.
lid

5.3 Slotverklaring

De directeur-bestuurder heeft het jaarverslag over 2017 opgemaakt, met daarin opgenomen de jaarrekening. Accountant Baker Tilly Berk heeft het jaarverslag gecontroleerd en van een goedkeurende controleverklaring voorzien. De RvT heeft in zijn vergadering van 5 april 2018 het jaarverslag besproken en met enkele wijzigingen op 30 april 2018 vastgesteld onder voorbehoud van een goedkeurende controleverklaring van de accountant. De RvT verleent, onder hetzelfde voorbehoud, decharge aan het bestuur voor het gevoerde beleid. In de vergadering van 26 juni 2018 is het definitieve jaarverslag besproken met de accountant. Hierin zijn uitsluitend tekstuele wijzigingen en/of aanpassingen doorgevoerd in de grondslagen en toelichtingen ten opzichte van de eerder vastgestelde versie op 30 april 2018.

DEEL D JAARREKENING

1. KENGETALLEN

Boekjaar	2017	2016	2015	2014	2013
Woningen en woongebouwen	1.362	1.365	1.370	1.377	1.385
Garages en parkeerplaatsen	116	119	120	122	122
MOG	19	28	28	26	10
BOG	4	5	5	6	15
Overige	2	3	3	2	1
Totaal verhuureenheden	1.503	1.520	1.526	1.533	1.533
Aantal verhuureenheden gewogen	1.428	1.450	1.456	1.460	1.445
Aantal verhuureenheden gewogen gemiddeld	1.439	1.453	1.458	1.453	1.447
Specificatie woningvoorraad naar huurklasse					
Goedkope woningen	244	187	192	121	179
Betaalbare woningen	862	914	914	872	962
Dure woningen < huurtoeslaggrens	228	248	247	365	226
Dure woningen > huurtoeslaggrens	28	16	17	19	18
Totaal woningen en woongebouwen	1.362	1.365	1.370	1.377	1.385
Mutaties verhuureenheden					
Verkoop	-17	-5	-12	-6	-13
Sloop	0	-1	0	-3	0
Nieuwbouw	0	0	0	0	0
Overige correctie	0	0	5	9	2
Totaal mutatie verhuureenheden	-17	-6	-7	0	-11
Cijfers verhuur en incasso					
Verhuringen (woningen)	101	89	84	88	77
Mutatiegraad	7,42	6,52	6,13	6,39	5,56
Leegstaande woningen (> 3mnd)	1	1	1	1	19
Huurachterstand in %	0,18	0,35	0,65	0,47	0,62
Huurderving in %	0,43	0,50	0,49	0,73	1,49
Cijfers personeelsbezetting (formatieplaatsen)					
Directie	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Beleid en Ondersteuning	1,5	1,3	1,4	1,4	0,7
Financiën	3,0	3,0	3,0	3,0	1,4
Klant en Markt	6,0	5,0	5,0	4,6	3,0
Totaal	11,5	10,3	10,4	10,0	6,1
Aantal vhe per fte	131	147	147	154	251
Salarissen en sociale lasten per fte in €	58.783	68.058	71.058	76.884	113.748
Salarissen en sociale lasten per gewogen vhe in €	473	483	508	524	481

KENGETALLEN (vervolg)

Boekjaar	NORM	2017	2016	2015	2014	2013
Kengetallen financiële continuïteit						
Solvabiliteit	>20,00	59,88	56,14	42,85	40,06	38,27
Loan to value	<75,00	39,46	44,89	59,53	65,71	69,15
Interest Coverage Rate	>1,40	1,55	1,89	1,69	1,50	1,40
Debt Service Coverage Rate	>1,00	1,21	1,02	1,06	0,83	0,90
Dekkingsratio WOZ	<50,00	28,98	32,30	34,75	38,17	38,52
Renterisico	<15,00	7,61	3,60	10,02	3,41	0,73
Rentabiliteit eigen vermogen		2,02	39,84	0,54	9,31	-3,29
Rentabiliteit vreemd vermogen		3,95	3,94	4,12	4,01	4,06
Rentabiliteit totale vermogen		1,21	22,37	0,23	4,35	2,90
Financiële cijfers per gewogen vhe in €						
Reparatieonderhoud		257	241	229	210	153
Mutatieonderhoud		136	119	250	134	116
Incidenteel onderhoud		245	127	-	-	-
Planmatig onderhoud		761	565	652	451	957
Totale onderhoudslasten		1.399	925	1113	784	1242
Overige bedrijfslasten		3.371	2.112	1.568	1.791	1.278
Netto operationele kasstroom		1.253	1.966	1.746	1.314	1.088
Rentelasten		2.034	2.201	2.442	2.524	2.628
Externe financiering		47.253	54.906	56.473	61.962	64.768
Bedrijfsresultaat		3.793	30.209	2.923	3.371	2.317
Jaarresultaat		1.667	31.700	260	842	-273
Eigen vermogen		82.459	79.566	47.669	9.040	8.284
Marktwaarde in verhuurde staat		119.761	122.318	-	-	-
Bedrijfswaarde		72.001	85.247	94.638	94.294	93.664
WOZ-waarde		166.718	159.159	162.493	162.340	168.129

De genoemde normen onder kengetallen financiële continuïteit betreffen normen zoals die gehanteerd worden door de belanghouders WSW en Aw.

1.1 Berekeningswijze kengetallen financiële continuïteit

Solvabiliteit

(eigen vermogen : totaal vermogen) x 100 %

2017: $(117.751 : 196.646) \times 100 = 59,88$

2016: $(115.371 : 205.494) \times 100 = 56,14$

Loan to Value

(schuldrestant leningen : marktwaarde vastgoedbezit) x 100 %

2017: $((62.516 + 4.961) : 171.018) \times 100 = 39,46$

2016: $((67.477 + 12.136) : 177.361) \times 100 = 44,89$

Interest Coverage Rate

Kasstroom uit operationele activiteiten vóór rente-uitgaven en renteontvangsten : bruto rente-uitgaven

$$2017: (1.790 + 3.191 - 44) : 3.191 = 1,55$$

$$2016: (2.850 + 3.209 - 6) : 3.209 = 1,89$$

Debt Service Coverage Rate

Kasstroom uit operationele activiteiten vóór rente-uitgaven, renteontvangsten, vpb en onderhoudslasten minus genormeerde onderhoudslasten : bruto rente-uitgaven en kasstroom uit operationele activiteiten

$$2017: (1.790 + 3.191 - 44 + 2.107 - 1.000) : (3.191 + 1.790) = 1,21$$

$$2016: (2.850 + 3.209 - 6 + 1.156 - 1.015) : (3.209 + 2.850) = 1,02$$

Dekkingsratio WOZ

Schuldrestant WSW-geborgde leningen : woz-waarde Daeb-vastgoedbezit x 100 %

$$2017: ((62.516 + 4.961) : 232.803) \times 100 = 28,98$$

$$2016: ((67.477 + 5.136) : 224.774) \times 100 = 32,30$$

Renterisico

Aflossingen minus nieuwe leningen : schuldrestant WSW-geborgde leningen

$$2017: ((5.136 - 0) : (62.516 + 4.961)) \times 100 = 7,61$$

$$2016: ((2.612 - 0) : (67.477 + 5.136)) \times 100 = 3,60$$

Rentabiliteit eigen vermogen

(Resultaat : eigen vermogen einde boekjaar) x 100 %

$$2017: (2.380 : 117.751) \times 100 = 2,02$$

$$2016: (45.963 : 115.371) \times 100 = 39,84$$

Rentabiliteit vreemd vermogen

(rentelasten : gemiddelde schuldrestant leningen) x 100 %

$$2017: (2.904 : ((67.477 + 79.613) : 2)) \times 100 = 3,95$$

$$2016: (3.191 : ((79.613 + 82.225) : 2)) \times 100 = 3,94$$

Rentabiliteit totaal vermogen

(Resultaat : totaal vermogen) x 100 %

$$2017: (2.380 : 196.646) \times 100 = 1,21$$

$$2016: (45.963 : 205.494) \times 100 = 22,37$$

1.2 Definities kengetallen financiële continuïteit

Solvabiliteit

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.

Loan to value (LTV)

Dit kengetal wordt gebruikt bij aanvang van de financiering waarbij de bank aangeeft hoeveel zij maximaal als permanente verplichting wenst te nemen.

Interest-coverage ratio (ICR)

Dit kengetal geeft aan hoeveel maal een onderneming haar interestlasten verdient. Het is om die reden een maatstaf voor de mate waarin de winst voor interest en belasting kan terugvallen zonder dat de onderneming in financiële moeilijkheden komt.

Debt Service Coverage Ratio (DSCR)

Geeft aan welk percentage van de langlopende geldleningen zou kunnen worden afgelost op basis van de exploitatie na rente, ofwel in welke mate is een onderneming in staat aan haar aflossingsverplichtingen te voldoen. Ook wel de aflossingsruimte.

Dekkingsratio WOZ

Dit percentage geeft aan de verhouding tussen de, door het WSW geborgde, geldleningenportefeuille en de WOZ-waarde van het Daeb-bezit. Met andere woorden is er voldoende onderpandwaarde.

Renterisico

Onder renterisico verstaat het WSW de optelsom van de schuldrestanten van de langlopende leningen die (deels) worden geherfinancierd in het betreffende jaar, de schuldrestanten van de leningen met renteconversies en het kortgeld in een percentage van de totale, door het WSW geborgde, schuldrestant leningenportefeuille. Door een maximum te stellen aan het renterisico kunnen corporaties risicovolle rentepieken voorkomen en daarmee hun renterisico begrenzen.

Rentabiliteit eigen vermogen (REV)

De rentabiliteit is te omschrijven als de verhouding tussen de opbrengst en het eigen vermogen waarmee die opbrengst is verkregen.

Rentabiliteit vreemd vermogen (RVV)

Dit geeft feitelijk weer wat de gemiddelde financieringslasten (rente) zijn over het totaal uitstaande vreemde vermogen.

Rentabiliteit totaal vermogen (RTV)

De rentabiliteit is te omschrijven als de verhouding tussen de opbrengst en het totale vermogen waarmee die opbrengst is verkregen.

2. BALANS (VÓÓR RESULTAATBESTEMMING)

ACTIVA

<i>Bedragen x € 1.000</i>	31-12-2017	31-12-2016
Vaste activa		
1.0 Vastgoedbeleggingen		
1.1 Daeb vastgoed in exploitatie	167.255	172.668
1.2 Niet-Daeb vastgoed in exploitatie	3.763	4.693
1.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (VOV)	8.663	7.845
1.4 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.085	1.052
Totaal vastgoedbeleggingen	180.766	186.258
2.0 Materiële vaste activa		
2.1 Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie	1.660	1.718
Totaal materiële vaste activa	1.660	1.718
3.0 Financiële vaste activa		
3.1 Deelnemingen in groepsmaatschappijen	0	0
3.2 Vorderingen op groepsmaatschappijen	436	477
3.3 Latente belastingvorderingen	5.473	5.607
Totaal financiële vaste activa	5.909	6.084
Totaal vaste activa	188.335	194.060
Vlottende activa		
4.1 Voorraden	3.897	6.614
4.2 Onderhanden project	0	0
4.3 Vorderingen		
4.3.1 Huurdebiteuren	61	76
4.3.2 Gemeente Nuenen	14	7
4.3.3 Vorderingen op groepsmaatschappijen	40	42
4.3.4 Belastingen	0	0
4.3.5 Overige vorderingen	511	307
4.3.6 Overlopende activa	37	65
Totaal vorderingen	663	497
4.4 Liquide middelen	3.751	4.323
Totaal vlottende activa	8.311	11.434
Totaal generaal	196.646	205.494

PASSIVA

<i>Bedragen x € 1.000</i>	31-12-2017	31-12-2016
5.0 Eigen vermogen	117.751	115.371
6.0 Voorzieningen	0	0
7.0 Langlopende schulden		
7.1 Leningen overheid	3.213	3.565
7.2 Leningen kredietinstellingen	59.303	63.912
7.3 Verplichtingen onroerende zaken (VOV)	8.615	7.884
Totaal langlopende schulden	71.131	75.361
Totaal passiva exclusief kortlopende schulden	188.882	190.732
8.0 Kortlopende schulden		
8.1 Schulden aan overheid	352	7.337
8.2 Schulden aan kredietinstellingen	4.609	4.799
8.3 Schulden aan leveranciers	565	399
8.4 Belastingen en premies sociale verzekeringen	67	68
8.5 Schulden ter zake van pensioenen	0	0
8.6 Overige schulden	5	530
8.7 Overlopende passiva	2.166	1.629
Totaal kortlopende schulden	7.764	14.762
Totaal kortlopende schulden	7.764	14.762
Totaal generaal	196.646	205.494

3. WINST- EN VERLIESREKENING

<i>Bedragen in € 1.000</i>		2017	2016
9.1	Huuropbrengsten	10.556	10.780
9.2	Opbrengsten servicecontracten	156	179
9.3	Lasten servicecontracten	-156	-179
9.4	Overheidsbijdragen	0	0
9.5	Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-921	-1.092
9.6	Lasten onderhoudsactiviteiten	-2.542	-2.437
9.7	Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-1.587	-1.676
Netto resultaat exploitatie vastgoed		5.506	5.575
10.1	Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
10.2	Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
10.3	Toegerekende organisatiekosten	0	0
10.4	Toegerekende financieringskosten	0	0
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		0	0
11.1	Verkoopopbrengst vastgoed	11.758	3.558
11.2	Toegerekende organisatiekosten	0	0
11.3	Boekwaarde verkochte vastgoed	-11.181	-3.369
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		577	189
12.1	Overige waardeveranderingen vastgoed	0	0
12.2	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed	1.787	39.604
12.3	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed VOV	120	138
12.4	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed verkoop	-56	-1.682
Waardeveranderingen vastgoed		1.851	38.060
13.1	Opbrengst overige activiteiten	0	0
13.2	Kosten overige activiteiten	0	0
Netto resultaat overige activiteiten		0	0
14.0	Overige organisatiekosten	-2.500	0
15.0	Leefbaarheid	-17	-23
16.1	Waardeveranderingen van financiële vaste activa	0	0
16.2	Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren	0	0
16.3	Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	42	47
16.4	Rentelasten en soortgelijke onkosten	-2.904	-3.191
Saldo financiële baten en lasten		-2.862	-3.144
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belasting		2.555	40.657
17.1	Belastingen buitengewoon resultaat	-134	5.348
17.2	Resultaat deelneming	-41	-42
Resultaat na belastingen		2.380	45.963

4. KASSTROOMOVERZICHT

<i>Bedragen x € 1.000</i>	2017	2016
Huren	10.714	10.748
Vergoedingen servicecontracten	210	229
Overheidsontvangsten	0	0
Overige bedrijfsontvangsten	26	18
Rente ontvangsten	44	6
Ontvangsten	10.994	11.001
Personeelsuitgaven	663	747
Onderhoudsuitgaven	2.107	1.156
Uitgaven servicecontracten	151	177
Overige bedrijfsuitgaven	1.985	1.800
Rente uitgaven	3.191	3.209
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	1.089	1.048
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	18	20
Vennootschapsbelasting	0	-6
Uitgaven	9.204	8.151
Kasstroom uit operationele activiteiten	1.790	2.850
Verkoopontvangsten best. huur, woon- en niet woon	2.035	748
Verkoopontvangsten woongelegenheden VOV	749	561
Verkoopontvangsten overig (voorraden)	675	2.299
Desinvesteringen mva	3.459	3.608
Nieuwbouw huur, woon- en niet woon	-47	-10
Aankoop woongelegenheden VOV voor doorverkoop	-513	-616
Investeringen overig	-50	-175
Externe kosten bij verkoop	-75	-51
Investeringen mva	-685	-852
Ontvangsten en uitgaven fva	0	112
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	2.774	2.868
Nieuwe leningen	0	0
Aflossing geborgde leningen	-5.136	-2.612
Aflossing niet geborgde leningen	0	0
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-5.136	-2.612
Mutatie liquide middelen	-572	3.106
Liquide middelen per 1 januari	4.323	1.217
Mutatie liquide middelen	-572	3.106
Liquide middelen per 31 december	3.751	4.323

5. TOELICHTING BEHORENDE TOT DE JAARREKENING

Algemeen

HE, gevestigd te Vincent van Goghstraat 78 in Nuenen c.a. onder KvK nummer 17024195, is een stichting met de status van toegelaten instelling conform artikel 19 eerste lid van de Woningwet. Het werkgebied van de toegelaten instelling betreft gemeente Nuenen c.a. Deze jaarrekening bevat de financiële informatie van de toegelaten instelling. De toegelaten instelling is een woningbouwcorporatie waarvan de voornaamste activiteiten bestaan uit het verhuren, onderhouden en ontwikkelen van vastgoed in het werkgebied van de gemeente Nuenen c.a. De activiteiten van de toegelaten instelling vinden plaats in Nederland.

Verslaggevingsperiode

Deze jaarrekening heeft betrekking op het boekjaar 2017, dat is geëindigd op balansdatum 31 december 2017.

Toegepaste standaarden en modellen

In artikel 35 lid 1 van de Woningwet is bepaald dat de jaarrekening moet worden opgesteld volgens de wettelijke bepalingen van Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijke Wetboek waarbij uitsluitend de afdelingen 2 tot en met 6, 8, 10, 11, 13 en 16 van overeenkomstige toepassing zijn. In artikel 30 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (BTIV) zijn de niet van toepassing zijnde artikelen van Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek opgenomen.

Voorts is in artikel 35 lid 2 van de Woningwet bepaald dat overeenkomstig bij of krachtens algemene maatregel van bestuur daaromtrent te geven voorschriften de onroerende zaken en hun onroerende en infrastructurele aanhorigheden tegen de actuele waarde worden gewaardeerd. In artikel 31 lid 1 van het BTIV is bepaald dat de waardering plaatsvindt tegen de marktwaarde. In artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (RTIV) is bepaald dat deze waardering plaatsvindt overeenkomstig de methodiek opgenomen in bijlage 2 (Handboek modelmatig waarderen marktwaarde) bij deze regeling.

In artikel 35 lid 6 is bepaald dat bij ministeriële regeling nadere voorschriften worden gegeven omtrent de inrichting van de jaarrekening. In artikel 15 lid 1 van RTIV is bepaald dat de jaarrekening een balans, een winst-en-verliesrekening en een kasstroomoverzicht bevat die zijn ingericht overeenkomstig het model dat is opgenomen in de op het verslagjaar betrekking hebbende bijlage 3 bij deze regeling (dVl de Verantwoordingsinformatie verslagjaar 2016) gepubliceerd in de Staatscourant 2016 nr. 67521 d.d. 16 december 2016).

In de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving is Richtlijn 645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting (aangepast 2016) opgenomen die nadere interpretatie geeft aan de in Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek opgenomen voorschriften met inachtneming van de in artikel 30 van het BTIV aangeduide uitzonderingen. Richtlijn 645 geeft uitsluitend regels voor sectorspecifieke aangelegenheden. Voor de overige aangelegenheden zijn de algemeen geldende richtlijnen van toepassing eveneens met inachtneming van de in artikel 30 aangeduide uitzonderingen.

De Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) is van toepassing.

6. GRONDSLAGEN VAN WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van marktwaarde in verhuurde staat. 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 HE 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 HE 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 HE wordt het inzicht in de financiële positie van HE 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 BV	Tweka vof	Bouw Combinatie Nuenen BV
Plaats	Nuenen, Gerwen en Nederwetten	's-Hertogenbosch	Nuenen
Belang HE	100%	0%	0%
Belang Combibouw	0%	50%	20%
Eigen vermogen*	-570.000	-595.000	269.000

* Ten aanzien van het vermogen van de rechtspersoon zoals hierboven opgenomen wordt opgemerkt dat dit het vermogen betreft volgens de concept jaarrekeningen 2017. De belangrijkste balansposities van de rechtspersonen betreffen de gehouden grondposities en de financiering daarvan door middel van langlopende leningen. Naar de mening van HE is het hieraan gerelateerde risico, op basis van de beoordeling van de boekwaarde en de marktprijs, beperkt.

Oordelen 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.

Vergelijkbaarheid

De cijfers over 2016 zijn geherrubriceerd teneinde vergelijkbaarheid met 2017 mogelijk te maken. Het betreft de volgende herrubriceringen:

- Verhuurderheffing: in de winst- en verliesrekening verschoven van lasten verhuur en beheeractiviteiten naar overige directe operationele lasten exploitatie bezit.
- Verkoopkosten: in de winst- en verliesrekening verschoven van toegerekende organisatiekosten naar verkoopopbrengst vastgoed.

- Waardeveranderingen vastgoed: in de winst- en verliesrekening is een verschuiving geweest binnen de rubrieken.
- Bezoldiging RvT: in het kasstroomoverzicht verschoven van overige bedrijfsuitgaven naar personeelsuitgaven.

De herrubriceringen zijn uitgevoerd conform de handleiding dVi2017 en sluiten aan bij de opgave zoals die gedaan wordt in de verantwoording naar Corpodata.

Presentatie- en functionele valuta

De jaarrekening wordt gepresenteerd in euro's, wat tevens de functionele valuta is van de toegelaten instelling. Alle financiële informatie in euro's is afgerond op het dichtstbijzijnde duizendtal.

6.1 Grondslagen voor waardering van activa en passiva

Algemeen

Activa en passiva worden opgenomen tegen nominale waarde, tenzij anders vermeld in de verdere grondslagen.

Een actief wordt in de balans verwerkt wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen naar de onderneming zullen toevloeien en het actief een kostprijs of een waarde heeft waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld. Activa die hier niet aan voldoen worden niet in de balans verwerkt, maar worden aangemerkt als niet in de balans opgenomen activa.

Een verplichting wordt in de balans verwerkt wanneer het waarschijnlijk is dat de afwikkeling daarvan gepaard zal gaan met een uitstroom van middelen die economische voordelen in zich bergen en de omvang van het bedrag waartegen de afwikkeling zal plaatsvinden op betrouwbare wijze kan worden vastgesteld. Onder verplichtingen worden mede voorzieningen begrepen. Verplichtingen die hier niet aan voldoen worden niet in de balans opgenomen, maar worden verantwoord als niet in de balans opgenomen verplichtingen.

Een in de balans opgenomen actief of verplichting blijft op de balans opgenomen als een transactie niet leidt tot een belangrijke verandering in de economische realiteit met betrekking tot het actief of de verplichting. Dergelijke transacties geven evenmin aanleiding tot het verantwoorden van resultaten. Bij de beoordeling of er sprake is van een belangrijke verandering in de economische realiteit wordt uitgegaan van de economische voordelen en risico's die zich naar waarschijnlijk in de praktijk zullen voordoen, en niet op voordelen en risico's waarvan redelijkerwijze niet te verwachten is dat zij zich voordoen.

Een actief of verplichting wordt niet langer in de balans opgenomen indien een transactie ertoe leidt dat alle of nagenoeg alle rechten op economische voordelen en alle of nagenoeg alle risico's met betrekking tot het actief of de verplichting aan een derde zijn overgedragen. De resultaten van de transactie worden in dat geval direct in de winst-en-verliesrekening opgenomen, rekening houdend met eventuele voorzieningen die dienen te worden getroffen in samenhang met de transactie. Indien de weergave van de economische realiteit ertoe leidt

dat het opnemen van activa waarvan de rechtspersoon niet het juridisch eigendom bezit, wordt dit feit vermeld. Baten worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen wanneer een vermeerdering van het economisch potentieel, samenhangend met een vermeerdering van een actief of een vermindering van een verplichting, heeft plaatsgevonden, waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld. Lasten worden verwerkt wanneer een vermindering van het economisch potentieel, samenhangend met een vermindering van een actief of een vermeerdering van een verplichting, heeft plaatsgevonden, waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld.

De opbrengsten en kosten worden toegerekend aan de periode waarop zij betrekking hebben. Opbrengsten worden verantwoord indien alle belangrijke risico's met betrekking tot de handelsgoederen zijn overgedragen aan de koper.

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 onroerende zaken in exploitatie worden op objectniveau geclassificeerd naar Daeb en niet-Daeb vastgoed, rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

Onderhoudsuitgaven worden slechts geactiveerd als zij de gebruiksduur van het object verlengen en/of leiden tot toekomstige prestatie-eenheden of toekomstige extra huuropbrengsten met betrekking tot het object.

Toepassing basisvariant marktwaarde

Onroerende zaken in exploitatie worden op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde, die overeenkomstig artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 plaatsvindt conform de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (Handboek modelmatig waarden marktwaarde). HE hanteert voor haar onroerende zaken in exploitatie de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde. In de basisversie wordt de waardering van het vastgoed op portefeuilleniveau en de daaraan gerelateerde herwaarderingsreserve modelmatig bepaald. Bij deze waardering is geen taxateur betrokken en er worden dus geen vrijheidsgraden toegepast. Als gevolg hiervan bestaat het risico dat de modelmatig bepaalde actuele waarde van het vastgoed afwijkt van de actuele waarde die met betrokkenheid van een taxateur tot stand zou zijn gekomen.

Financiële instrumenten

Financiële instrumenten omvatten investeringen in handels- en overige vorderingen, geldmiddelen, leningen en overige financieringsverplichtingen, afgeleide financiële instrumenten, handelsschulden en overige te betalen posten. In de jaarrekening zijn de volgende categorieën financiële instrumenten opgenomen: verstrekte leningen, overige vorderingen en overige financiële verplichtingen.

Financiële instrumenten worden bij de eerste waardering verwerkt tegen reële waarde, waarbij (dis)agio en de direct toerekenbare transactiekosten in de eerste opname worden meegenomen. Indien echter financiële instrumenten bij de vervolgwaardering worden gewaardeerd tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening, worden direct toerekenbare transactiekosten bij de eerste waardering direct verwerkt in de winst-en-verliesrekening.

Verstreckte leningen en overige vorderingen worden na eerste opname gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieve-rentemethode, verminderd met bijzondere waardevermindingsverliezen. De effectieve rente en eventuele bijzondere waardevermindingsverliezen worden direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt. Aan- en verkopen van financiële activa die tot de categorie verstreckte leningen en overige vorderingen behoren, worden verantwoord op de transactiedatum.

Overige financiële verplichtingen worden na eerste opname gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieve-rentemethode. De effectieve rente wordt direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Bijzondere waardeverminderingen financiële activa

Een financieel actief dat niet wordt gewaardeerd tegen (1) reële waarde met waarde wijzigingen in de winst-en-verliesrekening of (2) geamortiseerde kostprijs of lagere marktwaarde, wordt op iedere verslagdatum beoordeeld om te bepalen of er objectieve aanwijzingen bestaan dat het actief een bijzondere waardevermindering heeft ondergaan. Een financieel actief wordt geacht onderhevig te zijn aan een bijzondere waardevermindering indien er objectieve aanwijzingen zijn dat na de eerste opname van het actief zich een gebeurtenis heeft voorgedaan die een negatief effect heeft op de verwachte toekomstige kasstromen van dat actief en waarvan een betrouwbare schatting kan worden gemaakt.

Objectieve aanwijzingen dat financiële activa onderhevig zijn aan een bijzondere waardevermindering omvatten financiële problemen van de rechtspersoon of de schuldenaar die het instrument heeft uitgegeven, contractbreuk zoals het niet nakomen van betalingsverplichtingen en/of achterstallige betalingen met betrekking tot rente of aflossingen, herstructurering van een aan de onderneming toekomend bedrag onder voorwaarden die de onderneming anders niet zou hebben overwogen, aanwijzingen dat een debiteur of emittent failliet zal gaan of waarschijnlijk tot een financiële reorganisatie zal overgaan, en het verdwijnen van een actieve markt voor een bepaald effect. Daarnaast worden subjectieve indicatoren samen met objectieve aanwijzingen voor bijzondere waardevermindering overwogen. Voorbeelden hiervan zijn het wegvallen van actieve markten in het geval van financiële activa met een beursnotering, een verlaging van de kredietwaardigheid van de andere partij zijnde de rechtspersoon of schuldenaar van het uitgegeven instrument of een daling van de reële waarde van een financieel actief beneden de kostprijs of geamortiseerde kostprijs.

Aanwijzingen voor bijzondere waardeverminderingen van vorderingen en beleggingen die door de onderneming worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs worden zowel op het niveau van specifieke activa als op collectief niveau in aanmerking genomen. Van afzonderlijk belangrijke vorderingen en beleggingen wordt beoordeeld of deze individueel

onderhevig zijn aan bijzondere waardevermindering. Van afzonderlijk belangrijke vorderingen en beleggingen die niet individueel onderhevig zijn gebleken aan bijzondere waardevermindering en van afzonderlijk niet belangrijke vorderingen wordt collectief beoordeeld of deze onderhevig zijn aan bijzondere waardevermindering, dit door samenvoeging van vorderingen en beleggingen met vergelijkbare risicokenmerken. Bij de beoordeling van de collectieve waardevermindering gebruikt de onderneming historische trends met betrekking tot de waarschijnlijkheid van het niet nakomen van betalingsverplichtingen, het tijdsbestek waarbinnen incassering plaatsvindt en de hoogte van gemaakte verliezen. De uitkomsten worden bijgesteld als de ondernemingsleiding van oordeel is dat de huidige economische en kredietomstandigheden zodanig zijn dat het waarschijnlijk is dat de daadwerkelijke verliezen hoger dan wel lager zullen zijn dan historische trends suggereren.

Financiële activa en financiële verplichtingen worden in de balans opgenomen op het moment dat contractuele rechten of verplichtingen ten aanzien van dat instrument ontstaan.

Een financieel instrument wordt niet langer in de balans opgenomen indien een transactie ertoe leidt dat alle of nagenoeg alle rechten op economische voordelen en alle of nagenoeg alle risico's met betrekking tot de positie aan een derde zijn overgedragen.

Een financieel actief en een financiële verplichting worden gesaldeerd als de onderneming beschikt over een deugdelijk juridisch instrument om het financiële actief en de financiële verplichting gesaldeerd af te wikkelen en de onderneming het stellige voornemen heeft om het saldo als zodanig netto of simultaan af te wikkelen.

Bijzondere waardeverminderingen van vaste activa

Voor materiële vaste activa wordt op iedere balansdatum beoordeeld of er aanwijzingen zijn dat deze activa onderhevig zijn aan bijzondere waardeverminderingen. Als dergelijke indicaties aanwezig zijn, wordt de realiseerbare waarde van het actief geschat. De realiseerbare waarde is de hoogste van de bedrijfswaarde en de opbrengstwaarde. Als het niet mogelijk is de realiseerbare waarde te schatten voor een individueel actief, wordt de realiseerbare waarde bepaald van de kasstroom genererende eenheid waartoe het actief behoort.

Wanneer de boekwaarde van een actief (of een kasstroom genererende eenheid) hoger is dan de realiseerbare waarde, wordt een bijzonder waardeverminderingsverlies verantwoord voor het verschil tussen de boekwaarde en de realiseerbare waarde. Indien sprake is van een bijzonder waardeverminderingsverlies van een kasstroom genererende eenheid, wordt het verlies allereerst toegerekend aan goodwill die is toegerekend aan de kasstroom genererende eenheid. Een eventueel restant verlies wordt toegerekend aan de andere activa van de eenheid naar rato van hun boekwaarden.

Verder wordt op iedere balansdatum beoordeeld of er enige indicatie is dat een in eerdere jaren verantwoord bijzonder waardeverminderingsverlies is verminderd. Als een dergelijke indicatie aanwezig is, wordt de realiseerbare waarde van het betreffende actief (of kasstroom genererende eenheid) geschat.

Terugneming van een eerder verantwoord bijzonder waardevermindingsverlies vindt alleen plaats als sprake is van een wijziging van de gehanteerde schattingen bij het bepalen van de realiseerbare waarde sinds de verantwoording van het laatste bijzonder waardevermindingsverlies. In dat geval wordt de boekwaarde van het actief (of kasstroom genererende eenheid) opgehoogd tot de geschatte realiseerbare waarde, maar niet hoger dan de boekwaarde die bepaald zou zijn (na afschrijvingen) als in voorgaande jaren geen bijzonder waardevermindingsverlies voor het actief (of kasstroom genererende eenheid) zou zijn verantwoord.

1.0 Vastgoedbeleggingen

De uitgaven na eerste verwerking van een vastgoedbelegging worden geactiveerd als het waarschijnlijk is dat de uitgaven zullen leiden tot een toename van de verwachte toekomstige economische voordelen. Alle overige uitgaven worden verantwoord als kosten in de winst-en-verliesrekening in de periode dat ze zich voordoen.

De uitgaven na eerste verwerking (de zogeheten na-investeringen) dienen te worden geactiveerd, indien het waarschijnlijk is dat toekomstige economische voordelen boven het oorspronkelijk vastgestelde niveau, als gevolg van de desbetreffende uitgaven, ten gunste van de toegelaten instelling zullen komen. Bij uitgaven na eerste verwerking dient de beoordeling of en in hoeverre sprake is van een bijzonder waardevermindingsverlies te zijn gebaseerd op de kasstroom genererende eenheid waarop de uitgaven na eerste verwerking betrekking hebben. Het zogeheten onrendabele deel wordt ten laste van de winst-en-verliesrekening verantwoord onder de post overige waardeveranderingen vastgoed.

Waardevermeerderingen van activa die worden gewaardeerd tegen actuele waarde worden opgenomen in de herwaarderingsreserve. Uitzonderingen hierop vormen financiële instrumenten en andere beleggingen die worden gewaardeerd tegen actuele waarde. Waardevermeerderingen van die activa worden onmiddellijk in het resultaat verwerkt. De herwaarderingsreserve wordt gevormd ten laste van hetzij de resultaatbestemming, hetzij de overige reserves.

De kosten van groot onderhoud worden direct verwerkt in de winst-en-verliesrekening.

Binnen het vastgoed in exploitatie worden de volgende typen vastgoed onderscheiden:

- Woongelegenheden (eengezinswoningen, meergezinswoningen, studenteneenheden en extramurale zorgeenheden);
- Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed;
- Parkeergelegenheden (parkeerplaatsen en garages);
- Intramuraal zorgvastgoed.

Waardering bij eerste verwerking

Bij de eerste verwerking wordt het vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten. De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van de bestede externe kosten en de direct hieraan toerekenbare kosten. De in de toekomst te maken kosten voor sloop worden ten laste van het resultaat verantwoord in het jaar dat de exploitatie door sloop wordt beëindigd.

Waardering na eerste verwerking

Na eerste verwerking wordt het vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen de marktwaarde. De marktwaarde wordt bepaald conform de uitgangspunten van het handboek. De waardevermindering of -vermeerdering die voortvloeit uit de eerste waardering tegen marktwaarde wordt bepaald op complexniveau. De waardevermindering of -vermeerdering wordt in het resultaat verantwoord als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

1.1 Daeb vastgoed in exploitatie

Sociaal vastgoed in exploitatie omvat alle woningen met een aanvangshuurprijs 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. Sinds 2016 bedraagt deze grens € 710,68. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerendgoed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijns-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals opgenomen in de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen. Overig sociaal vastgoed zijn parkeerplaatsen die verhuurd worden.

Het beleid van HE is erop gericht de sociale vastgoedportefeuille aan te houden voor de doelgroep van beleid. Daarmee kwalificeert HE zich als vastgoedbeheerder en is de marktwaarde in verhuurde staat de basis voor de invulling van de actuele waarde. HE hanteert de basisversie van het handboek 2017 voor haar woongelegenheden. Voor het overig Daeb bezit (MOG) hanteert HE de full-versie omdat de huursom van MOG/BOG tezamen meer bedraagt dan 5% van de totale huursom van de niet-Daeb tak.

Marktwaarde in verhuurde staat

De marktwaarde in verhuurde staat is benaderd door de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen te bepalen (Discounted Cash Flow-methode (hierna DCF)). Voor woon- en parkeergelegenheden vindt de bepaling van de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen plaats aan de hand van enerzijds het doorexploteerscenario en anderzijds het uitpondscenario, mede op basis van artikel 31 van het BTIV. De marktwaarde in verhuurde staat is op waarderingscomplexniveau bepaald op basis van de hoogste waardering van het doorexploteer- of uitpondscenario, beide berekend op basis van de contante waarde van inkomende en uitgaande kasstromen. Het doorexploteerscenario veronderstelt dat vhe's worden doorverhuurd, waarbij elk jaar bij een deel van de vhe's de huurder verhuist. Bij de leegkomende vhe's wordt verondersteld dat die eenheid opnieuw wordt verhuurd, waarbij de huur na mutatie wordt aangepast naar de potentiële huur op basis van de markthuur of de maximale huur op basis van het woningwaarderingstelsel. Aan het einde van een 15-jarige DCF-periode wordt een eindwaarde opgenomen. De kasstromen in de 15-jarige DCF-periode en deze eindwaarde worden vervolgens contant gemaakt naar balansdatum en opgeteld. De eindwaarde wordt bepaald op basis van de veronderstelling van doorexploteer met een voortdurende looptijd, waarbij de afzonderlijke kasstromen zich ontwikkelen met de eigen groeivoet. Instandhoudingsonderhoud wordt vanaf het 16^e jaar met 100% verhoogd, teneinde renovatie te adresseren. Voor bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed alsmede voor studentencomplexen, parkeergelegenheden en intramuraal zorgvastgoed is alleen het doorexploteerscenario van toepassing. Het uitpondscenario veronderstelt dat vhe's bij

mutatie leeg complexmatig worden verkocht, rekening houdend met de 7-jaarsbepaling. Door de 7-jaarsbepaling mogen woningen met 144 WWS-punten of minder 7 jaar niet uitgepand worden. In tegenstelling tot het doorexploteerscenario wordt de huur voor deze vhe's niet aangepast, maar wordt daarvoor in de plaats de verwachte verkoopkasstroom opgenomen. Aan het einde van een 15-jarige DCF-periode wordt een eindwaarde van de nog niet verkochte vhe's opgenomen. De kasstromen in de 15-jarige DCF-periode en deze eindwaarden worden vervolgens contant gemaakt naar balansdatum en opgeteld. De eindwaarde wordt bepaald op het verder uitpanden van de aan het einde van het 15^e jaar nog niet verkochte woonegelegenheden, waarbij de mutatiekans met 50% wordt gehalveerd ten opzichte van de mutatiekans in het doorexploteerscenario.

Na verwerking wordt een waardevermindering of -vermeerdering als gevolg van de waardering tegen actuele waarde bepaald op complexniveau. De waardevermindering of -vermeerdering wordt in het resultaat verantwoord als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

De marktwaarde van het vastgoed is bepaald volgens de uitgangspunten van het handboek.

Woonegelegenheden

Parameters per 31-12-2017	2017	2018	2019	2020	2021	2022 e.v.
Prijsinflatie	1,30%	1,30%	1,50%	1,70%	2,00%	2,00%
Loonstijging	1,60%	2,20%	2,20%	2,20%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging	1,60%	2,20%	2,20%	2,20%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging	6,40%	4,20%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Verhuurderheffing	0,536%	0,591%	0,591%	0,592%	0,592%	0,593%
Huurstijging boven prijsinflatie	1,20%	1,00%	0,80%	0,60%	0,30%	0,30%
Huurderving, als % van de huursom	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Verkoopkosten bij uitpanden	1,60%					

Normen	2016	2017
Gem. instandhoudingsonderhoud per vhe		
EGW	862	872
MGW	854	853
Gem. mutatieonderhoud per vhe		
EGW	823	836
MGW	618	628
Gem. beheerkosten per vhe		
EGW	420	427
MGW	413	420

In het doorexploteerscenario wordt verondersteld dat de huur bij huren onder de liberalisatiegrens bij mutatie wordt aangepast naar de markthuurl of de lagere maximale huur op grond van het woningwaarderingstelsel. Indien de maximale huur hoger is dan de liberalisatiegrens, is de nieuwe huur de geliberaliseerde huur.

BOG/MOG

HE hanteert de full-versie van het handboek 2017 voor het BOG/MOG omdat de huursom van dit vastgoed tezamen meer bedraagt dan 5% van de totale huursom van de niet-Daeb tak.

Inschakeling taxateur

Het BOG/MOG deel van het vastgoed is in 2016 getaxeerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs, te weten DTZ Zadelhoff (inmiddels overgenomen door Cushman & Wakefield). Voor 2017 kon volstaan worden met een markttechnische update, welke niet tot noemenswaardige afwijkingen heeft geleid.

Toepassing vrijheidsgraden

De externe taxateur heeft de mogelijkheid tot een aanpassing van de op basis van het handboek 2017 vastgestelde waarde. Een aanpassing van de waarde dient het resultaat te zijn van een aanpassing van de daaraan ten grondslag liggende normen en parameters. Daarbij heeft de externe taxateur de aannemelijkheid van de marktwaarde tevens beoordeeld en akkoord bevonden. Hieronder lichten wij toe de specifieke onderdelen waarbij de externe taxateur is afgeweken van de normen en parameters uit het handboek 2017.

Markthuur

De externe taxateur heeft de markthuur gebaseerd op referentietransacties.

Exityield

De externe taxateur heeft de exityield gebaseerd op een resterende waarde per m² b.v.o. / grondwaarde op basis van de vigerende bestemming in relatie tot de nog resterende looptijd van het contract.

Disconteringsvoet

De externe taxateur heeft de disconteringsvoet aangepast op grond van referentietransacties in relatie tot de risico's op de kasstroom die voortkomen uit de verhuursituatie, objecteigenschappen, bestemming en alternatieve aanwendbaarheid..

Mutatie-verkoopkans

De mutatiekans is door de externe taxateur gebaseerd op de verhuursituatie in verhouding tot marktconforme huurcondities. Conform het handboek is de mutatiekans altijd ofwel 0% ofwel 100%.

Parkeergelegenheden

Inschakeling taxateur

De gemiddelde waarde van een parkeergelegenheid is bepaald in overleg met de accountant en is gebaseerd op gerealiseerde verkopen uit het verleden alsmede op de meest actuele WOZ-waarde.

Bedrijfswaarde

Bij de bedrijfswaardeberekening zijn onderstaande parameters en uitgangspunten opgenomen waarbij aansluiting is gezocht bij de richtlijnen die door het WSW zijn uitgegeven. Tevens is aansluiting gezocht bij de parameters die HE heeft gehanteerd bij de jaarrekening 2016 en/of de begroting 2018-2022.

Parameters en uitgangspunten	jaar 1	jaar 2	jaar 3	jaar 4	jaar 5	vanaf jaar 6
Inflatie (%)	1,40	1,50	1,60	1,60	1,80	2,00
Huursom (%)	2,40	2,50	2,60	2,60	2,80	2,00
Huurderving (%)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Huuraanpassing bij mutatie naar streefhuur	n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.
Stijging overige variabele lasten en onderhoud (%)	2,50	2,50	2,50	2,50	2,50	2,50
Disconteringsvoet (%)	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00
Renteverwachting geborgd 10 jr staat (%)	1,55	2,35	3,05	3,15	3,15	5,00
Tarief belastingen per € 1.000 WOZ-waarde	0,2050	0,2050	0,2050	0,2050	0,2050	0,2050
Tarief verzekeringen per € 1.000 WOZ-waarde	0,0165	0,0165	0,0165	0,0165	0,0165	0,0165
Tarief verhuurderheffing per € 1.000 WOZ-waarde	0,5910	0,5910	0,5920	0,5920	0,5930	0,5670
Leegwaardestijging (%)	6,00	4,50	3,50	2,50	2,50	2,50
Kosten overige beheerkosten: norm per vhe	470,00	436,00	447,00	458,00	469,00	481,00
Kosten reparatieonderhoud: norm per vhe	210,00	215,00	221,00	226,00	232,00	238,00
Kosten mutatieonderhoud: norm per mutatie	1.575,00	1.614,00	1.655,00	1.696,00	1.739,00	1.782,00
Kosten incidenteel onderhoud: norm per vhe	100,00	103,00	105,00	108,00	110,00	113,00
Kosten planmatig onderhoud: per complex	MJOB	MJOB	MJOB	MJOB	MJOB	MJOB
Afschrijvingstermijn grond	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Afschrijvingstermijn woongelegenheden	50 jaar	50 jaar	50 jaar	50 jaar	50 jaar	50 jaar
Afschrijvingstermijn MOG/BOG	40 jaar	40 jaar	40 jaar	40 jaar	40 jaar	40 jaar
Minimale restant levensduur verhuureenheden	15 jaar	15 jaar	15 jaar	15 jaar	15 jaar	15 jaar
Afschrijvingstermijn kantoor	30 jaar	30 jaar	30 jaar	30 jaar	30 jaar	30 jaar
Afschrijvingstermijn installaties	15 jaar	15 jaar	15 jaar	15 jaar	15 jaar	15 jaar
Afschrijvingstermijn inrichting	5 jaar	5 jaar	5 jaar	5 jaar	5 jaar	5 jaar
Mutatiegraad per jaar (%)	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00
Aantal te verkopen huurwoningen	3	3	3	8	8	10

1.2 Niet-Daeb vastgoed in exploitatie

Het commercieel vastgoed in exploitatie omvat de woningen met een aanvangshuurprijs boven de huurtoeslaggrens, het bedrijfsmatig vastgoed (niet-zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overige commerciële vastgoed. Het commercieel vastgoed in exploitatie wordt gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat. HE hanteert de basisversie van het handboek 2017 voor de woongelegenheden en voor de BOG/parkeergelegenheden de full-versie.

1.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

De onroerende zaken die in het kader van een regeling verkoop onder voorwaarden (hierna VOV) zijn overgedragen aan een derde en waarvoor de toegelaten instelling een terugkooprecht of -plicht kent, worden gewaardeerd op de getaxeerde marktwaarde onder aftrek van de korting. Een eventuele waardevermeerdering of -vermindering van de boekwaarde van de onroerende zaken op het moment van de herclassificatie wordt verantwoord in de winst-en-verliesrekening. De actuele waarde na eerste verwerking is de marktwaarde op basis van de regeling verkoop onder voorwaarden. Voor de in de regeling overeengekomen overdrachtswaarde wordt aan de creditzijde van de balans onder de langlopende schulden een terugkoopverplichting opgenomen. Deze terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd in overeenstemming met de contractvoorwaarden en is een inschatting gebaseerd op de reële waardeontwikkeling van het achterliggend actief.

Waardemutaties

De waardemutaties in onroerende zaken VOV worden rechtstreeks in de winst-en-verliesrekening in de post niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV verantwoord. De waarde mutaties inzake de terugkoopverplichting worden rechtstreeks in de winst-en-verliesrekening in de post niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV verantwoord.

1.4 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie betreft ingrijpende investeringen in bestaande complexen en investeringen in nieuwe verhuureenheden. Op het moment dat grond- en ontwikkelposities daadwerkelijk in ontwikkeling worden genomen voor vastgoed bestemd voor eigen exploitatie vindt overheveling plaats van voorraad grond- en ontwikkelposities naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie.

Waardering vindt plaats tegen bestede kosten en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering of lagere marktwaarde. In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen waarbij de geschatte kostprijs van het project in ontwikkeling hoger is dan de geschatte marktwaarde wordt het verschil (onrendabele deel) eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen.

Voor genoemde verplichtingen worden in de jaarrekening verwerkt op het moment dat deze kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Hiervan is sprake wanneer uitingen door de toegelaten instelling zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige nieuwbouw-, woningverbeterings- of herstructureringsprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het investeringsbesluit in het besluitvormingsproces van de toegelaten instelling.

De geschatte marktwaarde is gelijk aan de marktwaarde van het vastgoed vrij van huur en gebruik, de zogenaamde leegwaarde. Indien er sprake is van per balansdatum afgesloten huurcontracten of vastgoedgebonden beklemmingen (bijvoorbeeld vereisten vanuit

erfpachtcontract) is de geschatte marktwaarde gelijk aan de marktwaarde in verhuurde staat uitgaande van de per balansdatum afgesloten contracten.

Waardemutaties

De afwaardering van de bestede kosten tot nihil alsmede de terugname van in het verleden verwerkte afwaarderingen worden verantwoord als waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling onder de post overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille. Dotaties en onttrekkingen aan de voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen worden verantwoord als waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling onder de post overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

2.0 Materiële vaste activa

Verder wordt op iedere balansdatum beoordeeld of er enige indicatie is dat een in eerdere jaren verantwoord bijzonder waardevermindingsverlies is verminderd. Als een dergelijke indicatie aanwezig is, wordt de realiseerbare waarde van het betreffende actief (of kasstroom genererende eenheid) geschat.

Terugneming van een eerder verantwoord bijzonder waardevermindingsverlies vindt alleen plaats als sprake is van een wijziging van de gehanteerde schattingen bij het bepalen van de realiseerbare waarde sinds de verantwoording van het laatste bijzonder waardevermindingsverlies. In dat geval wordt de boekwaarde van het actief (of kasstroom genererende eenheid) opgehoogd tot de geschatte realiseerbare waarde, maar niet hoger dan de boekwaarde die bepaald zou zijn (na afschrijvingen) als in voorgaande jaren geen bijzonder waardevermindingsverlies voor het actief (of kasstroom genererende eenheid) zou zijn verantwoord

2.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden in de balans verwerkt indien het waarschijnlijk is dat de toekomstige prestatie-eenheden met betrekking tot dat actief zullen toekomen aan de onderneming en de kosten van het actief betrouwbaar kunnen worden vastgesteld. De Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen hun kostprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen.

De kostprijs van de genoemde activa bestaat uit de verkrijgings- of vervaardigingsprijs en overige kosten om de activa op hun plaats en in de staat te krijgen noodzakelijk voor het beoogde gebruik. De kostprijs van de activa die door de onderneming in eigen beheer zijn vervaardigd, bestaat uit de aanschaffingskosten van de gebruikte grond- en hulpstoffen en de overige kosten die rechtstreeks kunnen worden toegerekend aan de vervaardiging. Verder omvat de vervaardigingsprijs een redelijk deel van de indirecte kosten en de rente op schulden over het tijdvak dat kan worden toegerekend aan de vervaardiging van de activa.

In het geval dat de betaling van de kostprijs van een materieel vast actief plaatsvindt op grond van een langere dan normale betalingstermijn, wordt de kostprijs van het actief gebaseerd op de contante waarde van de verplichting.

In het geval dat materiële vaste activa worden verworven in ruil voor een niet-monetair actief, wordt de kostprijs van het materieel vast actief bepaald op basis van de reële waarde voor zover de ruiltransactie leidt tot een wijziging in de economische omstandigheden en de reële waarde van het verworven actief of van het opgegeven actief op betrouwbare wijze kan worden vastgesteld.

Investeringssubsidies worden in mindering gebracht op de kostprijs van de activa waarop de subsidies betrekking hebben.

De afschrijvingen worden berekend als een percentage over de aanschafprijs volgens de lineaire methode op basis van de economische levensduur zonder rekening te houden met een restwaarde. Op bedrijfsterreinen en op materiële vaste bedrijfsactiva in uitvoering, alsmede vooruitbetalingen op materiële vaste activa wordt niet afgeschreven. Afschrijving start op het moment dat een actief beschikbaar is voor het beoogde gebruik en wordt beëindigd bij buitengebruikstelling of bij afstoting.

Onderhoudsuitgaven worden slechts geactiveerd als zij de gebruiksduur van het object verlengen en/of leiden tot toekomstige prestatie-eenheden met betrekking tot het object. Ter zake van verwachte kosten van periodiek groot onderhoud aan gebouwen, installaties e.d. wordt een voorziening gevormd. Zie hiervoor de grondslag onder het hoofd Voorzieningen.

3.0 Financiële 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. Deze nettovermogenswaarde wordt berekend op basis van de grondslagen van HE.

Deelnemingen met een negatieve nettovermogenswaarde worden op nihil gewaardeerd. Bij deze waardering worden ook langlopende vorderingen op de deelnemingen meegenomen die feitelijk moeten worden gezien als onderdeel van de netto-investering. Dit betreft met name leningen waarvan de afwikkeling in de nabije toekomst niet is gepland en niet waarschijnlijk is. Een aandeel in de winst van de deelneming in latere jaren wordt pas verwerkt als en voor zover het cumulatieve niet verwerkte aandeel in het verlies is ingelopen. Wanneer de onderneming echter geheel of ten dele garant staat voor de schulden van een deelneming, dan wel de feitelijke verplichting heeft de deelneming (voor haar aandeel) in staat te stellen tot betaling van haar schulden, wordt een voorziening gevormd ter grootte van de verwachte betalingen door de onderneming ten behoeve van de deelneming.

3.2 Vorderingen op groepsmaatschappijen

De vorderingen op groepsmaatschappijen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, welke gelijk is aan de nominale waarde, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen (zie onder 'deelnemingen in groepsmaatschappijen').

3.3 Latente belastingvorderingen

Voor verrekenbare tijdelijke verschillen, beschikbare voorwaartse verliescompensatie en nog niet gebruikte fiscale verrekeningmogelijkheden wordt een latente belastingvordering

opgenomen, maar uitsluitend voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst fiscale winsten beschikbaar zullen zijn voor verrekening respectievelijk compensatie. Latente belastingvorderingen worden per iedere verslagdatum herzien en verlaagd voor zover het niet langer waarschijnlijk is dat het daarmee samenhangende belastingvoordeel zal worden gerealiseerd. 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 jaar geldende tarieven. Latente belastingvorderingen 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 contante waarde.

4.0 Vlottende activa

4.1 Voorraden

De voorraden bestaan uit woningen (opgeleverd en nog niet verkocht, als ook teruggekochte en nog niet doorverkochte woningen VOV) en/of ingenomen grondposities bestemd voor de verkoop. Voorraden worden 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.

4.2 Onderhanden projecten

Niet van toepassing.

4.3 Vorderingen

De grondslagen voor de waardering van vorderingen zijn beschreven onder het hoofd Financiële instrumenten.

4.4 Liquide middelen

Liquide middelen worden gewaardeerd tegen nominale waarde. Indien liquide middelen niet ter vrije beschikking staan, wordt hiermee rekening gehouden bij de waardering. Liquide middelen die naar verwachting langer dan 12 maanden niet ter beschikking staan van de toegelaten instelling, worden gerubriceerd als financiële vaste activa.

5.0 Eigen vermogen

Het eigen vermogen bestaat uit de herwaarderings- en de overige reserve.

Herwaarderingsreserve

Een herwaarderingsreserve wordt gevormd op waarderingcomplexniveau voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van activa en de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering.

In de herwaarderingsreserve worden de ongerealiseerde waardevermeerderingen van de onroerende zaken in exploitatie opgenomen. Er is sprake van een ongerealiseerde

waardevermeerdering indien de marktwaarde van een waarderingscomplex op balansdatum hoger is dan de boekwaarde op basis van de verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering.

Ongerealiseerde waardeverminderingen op waarderingscomplexniveau worden op de herwaarderingsreserve in mindering gebracht tot zover de boekwaarde op basis van marktwaarde hoger is dan de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

De herwaarderingsreserve wordt gevormd ten laste van de resultaatbestemming. Het gerealiseerde deel van de herwaarderingsreserve van op marktwaarde gewaardeerde onroerende zaken in exploitatie wordt rechtstreeks ten gunste van de overige reserves verantwoord.

Overige reserve

De overige reserve bestaat uit een Algemene Reserve en een Verenigingsreserve. Het eigen vermogen is opgenomen tegen nominale waarde. Jaarlijks wordt het jaarresultaat toegevoegd.

6.0 Voorzieningen

Een voorziening wordt in de balans opgenomen wanneer er sprake is van:

- een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting die het gevolg is van een gebeurtenis in het verleden;
- waarvan een betrouwbare schatting kan worden gemaakt; en
- het waarschijnlijk is dat voor afwikkeling van die verplichting een uitstroom van middelen nodig is.

Rechten en verplichtingen voortvloeiend uit eenzelfde overeenkomst worden niet in de balans opgenomen indien en voor zover noch de toegelaten instelling noch de tegenpartij heeft gepresteerd. Opname in de balans geschiedt wanneer de nog te ontvangen respectievelijk te leveren prestatie en tegenprestatie niet (meer) met elkaar in evenwicht zijn en dit voor de toegelaten instelling nadelige gevolgen heeft. Indien (een deel van) de uitgaven die noodzakelijk zijn om een voorziening af te wikkelen waarschijnlijk geheel of gedeeltelijk door een derde worden vergoed bij afwikkeling van de voorziening, wordt de vergoeding als afzonderlijk actief gepresenteerd.

Voorzieningen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde van de beste schatting van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de verplichtingen en verliezen af te wikkelen.

Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen

Zie de grondslag Vastgoed in ontwikkeling voor de verwerking van de voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen.

Voorziening uit hoofde van claims, geschillen en rechtsgedingen

Een voorziening uit hoofde van claims, geschillen en rechtsgedingen wordt gevormd indien het waarschijnlijk is dat de toegelaten instelling in een procedure zal worden veroordeeld. De voorziening betreft de beste schatting van het bedrag waarvoor de verplichting kan worden afgewikkeld, en omvat tevens de proceskosten.

7.0 Langlopende schulden

De waardering van langlopende schulden is toegelicht onder het hoofd Financiële instrumenten. Voor de post verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden wordt verwezen naar hetgeen onder de post onroerende zaken verkocht onder voorwaarden is opgenomen.

8.0 Kortlopende schulden

De waardering van kortlopende schulden is toegelicht onder het hoofd Financiële instrumenten.

6.2 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 Exploitatie vastgoed

9.1 Huuropbrengsten

Hieronder zijn opgenomen de opbrengsten voortvloeiend uit de met huurders gesloten huurovereenkomsten (exclusief de inbegrepen servicedienst). De huren worden jaarlijks binnen de wettelijke kaders gewijzigd in overeenstemming met het huurbeleid van de toegelaten instelling. Huuropbrengsten worden lineair in de winst-en-verliesrekening opgenomen op basis van de duur van de huurovereenkomst.

HE heeft de huren per 1 juli 2017 als volgt verhoogd:

- Voor de sociale huurwoningen: gedifferentieerd waarbij de woningen met een huur op of boven de streefhuur met 0% verhoogd zijn en de huur van de overige woningen met maximaal 1,025% verhoogd zijn waarbij is afgetoet op de streefhuur.
- Voor de woningen met een geliberaliseerd contract en de garages/parkeerplaatsen: huren met 1,025% verhoogd.

De gemiddelde reguliere huurverhoging voor de woningen was 0,8% per 1 juli 2017.

De gerealiseerde jaarlijkse stijging van de huursom in 2017 komt uit op 1,3%, zijnde het van overheidswege opgelegde maximum (namelijk 0,3% inflatie + 1,0% opslag).

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. Deze post verloopt budgetneutraal in de resultaatrekening.

9.3 Lasten servicecontracten

De lasten van de door de huurders en bewoners gemaakte servicekosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten. Deze post verloopt budgetneutraal in de resultaatrekening.

9.4 Overheidsbijdragen

Niet van toepassing.

9.5 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

De lasten van de activiteiten voor verhuur en beheer bestaan uit directe en indirecte lasten, waarbij de laatste worden toegerekend op basis van het aantal fte's belast met deze activiteiten. Als directe lasten worden beschouwd de personeelskosten van medewerkers die

direct betrokken zijn bij de voorbereiding en uitvoering van de verhuur- en beheeractiviteiten. De indirecte lasten bestaan uit de toerekening van de personeelskosten van overige medewerkers en overige bedrijfslasten.

9.6 Lasten onderhoudsactiviteiten

De lasten van de activiteiten voor onderhoud bestaan uit directe en indirecte lasten, waarbij de laatste worden toegerekend op basis van het aantal fte's belast met deze activiteiten. Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen onderhoudslasten verantwoord. Van directe lasten is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Reeds aangepane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet uit de balans blijvende verplichtingen. Het reparatie- en mutatieonderhoud heeft betrekking op de kosten van derden en de kosten van het materiaalverbruik door de onderhoudsmedewerker. Als directe lasten worden ook beschouwd de personeelskosten van medewerkers die direct betrokken zijn bij de voorbereiding en uitvoering van de onderhoudswerkzaamheden. De indirecte lasten bestaan uit de toerekening van de personeelskosten van overige medewerkers en overige bedrijfslasten.

9.7 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

De lasten van de overige directe operationele lasten bestaan uit directe lasten. Als directe lasten worden beschouwd belastingen, verzekeringen, contributie Aedes, verhuurderheffing, sectorheffing en overige directe exploitatielasten.

Grondslagen categoriale kosten

Afschrijvingen t.d.v. exploitatie

Onder deze post worden de afschrijvingen verwerkt die voortvloeien uit de geactiveerde investeringen welke betrekking hebben op huisvesting eigen kantoor en daarmee samenhangende zaken zoals ICT, inventaris en vervoersmiddelen.

Lonen en salarissen

De beloningen van het personeel (inclusief de belaste vergoedingen aan bestuur en RvT) die voortvloeien uit de afgesloten arbeidsovereenkomsten, arbeidsvoorwaarden en afvloeiingsregelingen worden als last in de winst-en-verliesrekening verantwoord in de periode waarin de arbeidsprestatie wordt verricht en, voor zover nog niet uitbetaald, als verplichting op de balans opgenomen. Als de reeds betaalde bedragen de verschuldigde beloningen overtreffen, wordt het meerdere opgenomen als een overlopend actief voor zover er sprake zal zijn van terugbetaling door het personeel of van verrekening met toekomstige betalingen door de stichting.

Indien een beloning wordt betaald, waarbij geen rechten worden opgebouwd (bijvoorbeeld doorbetaling in geval van ziekte of arbeidsongeschiktheid) worden de verwachte lasten verantwoord in de periode waarover deze beloning is verschuldigd.

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.

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. Uitgangspunt is dat de in de verslagperiode te verwerken pensioenlast gelijk is aan de over die periode aan de pensioenuitvoerder verschuldigde pensioenpremies.

Overige personele kosten

Onder deze post worden opgenomen de kosten voor reis en verblijf van medewerkers, opleiding, ziekteverzuim, inhuur personeel en overige gerelateerde kosten.

Overige bedrijfslasten

De overige bedrijfslasten worden toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben. Deze post bestaat uit de lasten voor toezicht, huisvesting, automatisering, vervoer, pr & communicatie, accountant en overig advies, beleidsprojecten en overige algemene beheerlasten.

10.0 Verkoopresultaat vastgoed in ontwikkeling

Niet van toepassing.

11.0 Verkoopresultaat vastgoedportefeuille

11.1 Verkoopopbrengst vastgoed

De post verkoopopbrengst vastgoed betreft de behaalde verkoopopbrengst minus de directe verkoopkosten.

11.2 Toegerekende organisatiekosten

Niet van toepassing.

11.3 Boekwaarde verkocht vastgoed

De boekwaarde is de marktwaarde in verhuurde staat.

12.0 Waardeveranderingen vastgoed

12.1 Overige waardeveranderingen vastgoed

Dit betreffen waardeverminderingen, en eventueel een terugname hiervan, die gedurende het verslagjaar zijn ontstaan vanuit aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw, woningverbetering en herstructurering. Het betreft hier de investeringen op de posten vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie en vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop. Onder de post zijn tevens de waardeverminderingen en eventueel een terugname hiervan met betrekking tot grond- en ontwikkellocaties opgenomen.

12.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed

Dit betreft de jaarlijkse mutatie van de actuele waarde van het vastgoed in exploitatie (exclusief het effect van onrendabele investeringen) die gewaardeerd zijn tegen marktwaarde in verhuurde staat op basis van het waarderingshandboek.

12.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed VOV

Dit betreft de jaarlijkse mutatie van de actuele waarde van het vastgoed verkocht onder voorwaarden en de waardeverandering van de verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden.

12.4 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

Dit betreft de winsten of mogelijke verliezen, die ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop in het verslagjaar. Dit betreffen derhalve de (markt)waardeveranderingen die samenhangen met de balanspost vastgoed bestemd voor de verkoop.

13.0 Resultaat overige activiteiten

13.1 Opbrengst overige activiteiten

Niet van toepassing.

13.2 Kosten overige activiteiten

Niet van toepassing.

14.0 Overige organisatiekosten

Onder overige organisatiekosten worden verstaan de overige veelal incidentele kosten die niet te classificeren zijn op basis van de overige categorieën in de functionele indeling.

15.0 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.

16.0 Financiële baten en lasten

16.1 Waardeveranderingen van financiële vaste activa

Niet van toepassing.

16.2 Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren

Niet van toepassing.

16.3 Rentebaten

Rentebaten worden verantwoord in de periode waartoe zij behoren, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de desbetreffende actiefpost.

16.4 Rentelasten

Rentelasten en soortgelijke lasten worden verantwoord in de periode waartoe zij behoren.

Agio, disagio en aflossingspremies worden verantwoord als rentelast in de periode waartoe zij behoren. De toerekening van deze rentelast en de rentevergoeding over de lening is de effectieve rente die in de winst-en-verliesrekening wordt verwerkt. In de balans is (per saldo) de amortisatiewaarde van de schuld(en) verwerkt. De nog niet in de winst-en-verliesrekening verwerkte bedragen van het agio en de al in de winst-en-verliesrekening verwerkte aflossingspremies worden verwerkt als verhoging van de schuld(en) waarop ze betrekking hebben. De nog niet in de winst-en-verliesrekening verwerkte bedragen van het disagio worden verwerkt als verlaging van de schuld(en) waarop ze betrekking hebben.

De meerkosten verbonden aan het gebruik van meer dan gebruikelijk leverancierskrediet worden als rentelast verantwoord.

Rente op schulden behorende bij een actief waarvoor noodzakelijkerwijs een aanmerkelijke hoeveelheid tijd benodigd is om het gebruiksklaar of verkoop klaar te maken (kwalificerende activa) wordt in de vervaardigingsprijs van een actief opgenomen, indien de aan die actiefpost verbonden toekomstige voordelen naar verwachting voldoende groot zullen zijn om de boekwaarde van die post inclusief de toegerekende rente te dekken en deze economische voordelen voldoende betrouwbaar kunnen worden vastgesteld.

De rente wordt berekend op basis van de verschuldigde rente over de specifiek voor de vervaardiging opgenomen leningen, onder aftrek van eventueel verkregen beleggingsopbrengsten met betrekking tot tijdelijke belegging van de opgenomen leningen. Voor zover de vervaardiging wordt gefinancierd door leningen die niet specifiek aan de vervaardiging van bepaalde activa kunnen worden toegerekend, wordt de te activeren rentepost berekend door de gewogen rentevoet van die leningen te vermenigvuldigen met de uitgaven voor vervaardiging, rekening houdend met de periode van de vervaardiging. Onder het bedrag van de uitgaven voor vervaardiging wordt verstaan de voor de vervaardiging toegerekende bedragen, onder aftrek van ontvangen termijn bedragen van afnemers en uit hoofde ontvangen overheidssubsidies en vergelijkbare faciliteiten inzake de investering in de betreffende actiefpost. Het bedrag van de berekende te activeren rente is niet hoger dan de werkelijk over die periode verschuldigde rentekosten.

17.1 Belastingen

Belastingen omvatten de over de verslagperiode verschuldigde en verrekenbare winstbelastingen en latente belastingen. De belastingen worden in de winst- en verliesrekening opgenomen, behalve voor zover deze betrekking hebben op posten die rechtstreeks in het eigen vermogen worden opgenomen, in welk geval de belasting in het eigen vermogen wordt verwerkt, of op overnames.

De over het boekjaar verschuldigde en verrekenbare belasting is de naar verwachting te betalen belasting over de belastbare winst over het boekjaar, berekend aan de hand van belastingtarieven die zijn vastgesteld op verslagdatum, dan wel waartoe materieel al op verslagdatum is besloten, en eventuele correcties op de over voorgaande jaren verschuldigde belasting.

Indien de boekwaardes van activa en verplichtingen ten behoeve van de financiële verslaggeving afwijken van hun fiscale boekwaardes, is sprake van tijdelijke verschillen.

Voor verrekenbare tijdelijke verschillen, beschikbare voorwaartse verliescompensatie en nog niet gebruikte fiscale verrekeningmogelijkheden wordt een latente belastingvordering opgenomen, maar uitsluitend voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst fiscale winsten beschikbaar zullen zijn voor verrekening respectievelijk compensatie. Latente belastingvorderingen worden per iedere verslagdatum herzien en verlaagd voor zover het niet langer waarschijnlijk is dat het daarmee samenhangende belastingvoordeel zal worden gerealiseerd. De mutatie in de vordering belastinglatentie over de verslagperiode wordt opgenomen in de winst- en verliesrekening.

17.2 Resultaat deelnemingen

Als resultaat van deelnemingen waarin invloed van betekenis wordt uitgeoefend op het zakelijke en financiële beleid, wordt opgenomen het aan HE toekomende aandeel in het resultaat van deze deelnemingen.

6.3 Grondslagen voor het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode. De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen en beleggingen die zonder beperkingen en zonder materieel risico van waardeverminderingen als gevolg van de transactie kunnen worden omgezet in geldmiddelen.

Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. Betaalde dividenden zijn opgenomen onder de kasstroom uit financieringsactiviteiten.

De verkrijgingsprijs van de verworven groepsmaatschappij is opgenomen onder de kasstroom uit investeringsactiviteiten, voor zover betaling in geld heeft plaatsgevonden. De in de verworven groepsmaatschappij aanwezige geldmiddelen zijn van de aankoopprijs in aftrek gebracht.

Transacties waarbij geen ruil van kasmiddelen plaatsvindt zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen.

7. TOELICHTING OP DE BALANS

1.0 Vastgoedbeleggingen

	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	Totaal
01-01-2017						
HKP	105.892	4.820	7.803	1.052	2.152	121.719
Waardeveranderingen/afschrijvingen	66.776	-127	42		-434	66.257
Boekwaarde per 01-01-2017	172.668	4.693	7.845	1.052	1.718	187.976
Mutaties						
Investeringen	43			33	7	83
Desinvesteringen	-8.957	-1.160				-10.117
Herrubricering			175			175
Waardeverandering/afschrijving	3.501	230	643		-65	4.309
Totaal mutaties 2017	-5.413	-930	818	33	-58	-5.550
31-12-2017						
HKP	96.978	3.660	7.978	1.085	2.159	111.860
Waardeveranderingen/afschrijvingen	70.277	103	685	0	-499	70.566
Boekwaarde per 31-12-2017	167.255	3.763	8.663	1.085	1.660	182.426

Volgens de rekeningvoorschriften heeft waardering op de balans plaatsgevonden tegen de marktwaarde in verhuurde staat, welke bepaald is op basis van de hoogste waardering van het doorexploiteer- of uitpondscenario, beide berekend op basis van de contante waarde van inkomende en uitgaande kasstromen. Bij de berekening is voor de woongelegenheden gebruik gemaakt van de basisversie en voor BOG/MOG van de full-versie van het handboek 2017. De hieruit resulterende waardeveranderingen zijn ten laste dan wel ten gunste van het resultaat gebracht.

1.1/1.2 Vastgoed in exploitatie

31-12-2017 31-12-2016
x € 1.000 x € 1.000

De WOZ-waarde van het vastgoed in exploitatie is:

Totaal Daeb vastgoed	232.803	224.774
Totaal niet-Daeb vastgoed	<u>5.270</u>	<u>6.007</u>
Totaal vastgoed	238.073	230.781

De WOZ-waarde van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op de WOZ-aanslag van de gemeente Nuenen in 2017 met als waarde peildatum 1-1-2016. Ten tijde van het opstellen van de jaarrekening was de WOZ-aanslag 2018 met waarde peildatum 1-1-2017 nog niet bekend.

De marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie is:

Totaal Daeb vastgoed	167.255	172.668
Totaal niet-Daeb vastgoed	<u>3.763</u>	<u>4.693</u>
Totaal vastgoed	171.018	177.361

31-12-2017 31-12-2016
x € 1.000 x € 1.000

Specificatie bestanddelen marktwaarde	Mutatie 2017		
Huren	7.295	88.932	81.637
Huurderving	-150	-811	-661
Huurontvangsten	7.145	88.121	80.976
Uitponden	-17.933	71.683	89.616
Overdrachtskosten	687	-5.728	-6.415
Verkoopontvangsten	-17.246	65.955	83.201
Onderhoud	-1.535	10.459	8.924
Beheerkosten	-958	10.603	9.645
Verhuurderheffing	-951	9.914	8.963
Totale lasten	-3.444	30.976	27.532
Eindwaarde	7.202	47.918	40.716
Marktwaarde in verhuurde staat	-6.343	171.018	177.361

Specificatie mutatie marktwaarde

Mutaties in de basisgegevens t.o.v. vorig jaar	4.858
Parameterwijzigingen a.g.v. marktontwikkelingen	3.960
Parameterwijzigingen a.g.v. validatie handboek 2017	280
Andere wijzigingen in de berekening	-2.342
Methodische wijziging in de software a.g.v. nieuwe regels	-6.143
Voorraadmutaties in het bezit	-6.956

Toelichting mutatie bestanddelen marktwaarde

Het grootste verschil op totaalniveau is de daling in de uitpondwaarde. De uitpondwaarde neemt met 20% af. De daling in de uitpondwaarde heeft invloed op de mutaties in de eindwaarde, huurinkomsten en kosten. Een grote oorzaak van deze afname heeft onder andere betrekking op de 7-jaars beklemming. Door de 7-jaars beklemming mogen objecten met 144 wws-punten of minder 7 jaar niet uitgepond worden. Dit veroorzaakt een daling in de uitpondwaarde. De 7-jaars beklemming zorgt voor doorexploiteren van 7 jaar voor de betreffende objecten. Hierdoor stijgen de huurinkomsten en de samenhangende kosten. Doordat er minder uitgepond wordt neemt de eindwaarde toe omdat er aan het eind van jaar 15 (waarmee de eindwaarde berekend wordt) meer activa overblijft. Naast de 7-jaars beklemming hebben rekenmethodewijzigingen, mutatiegraden en huren ook invloed op de wijzigingen van de cijfers. Er zijn ook een aantal complexen die met de hoogste waarde switchen van uitponden naar doorexploiteren.

	<u>31-12-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
	<i>x € 1.000</i>	<i>x € 1.000</i>
<u>De bedrijfswaarde van het vastgoed in exploitatie is:</u>		
Totaal Daeb vastgoed	99.437	116.868
Totaal niet-Daeb vastgoed	<u>3.380</u>	<u>4.956</u>
Totaal vastgoed	102.817	121.824

Onder de bedrijfswaarde wordt verstaan de contante waarde van de toekomstige kasstromen uit hoofde van direct vastgoed gerelateerde exploitatie-inkomsten en -uitgaven over de geschatte resterende looptijd van de kasstroom genererende eenheden inclusief de netto kasstroom bij afstoten van de activa aan het einde van de gebruiksduur.

De kasstroomprognoses zijn gebaseerd op redelijke en onderbouwde veronderstellingen die de beste schatting van het bestuur weergeven van de economische omstandigheden die van toepassing zullen zijn gedurende de resterende levensduur van de kasstroom genererende eenheid/waarderingscomplex.

Specificatie bestanddelen bedrijfswaarde	Mutatie 2017		
Huren	3.929	173.599	169.670
Huurderving	224	-1.558	-1.782
Huurontvangsten	4.153	172.041	167.888
Verkoopontvangsten	-6.295	3.803	10.098
Onderhoud	-7.838	37.512	29.674
Overige bedrijfslasten	-2.135	32.610	30.475
Verhuurderheffing	-5.339	21.140	15.801
Investerings	1.053	5.742	6.795
Totale lasten	-14.259	97.004	82.745
Restwaarde	-2.606	23.977	26.583
Bedrijfswaarde	-19.007	102.817	121.824

N.B. De restwaarde per verhuureenheid is bepaald door uit te gaan van een opbrengst die vastgesteld is op basis van een gemiddelde perceel grootte van 125 m² en een grondprijs voor sociale huurwoningen van € 275,- exclusief btw per m² onder aftrek van een verhuisvergoeding en van de kosten van sloop.

Toelichting mutatie bestanddelen bedrijfswaarde

- Huurontvangsten: stijgen als gevolg van een stijging van de inflatie en de huursomstijging.
- Verkoopontvangsten: dalen omdat in 2016 de verkoop van twee scholen en een dorpsshuis was meegenomen buiten de reguliere verkopen bestaande woningen.
- Verhuurderheffing: stijging leegwaarde WOZ.
- Overige bedrijfslasten: stijging OZB.
- Onderhoud: stijging incidenteel onderhoud (vervangen binnenwerk) en stijging als gevolg van maatregelen inzake asbest en houtrot.
- Investerings: daling als gevolg van een verschuiving naar onderhoud.
- Restwaarde: daling door gerealiseerde verkopen.

Verkooplabel

Van het vastgoed in exploitatie zijn circa 150 woningen gelabeld voor de verkoop. Het betreft veelal bestaande grote, relatief dure en verouderde, eengezinswoningen met een laag energielabel dat versnipperd ligt in ons werkgebied. De gelabelde woningen met de bestemming verkoop worden bij mutatie en/of op verzoek van een zittende huurder te koop aangeboden. Er heeft vooralsnog geen actief verkoopbeleid plaatsgevonden, omdat het toevoegen van woningen door nieuwbouw de afgelopen jaren nihil was en HE voldoende huurwoningen beschikbaar wil houden voor haar doelgroep. Dit laatste betekent dat bij een mutatie en/of verzoek besloten kan worden de woning vooralsnog in de verhuur te houden. In de berekening van de bedrijfswaarde zijn voor de komende vijf jaar 25 woningverkopten ingerekend. Voor het komende verslagjaar worden 3 verkopen verwacht met een geraamde verkoopopbrengst van € 480 en een marktwaarde van circa € 300 afhankelijk van welke woningen verkocht zullen worden.

Verzekeringen

De onroerende goederen in exploitatie zijn per 31 december 2017 tegen een eenheidspremie per vhe verzekerd tegen het risico van brand- en stormschade. Er is geen sprake van onderverzekering. De onroerende zaken zijn verzekerd o.b.v. het gebruik tegen brand en stormschade en een aantal inclusief glas. Leegstaande gebouwen kennen een beperkte dekking.

Zekerheden

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

1.3 Onroerende zaken VOV

Het betreft hier 53 eenheden die zijn verkocht met een gemiddelde korting van 31,5% en een verhouding van de waardeontwikkeling 1 : 1,5. Bij mutatie vindt, uitgaande van de verleende korting, verrekening van de waardeontwikkeling plaats tussen de verkoper en HE. De correctie 2017 ofwel de herwaardering 2017 heeft plaatsgevonden op basis van de gemiddelde waardeontwikkeling, welke is bepaald aan de hand van recente taxaties. In 2017 zijn drie woningen daadwerkelijk teruggekocht en weer (door)verkocht.

1.4 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Ultimo 2017 zijn vier projecten ver(nieuw)bouw in ontwikkeling, namelijk ons voormalig eigen kantoor, de naast ons kantoor gelegen kantoorruimte, de schoollocatie De Nieuwe Linde, de grondlocatie Wederikdreef (nog in eigendom van de gemeente) en de woningsplitsing van een bestaande huurwoning.

31-12-2017 31-12-2016
x € 1.000 x € 1.000

2.0 Materiële vaste activa

2.1 Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie

Dit betreffen de onderstaande zaken die lineair worden afgeschreven m.u.v. grond en kunst:

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	Levensduur
Grond	-
Kantoor	30
Werkplaats	40
Installaties	5
Inrichtingen	5
Automatisering	3
Vervoermiddelen	5
Kunst	-

Verzekeringen

Kantoorgebouw	Brand/storm
Werkplaats	Brand/storm
Kantoorinventaris, magazijninventaris	Uitgebreide inboedel
Vervoermiddelen	Allrisk
Automatiseringsapparatuur	Uitgebreide inboedel
Reconstructie/administratie/fraude en geldtransport	Premier risque

3.0 Financiële vaste activa

3.1 Deelnemingen in groepsmaatschappijen

Saldo 1 januari	-529	-487
Mutatie	-41	-42
Subtotaal 31 december	-570	-529
Voorziening lening	570	529
Saldo 31 december	0	0

De deelneming is gewaardeerd tegen de nettovermogenswaarde per ultimo 2017. Van de deelneming bedraagt het resultaat over 2017 een verlies van € 41.

3.2 Vorderingen op groepsmaatschappijen

Saldo 1 januari	1.006	1.077
Mutatie	-0	-71
Subtotaal 31 december	1.006	1.006
Af: saldo voorziening vordering op Combibouw	-570	-529
Saldo 31 december	436	477

Per 23 september 1996 is opgericht de besloten vennootschap Combibouw. De besloten vennootschap is opgericht t.b.v. gecombineerde bouwplannen in zowel de huur- als in de koopsector. HE is de enige vennoot in deze vennootschap. De vordering betreft verstrekte gelden aan Combibouw t.b.v. de aankoop van gronden. De jaarlijkse rente van deze vordering is 4%.

	<u>31-12-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
	<i>x € 1.000</i>	<i>x € 1.000</i>
3.3 Latente belastingvorderingen	5.473	5.607
Belastinglatentie leningen		
Saldo 1 januari	219	259
Mutatie	-150	-40
Saldo 31 december	69	219

De belastinglatentie leningen betreft de contante waarde van de tot waardering gebrachte verrekenbare tijdelijke verschillen in de waardering van de geldlening. De mutatie is het gevolg van een herziening van het saldo tijdelijke verschillen per verslagdatum. Bij een lineair verloop verwachten wij nog een looptijd van circa 5-6 jaar voor deze latente belastingvordering. De nominale waarde is (bij benadering) € 73.

Belastinglatentie toekomstige verkopen		
Saldo 1 januari	156	181
Mutatie	-14	-25
Saldo 31 december	142	156

De belastinglatentie toekomstige verkopen betreft de contante waarde van de verwachte toekomstige resultaten uit verkopen voor de eerste vijf jaren. Afhankelijk van hoe de verkopen werkelijk verlopen is er wel/niet sprake van een belangrijk verschil. De nominale waarde is (bij benadering) € 156.

Belastinglatentie compensabele verliezen		
Saldo 1 januari	5.232	5.698
Mutatie	30	-466
Saldo 31 december	5.262	5.232

De post latente belastingvorderingen betreft de contante waarde van de vpb van de tot waardering gebrachte beschikbare voorwaartse verliescompensatie. De contante waarde is berekend op basis van medionummerando kasstroom en een rentepercentage van 3,075% per jaar wat gebaseerd is op de gemiddelde rentevoet op langlopende leningen minus 25% VPB. Afhankelijk van hoe de resultaten in enig verslagjaar werkelijk verlopen is er wel/niet sprake van een belangrijk verschil. Naar verwachting loopt deze latentie tot 2022. De nominale waarde is (bij benadering) € 5.700. Naar verwachting valt het komende jaar circa € 150 vrij.

31-12-2017 31-12-2016
x € 1.000 x € 1.000

VLOTTENDE ACTIVA

4.1 Voorraden **3.897** **6.614**

De voorraden bestaan uit vastgoed bestemd voor de verkoop.

Bedragen x € 1.000

1 januari

Cum. verkrijgings- of vervaardigingsprijs	10.104	10.379
Cum. waardeveranderingen	-3.490	-2.754
Boekwaarde per 1 januari	6.614	7.625

Mutaties

Investeringen	14	25
Desinvesteringen	-4.128	-3.201
Herrubricering	-175	2.901
Waardeveranderingen	1.572	-736
Totaal mutaties	-2.717	-1.011

31 december

Cum. verkrijgings- of vervaardigingsprijs	5.815	10.104
Cum. waardeveranderingen	-1.918	-3.490
Boekwaarde per 31 december	3.897	6.614

N.B. De herrubricering in 2016 betreft een tweetal projecten die van 'exploitatie in ontwikkeling' zijn overgeheveld en in 2017 verkocht zijn aan de gemeente in het kader van gemaakte afspraken en betreft één teruggekochte woning die van 'Onroerende zaken VOV' is overgeheveld, omdat deze woning ultimo 2016 nog niet doorverkocht was. Deze laatste is in 2017 weer geherrubriceerd naar de post 'onroerende zaken VOV'.

Specificatie voorraad vastgoed bestemd voor de verkoop

commerciële ruimten Berg
grondpositie Berg 27
grondpositie Hoekstraat in Nederwetten
grondpositie Voirt / Parkstraat
grondpositie Berkenbos
grondpositie Hovengarde
grondpositie Kloosterstraat 1A

4.2 Onderhanden project **0** **0**

4.3 Vorderingen

4.3.1 Huurdebiteuren	61	76
4.3.2 Gemeente Nuenen	14	7
4.3.3 Vorderingen op groepsmaatschappijen	40	0
4.3.4 Belastingen	0	0
4.3.5 Overige vorderingen	511	307
4.3.6 Overlopende activa	37	107
Totaal vorderingen	663	497

	<u>31-12-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
	<i>x € 1.000</i>	<i>x € 1.000</i>
4.3.1 Huurdebiteuren		
Huidige huurders	19	38
Vertrokken huurders	27	36
Niet-ervallen betalingsregelingen	46	34
WSNP	4	5
Subtotaal huurdebiteuren	96	113
Saldo voorziening dubieuze debiteuren	-35	-37
Saldo huurdebiteuren	61	76

De achterstand huidige huurders eind 2017 is 0,18% van de bruto jaarhuur (2016: 0,35%).
Het saldo huurdebiteuren heeft naar verwachting een looptijd van korter dan 1 jaar.

Het verloop van de voorziening dubieuze debiteuren wegens oninbaarheid is als volgt:

Saldo per 1 januari	37	39
Dotatie ten laste van de exploitatie	10	30
Afgeboekte oninbare posten	-12	-32
Saldo per 31 december	35	37

4.3.2 Gemeente Nuenen	14	7
------------------------------	-----------	----------

4.3.3 Vorderingen op groepsmaatschappijen	40	42
--	-----------	-----------

Dit betreft een vorderingen van € 40 op Combibouw B.V. en heeft betrekking op te ontvangen rente 2017.

4.3.4 Belastingen	0	0
--------------------------	----------	----------

4.3.5 Overige vorderingen	511	307
----------------------------------	------------	------------

In de overige vorderingen is een bedrag begrepen van € 260 met een looptijd langer dan 1 jaar.
Alle overige vorderingen hebben een looptijd met naar verwachting korter dan 1 jaar.

4.3.6 Overlopende activa	37	65
---------------------------------	-----------	-----------

Alle overlopende activa hebben een looptijd met naar verwachting korter dan 1 jaar.

4.4 Liquide middelen	3.751	4.323
-----------------------------	--------------	--------------

De liquide middelen worden aangehouden bij één huisbankier. De kredietfaciliteit bij onze huisbankier, de ING, bedraagt € 800 en is overeengekomen voor de periode tot 1 juli 2018.

31-12-2017 31-12-2016
x € 1.000 x € 1.000

5.0 Eigen vermogen **117.751** **115.371**

Omschrijving	Herwaarderingsreserve	Overige reserve	Onverdeeld resultaat	Totaal
Stand per 1 januari 2017	83.738	-14.330	45.963	115.371
<u>Mutaties in het boekjaar 2017</u>				
Resultaatbestemming 2016		45.963	-45.963	0
Mutatie herwaardering	-545	545	0	0
Resultaat boekjaar 2017			2.380	2.380
Stand per 31 december 2017	83.193	32.178	2.380	117.751

De overige reserve toont per 1-1-2017 een negatief saldo omdat het resultaat 2016 nog niet verdeeld (verwerkt) is. De RJ 240.230 bepaalt het volgende: Indien het aan te houden bedrag van de herwaarderingsreserve het totaalbedrag van de reserves te boven gaat, dient het verschil ten laste van de overige reserve te worden gebracht waardoor de overige reserve een negatief bedrag kunnen laten zien.

In de overige reserve zit ook een verenigingsreserve met een saldo van € 6 per ultimo verslagjaar. Deze verenigingsreserve valt in 2018 vrij omdat de vereniging per 1 april 2018 is omgezet naar een stichting. De algemene ledenvergadering heeft op 27 november 2017 besloten om het saldo van de verenigingsreserve te bestemmen voor het 100-jarig bestaan van HE in 2019.

Verwerking resultaat 2016

Het resultaat na belastingen over het boekjaar 2016 van € 45.963 is toegevoegd aan de overige reserve.

Voorstel bestemming resultaat 2017

De Raad van Toezicht wordt voorgesteld het resultaat na belastingen over het boekjaar 2017 ad € 2.380 toe te voegen aan de overige reserve.

7.0 Langlopende schulden **71.131** **75.361**

7.1 Leningen overheid

Saldo 1 januari	10.902	11.224
Opgenomen leningen	0	0
Afgeleest in het jaar	-7.337	-322
Subtotaal langlopende schuld 31 december	3.565	10.902
Naar kortlopende schulden eindaflossing	-0	-7.000
Naar kortlopende schulden reguliere aflossing	-352	-337
Kortlopende schuld 31 december	-352	-7.337
Totaal langlopende schuld 31 december	3.213	3.565

	<u>31-12-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
	<i>x € 1.000</i>	<i>x € 1.000</i>
7.2 Leningen kredietinstellingen		
Saldo 1 januari	68.711	71.001
Opgenomen leningen	0	0
Afgelost in het jaar	-4.799	-2.290
Subtotaal langlopende schuld 31 december	63.912	68.711
Naar kortlopende schulden eindaflossing	-4.300	-4.500
Naar kortlopende schulden reguliere aflossing	-309	-299
Kortlopende schuld 31 december	-4.609	-4.799
Totaal langlopende schuld 31 december	59.303	63.912

De gemiddelde rentevoet van de leningen bedraagt 4,26% (2016: 4,10%). De leningen zijn gegarandeerd door het WSW of door de gemeente Nuenen.

De marktwaarde van de leningenportefeuille bedraagt € 93.376 (2016: € 113.525). De marktwaarde is gebaseerd op de contante waarde van de rente- en aflossingsverplichtingen, contant gemaakt tegen een rente bepaald op basis van de 6-maands Euribor.

Resterende looptijd	aantal	bedrag	rentepercentage	aantal	bedrag
van 1 tot 5 jaar	3	20.800	van 0,0% tot 3,0%	1	603
van 5 tot 10 jaar	1	2.311	van 3,0% tot 3,5%	3	4.900
van 10 tot 15 jaar	1	565	van 3,5% tot 4,0%	2	10.902
van 15 tot 20 jaar	4	8.938	van 4,0% tot 4,5%	4	27.800
van 20 jaar en langer	4	29.902	van 4,5% tot 5,0%	3	18.311
	13	62.516		13	62.516

7.3 Verplichtingen onroerende zaken VOV

Saldo 1 januari	7.884	7.917
Mutaties op- en afwaarderingen in verslagjaar	731	-33
Saldo 31 december	8.615	7.884

8.0 Kortlopende schulden **7.764** **14.762**

8.1 Schulden aan overheid

Aflossing leningen vervroegd	0	7.000
Aflossing leningen regulier	352	337
Totaal	352	7.337

8.2 Schulden aan kredietinstellingen

Aflossing langlopende lening	4.300	4.500
Aflossing leningen regulier	309	299
Totaal	4.609	4.799

8.3 Schulden aan leveranciers

Handelscrediteuren	565	399
--------------------	-----	-----

	<u>31-12-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
	<i>x € 1.000</i>	<i>x € 1.000</i>
8.4 Belastingen en premies sociale verzekering		
Omzetbelasting december	46	48
Loonbelasting	21	20
Totaal	67	68

8.5 Schulden ter zake van pensioenen

n.v.t.

8.6 Overige schulden

Overige schulden	5	530
------------------	---	-----

In 2016 bestonden de overige schulden grotendeels uit een verplichting voortvloeiend uit een uitspraak in een juridisch geschil.

8.7 Overlopende passiva

Nog niet vervallen rente van geldleningen	1.139	1.358
Vooruit ontvangen huur	88	162
Te verreken servicekosten	52	53
Overige overlopende passiva	887	56
Totaal	2.166	1.629

In 2017 kan de toename van de overige overlopende passiva verklaard worden door een verplichting voortvloeiend uit de vaststellingsovereenkomst met de gemeente Nuenen. De overlopende passiva kent een kort karakter en wordt niet als langlopend aangemerkt.

Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

Obligoverplichting

WSW-deelnemers hebben naar het WSW een zogeheten obligoverplichting. Deze verplichting is voorwaardelijk. Zolang 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 € 67.476.636. De obligoverplichting is derhalve € 2.597.850.

Inkoopverklaring FGH Bank

Combibouw participeert samen met Moonen Projectontwikkeling BV in de Ontwikkelingsmaatschappij Tweka v.o.f., welke laatste voor de financiering van een aangekocht registergoed een geldlening heeft gekregen bij de FGH-Bank. Ter zekerheid van de geldlening met een schuldrestant van € 2.652.380 (oorspronkelijke hoofdsom € 3.500.000), is zowel door HE als door Bouwgroep Moonen Holding BV een inkoopverklaring getekend. Begin 2018 is het bestemmingsplan van het aangekocht registergoed onherroepelijk geworden en kan de verkoop afgehandeld worden, zodat het schuldrestant verrekend wordt met de verkoopopbrengst.

Pensioenen

HE heeft een uitvoeringsovereenkomst met SPW, het bedrijfstakpensioenfonds voor woningcorporaties. HE 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, zal leiden tot een uitstroom van middelen en de omvang betrouwbaar kan worden geschat. Deze verplichting bestaat ultimo 2017 niet. Derhalve is ultimo 2017 geen voorziening gevormd.

In december 2017 bedroeg de afgeronde dekkingsgraad van SPW 113,4% (2016: 104%). De pensioenregeling met SPW is een middelloonregeling. Het langlevensrisico als het beleggersrisico ligt bij de pensioenuitvoerder, SPW.

Verplichtingen opgebouwde verlofuren

Elke medewerker heeft jaarlijks recht, conform de bepalingen uit de CAO Woondiensten, op een aantal verlofuren. De opgebouwde verlofuren vertegenwoordigen ultimo 2017 een waarde van € 18.952 (2016: € 10.964). De toename komt omdat één werknemer met een langdurig ziekteverzuim nagenoeg geen verlofuren heeft opgenomen.

Verplichtingen persoonsgebonden loopbaanbudget

In de CAO Woondiensten is een persoonsgebonden loopbaanbudget per medewerker afgesproken. Elke medewerker heeft recht, afhankelijk van het moment van indiensttreding, op een budget ten behoeve van zijn loopbaanontwikkeling. Ultimo 2017 bedraagt het budget € 32.339 (2016: € 24.325).

Planmatig onderhoud

HE is ten behoeve van uit te voeren werkzaamheden met betrekking tot planmatig onderhoud per ultimo 2017 verplichtingen aangegaan ter grootte van € 126.000 (2016: € 144.000).

Vaststellingsovereenkomst (VSO) met de gemeente

In de jaarrekening zijn de volgende voortvloeiende acties uit de VSO verwerkt:

- Enkele objecten (twee scholen, één dorpshuis, één dorpswerkplaats, één sporthal en één grondlocatie) worden door HE overgedragen aan de gemeente tegen een in de VSO opgenomen prijs.
- Twee geldleningen van de gemeente Nuenen worden door HE afgelost en verrekend met de overgedragen objecten (twee scholen, één dorpshuis en één dorpswerkplaats).
- De verrekening van een vergoeding aan de gemeente door HE voor de door de gemeente geleden plankosten en/of schade.
- De verrekening van een vergoeding aan HE door de gemeente Nuenen in relatie tot de realisatie van het scholenspreidingsplan.
- De verrekening van een in de VSO opgenomen prijs van een tweetal objecten (één sporthal en één grondlocatie) aan HE door de gemeente Nuenen in relatie tot de overdracht hiervan.

Deze actie vindt nog plaats:

- De overdracht van de standplaatsen en woonwagens van een tweetal locaties door de gemeente aan HE.

In de VSO is overeengekomen dat de hierboven genoemde transacties worden afgewikkeld zonder wederzijdse kasstromen. Dit betekent dat verrekening van de schulden en vorderingen plaatsvindt en dat op deze wijze uitvoering wordt gegeven aan de afspraken inzake de financiële afwikkeling van de VSO. De financiële afwikkeling hiervan is verwerkt in de jaarrekening 2017.

In aanvulling hierop is nog het volgende overeengekomen:

- HE verplicht zich om één grondlocatie van de gemeente aan te kopen voor een bedrag van € 682.500 (op zijn vroegst in 2019).
- HE en de gemeente zijn overeengekomen dat een mogelijke winst bij verkoop van één grondlocatie tussen beide partijen wordt verrekend nu de voorgenomen ontwikkeling van deze locatie geen doorgang vindt.

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.

Risico's

Financiële instrumenten en risicobeheersing

Binnen het treasurybeleid van HE 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 ervan tot een positie van de totale leningen-/beleggingsportefeuille leidt, welke vergelijkbaar is met een positie zonder gebruik te maken van deze instrumenten.

Valutarisico

HE is alleen werkzaam in Nederland en loopt geen valutarisico.

Renterisico

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

Liquiditeitsrisico

HE 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 WSW.

Kredietrisico

HE loopt kredietrisico over leningen en vorderingen opgenomen onder financiële vaste activa, handels- en overige vorderingen, liquide middelen en de positieve marktwaarde van afgeleide financiële instrumenten..

8. TOELICHTING OP DE WINST-EN VERLIESREKENING

	<u>2017</u> x € 1.000	<u>2016</u> x € 1.000
9.0 Resultaat exploitatie vastgoed		
9.1 Huuropbrengsten		
<i>Huuropbrengsten sociaal vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	8.908	8.768
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	1.327	1.633
Subtotaal bruto huuropbrengsten sociaal vastgoed in exploitatie.	10.235	10.401
Af: huurderiving wegens leegstand	34	22
Af: huurderiving wegens oninbaarheid	10	30
Subtotaal netto huuropbrengsten sociaal vastgoed in exploitatie	10.191	10.349
<i>Huuropbrengsten commercieel vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	169	174
Onroerende zaken, niet zijnde woningen in exploitatie	160	176
Onroerende zaken, niet zijnde woningen tijdelijke verhuur	36	88
Subtotaal bruto huuropbrengsten commercieel vastgoed in exploitatie	365	438
Af: huurderiving wegens leegstand	0	7
Subtotaal netto huuropbrengsten commercieel vastgoed in exploitatie	365	431
Totaal huuropbrengsten	10.556	10.780

Specificatie van de stijging van de totale bruto huuropbrengsten ten opzichte van 2016:

Reguliere huurverhoging + huurharmonisatie	397	310
Tijdelijke huuropbrengsten	-52	88
Uit exploitatie nemen van vhe's	-584	-14
Totaal mutatie bruto huuropbrengsten vastgoed in exploitatie	-239	384
Percentage gemiddelde reguliere huurverhoging	0,8%	1,4%

De afname van de tijdelijke huuropbrengsten in 2017 is het gevolg van de verkoop van opstallen die gerubriceerd stonden onder de voorraad vastgoed bestemd voor de verkoop.

9.2 Opbrengsten servicecontracten

Overige goederen, levering en diensten	208	232
Te verrekenen resultaten servicecontracten	-52	-53
Totaal opbrengsten servicecontracten	156	179

Opbrengsten van servicecontracten zijn bedragen die huurders betalen boven de kale huurprijs voor o.a. glasbewassing, water- en elektraverbruik voor centrale ruimten. De vergoeding is gebaseerd op de geraamde kosten en wordt jaarlijks, indien noodzakelijk, aangepast.

	<u>2017</u> x € 1.000	<u>2016</u> x € 1.000
9.3 Lasten servicecontracten		
Lasten servicecontracten	156	179
9.5 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten		
Lonen en salarissen	324	277
Sociale lasten	54	42
Pensioenlasten	57	43
Overige personeelslasten	115	84
Subtotaal personeelskosten	550	446
Toegerekende afschrijvingen	42	49
Toegerekende overige bedrijfslasten*)	329	597
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	921	1.092
9.6 Lasten onderhoudsactiviteiten		
Planmatig onderhoud	830	400
Contractenonderhoud	258	235
Incidenteel onderhoud	349	184
Reparatieonderhoud	367	349
Mutatieonderhoud	194	173
Subtotaal onderhoudslasten derden	1.998	1.341
Lonen en salarissen**)	195	270
Sociale lasten	34	44
Pensioenlasten	35	46
Overige personeelslasten	74	75
Subtotaal personeelskosten	338	435
Toegerekende afschrijvingen	23	72
Toegerekende overige bedrijfslasten*)	183	589
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	2.542	2.437

*) De toegerekende overige bedrijfslasten zijn in 2017 lager dan in 2016. De reden hiervan is dat in 2016 een incidentele last is geweest als gevolg van de afwikkeling van een juridisch geschil.

***) De daling van de lasten lonen en salarissen bij de onderhoudsactiviteiten in 2017 is het gevolg van ontvangen uitkeringen van de verzekering ziekteverzuim.

9.7 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		
Belastingen	421	484
Verzekeringen	41	48
Contributie Aedes	13	12
Verhuurderheffing	1.081	1.040
Sectorheffing	8	8
Overige directe exploitatielasten	23	84
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	1.587	1.676

2017 2016
x € 1.000 x € 1.000

Toelichting exploitatielasten conform categorale indeling

Afschrijvingen t.d.v. exploitatie

Huisvesting eigen bezit	41	91
ICT & Inventaris & Vervoer	24	30
Totaal afschrijving materiële vaste activa	65	121

Personeelskosten

Lonen en salarissen	519	547
Sociale lasten	88	86
Pensioenlasten	92	89
Overige personele kosten	189	159
Totaal personeelskosten	888	881

Gedurende het boekjaar 2017 bedroeg het gemiddeld aantal werknemers omgerekend naar volledige mensjaren 11,5. Deze personeelsomvang (gemiddeld aantal personen) is als volgt onder te verdelen naar verschillende personeelscategorieën:

Directie	1,00	1,00
Beleid	1,50	1,30
Financiële administratie	3,00	3,00
Klant en Markt	6,00	5,00
Totaal lonen en salarissen	11,50	10,30

Alle personen zijn werkzaam in Nederland.

Wet Normering Topinkomens (WNT)

Alle medewerkers en dus ook de directeur-bestuurder van HE zijn ingeschaald conform de CAO-Woondiensten van toepassing bij woningcorporaties.

Bezoldiging bestuur

Bestuur	Functie	2017	2016
Mevrouw M.P.H. Van Beijsterveldt-Niels	directeur-bestuurder	129	130

De leden van het bestuur worden aangemerkt als topfunctionarissen en vallen als zodanig onder de WNT. Volgens de Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 is HE ingedeeld in bezoldigingsklasse B, waarbij het bezoldigingsmaximum is gesteld op een bedrag van € 95. Mevrouw Van Beijsterveldt-Niels is met een fulltime dienstverband voor onbepaalde tijd in dienst en per 23 juni 2015 benoemd in de functie van directeur-bestuurder. Het jaarsalaris van de directeur-bestuurder in 2017 bedroeg bruto € 110. Het genoemde jaarbedrag is inclusief 8% vakantiegeld en de ter beschikking gestelde bedrijfsauto. Deze auto wordt tevens voor privédoeleinden gebruikt met daarop de normaal van toepassing zijnde fiscale regelgeving. De directeur-bestuurder neemt evenals alle medewerkers van HE deel aan de geldende pensioenregeling van de SPW. De door HE als werkgever verschuldigde pensioenpremie bedroeg in het verslagjaar 2017 in totaal € 19. Van Rijksweg is de WNT ingevoerd en in het kader van deze wet is een overgangsrecht van toepassing voor de directeur-bestuurder van HE.

		<u>2017</u> x € 1.000	<u>2016</u> x € 1.000
Bezoldiging RvT			
Naam toezichthouder	Functie	2017	2016
Mevrouw M. Bongaerts	Voorzitter	10	8
Mevrouw R. Bevers	Lid RvT	7	7
De heer E. Rijnders	Lid RvT	6	6
Totaal		23	21

Het bezoldigingsmaximum volgens de WNT voor leden en voorzitters van interne toezichthoudende organen bedraagt 10% respectievelijk 15% van het voor HE geldende bezoldigingsmaximum van € 95, zijnde € 10 respectievelijk € 14. De bezoldiging van de huidige leden van de RvT voldoet aan dit bezoldigingsmaximum. Het bezoldigingsmaximum volgens de de VTW-beroepsregel liggen onder de normen van de WNT en bedragen € 7 respectievelijk € 11. Ook hier voldoet de bezoldiging van de huidige leden van de RvT aan.

Pensioenlasten

De medewerkers hebben een pensioenregeling die is ondergebracht bij SPW. Deze pensioenregeling betreft een voorwaardelijk geïndexeerde middelloonregeling. Indexatie (aanpassing met prijsstijging) van de toegekende aanspraken en rechten vindt uitsluitend plaats indien en voor zover de middelen van het pensioenfonds daartoe ruimte laten en het pensioenfonds daartoe heeft besloten. Indien de omstandigheden bij het pensioenfonds daar aanleiding toe geven kan het bestuur besluiten tot het korten van aanspraken. De pensioenregeling wordt volgens de Pensioenwet gekarakteriseerd als uitkeringsovereenkomst. De uitvoeringsovereenkomst met het pensioenfonds heeft een looptijd van onbepaalde tijd. De belangrijkste afspraken die zijn opgenomen in deze uitvoeringsovereenkomst zijn de volgende:

- Indexatie geeft geen aanleiding tot premie-aanpassingen.
- Premiereductie of -terugstorting vindt plaats indien en voor zover sprake is van een dekkingsgraad volgens de normen van DNB van 160% en het bestuur van het fonds daartoe besloten heeft.
- De maximale premie bedraagt 25% over de pensioengrondslag.
- In geval van een reservetekort van het pensioenfonds neemt de onderneming overeenkomstig hetgeen overeengekomen is haar aandeel daarin.

Per 31 december 2017 bedroeg de geschatte dekkingsgraad van SPW 113,4% (31 december 2016: 104%). De geschatte dekkingsgraad is de marktwaarde van de beleggingen uitgedrukt in een percentage van de voorziening pensioenverplichtingen volgens de grondslagen van De Nederlandsche Bank (DNB). De beleidsdekkingsgraad is de dekkingsgraad waarop pensioenfonds hun beleidsbeslissingen baseren en wordt berekend als het gemiddelde van de dekkingsgraden van de laatste 12 maanden. Het minimum vereist eigen vermogen (beleidsdekkingsgraad) volgens DNB is 106,5% (2016: 98%). Als de beleidsdekkingsgraad van een fonds te laag is, moeten pensioenfonds maatregelen treffen.

	<u>2017</u> x € 1.000	<u>2016</u> x € 1.000
Overige bedrijfslasten		
Overige toezichtslasten	10	14
Huisvestingslasten	51	50
Automatiseringslasten	110	100
Vervoerslasten	9	6
PR- en communicatielasten	15	13
Accountantskosten	37	32
Advieskosten	99	107
Beleidsprojecten ^{3*)}	117	732
Overige algemene kosten	64	132
Totaal overige bedrijfslasten	512	1.186
<u>Honoraria van de accountant</u>		
Onderzoek van de jaarrekening verslagjaar	38	28
Andere controleopdrachten	2	4
Totaal	40	32

De in de tabel vermelde honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2017 hebben betrekking op de totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2017, ongeacht of de werkzaamheden al gedurende het boekjaar 2017 zijn verricht.

*) Toelichting beleidsprojecten

In 2016 was een vergoeding in een langlopend juridisch geschil verschuldigd en waren er kosten in het kader van het mediationtraject met de gemeente gemaakt.

³ De beleidsprojecten zijn incidentele uitgaven die voortkomen uit de beleidsvoornemens van ons ondernemingsplan. Deze uitgaven kunnen sterk fluctueren. En worden bij het bepalen van de norm overige variabele lasten per jaar/per vhe buiten beschouwing gelaten.

	<u>2017</u> x € 1.000	<u>2016</u> x € 1.000
11.0 Verkoopresultaat vastgoedportefeuille		
<u>Verkoopresultaat Daeb vastgoed in exploitatie</u>		
Opbrengst verkopen bestaand bezit Daeb in exploitatie	7.570	568
Af: direct toerekenbare verkoopkosten	-30	-12
Af: boekwaarde	-7.040	-258
Subtotaal verkoopresultaat sociaal vastgoed	500	298
<u>Verkoopresultaat niet-Daeb vastgoed in exploitatie</u>		
Opbrengst verkopen bestaand bezit niet-Daeb in exploitatie	1.612	180
Af: direct toerekenbare verkoopkosten	-31	-4
Af: boekwaarde	-1.498	-201
Subtotaal verkoopresultaat bestaand bezit niet-Daeb	83	-25
<u>Verkoopresultaat niet-Daeb vastgoed in voorraad</u>		
Opbrengst verkopen bestaand bezit niet-Daeb in voorraad	2.185	2.299
Af: direct toerekenbare verkoopkosten	-16	-23
Af: vervaardigingskosten	-2.200	-2.340
Subtotaal verkoopresultaat bestaand bezit niet-Daeb in voorraad	-31	-64
<u>Verkoopresultaat niet-Daeb vastgoed VOV</u>		
Opbrengst (door)verkopen woningen VOV niet-Daeb	472	560
Af: direct toerekenbare verkoopkosten	-4	-10
Af: boekwaarde	-443	-570
Subtotaal verkoopresultaat bestaand bezit niet-Daeb VOV	25	-20
<u>Verkoopresultaat totale vastgoedportefeuille</u>		
Opbrengst verkopen vastgoedportefeuille	11.839	3.607
Af: direct toerekenbare verkoopkosten	-81	-49
Af: boekwaarde en/of vervaardigingskosten	-11.181	-3.369
Totaal netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	577	189

Daeb vastgoed in exploitatie

In 2017 zijn drie sociale huurwoningen, twee scholen, één dorps huis en één dorpswerkplaats verkocht (in 2016 alleen drie sociale huurwoningen).

Niet-Daeb vastgoed in exploitatie

In 2017 is een ketelhuis en een kantoorpand verkocht (in 2016 één dure huurwoning).

Niet-Daeb vastgoed in voorraad

In 2017 zijn twee grondlocaties, één sporthal, één kantoorpand en drie parkeerplaatsen verkocht (in 2016: acht koopappartementen, één monumentale villa, één grondlocatie en één parkeerplaats).

Niet-Daeb vastgoed VOV

In 2017 zijn drie woningen, welke verkocht waren onder voorwaarden, teruggekocht en weer doorverkocht (in 2016 waren vier woningen teruggekocht en drie doorverkocht).

	<u>2017</u> <i>x € 1.000</i>	<u>2016</u> <i>x € 1.000</i>
12.0 Waardeveranderingen vastgoed	1.851	38.060
12.1 Overige waardeveranderingen vastgoed	0	0
12.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed		
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen Daeb vastgoed i.e.	1.762	40.997
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen niet-Daeb vastgoed i.e.	25	-1.393
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed	1.787	39.604
<p>Zoals in paragraaf 5.1 is toegelicht is de wijziging in de rekenmethode door de vereniging aangemerkt als een schattingswijziging die prospectief (lees: volledig in 2016) is verwerkt.</p>		
12.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed VOV		
Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoed VOV	573	92
Niet-gerealiseerde waardeverandering terugkoopverplichting VOV	-453	46
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed VOV	120	138
12.4 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed bestemd voor verkoop		
Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoed verkoop	-56	1.682
13.0 Resultaat overige activiteiten	0	0
14.0 Overige organisatiekosten	2.500	0
<p>De overige organisatiekosten betreft een vergoeding aan de gemeente door HE voor de door de gemeente geleden plankosten en/of schade. Deze vergoeding is onderdeel van de omvangrijke package-deal met de gemeente Nuenen (VSO) en ziet op de gehele VSO over de verschillende projecten en is slechts een compensatie is voor de geleden 'schade' van de gemeente. Vanwege de verrekening van deze vergoeding met andere onderdelen uit de VSO is er géén sprake van een kasstroom. Het betreft een incidentele kostenpost.</p>		
15.0 Leefbaarheid	17	23
16.3 Rentebaten en soortgelijke opbrengsten		
Lening Combibouw	40	42
Overige rentebaten	2	5
Totaal rentebaten en soortgelijke opbrengsten	42	47
16.4 Rentelasten en soortgelijke onkosten		
Rente geldleningen	2.904	3.191

	<u>2017</u> <i>x € 1.000</i>	<u>2016</u> <i>x € 1.000</i>
17.1 Belastingen buitengewoon resultaat		
Belastinglatentie disagio leningen verslagjaar	-150	-40
Belastinglatentie toekomstige verkopen verslagjaar	-14	156
Belastinglatentie compensabele verliezen verslagjaar	30	5.232
Totaal belastingen buitengewoon resultaat	-134	5.348

In de jaarrekening is over het boekjaar 2017 een last opgenomen als gevolg van het verloop van de actieve belastinglatenties. Wij verwachten over 2017 géén vpb verschuldigd te zijn. Toekomstige fiscale winsten kunnen naar verwachting tot 2022 worden verrekend met in het verleden geleden fiscale verliezen.

De volgende cijfermatige aansluiting tussen het toepasselijke en het effectieve tarief kan worden weergegeven:

Commercieel resultaat 2017 vóór belastingen		2.514
Bij:		
- Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed bestemd voor de verkoop	56	
- Beperkt aftrekbare kosten	5	
- Fiscaal lagere afschrijving MVA tdv	12	
- Fiscaal activeren financieringskosten	20	
- Vrijval herinvesteringsreserve 2014	69	
- Overige opbrengsten (Tweka vof)	33	
- Correctie op- en afwaardering WOZ vastgoed	5.158	
		5.353
Af:		
- Fiscaal hogere afschrijving vastgoed	Pm	
- Fiscaal lagere boekwinst verkopen	4.829	
- Fiscaal hogere lasten onderhoud	Pm	
- Overige waardeveranderingen vastgoed	1.584	
- Niet-gerealiseerde waardeveranderingen VoV	120	
- Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed	203	
- vrijval (dis)agio op leningen	373	
- dotatie herinvesteringsreserve 2017	216	
		7.325
Belastbare winst 2017		542
Af: te verrekenen verlies		-542
Belastbaar bedrag	-134	5.348

17.2 Resultaat deelneming

Combibouw	-41	-42
-----------	-----	-----

Transacties met verbonden partijen

Van transacties met verbonden partijen is sprake wanneer een relatie bestaat tussen de onderneming en een natuurlijk persoon of entiteit die verbonden is met de onderneming. Dit betreffen onder meer de relaties tussen de onderneming en haar deelnemingen, de aandeelhouders, de bestuurders en de functionarissen op sleutelposities. Onder transacties wordt verstaan een overdracht van middelen, diensten of verplichtingen, ongeacht of er een bedrag in rekening is gebracht.

Er hebben zich geen transacties met verbonden partijen voorgedaan op niet-zakelijke grondslag.

Gebeurtenissen na balansdatum

Er zijn geen gebeurtenissen na balansdatum die niet in de jaarrekening zijn verwerkt, maar hier wel vermeld zouden moeten worden.

Ondertekening

Nuuenen d.d. 26 juni 2018

Was getekend,

drs. B.J.A. Wouters
directeur-bestuurder a.i.

Was getekend,

drs. M.A.J. Bongaerts
voorzitter RvT

Was getekend,

mr. drs. E.S. Rijnders
lid RvT

Was getekend,

H.J.A.M. Bevers MSc
lid RvT

DEEL E OVERIGE GEGEVENS

Controleverklaring

De controleverklaring is hierna opgenomen.

Statutaire winstbestemmingsregeling

In de statuten wordt de winstbestemmingsregeling niet specifiek genoemd.

Accountants



Aan de Raad van Toezicht van
Woningbouwvereniging Helpt Elkander

Baker Tilly Berk N.V.
Bijster 39
Postbus 3814
4800 DV Breda
T: +31 (0)76 525 00 00
F: +31 (0)76 525 00 50
E: breda@bakertillyberk.nl
KvK: 24425560
www.bakertillyberk.nl

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2017

Ons oordeel

Wij hebben de in dit jaarverslag in onderdeel D (pagina 56 tot 110) opgenomen jaarrekening 2017 van Woningstichting Helpt Elkander te Nuenen, Gerwen en Nederwetten gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Woningstichting Helpt Elkander per 31 december 2017 en van het resultaat over 2017 in overeenstemming met artikel 35 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015, artikel 14 en 15 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015, de bepalingen van en krachtens de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2017;
2. de winst- en verliesrekening over 2017;
3. het kasstroomoverzicht 2017; en
4. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van Woningstichting Helpt Elkander zoals vereist in de wet toezicht accountantsorganisatie (wta), de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

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

Benadrukking van de waarderingsgrondslag van een deel van het vastgoed in exploitatie

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering op pagina 70 tot en met 74 van de jaarrekening, waarin staat beschreven dat Woningstichting Helpt Elkander een deel van haar vastgoed in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 in het huidige en het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde.

Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

B. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

- Voorwoord;
- Volkshuisvestelijk verslag;
- Verslag Raad van Toezicht;
- Overige gegevens.

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

- met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- alle informatie bevat die op grond van artikel 35 en 36 van de Woningwet is vereist.

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

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

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 35 en 36 van de Woningwet.

C. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, artikel 14 en 15 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, de bepalingen van en krachtens de WNT en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

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

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen.

Onze controle bestond onder andere uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling;
- het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij communiceren met de raad van toezicht onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing.

Breda, 26 juni 2018
Baker Tilly Berk N.V.

Was getekend,

drs. R. Opendorp RA