

Jaarverslag 2020

31 mei 2021

INHOUDSOPGAVE

BESTUURSVERSLAG	6
DEEL A ALGEMEEN.....	10
1. ONDERNEMINGSSTRATEGIE 2020 T/M 2024	10
1.1 Ondernemingsstrategie 2020 t/m 2024.....	10
1.2 Ambities, plannen en realisatie	11
1.3 Bijstelling ondernemingsstrategie.....	15
DEEL B VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG	17
1. BESCHIKBAARHEID.....	17
1.1 Wensportefeuille en transformatieopgave.....	17
1.2 Ontwikkeling woningvoorraad	18
1.3 Woningtoewijzing	20
1.4 Huisvesting bijzondere doelgroepen	22
2. BETAALBAARHEID.....	24
2.1 (Streef)huurbeleid.....	24
2.2 Huursomstijging.....	25
2.3 Huurincasso	26
3. KWALITEIT VAN WONINGEN EN WONEN	27
3.1 Onderhoud	27
3.2 Verduurzaming	28
3.3 Individuele woningverbetering.....	30
3.4 Leefbaarheid en meedoen.....	30
4. SAMEN WERKEN AAN NUENEN EN DE REGIO.....	32
4.1 Samenwerken met bewoners	32
4.2 Prestatieafspraken	33
4.3 Samenwerking: lokaal en regionaal	34
5. FINANCIËLE CONTINUÏTEIT	36
5.1 Algemeen	36
5.2 Jaarresultaat.....	39
5.3 Realiseerbaarheid waarde onroerende zaken in exploitatie	40
5.4 Treasury	41
5.5 Financiële graadmeters	42
5.6 Besluit deelnemingen en verbindingen	43
5.7 Venootschapsbelasting	44

5.8	Risicomanagement.....	44
6.	OVER ONZE ORGANISATIE	47
6.1	Werken in coronatijd	47
6.2	Organisatieontwikkeling	48
6.3	Organisatie	48
6.4	Klachten	50
6.5	Onze dienstverlening	50
6.6	Bestuur.....	51
DEEL C	VERSLAG RAAD VAN TOEZICHT.....	54
1.	INLEIDING.....	54
2.	VISIE OP TOEZICHT EN STURING	55
2.1	Actuele situatie met betrekking tot toezicht en toetsing	55
2.2	Governancecode	55
2.3	Implementatie van governance in het verslagjaar	55
3.	VERSLAG VANUIT TOEZICHTHOUDENDE ROL	56
3.1	Toezicht op strategie.....	56
3.2	Toezicht op financiële en operationele prestaties	58
3.3	Toezicht op volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties	59
3.4	Toezicht op risicobeheersing	60
3.5	Toezicht op verbindingen	61
3.6	Opdrachtgeverschap externe auditor	61
3.7	Invulling werkgeversrol voor bestuur en RvT-aangelegenheden	61
3.8	Organisatiecultuur en integriteit	62
4.	OVER DE RAAD VAN TOEZICHT	63
4.1	Samenstelling	63
4.2	Functioneren	65
4.3	Bezoldiging	66
4.4	Vergaderingen, overig	67
5.	TOT SLOT	69
5.1	Vooruitblik.....	69
5.2	Dankwoord.....	70
	JAARREKENING.....	71
1.	Kengetallen	71
2.	Balans (vóór resultaatbestemming).....	76

3.	Winst-en-verliesrekening	78
4.	Kasstroomoverzicht	79
5.	Toelichting behorende tot de jaarrekening	80
6.	Grondslagen algemeen en voor de waardering van activa en passiva	82
7.	Grondslagen voor bepaling van het resultaat.....	101
8.	Grondslagen voor het kasstroomoverzicht.....	107
9.	Financiële instrumenten en risicobeheersing	108
10.	Toelichting op de balans.....	110
11.	Toelichting op de winst-en-verliesrekening.....	124
12.	Gescheiden verantwoording DAEB/niet-DAEB	133
13.	Verantwoording WNT	136
	OVERIGE GEGEVENS	141
14.	Statutaire winstbestemming	141
15.	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant.....	141

BESTUURSVERSLAG

Veranderde tijden

We staan nu in het voorjaar van 2021 nog steeds midden in een mondiale coronacrisis. Een crisis die ons in het hart van onze samenleving en in ons eigen hart raakt. Ook in Nuenen; bij onze huurders, bij onze partners, bij onze medewerkers: de impact ervan op gezondheid, werk, inkomen, sociaal welbevinden is groot. Wij leven mee met eenieder met persoonlijk leed. We hopen op korte termijn weer een normale situatie te hebben. Vanzelfsprekendheden staan onder druk. We zijn meer dan ooit in 2020 teruggeworpen op onszelf, in onze eigen bubbel. Meer dan ooit in de recente geschiedenis is het belang van de woning en het wonen zichtbaar geworden. Wij zijn ons ervan bewust dat veel huishoudens juist nu, meer dan ooit, aangewezen zijn op goede huisvesting. Ook dit ingewikkelde jaar hebben wij alles op alles gezet deze verwachting in te vullen. Daar is Woningstichting Helpt Elkander (hierna: HE) al meer dan 100 jaar mee bezig. In 2020 hebben we een stevige basis gelegd onder de ontwikkeling van nieuwe plannen die een antwoord moeten geven op de grote vraag in Nuenen naar sociale huisvesting. Het tempo waarin we dit kunnen gaan uitvoeren, is afhankelijk van onze overheid: met minder belastingdruk kunnen we sneller vooruit.

Prestatieafspraken

We hebben in 2020 ons best gedaan recht te doen aan onze naam Helpt Elkander. Binnen de mogelijkheden zijn we de gemaakte afspraken met onze huurders, de gemeente en maatschappelijke partners aan het uitvoeren. Gelukkig hebben we in 2020 stappen vooruit kunnen zetten. Maar minder snel dan we van plan waren. Verderop in dit verslag wordt daarover verantwoording afgelegd.

Dagelijkse dienstverlening

Wat hebben we zoal gedaan? Voorop staat onze dagelijkse dienstverlening. Ook in 2020 waren we er iedere dag opnieuw voor onze huurders. Ondanks alle beperkingen hebben we met een goede samenwerking met al onze partners de dagelijkse dienstverlening op peil kunnen houden. Belangrijke reparaties en onderhoud zijn uitgevoerd. We hebben veel nieuwe huurders kunnen verwelkomen. Diverse kleinere (en enkele grotere) leefbaarheidsvraagstukken zijn mede door inzet van onze maatschappelijke partners beheersbaar geworden. We hebben contact gezocht met al onze huurders om eventuele betaalbaarheidsproblemen bespreekbaar te maken. Tot nu toe zijn er gelukkig nog weinig problemen naar voren gekomen.

Herstructurering Vinkenhofjes

In 2020 namen we in goed overleg met de bewoners een historisch besluit: de sloop van 61 woningen in de Vinkenhofjes. Ze gaan plaats maken voor nieuwe woningen. Inmiddels hebben al vele bewoners een andere woning uitgekozen en zijn verhuisd. Samen met onze (toekomstige) huurders en met de burens in de wijk gaan we in 2021 aan het werk voor een nieuwe invulling. Om goede woningen terug te bouwen die passen bij de woningvraag van de toekomst. Huurders die gaan verhuizen krijgen indien gewenst een goede begeleiding. Vrijkomende appartementen worden tijdelijk verhuurd.

Nieuwe woningen: een weerbarstige praktijk

Nog in 2021 hopen we een begin te kunnen maken met de bouw van 18 reguliere sociale woningen en 23 zorgwoningen aan de Wederikdreef. Wij hebben onze plannen in 2020 afgerond en die liggen nu bij de gemeente. We zijn voor het vervolg afhankelijk van de ruimtelijke procedures. We hopen dat we door het intensieve overleg aan de voorkant geen bezwaren meer tegen zullen komen bij de gemeenteraad en bij de omwonenden. Ook hebben we diverse andere projecten die in de planning zitten, stappen verder gebracht. We zien in 2020 wel dat de ontwikkelpraktijk weerbarstig is. Meer dan we hadden verwacht, kost ieder stapje veel tijd. Onze projecten zijn stuk voor stuk inbreidingsprojecten. Onze samenleving heeft ervoor gekozen bestaande omgevingsbelangen als uitgangspunt te nemen. Het tempo van de gewenste woningbouwontwikkeling staat daardoor onder grote druk. Vanuit onze positie kunnen we deze procesgang niet beïnvloeden. We hebben in 2020 een beroep gedaan op onze wethouder wonen hiervoor aandacht te hebben. Anders gaat onze gezamenlijke afspraak om de komende periode per saldo 150 woningen netto aan de sociale voorraad toe te voegen, niet lukken.

Investeren in duurzaamheid: nieuwe inzichten

De energetische kwaliteit van ons bezit is goed. De landelijke afspraak om gemiddeld label B te halen, is door ons al ingevuld. We hebben in 2020 wel nieuwe duurzaamheidsprojecten uitgevoerd om nog een paar stappen extra te zetten (alle woningen minimaal label B). We verbeterden in 2020 36 woningen 'ingrijpend'. We zijn de planuitvoering gestart voor 194 woningen die in 2021/2022 zullen worden uitgevoerd. Ons gesprek met bewoners wordt door corona belemmerd. Dit maakt goede communicatie en afstemming over plannen moeilijk. Juist bij verduurzaming is dit het hart van de aanpak. We komen immers in de directe levenssfeer van onze huurders. De uitvoering wordt hierdoor negatief beïnvloed.

De gesprekken met onze huurders leiden in enkele komende projecten tot andere inzichten en daardoor een druk op meer investeringen: met name het vervangen van daken in plaats van de daken aan de binnenkant te isoleren. Dit geeft veel druk op het budget. Door dakvervanging lopen we ook veel zwaarder tegen de bepalingen van de flora- en faunawetgeving op: de noodzaak van vergunningen vanuit dit perspectief beïnvloedt ook ons uitvoeringstempo.

Tot nu toe verhogen we geen huur bij verduurzaming en profiteren de bewoners ten volle van de mogelijk lagere energielasten (uiteraard afhankelijk van ieders gebruik). Dit is anders dan de landelijke afspraak tussen Woonbond en Aedes. Zij hanteren het standpunt dat een faire tegemoetkoming door huurders in de investeringen niet meer dan billijk is. Ons financiële perspectief is in 2020 door aangekondigde rijksmaatregelen (huurbevrozing, eenmalige huurverlaging) opnieuw verslechterd. Dit noodzaakt ons in 2021 opnieuw de balans op te maken met de vraag of en hoe we in ons duurzaamheidsprogramma 'Nuenen Verduursamen' verder kunnen. Onze ambitie om in dit programma een breder bereik te krijgen samen met privé-eigenaren en de gemeente is spijtig genoeg niet van de grond gekomen.

Huurdersplatform Helpt Elkander

In 2020 hebben we nieuwe afspraken kunnen maken met ons huurdersplatform over nieuwe stappen in huurdersparticipatie. Ons huurdersplatform heeft het op zich genomen zich te willen verbreden. Meer directe deelnemers in het platform en het initiëren van nieuwe

commissies in onze complexen en buurten. Daar zijn we enthousiast over. We proberen dit op een goede manier te ondersteunen. We willen samen optrekken.

Huurbeleid

We hebben in 2020 uitgebreid met Huurdersplatform Helpt Elkander gesproken over ons beleid en beheer. Een belangrijke afspraak die we samen maakten, is het in 2021 gaan bezien van ons huurbeleid. Twee te bespreken punten: in de huurprijs is onvoldoende de individuele kwaliteit van een woning zichtbaar. Ook zijn onze woningen relatief hoog geprijsd vergeleken met andere woningcorporaties. Eventuele andere keuzes zullen moeten worden beoordeeld op effecten voor onze financiële mogelijkheden.

Ons verzwaarde risicoprofiel

In 2020 is onder invloed van ons ambitieuze ondernemingsplan ons risicoprofiel verzwaard. Onze toezichthouders (Aw en WSW) hebben aangegeven hier scherper op te willen letten. Een logische beslissing. Het WSW dat onze geldleningen moet borgen, heeft ons daarom in een strenger regime geplaatst. Langjarige continuïteit blijft echter ons uitgangspunt en ons kompas. Daar ligt immers onze opdracht in de Nuenense volkshuisvesting. We willen binnen deze grenzen bijdragen aan de volkshuisvestelijke ontwikkeling van Nuenen: die grenzen willen we opzoeken (dat is ook de actuele oproep van de politiek) maar we willen er ook binnen blijven. Duidelijk is wel dat wij zonder verruiming door de overheid van ons financiële perspectief, niet in staat zullen zijn om de toenemende maatschappelijke vraag te beantwoorden. Dan gaat het om meer woningen, investeringen in CO2-maatregelen en duurzaamheid, investeringen in wonen-zorgcombinaties, in leefbaarheid, het op een goed peil houden van onze huidige woningkwaliteit en dat alles bij een betaalbare huurprijs.

Prioriteiten

Het recent verschenen landelijke rapport 'Opgave en middelen' maakt duidelijk dat deze vraagstukken bij de meeste corporaties spelen. Wij hebben inmiddels in 2020 een keuze gemaakt hoe we onze vrije beleidsruimte willen prioriteren. Ons accent ligt op de uitbreiding van de sociale huurwoningenvoorraad in Nuenen.

Jaarresultaat

We sloten 2021 af met een positief resultaat van 11,2 miljoen. Dit is in hoge mate de resultante van waardeveranderingen in de waardering van onze voorraad. Het is populair gezegd geen geld dat we extra kunnen uitgeven. Wij voldoen op korte en lange termijn aan de financiële normen van onze toezichthouders.

De governance inspectie: kritische noten

We kregen in 2020 ook een uitgebreide governance inspectie door de Aw. De Aw kraakte een aantal kritische noten. Deze hebben te maken met de bestuurscrisis die speelde in 2020. Dit heeft in 2020 geleid tot het vertrek van mijn voorganger. In het verslag van de RvT wordt hierop ingegaan. Het conflict heeft ook zijn doorwerking gehad naar onze omgeving (huurders en gemeente) en onze eigen werkorganisatie. Helaas kostte dat negatieve energie. We hebben ingezet op diverse verbeteringen om een antwoord te geven op de kritische vragen.

Een sterkere organisatie

Dat alles heeft ons een extra impuls gegeven om samen verder te bouwen aan een sterkere organisatie. Wij hebben in 2020 geïnvesteerd in aanpassing van onze structuur (een plattere, meer doelmatige organisatie) en de ontwikkeling van onze cultuur (intensiever samenwerken en zakelijke aanspreekbaarheid). In 2020 hebben we een besluit genomen onze IT-systemen te moderniseren. In 2021 wordt dit geïmplementeerd. Daarmee zetten we een nieuwe stap in onze professionalisering. Het is gelukt om in de breedte op al onze inhoudelijke doelen te presteren. Dat wordt gerealiseerd door de inzet en ontwikkeling van onze eigen medewerkers en onze partners. Ook onze Raad van Toezicht heeft daar met een grote inzet aan bijgedragen. Over al deze inzet zijn we in dit moeilijke jaar gepast trots.

Afsluitend: het leerzame 2020

Afsluitend is het jaar 2020 een uitdagend jaar gebleken. Het is ons gelukt hier op een goede wijze mee om te gaan. We hebben geleerd dat ondanks onzekerheid en onverwachte omstandigheden wij onze volkshuisvestelijke opgave kunnen blijven realiseren. Dit geeft ons het vertrouwen dat we in 2021 er opnieuw staan om samen met onze partners inhoud te geven aan de sociale huisvesting in onze mooie gemeente: voor onze huidige en toekomstige huurders.

Ton Streppel
directeur-bestuurder a.i.

DEEL A ALGEMEEN

1. ONDERNEMINGSSTRATEGIE 2020 T/M 2024

1.1 Ondernemingsstrategie 2020 t/m 2024

In 2018 stelde Woningstichting Helpt Elkander (hierna: HE) na een heroriëntatie op de toekomst het strategisch plan 2019 vast en namen we het besluit om als zelfstandige organisatie verder te gaan. Om als dé corporatie in Nuenen lokaal het verschil te (blijven) maken. In nauwe samenwerking met anderen.

In 2019 vond een verdieping op het strategisch plan 2019 plaats. Het bod aan de samenleving dat we in juni 2019 uitbrachten, vormde de basis voor onze nieuwe ondernemingsstrategie voor de periode 2020 t/m 2024. Van een voornamelijk beherende corporatie met de focus op (betaalbaarheid en kwaliteit van) de bestaande voorraad en zorg voor financiële continuïteit naar een corporatie die gericht is op de opgave in Nuenen en doet wat nodig is. Daarbij kiezen we nadrukkelijk voor een bredere rol- en taakopvatting en voelen wij ons mede verantwoordelijk voor de inclusieve samenleving. Dit komt mede tot uitdrukking in onze naam 'Helpt Elkander' die we als onze missie kozen. Begin 2020 stelde HE haar ondernemingsstrategie vast. In de ondernemingsstrategie beschrijven we onze koers voor de komende jaren. De opgave focust zich op de thema's, waarbij de volgorde tevens de prioritering aangeeft:



1. Beschikbaarheid

Nuenen komt de komende 10 jaar ruim 325 sociale huurwoningen tekort met daarbinnen een accent op woningen voor één- en tweepersoons huishoudens. De productie van sociale huurwoningen krijgt prioriteit.

2. Betaalbaarheid

De betaalbaarheid staat onder druk vanwege de stijging van de woonlasten. Om de woonlasten betaalbaar te houden, krijgt het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad, zonder huurverhoging prioriteit (Helpt Elkander versnelt en breidt het contingent uit). De betaalbaarheid van de huren is en blijft geborgd in het streefhuurbeleid in combinatie met het huurtoeslaginstrumentarium.

3. Leefbaarheid

Nuenen heeft (gelukkig) geen grootstedelijke leefbaarheidsproblemen. Desalniettemin is er sprake van een toename van het aantal vraagstukken op dat gebied en zijn de vraagstukken gecompliceerder. Het gesprek met de huurders daarover en een zichtbare, gezamenlijke inzet op voorkoming en oplossing ervan krijgt de nodige aandacht.

4. Meedoen

Nuenen vergrijst. Nuenen vangt binnen haar sociaal huurwoningenbestand relatief veel nieuwkomers op. De groep mensen die moeite heeft om 'aangehaakt' te blijven, groeit. Goed wonen is vanzelfsprekend; vanuit die eigen plek meedoen aan de samenleving niet altijd. Een betere en consequentere verbinding tussen de leefdomeinen wonen, zorg en welzijn en de domeinen wonen, leren en werken zal door beter en slimmer samenwerken steeds meer inhoud krijgen.

Organisatorische en financiële randvoorwaarden

Om onze ambities te realiseren, zoeken wij actief de samenwerking met onze partners op. Door de toenemende complexiteit van de vraagstukken is er een gedeeld besef dat geen van de partijen het nog alleen kan. De komende tijd krijgt ook de legitimering bijzondere aandacht. We zoeken naar een verbreding en versterking van de huurdersparticipatie, waarbij we nieuwe eigentijdse vormen ontwikkelen en uitproberen. Tevens hebben we aandacht voor de ontwikkeling van de medewerkers. De opgave waarvoor HE zich gesteld weet, leidt tot een verzwarend van het functieprofiel. Door scholing en opleiding spelen wij hierop in. Daarnaast houden we hiermee rekening bij het invullen van nieuwe vacatures. We zijn ons bewust van het feit dat we financieel optimaal moeten presteren op basis van een duurzaam financieel business model. Dit vraagt continu de aandacht.

In de volgende paragraaf geven we in het kort de inhoud van onze strategie weer. In 2020 hebben we zoals afgesproken ook verder stil gestaan bij de uitvoerbaarheid van het plan. We hebben de vinger aan de pols gehouden. Dat leidt tot de conclusies die we hierna hebben verwoord in paragraaf 1.3: bijstelling ondernemingsstrategie.

1.2 Ambities, plannen en realisatie

Onderstaand staat per thema beschreven wat de bijdrage van HE aan de Nuenense gemeenschap zal zijn in de periode 2020 t/m 2024. In dit volkshuisvestingsverslag staat beschreven welke resultaten we in 2020 hebben behaald.

1. Beschikbaarheid

Ambitie: HE staat voor de toevoeging van 325 sociale huurwoningen tot aan 2028. Hiervoor geeft HE de komende jaren prioriteit aan uitbreiding van de woningvoorraad door toevoeging in combinatie met verkoop/sloop en mogelijke herontwikkeling, herstructurering en/of verdichting.

ONS BOD VOOR DE PERIODE 2020 T/M 2024

- HE voegt, al dan niet in samenwerking met partners, in de periode 2020 t/m 2024 **netto** 150 sociale huurwoningen toe in Nuenen. Deze woningen hebben een betaalbare huurprijs (tot de 1^e en 2^e aftoppingsgrens voor huurtoeslag).
- Binnen de toevoeging van 150 sociale huurwoningen realiseert HE woningen, onder meer voor:
 - De reguliere woningzoekenden
 - Woonwagenbewoners
 - Bijzondere doelgroepen
 Daarbij kijkt HE ook naar de mogelijkheid voor tijdelijke woonoplossingen.
- Binnen de toevoeging van **netto** 150 woningen realiseert HE een aantal projecten (x%) van waaruit de leefbaarheid en het meedoen aan de samenleving worden bevorderd. Bijvoorbeeld:
 - CHO-project (CPO voor sociale huurders)
 - Groepswonen voor ouderen
 - Jongeren (combinatie wonen met werken/leren)
- HE onderzoekt de mogelijkheid om de beschikbaarheid van (grotere) grondgebonden woningen te bevorderen door middel van een voorrangbeleid bij de toewijzing van nieuwbouw appartementen voor ouderen die in Nuenen een sociale grondgebonden huurwoning of een voor verkoop gelabelde woning achterlaten.

2. Betaalbaarheid

Ambitie: HE heeft aandacht voor de stijgende woonlasten van huurders en de betaalbaarheidsproblemen die daarmee mogelijk gepaard gaan. Om de woonlasten betaalbaar te houden, investeert HE in het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad, zonder huurverhoging. HE streeft naar een energieneutrale voorraad in 2050. Eind 2022 hebben alle woningen gemiddeld energielabel B. HE start met het verbeteren van de isolatiekwaliteit. HE is in 2019 een samenwerking aangegaan met een partner voor de verduurzaming van circa 440 sociale huurwoningen in Nuenen in de periode 2019 tot en met eind 2022.

ONS BOD VOOR DE PERIODE 2020 T/M 2024

- HE heeft in de periode 2019 t/m 2022 circa 440 woningen verduurzaamd tot label B of hoger (zonder huurverhoging). ¹
- HE schrapt haar eerdere beleidskeuze de gelabelde woningen voor verkoop niet te verduurzamen. HE neemt deze woningen volledig mee in de verduurzaming.
- HE neemt in de afweging van het huurverhogingsbesluit per 1 juli 2020 de vraag mee of een extra matiging van de huurstijging als onderdeel van de woonlasten wenselijk is voor de huurder(s) van de nog niet verduurzaamde woningen en zo ja of dit financieel haalbaar is binnen de mogelijkheden van HE mede in relatie tot de effecten op de investeringscapaciteit van HE. HE voert over de uitkomsten van dit onderzoek graag overleg met de partners in komende traject prestatieafspraken. ²

- HE gaat (vooralsnog) uit van een gemiddelde reguliere jaarlijkse huurverhoging van maximaal inflatie voor de periode 2020 t/m 2024.
- HE bepaalt nog hoe ze wil omgaan met goedkope scheefwoners bij de jaarlijkse huurverhoging. ²
- HE zorgt ervoor dat 96% van de woningen bereikbaar blijft voor de primaire doelgroep. Dit betekent dat 96% van onze woningen een huurprijs kent onder de aftoppingsgrenzen voor huurtoeslag.

¹ Uitgangspunt blijft dat we woningen verduurzamen zonder huurverhoging. Echter bekijken we per project of dit haalbaar is op dat moment. Als het toevoegen van woningen onder druk komt te staan, kan het zijn dat we genoodzaakt zijn een (beperkte) huurverhoging door te voeren.

² Voor beide onderdelen heeft HE voor huurverhoging 2020 bepaald dit niet nader te onderzoeken.

3. Leefbaarheid

Ambitie: HE is dé Nuenense woningcorporatie en daardoor de partij die leefbaarheidsproblemen kan opsporen. Vanuit haar rol neemt HE actief de medeverantwoordelijkheid voor de leefbaarheid in wijken en buurten. In tegenstelling tot voorgaande jaren is HE bereid om daarin te investeren.

ONS BOD VOOR DE PERIODE 2020 T/M 2024

- HE organiseert jaarlijks één of meerdere schouwen op complex-/buurniveau waarin HE samen met huurders leefbaarheidsproblemen inventariseert. HE zoekt daarbij naar oplossingen die de leefbaarheid verbeteren, maar ook naar oplossingen die bijdragen aan het meedoen aan de samenleving. HE sluit voor de uitvoering van deze schouwen aan bij de conditiemetingen die wij uitvoeren voor het onderhoud aan onze woningen. Hierbij komt 1 keer per 3 jaar het gehele woningbezit voorbij.
- Huurdersplatform Helpt Elkander (hierna: HP) neemt de verantwoordelijkheid voor een zo hoog mogelijke participatiegraad van huurders aan de schouwen (eventueel met hulp van HE) en is 'luis in de pels' van HE waar het de realisatie van maatregelen betreft.
- HE zorgt ervoor dat er in het complex Jo van Dijkhof in Nuenen-Zuid een ontmoetingsplek voor o.a. ouderen in de wijk gehandhaafd blijft.
- HP zorgt samen met de gebruikers voor een minimum pakket aan eisen voor deze ontmoetingsruimte en organiseert en bewaakt de 'gebruikersparticipatie' in dit proces.
- HE hangt aan de verduurzamingstrein een extra wagon waarin 20 particuliere woningeigenaren zijn ingestapt met als resultaat dat ze hun woning geheel of gedeeltelijk hebben verduurzaamd.
- HE hangt aan de verduurzamingstrein een extra wagon waarin bewoners worden geholpen om de woonomgeving te verduurzamen door grijs eruit en groen erin.

- HP neemt verantwoordelijkheid voor een zo hoog mogelijke participatiegraad aan deze verduurzamingswagons.
- HE neemt de verantwoordelijkheid voor een leefbare en veilige woonomgeving bij al haar nieuwbouw- en herstructureringsplannen. Dat doet zij door bij elk plan ook een expliciet onderdeel op te nemen met betrekking tot de in en om het plan te creëren of realiseren woon- en leefomgeving. Een onderdeel hiervan is het indienen van een ecologisch plan van eisen. Op die manier verplichten wij ons om aan het begin van het project de afweging te maken in een goede mix van stenen, parkeerplaatsen, fietsenrekken en groen.
- HP neemt verantwoordelijkheid voor de communicatie over dit onderdeel van de plannen met bewoners en omwonenden.
- In 2020 neemt HE het initiatief om bewoners te stimuleren een ontmoetingsplek in de tuin van het complex Hugo Brouwerhof te realiseren.
- HP neemt verantwoordelijkheid voor de bewonersparticipatie in dit proces en bewaakt dat daarnaar ook geluisterd wordt.

4. Meedoen

Ambitie: HE vindt het belangrijk dat mensen vanuit het wonen mee kunnen (blijven) doen aan de samenleving. HE streeft naar inclusiviteit voor de groeiende groep mensen die moeite heeft om deel te (blijven) nemen aan de samenleving. HE gaat graag samen met haar maatschappelijke partners op zoek naar haar rol in deze. HE biedt aan individuele huurders, die om welke reden dan ook extra ondersteuning nodig hebben, maatwerk in de dienstverlening waarbij we werken vanuit 'de bedoeling'. Wat heeft die klant nodig om vanuit het wonen mee te kunnen (en blijven) doen aan de samenleving.

ONS BOD VOOR DE PERIODE 2020 T/M 2024

- HE voert in 2020 overleg met haar maatschappelijke partners om op te halen wat volgens hen de bijdrage moet zijn van HE aan de inclusieve samenleving. Dit kan bijvoorbeeld gaan over nieuwe vormen van participatie, maar ook over experimenten die bijdragen aan de verbinding tussen wonen, werken en leren. Dit leidt tot een keuzepalet (5-6 experimenten) en een uitvoeringsprogramma/planning, waarvoor HE verantwoordelijkheid neemt.
- Op basis van dit palet pakt HE experimenten op die bijdragen aan het mee doen aan de samenleving.
Bijvoorbeeld:
 - Een project 'jong helpt oud', bijvoorbeeld in ruil voor een incentive
 - Realisatie van een project binnen een complex als experiment voor buurtparticipatie
 - Woon-werk contracten voor statushouders
 - Leer- en werkervaringsplaatsen voor statushouders
 - Kamers met kansen in samenwerking met het VMBO/MBO? In MRE-verband?
- HP neemt in deze bijzondere projecten de verantwoordelijkheid voor het bewaken van de gestelde resultaten.

- HE richt haar organisatie in voor en maakt samenwerkingsafspraken met haar partners over door HE te bieden maatwerk aan huurders die de aansluiting bij de samenleving kwijt zijn of dreigen kwijt te raken. Over de inhoud van het maatwerk komt HE tot afspraken met de natuurlijke partners in de aanpak van zogenaamde 'multiproblem huishoudens'.
- HP vormt uit haar midden een commissie waarin HE haar maatwerkinzet voortdurend toetst.

1.3 Bijstelling ondernemingsstrategie

Zoals we in de strategie hebben aangegeven, is het van belang onze vinger goed aan de pols te houden gelet op onze hoge ambities en samenhangende risico's. Ook veranderingen in onze omgeving moeten we meewegen. De analyses die we in 2020 maakten, hebben geleid tot een noodzakelijke bijstelling van onze strategie.

We hebben onderzocht hoe onze uitgebreide ambitie vanuit ons strategisch plan haalbaar is binnen de huidige grenzen van ons financieel perspectief. We zijn een kapitaalintensieve organisatie en voor onze groei volledig afhankelijk van het in hoge mate met geleend geld financieren van onze DAEB activiteiten. We hebben daar uitvoerig over gesproken met het WSW (het waarborgfonds voor onze financiering) en hebben diverse scenario's laten doorrekenen. Onze ambitie blijkt in het huidige perspectief (druk op de betaalbaarheid en onze huurprijzen, de verhuurdersheffing en de saneringsheffing, een oplopende belastingdruk door een beperking van onze rente aftrek vanwege invoering ATAD en door de vennootschapsbelasting) niet haalbaar. Dat betekent dat we de prioritering in ons strategisch plan verder hebben ingevuld. Onze ambitie de geprogrammeerde nieuwbouw te realiseren, blijft overeind. Dat blijft ook onze belangrijkste ambitie. We moeten noodgedwongen onze investeringsvoornemens ten aanzien van duurzaamheid terugbrengen. Ons voornemen is financieel niet op te brengen met het oog op een duurzaam financieel business model. De voorgenomen verduurzaming van 440 woningen is derhalve op de korte termijn niet haalbaar. In onze meerjarenbegroting 2021-2025 hebben we een eerste bijsturing opgenomen. Leefbaarheid en inclusiviteit blijven we belangrijk vinden vanuit ons volkshuisvestelijke perspectief. Juist de overheid en onze maatschappelijke partners dragen hier een verantwoordelijkheid voor de invulling van de sociaal-maatschappelijke opgave. Daar zullen we hen op blijven aanspreken. Vanuit ons dagelijks beheer zullen we daar ook vanuit het belang van huurders onze eigen bijdrage aan leveren. Onze verantwoordelijkheid in de sociaal maatschappelijke opgave krijgt op deze wijze vorm.

We hebben geconstateerd dat we in ons strategisch plan het belang van een goede dagelijkse beheeromgeving onvoldoende aandacht hebben gegeven. Het hart van ons werk zit hem in de dagelijkse omgang met bestaande en nieuwe huurders en het in stand houden van onze voorraad woningen. Hier zijn we op orde maar moeten we ook op orde blijven. Het blijvend sturen op een excellente organisatie is hiervoor de basis. We hebben in 2020 de keuze gemaakt dit te doen en onze organisatieontwikkeling vanuit dit perspectief ingevuld. We hebben aan ons strategisch plan het thema van een excellente organisatie toegevoegd. Dit thema vormt de basis voor de ontwikkeling van de andere thema's.

We kregen in de loop van 2020 van twee andere in Nuenen actieve collega corporaties (Woonbedrijf en Wooninc.) de vraag hun Nuenense bezit over te nemen. Beide corporaties

gaven aan zich te willen concentreren op hun kernbezit en het Nuenense bezit te willen afstoten. Het gaat in totaliteit om ongeveer 250 woningen. Samen met de gemeente hebben we geconcludeerd dat deze woningen onmisbaar zijn voor de sociale voorraad. Toevoeging van deze woningen aan ons bezit betekent voor Nuenen een volkshuisvestelijke versterking. Voor onze huishouding betekent dit meer draagvlak en in de toekomst meer (financiële) daadkracht. We hebben ervoor gekozen de overname te bespreken vanuit het perspectief dat het in Nuenen moet leiden tot volkshuisvestelijke meerwaarde. De overnamecondities moeten daarbij voor onze organisatie vanuit ons perspectief van financiële continuïteit te dragen zijn. In 2021 zullen we dit uitwerken en tot een conclusie komen.

DEEL B VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG

1. BESCHIKBAARHEID

1.1 Wensportefeuille en transformatieopgave

HE zorgt ervoor dat de woningvoorraad nu en op de langere termijn aansluit bij de behoefte van de doelgroep. De samenstelling van de doelgroep en haar woonwensen zijn in de loop van de jaren veranderd. Transformatie van de huidige woningvoorraad is daarom nodig. Zoals verwoord in de portefeuillestrategie uit 2016 bestaat de transitie uit:

1. toevoeging van sociale huurwoningen (indicatief een groei van 325 woningen tot 2028);
2. transformatie van de voorraad om de groeiende doelgroep ouderen en jongeren passend te kunnen huisvesten;
3. verduurzaming deel van bestaand bezit.

In Nuenen zien we een sterke vergrijzing en een toename van het aantal één- en tweepersoonshuishoudens wat een effect heeft op de woningbehoefte. De komende jaren voegen we vooral woningen toe voor één- en tweepersoonshuishoudens. Deze woningen zijn geschikt voor alle levensfasen. Tot aan 2028 is er behoefte aan een toevoeging van ongeveer 325 woningen.

In de prestatieafspraken met de gemeente hebben we vastgelegd dat we in de periode 2020-2024 netto 150 sociale huurwoningen toe willen voegen met een betaalbare huurprijs beneden de geldende aftoppingsgrenzen. Het gaat daarbij om woningtoevoegingen voor reguliere bewoners, woonwagenbewoners en bijzondere doelgroepen. Om in de toekomst te kunnen blijven inspelen op de vraag en daarbij passend aanbod te kunnen bieden, is het van belang om een deel van de bestaande voorraad te transformeren. Zo onderzoeken we bijvoorbeeld of complexen met een slecht energielabel en slechte woonkwaliteit, in aanmerking komen voor herstructurering. In 2021 actualiseren we ons strategisch voorraadbeleid en stellen we complexbeheerplannen op.

Bij de ontwikkeling van projecten zijn we afhankelijk van locaties, procedures en vergunningen. We zien bij diverse projecten een vertraging ontstaan, onder meer door welstand en de flora- en faunawetgeving. De voorbereidingen zijn in volle gang, maar de daadwerkelijke toevoeging laat nog op zich wachten. Tevens zijn de financiële middelen van HE op korte termijn beperkt. Dit betekent dat de toevoeging geschiedt tegen 100% externe financiering en dat we daarbij dus afhankelijk zijn van de mogelijkheden om externe financiering aan te trekken onder borging van het WSW.

Ons financieel perspectief heeft invloed op onze duurzaamheidsambities. We zijn al ver gekomen met onze ambitie. We hebben de sectordoelstelling van gemiddeld label B voor ons bezit gehaald. Ons voornemen om voor 2022 alle 440 woningen die nog geen label B hebben tot dit niveau te verduurzamen, gaat op deze termijn voor een deel van deze woningen lukken. In 2020 is daar een goed begin mee gemaakt.

1.2 Ontwikkeling woningvoorraad

Woningbezit in exploitatie

In 2020 was het verloop van de portefeuille woningen in exploitatie als volgt:

	1-1-2020	Nieuw	Aankoop	Sloop	Verkoop	Correctie	31-12-2020
Nuenen	1.271	-	-	-	-8	-	1.263
Gerwen	85	-	-	-	-	-	85
Nederwetten	20	-	-	-	-1	-	19
Totaal	1.376	-	-	-	-9	-	1.367

De totale woningvoorraad van HE is met 9 woningen afgenomen in het verslagjaar (van 1.376 woningen naar 1.367 woningen).

Bezit overig in exploitatie

Naast 1.367 woningen heeft HE eind 2020 ook 138 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 in exploitatie van HE op 1.505 vhe's.

Toelichting nieuwbouw en ontwikkelportefeuille

Algemeen

De portefeuillestrategie is in 2016 vastgesteld. In 2020 hebben we een start gemaakt met de aanpassing van het strategisch voorraad beleid (SVB). Het doel is om aan het eind van 2021 per complex een toekomstbeeld te hebben. Hierbij kijken we niet alleen naar de staat van het vastgoed, maar ook naar de financiële gegevens, de leefbaarheid en cijfers zoals de mutatiegraad en het aantal reparatieverzoeken van het complex.

Vinkenhofjes

In 2020 heeft HE het sloopbesluit voor de 61 appartementen van het complex Vinkenhofjes genomen. Vanwege Covid-19 konden we dit besluit niet bekend maken in een bijeenkomst met alle huurders. Om de boodschap toch 'persoonlijk' over te brengen, hebben we een videoboodschap opgenomen en verspreid via een videokaart die alle huurders in de bus ontvingen. Nagenoeg alle huishoudens gingen akkoord met dit besluit. In overleg met de bewoners is een sociaal plan opgesteld dat meteen in werking is getreden. Eind 2020 hadden 28 van de in totaal 61 huishoudens al een nieuwe (tijdelijke) woonplek gevonden. In 2021 gaan we met de overige huishoudens in gesprek over hun woonwensen en het indien nodig leveren van maatwerk.

De Vinkenhofjes is een geschikte locatie voor uitbreiding van de voorraad, met name voor één- en tweepersoonshuishoudens en voor verduurzaming van onze voorraad. HE gaat voor minimaal een verdubbeling van het aantal woningen.

Wederikdreef

Op de locatie aan de Wederikdreef, waar voorheen de basisschool stond, gaat HE nieuwe woningen bouwen. Het gaat om een mix van 18 sociale huurappartementen voor 1 à 2 persoons huishoudens en 23 zorgappartementen voor mensen met een verstandelijke beperking. In 2020 is gewerkt aan de voorbereiding voor herziening van het bestemmingsplan.

Helaas is er nog geen goedkeuring van het Team Ruimtelijke Kwaliteit dat de gemeente hierin adviseert. De gesprekken daarover met de gemeente verlopen in goede harmonie, maar vergen een langere voorbereiding dan vooraf ingeschat. Streven is om voor de zomer 2021 de bestemmingsplanprocedure op te starten.

Vrouwkensakker

In dit voormalige schoolgebouw wil HE ongeveer 20 woningen realiseren. Binnen dit project wil HE samen met de gemeente flink inzetten op participatie met omwonenden, huurders en andere belanghebbenden. In 2020 is hiervoor samen met de gemeente een plan van aanpak opgesteld.

Lyndakkers

Op deze plek wil HE 11 woningen realiseren. HE heeft deze locatie aangemeld voor deelname aan de regionale pilot. Binnen deze pilot is door 13 woningcorporaties en de 9 gemeenten uit het Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE) een plan gemaakt voor een gestandaardiseerde sociale huurwoning. Dit met als doel lagere bouwkosten en een versneld bouwproces. Het doel is om binnen de SGE gemeenten 200-250 woningen per jaar in de komende 5 jaar toe te voegen en daarmee de krapte op de woningmarkt te verminderen.

Mieke Sandershof

In 2020 zijn we gestart met de herontwikkeling van deze woonwagenlocatie, waarbij we streven naar een uitbreiding van het aantal standplaatsen en woonwagens. Hierover zijn met de gemeente basisafspraken gemaakt. We zullen deze herontwikkeling proberen in goed overleg met de bewoners en de buurt in 2021 verder te brengen. Het plan is de locatie uit te breiden tot 10 plaatsen; 4 meer dan het huidige aantal. In afwachting van de herstructurering zijn er op dit moment nog twee woonwagens bewoond.

Diverse projecten

Voor de invulling van de overige locaties voor nieuwbouw en herontwikkeling zijn het afgelopen jaar diverse onderzoeken opgestart. We kijken vooral naar de toevoeging voor de doelgroepen één- en tweepersoonshuishoudens en willen daarin de leefbaarheid in de buurt ook meenemen.

Toelichting verkoop

Verkoopvijver en verkoopbeleid

HE stelt jaarlijks haar verkoopvijver vast. Woningen worden geselecteerd op basis van de volgende criteria: versnipperd bezit, grotere eengezinswoningen en woningen met een lager energielabel. In 2020 hanteerde HE een terughoudende verkoopstrategie. Dit betekent dat we alleen de woningen verkopen van de verkooplijst in geval van mutatie, tenzij een huurder van een woning met een verkooplabel zelf actief vraagt om de woning te kopen. Bij mutatie worden verkoopwoningen tegen 100% van de taxatiewaarde op de vrije markt aangeboden. Ook in 2021 kiest HE voor een terughoudend verkoopbeleid. De realisatie van de verkopen staat in directe relatie met het toevoegen van bezit vanwege het waarborgen van voldoende beschikbaarheid.

Toelichting op verkoop DAEB en niet-DAEB

In 2020 zijn 9 DAEB woningen verkocht. Daarnaast zijn er diverse koopgarantwoningen teruggekocht en verkocht. Alle koopgarantwoningen die worden teruggekocht, worden regulier verkocht, dus zonder koopgarantvoorwaarden. Transacties van woningen met koopgarantvoorwaarden zijn niet-DAEB activiteiten. Voor ons reden om deze vastgoedportefeuille af te bouwen. Dit heeft in 2020 geleid tot een afname van de koopgarantportefeuille van HE met 8 woningen.

1.3 Woningtoewijzing

HE is aangesloten bij Wooniezie, een gezamenlijk portaal van 14 woningcorporaties en 2 zorgpartijen, 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. In 2020 is Woonbedrijf volledig toegetreden tot Wooniezie. Voorheen adverteerde Woonbedrijf alleen haar woningen via Wooniezie en vond de toewijzing plaats via haar eigen systeem.

Lotingmodule

HE heeft in 2020 voor het eerst woningen verhuurd via de lotingmodule binnen Wooniezie. HE wil met name de jongeren die weinig inschrijftijd op hebben kunnen bouwen een kans geven op de woningmarkt. In 2021 evalueert HE deze pilot. Op basis hiervan wordt besloten of we woningen via loting zullen blijven aanbieden.

Mutatiegraad

HE heeft in totaal 109 DAEB woningen en 1 niet-DAEB woning verhuurd (ingangsdatum huurcontact) in 2020. Dit vertaalt zich in een mutatiegraad van 8,05 % (110/1.367). In 2019 was de mutatiegraad 5,81% exclusief nieuwbouw. Net als in 2019 is het grootste deel van de verhuringen in 2020 verhuurd via bemiddeling (72). 31 woningen zijn aangeboden in het aanbodmodel en 7 woningen via de lotingmodule binnen Wooniezie, waarvan er 3 zijn toegewezen aan herstructureerders.

De verhuringen in 2020 bestonden uit 83 reguliere, 27 tijdelijke huurovereenkomsten afgesloten voor woningen aan de Vinkenhofjes. Naast deze reguliere verhuringen heeft HE in 2020 ook 2 gebruikersovereenkomsten afgesloten voor woningen aan de Voirt.

Wijze verhuringen	Aantal	Reacties	Gemiddelde inschrijftijd (jaren)	Zoektijd (maanden)
Via bemiddeling	72	n.v.t.	2,79	n.v.t.
Reguliere verhuur via Loting	7	15.269	3,42	14,13
Reguliere verhuur via inschrijftijd	31	5.360	7,39	11,15
Totaal	110			

Reactiegraad en inschrijftijd

De inschrijftijd bij Wooniezie, de zoektijd (tijd dat men actief reageert op woningen) en de reactiegraad (het aantal reacties van geïnteresseerde woningzoekenden op een woningadvertentie) zijn indicatoren voor de actuele druk op de woningmarkt. Het gemiddeld aantal reacties op een vrijgekomen woning bedroeg in 2020 542. In 2019 was dit 456. We zien met name heel veel reacties op de woningen die zijn verloot, gemiddeld 2.181 reacties.

Gemiddeld staan woningzoekenden 6,66 jaar ingeschreven op het moment dat ze een woning gaan huren ten opzichte van 8,31 jaar in 2019. Deze daling is vooral toe te schrijven aan de invoering van de lotingmodule. De feitelijke tijd dat woningzoekenden actief op zoek zijn naar een woning is korter. Gemiddeld zochten woningzoekenden in 2020 11,7 maanden voordat ze in aanmerking komen voor een woning. In 2019 was dit nagenoeg gelijk met 11,8 maanden. De druk op de woningmarkt blijft hoog, mede een gevolg van het lage aandeel sociale huurwoningen in Nuenen (16%).

Reactiegraad en inschrijftijd naar typen woningen

Woningtype	Verhuringen	Reacties	Gemiddelde reacties	Zoektijd*) (maanden)	Inschrijftijd**) (jaren)
(Semi-) bungalow	1	850	850	13,73	20,99
Appartement met lift	20	10.288	514,4	7,39	6,59
Appartement zonder lift	10	5.274	527,4	20,50	6,22
Eengezinswoning	7	4.217	602,4	11,16	5,45
Eindtotaal	38	20.629	542,9	11,70	6,66

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

**) Inschrijftijd: gemiddelde inschrijftijd in jaren bij verhuring.

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 duurder woning mag krijgen. In 2020 heeft HE met 96,47% aan deze norm voldaan. In de praktijk is dit een strakke regel waarnaar bij iedere verhuursituatie zeer nauwgezet moeten worden gekeken. Door de relatief kleine verhuuraantallen is er weinig ruimte om uitzonderingen te maken. Die ruimte die er is, wordt veelal benut voor bijzondere situaties.

In het overzicht inzake de passendheidstoets (pagina 22) is de verhuring van 1 niet-DAEB woning (boven liberalisatiegrens) niet opgenomen. Dit maakt het totaal aantal verhuringen van 110.

Europese toewijzingsnorm

HE heeft in 2020 98,17% van de woningen met een huurprijs tot € 737,14 toegewezen aan woningzoekenden met een inkomen tot € 39.055 (prijspeil 2020). Hiermee voldoet HE aan de Europese toewijzingsnorm voor het toewijzen van de sociale huurwoningen aan de doelgroep.

Overzicht inzake de passendheidstoets:

Huishoudtype	Leeftijd	Inkomen	Onder aftoppingsgrens	Onder liberalisatiegrens
Eénpersoons	< 65 jaar	≤ 23.225	47	0
		> 23.225	14	5
	≥ 65 jaar	≤ 23.175	12	0
		> 23.175	0	3
Tweepersoons	< 65 jaar	≤ 31.550	11	1
		> 31.550	0	0
	≥ 65 jaar	≤ 31.475	0	2
		> 31.475	0	1
Drie- en meerpersoons	< 65 jaar	≤ 31.550	12	0
		> 31.550	1	0
	≥ 65 jaar	≤ 31.475	0	0
		> 31.475	0	0
Aantal woningen verhuurd aan huishoudens met inkomen tot huurtoeslaggrens			21	
Aantal woningen niet passend toegewezen				3
TOTAAL			97	12

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. In 2020 verhuurde HE 93 woningen aan bijzondere doelgroepen, waarvan 5 woningen aan Lunetzorg (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. Op 18 december 2020 heeft HE de 70 zorgwoningen weer in eigen beheer genomen. Deze woningen worden vanaf dat moment weer regulier verhuurd aan 65-plussers.

Specificatie <u>nieuwe</u> verhuringen (toewijzingen) aan bijzondere doelgroepen	Aantal verhuringen
Bijzondere doelgroep: urgenten	
Maatschappelijke urgentie	15
Urgentie medisch	1
Urgentie sociaal (uitstroom instelling via DOOR!)	1
Volkshuisvestelijke (statushouder)	8
Volkshuisvestelijke (herstructurering)	8
Bijzondere doelgroepen overig	
Verhuur via zorginstelling (Archipel)	5
Verhuur WIN-woningen	5
Duurzaam huishouden	2
Tijdelijke verhuur, leegstandwet	27
Tijdelijke verhuur, gebruikersovereenkomst (vallen buiten de 109 verhuringen)	2
Totaal via bemiddeling	74

Statushouders

Gemeente Nuenen heeft in relatie tot het geringe aandeel sociale huurwoningen een forse taakstelling in het huisvesten van vergunninghouders. De afgelopen jaren is met succes veel inzet gepleegd om de achterstand volledig weg te werken.

Urgenten

De gemeente Nuenen heeft een huisvestingsverordening voor mensen die in een kwetsbare positie terechtkomen en ondersteuning nodig hebben in het vinden van passende huisvesting. Het is een vangnet in de vorm van een urgentieregeling die sinds januari 2016 geldt in de 9 gemeenten binnen het Stedelijk Gebied Eindhoven (hierna SGE). Op basis van een evaluatie is per 1 januari 2020 een nieuwe huisvestingsverordening van kracht geworden. Een verandering die hieruit voortkomt, is dat urgenten vanaf 1 maart 2021 zelf op zoek kunnen gaan naar een woning. Dit met als doel dat urgent woningzoekenden zelf aan het roer staan om een woning te vinden.

In de huisvestingsverordening geldt als uitgangspunt dat 75% van de vrijkomende woningen wordt toegewezen aan regulier woningzoekenden en 25% aan urgent woningzoekenden. Afgesproken 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 2020 30,0% (33 van 110) toegewezen aan urgent woningzoekenden. Dit is te verklaren door volkshuisvestelijke urgentie in verband met de herstructurering van de Vinkenhofjes.

Taakstelling statushouders

De taakstelling voor Nuenen in 2020 bedroeg 20 statushouders (inclusief achterstand). In totaal heeft HE 22 statushouders gehuisvest in 2020. Daarmee was er geen achterstand meer. De woningen die Woonbedrijf heeft gebruikt voor het huisvesten van statushouders tellen niet mee voor de taakstelling. Deze bewoners zijn verhuisd vanuit een tijdelijke woning van de gemeente.

Taakstelling 2020	Aantal personen
Achterstand per 01-01-2020	3
Taakstelling 1 ^e helft 2020	8
Taakstelling 2 ^e helft 2020	9
Totaal te huisvesten in 2020	20

Statushouders gehuisvest	Aantal personen
In woningen van HE	22
Woningen Woonbedrijf (deze tellen niet mee voor de taakstelling)	6
Woningen gemeente	-
Gezinshereniging	2
Totaal gehuisvest	22
Nog te huisvesten*	-2

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 werden tot

eind 2020 toegewezen via Archipel. Door opzegging van de huurovereenkomst door Archipel zijn de woningen in de Jo van Dijkhof weer in eigen beheer van HE en worden ze regulier verhuurd aan mensen van 65 jaar en ouder via Wooniezie. Ook de woningen aan de Sien de Grootstraat worden nu via Wooniezie verhuurd waarmee de aparte wachtlijst voor deze woningen is komen te vervallen.

Met de opzegging van de huurovereenkomst van het complex Jo van Dijkhof kwam ook de huurovereenkomst voor de Gasterij aldaar te vervallen. In 2019 en 2020 heeft HE zich samen met gemeente en Archipel ingespannen voor het behoud van deze ontmoetingsplek, zodat bewoners en omwonenden hiervan nog gebruik kunnen maken. Tevens is er nagedacht over toekomstbestendige initiatieven waarbij ook de herontwikkeling van de Vinkenhofjes, dat daar tegenover ligt, wordt betrokken.

Overname woonwagenlocaties

Op grond van de in 2017 ondertekende Vaststellingsovereenkomst zal HE standplaatsen en woonwagens van de gemeente overnemen, waarbij de gemeente de maatschappelijke taak zal blijven verrichten ten aanzien van deze locaties. In 2020 heeft er veelvuldig overleg plaatsgevonden met de gemeente en is afgesproken het due diligence onderzoek daadwerkelijk uit te gaan zetten.

2. BETAALBAARHEID

2.1 (Streef)huurbeleid

HE heeft voldoende betaalbare woningen voor de primaire doelgroep: huishoudens met recht op huurtoeslag en huishoudens met een inkomen tot € 39.055 per jaar. Eind 2020 heeft 98,4% van de huurwoningen een huurprijs tot en met de maximale huurtoeslaggrens van € 737,14. 83,5% heeft een huurprijs onder de tweede aftoppingsgrens van € 663,40 (drie- en meerpersoonshuishoudens). 57,1% heeft een huurprijs onder de eerste aftoppingsgrens van € 619,01 (een- en tweepersoonshuishoudens).

Het streefhuurbeleid van HE heeft als doel op lange termijn voldoende passende woningen aan te kunnen bieden en zeker voor de doelgroep tot huurtoeslaggrens. We hebben de streefhuren gekoppeld aan de aftoppingsgrenzen die gelden voor de huurtoeslag en het passend toewijzen. Het aantal slaapkamers is bepalend voor welke aftoppingsgrens als huur aangehouden wordt. Hierop zijn 2 uitzonderingen:

1. de woningen voor jongeren tot 23 jaar, waarvoor we de kwaliteitskortingsgrens aanhouden;
2. een klein deel van de woningen, waarvoor we een streefhuur tussen de hoogste aftoppingsgrens en de maximale huurtoeslaggrens aanhouden.

Voor alle woningen geldt dat ze nooit een streefhuur hebben die hoger is dan 90% van de maximaal redelijke huur.

In 2021 gaat HE conform afspraak met het Huurdersplatform het huurbeleid evalueren en mogelijk herzien. Aanleiding hiervoor is dat het beleid soms lastig uitlegbaar is aan huurders.

Het feit dat het aantal slaapkamers in basis de streefhuur bepaalt, zorgt ervoor dat woningen met een groot kwaliteitsverschil toch eenzelfde huurprijs kunnen hebben. Tevens is het nu zo dat onze huurders niet bijdragen aan de verduurzaming van de woningen. De vraag of dit houdbaar is, wordt bij de evaluatie meegenomen.

2.2 Huursomstijging

Sinds 2017 geldt de huursombenadering. Deze beperkt de gemiddelde huurontwikkeling van alle (zelfstandige) huurwoningen van een corporatie. In 2020 mag de huursomontwikkeling niet meer dan de inflatie stijgen. Dit is in lijn met het door Aedes en Woonbond gesloten Sociaal Huurakkoord. Het inflatiepercentage is 2,6 procent. In tegenstelling tot 2019 bestaat de huursom in 2020 alleen uit de jaarlijkse huurverhoging per 1 juli voor zittende huurders. De huuraanpassing van woningen na mutatie is niet meer opgenomen in de huursom. De maximaal toegestane huurverhoging van een individuele zelfstandige woning mag in 2020 niet meer bedragen dan inflatie plus 2,5%, ofwel 5,1%.

HE heeft de sinds 2017 ingezette lijn in haar huurbeleid ook gevolgd in 2020; een gematigd huurbeleid met als uitgangspunt het streefhuurbeleid. Daarnaast hanteert HE: geen inkomensafhankelijke huurverhoging, geen collectieve huurverlaging naar streefhuur en het toepassen van individueel maatwerk. Tevens is dit de lijn zoals die vastligt in de prestatieafspraken zoals die eind 2019 werden getekend door de diverse partijen. HE heeft ondanks de coronacrisis besloten de huren in 2020 toch te verhogen. HE leeft mee met iedereen die op wat voor manier geraakt is door het virus. We hebben iedere huurder persoonlijk (per brief) benaderd en maatwerk aangeboden om huurders die economisch in de problemen zouden komen door de coronacrisis te wijzen op het kunnen toepassen van maatwerk. De behoefte hieraan bleek gering. Onze huurverhoging is noodzakelijk met het oog op onze forse opgaven in Nuenen zoals het toevoegen van netto 150 woningen tot 2025 en het verduurzamen van de woningen. Ook voor het opvangen van kostenstijgingen zijn extra huurinkomsten noodzakelijk.

In overleg met HP heeft HE besloten de volgende stijgingspercentages te hanteren ten aanzien van de huurverhoging:

	Huurverhogingspercentage
Sociale huurwoningen	
Huishoudens die nu al de streefhuur of meer betalen.	0%
Huishoudens die nu nog een prijs onder de streefhuur betalen tot aan maximaal de streefhuur.	max.4,54%
Woningen met een geliberaliseerd contract	
Garages/parkeerplaatsen	2,6%

HE heeft op verzoek een huurbevrozing toegepast voor huurders met een inkomen onder de huurtoeslaggrens en een huur boven de voor hen geldende aftoppingsgrens en een huurkorting tot 1 euro onder de liberalisatiegrens voor huishoudens met een inkomen onder de huurtoeslaggrens en een huur boven de liberalisatiegrens. In totaal zijn 8 verzoeken tot huurbevrozing in 2020 ingediend. In 6 gevallen is de huurbevrozing daadwerkelijk toegepast.

Eind 2019 is het eerste verduurzamingsproject (Lindenhof) opgestart. In de communicatie rondom dit project (mondeling en schriftelijk) is aangegeven dat er geen sprake zou zijn van een huurverhoging. De bewoners werden eind april echter wel geconfronteerd met de aankondiging van de jaarlijkse huurverhoging per 1 juli 2020. Het verschil tussen de twee verschillende huurverhogingen was niet duidelijk voor de bewoners. Zij hebben hun ongenoegen daarover nadrukkelijk geuit. HE heeft erkend dat er sprake was van onduidelijke communicatie en heeft daarvan geleerd. In overleg met de bewoners is een correctie doorgevoerd in de huurverhoging. Om te voorkomen dat deze huurders in 2021 alsnog geconfronteerd worden met een hogere inhaal huurverhoging, hebben zij tevens de toezegging gekregen dat hun huurverhoging in 2021 gelijk is aan inflatie over 2020. Inmiddels is deze afspraak ook ingehaald. Op 17 februari 2021 is bekendgemaakt het besluit van minister Ollongren om de huren voor de sociale huursector te bevriezen en per 1 juli 2021 derhalve niet te verhogen.

Voor het complex Vinkenhofjes zijn de huren niet verhoogd, vanwege het genomen sloopbesluit voor die woningen. Tevens is voor een aantal bewoners dat reeds is verhuisd huurgewenning afgesproken, conform de afspraken in het sociaal plan. De huren groeien dan in 3 jaar toe naar de streefhuur voor de betreffende woning.

Het gemiddelde huurstijgingspercentage per 1 juli 2020 bedroeg 2,6% (exclusief huurharmonisatie).

2.3 Huurincasso

HE voert actief beleid om betalingsachterstanden te voorkomen. De medewerkers van team Financiën signaleren betalingsproblemen tijdig en bieden huurders, waar zinnig, een betalingsregeling aan. In 2020 is extra aandacht besteed aan de communicatie over bieden van individueel maatwerk als mensen in betaalbaarheidsproblemen raken als gevolg van de coronacrisis. Bij de huurverhoging hebben we mensen hierop geattendeerd en later in het jaar hebben we huurders nogmaals een brief hierover gestuurd.

Eind 2020 liepen er 44 betalingsregelingen (2019: 48) voor een totaalbedrag van € 33.198 (2019: € 30.378). Het aantal betalingsregelingen neemt af, maar het totaal bedrag is iets toegenomen.

Onderstaand een overzicht van de huurachterstanden. Het percentage huurachterstand van zittende huurders ten opzichte van de totale huuropbrengsten, bedroeg in 2020 0,17% (2019: 0,34%).

	2020	2019
Huurachterstand zittende huurders	17.688	35.858
Achterstand vertrokken huurders (huur en herstelkosten)	10.073	24.673
Afboekingen	22.400	13.322
Aanzegging ontruiming vanwege huurachterstand	1	1
Daadwerkelijk ontruimd vanwege huurachterstand	0	1

De daling van de huurachterstand zittende huurders heeft voornamelijk te maken met 2 bedrijfspanden waarover in 2019 onenigheid was. Dit is inmiddels opgelost. Het aantal

huurders met achterstanden blijft nagenoeg gelijk. Vooralsnog lijkt corona geen noemenswaardig effect te hebben op de huurbetaling van onze huurders.

De daling van de achterstand van de vertrokken huurders is grotendeels toe te schrijven aan gedane afboekingen van oninbare vorderingen. Evenals in 2019 zijn ook in 2020 diverse afboekingen gedaan, omdat enkele vorderingen oninbaar bleken.

Ontruimingen

HE vindt het belangrijk om zoveel mogelijk huisuitzettingen 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 2020 is er 1 aanzegging tot ontruiming gedaan vanwege huurachterstand. De huurder heeft zelf de sleutel ingeleverd.

3. KWALITEIT VAN WONINGEN EN WONEN

3.1 Onderhoud

HE staat voor een goede basiskwaliteit en onderhoud van de woningen. 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 en nieuwe verhuringen (mutatieonderhoud).

Onderhoudslasten in 2020

Bedragen x € 1000

	Begroting	Realisatie 2020	Verschil
Dagelijks onderhoud	833	1.161	-328
Planmatig onderhoud	2.332	1.738	594
Totaal	3.165	2.899	266

Dagelijks onderhoud

Het dagelijks onderhoud bestaat uit reparatie-, mutatie- en incidenteel onderhoud. Het incidenteel onderhoud bestaat uit het vervangen van bijvoorbeeld een keuken, badkamer

en/of toilet. Dit onderhoud voert HE niet planmatig uit. Op het moment dat bij reparatie of 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. Ook hebben we in 2020 geld uitgegeven aan de vervanging van toegangscontrole- en brandmeldsystemen en videofooninstallaties in meerdere complexen.

De overschrijding bij dagelijks onderhoud is toe te schrijven aan incidenteel en mutatie-onderhoud. In de begroting 2021 en verdere jaren zullen wij de norm hiervoor bijstellen. Daarnaast worden de afspraken met aannemers in 2021 tegen het licht gehouden en gaan we sturen op de gewenste en benodigde kwaliteit. Het mutatieonderhoud en het reparatieonderhoud worden verder gesplitst om hier meer te kunnen sturen op de budgetten.

Planmatig onderhoud

Planmatig onderhoud bestaat uit het cyclisch onderhoud, het contractonderhoud en planmatig onderhoud als gevolg van duurzaamheidsingrepen. Het cyclisch onderhoud wordt vastgesteld op basis van onderhoudscycli en conditiemetingen van het bezit. In 2020 is wederom een derde van het woningbezit onderworpen aan een conditiemeting en zijn de resultaten vertaald in de meerjarenonderhoudsbegroting (hierna: MJOB) 2020-2029.

De verwachting dat we in 2020 een inhaalslag zouden maken op planmatig onderhoud is gedeeltelijk uitgekomen. Covid-19 en het feit dat we te maken kregen met de flora- en faunawetgeving zorgden ervoor dat we onze opgave helaas niet helemaal hebben kunnen inlossen. Een aantal complexen is daarom doorgeschoven naar 2021.

Asbestinventarisatie

In 2018 is gestart om -aanvullend op een eerdere steekproefinventarisatie in 2016- alle woningen, gebouwd voor 1994, individueel te laten inventariseren op asbest. Deze inventarisatie dient als basis voor het onderhoudsprogramma en voor voorlichting en informatieverstrekking aan huurders. Ook in 2020 hebben inventarisaties plaatsgevonden. Dit loopt door tot 2022.

Daarnaast laat HE jaarlijks alle projecten waar onderhoud wordt uitgevoerd, inventariseren als er nog geen individuele asbestinventarisatie heeft plaatsgevonden. Op basis daarvan wordt het asbest gesaneerd in combinatie met de planmatige werkzaamheden en/of worden preventieve maatregelen getroffen.

Contractonderhoud

Het contractonderhoud heeft betrekking op preventief en correctief onderhoud aan onder andere cv-installaties, liften, noodverlichting en platte daken. In 2020 zijn we gestart met het in kaart brengen van alle benodigde contracten en werkzaamheden; in 2021 krijgt dat vervolg in een interne projectgroep.

3.2 Verduurzaming

HE vindt het van groot belang haar woningvoorraad te verduurzamen en zo bij te dragen aan de lokale en landelijke duurzaamheidsdoelstellingen. Ook voor de generatie van straks.

HE heeft in 2018 haar duurzaamheidsvisie opgesteld en de voorgenomen duurzaamheidsingrepen ingerekend in de MJOB. HE streeft naar een gemiddeld label B in 2021 en naar een CO2 neutrale woningvoorraad in 2050. Duurzaamheidsingrepen worden in beginsel ingezet ten gunste van de woonlasten van onze huurders. De werkzaamheden die HE start, hebben voornamelijk betrekking op het verbeteren van de isolatiekwaliteit.

HE heeft in 2019 onder de naam Nuenen Verduursamen een plan ontwikkeld voor de verduurzaming van in totaal 440 woningen in de periode 2020-2022 met een minimaal label B. Hiervoor is een samenwerking aangegaan met Onderhouds- en renovatiebedrijf Caspar de Haan. We gaven al aan dat we onze plannen moeten bijstellen. Binnen ons huidige financiële perspectief zijn ze niet haalbaar.

In 2020 is het complex Lindenhof als eerste project uitgevoerd en opgeleverd. Dit complex bestaat uit 36 appartementen op begane grond en verdieping. In dit complex zijn het dak en de gevels geïsoleerd en er zijn nieuwe kozijnen geplaatst. Daarnaast is er planmatig gewerkt aan dak, balkons en is er asbest verwijderd uit keukens, waardoor in diverse woningen nieuwe keukens zijn geplaatst.

Tevens zijn we gestart met de voorbereiding van 194 woningen die in 2021/2022 op de planning staan. Helaas beperkt Covid-19 ons in de contacten met huurders.

Tot nu toe verduurzamen wij de woningen zonder huurverhoging, waardoor huurders maximaal kunnen profiteren van lagere energielasten. In 2021 bekijken we ons standpunt opnieuw. Aanleiding is het door externe invloeden veranderende financiële perspectief (eenmalige huurverlaging, huurbevrozing, verhuurdersheffing, vennootschapsbelasting, stijgende bouwprijzen) en de gepubliceerde handreiking van de Woonbond en Aedes van 4 juni 2020 waarin zij adviseren een faire vergoedingentabel te hanteren.

Sociale verduurzaming

Het project Nuenen Verduursamen gaat over meer dan vastgoed en het terugdringen van CO2-uitstoot. Het gaat ook over duurzaam wonen en meedoen in de maatschappij. Sociale verduurzaming dus. We benutten de verduurzamingsprojecten om gelijktijdig leefbaarheidsinitiatieven en sociale initiatieven van de grond te krijgen. Daarnaast zijn we overeengekomen dat onze partner/leverancier bijdraagt aan het bevorderen van participatie en meedoen ('social return'). Met de start van de werkzaamheden in de Lindenhof startten we ook met woonkamergesprekken om te inventariseren of er op sociaal gebied problemen en/of wensen zijn. Covid-19 zorgde er helaas voor dat activiteiten ter verbetering van de leefbaarheid geen doorgang konden vinden. Dit geldt ook voor de activiteiten op het gebied van social return.

Energielabels

Tevens is opdracht gegeven om alle woningen te herzien wat betreft energielabel en index, conform de nieuwe meetmethodiek die daarvoor geldt per 1 januari 2021. Hierdoor beschikken we in 2021 weer over een actueel beeld van de energie-index. In 2020 is ongeveer 40% van het totale woningbezit al opnieuw gelabeld. Op dit moment wordt daar de laatste hand aan gelegd. De verwachting is dat we ook met de nieuwe labeling uiteindelijk voor het hele bezit uitkomen op gemiddeld minimaal label B.

3.3 Individuele woningverbetering

Woningverbetering

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 die tegen een daarbij behorende huurprijsaanpassing worden uitgevoerd. Sinds 2020 is HE echter terughoudend in het toewijzen van aanvragen, vanwege het overschrijden van de streefhuren. Daarnaast is ons beleid terughoudend te zijn in het aanbrenge van (glas)isolatie op verzoek van huurders vanwege het feit dat we de komende jaren onze woningen verder gaan verduurzamen. Verzoeken voor woningverbeteringen worden per aanvraag beoordeeld. In 2020 zijn geen aanvragen binnengekomen.

Zelf de woning aanpassen

HE biedt huurders ook 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 2020 zijn er 12 ZAV-aanvragen binnengekomen, waarvan er 11 zijn gehonoreerd onder voorwaarden.

3.4 Leefbaarheid en meedoen

De maatregelen die we hebben moeten nemen tegen de verspreiding van het coronavirus hebben invloed gehad op onze activiteiten op het gebied van leefbaarheid. Diverse bijeenkomsten konden geen doorgang vinden en projecten zijn uitgesteld. Tegelijkertijd hadden we zorgen over met name de oudere mensen waarvoor de kans op eenzaamheid sterk toeneemt in deze lastige tijd. We hebben hier speciale aandacht aan geschonken door veel van onze oudere huurders te bellen. Voor een praatje en om te informeren of wij iets voor ze konden doen. Tevens hebben we een aantal muzikale optredens laten verzorgen in diverse complexen, om de bewoners een gezellige middag te bezorgen. Gelukkig zagen we ook bij onze huurders mooie initiatieven ontstaan en zagen we dat mensen voor elkaar klaar staan.

Nu en heeft (gelukkig) geen grootstedelijke leefbaarheidsproblemen. Desalniettemin is er sprake van toenemende vraagstukken op het gebied van leefbaarheid. We hebben hier vanuit ons dagelijkse beheer volop aandacht voor. Waar nodig brengen we vraagstukken onder de aandacht van de collega maatschappelijke organisaties en de gemeente om zo tot een goede oplossing te komen. We hebben in 2020 de banden met hen aangehaald.

Er is flink geïnvesteerd in de samenwerking tussen HE en Centrum Maatschappelijke Deelname (CMD) en LEVgroep. De lijntjes zijn kort; medewerkers weten elkaar sneller en beter te vinden. De aanpak van casussen wordt met elkaar afgestemd waardoor problematiek op een adequate manier aangepakt wordt en overlast zoveel als mogelijk beperkt.

Centrum Maatschappelijke Deelname (CMD) sluit aan bij de sociale verduurzamingsprojecten. Net zoals eventuele buurtverenigingen. Dit met als doel mensen met elkaar te verbinden en te activeren en om zo samen de leefbaarheid in hun omgeving te verbeteren.

Bij de verduurzaming van het complex Lindenhof kwam er een leefbaarheidsprobleem naar voren. Met CMD en politie is afgesproken dat hiervoor een bijeenkomst georganiseerd wordt, zodra dit weer mogelijk is binnen de coronamaatregelen.

Bij overlast kunnen huurders gratis een beroep doen op buurtbemiddeling op het moment dat ze hulp nodig hebben bij het oplossen van problemen met de burens. In 2020 is er aandacht geweest voor het proces en de samenwerking met de mensen van buurtbemiddeling. Dit heeft geleid tot heldere afspraken die zijn vastgelegd in een convenant met ingangsdatum 1 januari 2021. Het convenant is ondertekend door gemeente Nuenen, gemeente Geldrop-Mierlo, LEVgroep, politie Oost Brabant en de corporaties HE, Woonbedrijf, Compaen en Wooninc. Bij 9 casussen waren in 2020 huurders van HE betrokken.

Met meerdere sociale partijen is het signaleringsoverleg in Nuenen weer opgestart. In dit overleg worden signalen met elkaar uitgewisseld. Gezamenlijk wordt bekeken op welke manier mensen het beste geholpen kunnen worden om grotere problemen te voorkomen.

Samen met de gemeente hebben we de rattenproblematiek in Nuenen aangepakt. Er zijn gesprekken met huurders gevoerd en bewoners zijn per brief geïnformeerd over wat ze kunnen doen tegen de ratten.

Naar aanleiding van signalen over veel rommel in bepaalde straten heeft HE een opruimactie gehouden. HE heeft een container geplaatst en mede door de stimulans van een huurder is door veel buurtbewoners rommel opgeruimd.

In Nuenen-Zuid heeft HE samen met de gemeente en Archipel gezorgd voor het behoud van een ontmoetingsplek voor ouderen/omwonenden van het complex Jo van Dijkhof. Dit aangezien de huurovereenkomst Jo van Dijkhof per ultimo 2020 eindigde en de exploitatie van de Gasterij door Archipel, daarop vooruitlopend, al per 1 april 2019 is gestaakt (zie ook 1.4).

Er is contact gelegd met Actiegroep Nuenen-Zuid en de gemeente om de leefbaarheid in Nuenen-Zuid breed bespreekbaar te maken en te verbeteren.

Om onze huurders goed te informeren over wat ze kunnen doen of waar ze naar toe kunnen bij bepaalde (leefbaarheids)problemen, hebben we informatie op de website van HE geplaatst.

Intern heeft team Wonen van HE eenmaal per week een overleg waarin onder andere leefbaarheidsvraagstukken besproken en afgestemd worden. Werken volgens de bedoeling (waar is maatwerk nodig) wordt met regelmaat besproken als het gaat over deze vraagstukken.

Meerdere werkprocessen die betrekking hebben op de leefbaarheid zijn intern besproken en uitgewerkt. Er is hiermee een start gemaakt. Het komende jaar zal dit verder aangepakt worden.

In het kader van onze ambitie om bij te dragen aan het meedoen van mensen aan de maatschappij zijn er contacten gelegd met WSD. WSD helpt mensen uit de gemeente Nuenen met minder kansen en mogelijkheden op de arbeidsmarkt aan dagbesteding en werk. Door het

tuinonderhoud (in eerste instantie bij onze eigen complexen)) te laten doen door WSD Nuenen krijgen onze huurders meer kansen op de arbeidsmarkt. Het contract met WSD is getekend.

4. SAMEN WERKEN AAN NUENEN EN DE REGIO

4.1 Samenwerken met bewoners

Huurdersplatform Helpt Elkander (HP)

HE staat graag dicht bij de huurders en hecht 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 HP opgericht. Het is een platform dat de belangen van de huurders behartigt en daarmee het wettelijk aanspreekpunt voor de huurdersparticipatie vormt. HP bestaat uit een vaste kerngroep, die het proces bewaakt. Daarnaast is er het platform als inhoudelijk gesprekspartner. Daaraan kunnen ook andere huurders deelnemen.

HE voert periodiek overleg met HP. In 2020 stond het overleg tussen HE en HP een tijdje op een laag pitje. De samenwerking verliep niet altijd even goed, meestal doordat de verwachtingen van elkaar te ver uiteen lagen. Na de komst van de interim-bestuurder is het contact weer hersteld en de samenwerking verbeterd. HE hecht veel waarde aan een goede en constructieve samenwerking met HP. Uitgesproken is dat HE en HP samen zullen streven naar een verbetering van de belangen van de huurders. We zijn in gesprek over de manier waarop we dit verder vorm kunnen geven. HP is in 2020 aangesloten bij de Woonbond.

In 2020 heeft HP weer een bijdrage geleverd aan het gezamenlijke bod aan de samenleving en is er namens HP en HE eind 2020 een nieuwsbrief verstuurd naar alle huurders. Tevens zijn de deelnemers actief betrokken bij de analyse die door bureau FRAEY is uitgevoerd in het kader van de prestatieafspraken. HP heeft in 2020 formeel advies uitgebracht over de huurverhoging en de begroting. Daarnaast heeft HP een actieve rol gespeeld bij onder mee het project Nuenen Verduursamen en de start van de werving van een nieuwe directeur-bestuurder.

Bewonerscommissie Jo van Dijkhof

HE voert tweemaal per jaar overleg met de bewonerscommissie van het complex Jo van Dijkhof. In deze bewonerscommissie zijn huurders van zowel HE als Archipel vertegenwoordigd. Overleg vindt onder andere plaats over zaken omtrent het gebouw en over hoe het woongenot van de bewoners verbeterd kan worden. Daarnaast is in 2020 met de bewonerscommissie veelvuldig overlegd over de toekomst van de Gasterij (zie 1.4).

Bewonersparticipatie

Ook op andere manieren betrekken we bewoners bij de plannen die we maken. Steeds nadrukkelijker en steeds vaker. In 2020 hebben we binnen het team van HE nadrukkelijk stil gestaan bij participatie van huurders. We vinden het belangrijk dat huurders zoveel als mogelijk mee mogen denken. Dat ze zich gehoord en gezien voelen. Zij weten wat er speelt en wat ze nodig hebben om prettig te kunnen wonen. Belangrijk uitgangspunt is eigen verantwoordelijkheid van huurders en niet HE lost alles op. HE stimuleert bewoners om bij een vraag zelf met een plan te komen. Uiteraard denkt HE graag mee en ondersteunen we initiatieven.

Bij de nieuwbouwprojecten is participatie een belangrijk onderwerp. In de plannen wordt gestreefd naar een hoge mate van participatie met betrokken partijen/ stakeholders. Met gemeente Nuenen is participatie bij de nieuwbouw een onderwerp van gesprek.

Voor de projecten Vrouwkensakker, Vinkenhofjes en Wederikdreef zijn in 2020 de voorbereidingen getroffen, samen met de gemeente, voor het inrichten van een klankbordgroep van omwonenden. Samen met hen gaan we plannen ontwikkelen om te komen tot verdere ontwikkeling van deze locaties.

Ook voor het eerste duurzaamheidsproject Lindenhof hebben we een klankbordgroep ingericht en zijn er diverse bijeenkomsten georganiseerd om bewoners te informeren en te betrekken. Tevens zijn huiskamergesprekken gevoerd met bewoners om zowel de technische behoeften en mogelijkheden van de woning te inventariseren, als ook de behoeften en wensen op sociaal gebied.

Tot slot heeft HE in 2020 huiskamergesprekken gevoerd met alle bewoners van de Vinkenhofjes, om hen goed te informeren over het besluit tot sloop en het sociaal plan dat voor hen geldt.

4.2 Prestatieafspraken

Onderdeel van de Woningwet is de inbedding van het maatschappelijk presteren van corporaties in het lokale beleid. Dit vindt plaats op basis van een cyclus van woonvisie, bod en prestatieafspraken.

Eind 2019 tekenden gemeente Nuenen, alle in Nuenen werkzame corporaties en hun huurdersorganisaties de prestatieafspraken voor de periode 2020- 2024. Het door HE en Huurdersplatform uitgebrachte bod in 2019 vormde een belangrijke basis voor deze prestatieafspraken. Echter, waar het bod van HE compact en concreet was, heeft het uiteindelijke document met de prestatieafspraken op onderdelen een meer intentioneel karakter gekregen. Dit laat onverlet dat het bod van HE één op één is overgenomen en daarmee ook door andere partijen is overgenomen (wat betreft hun aandeel).

Conform afspraak is in 2020 op initiatief van HE en gemeente Nuenen uitvoering gegeven aan een gezamenlijk bod door alle partijen. Het bod bevatte geen concrete inhoudelijke bijdrage van corporaties aan het woonbeleid van de gemeente, maar procesafspraken voor de aanpak van het prestatieafsprakentraject. Ten eerste is afgesproken het goede te behouden en de prestatieafspraken 2020-2024 door te trekken naar het volgende jaar en te actualiseren waar nodig. Over het algemeen zijn de meeste afspraken overeind gebleven, zoals het toevoegen van netto 150 woningen in de periode tot 2024 en het verduurzamen van 440 woningen. Wel zien we een vertraging van deze projecten ontstaan, vaak vanwege te doorlopen procedures. Belangrijk aandachtspunt bij de actualisatie was het in dit verslag al eerder genoemde feit dat Woonbedrijf het woningbezit in Nuenen wil afbouwen.

Door de beperkte tijd die gemoeid was met de actualisatie van de in basis goede afspraken, ontstond er ruimte om met bewoners, corporaties, gemeente en andere maatschappelijke partners zoals zorg- en welzijnspartijen te verkennen hoe we gezamenlijk tot het oplossen van

maatschappelijke vraagstukken kunnen komen. Dit vanuit de gedachte dat voor steeds meer maatschappelijke vraagstukken geldt dat ze als individuele organisatie niet op te lossen zijn. Bureau FRAEY heeft in opdracht van HE en gemeente een analyse uitgevoerd. Een brede dialoogsessie met maatschappelijke partners om gezamenlijk tot maatschappelijke opgaven te komen, is vanwege Covid-19 geannuleerd.

In december ondertekenden de gemeente, corporaties en huurdersorganisaties de geactualiseerde prestatieafspraken 2020-2024.

4.3 Samenwerking: lokaal en regionaal

Maatschappelijke opgaven en vraagstukken zijn in toenemende mate groter dan de volkshuisvestelijke opdracht van HE en wat HE alleen kan oplossen. Samenwerking met lokale partners is daarmee een *must* voor HE. Het werken aan betekenisvolle verbindingen en allianties met andere partijen op alle niveaus zal de komende jaren alleen maar belangrijker worden daardoor. Met verschillende partijen is de samenwerking in 2020 geïntensiveerd, zie ook paragraaf 3.4.

Netwerkoverleg

Al langer bestaan er diverse lokale netwerkoverleggen met onder andere gemeente, LEVgroep, zorg en politie om casuïstiek op het gebied van overlast, huurachterstanden en sociale problematiek met elkaar te bespreken. In 2020 is het signaleringsoverleg weer opgestart om problemen tijdig te signaleren en erger te voorkomen.

Stakeholderbijeenkomst

In 2019 concludeerde HE en partners de noodzaak van lokale samenwerking op alle niveaus al tijdens een stakeholderbijeenkomst. In het kader van de prestatieafspraken 2020 heeft bureau FRAEY in opdracht van HE en gemeente Nuenen een analyse uitgevoerd om toe te werken naar een brede dialoogsessie over de lokale maatschappelijke opgaven. Wat zijn de belangrijke opgaven in Nuenen, welke vragen en dilemma's roept dit en wat vraagt dit van de samenwerking tussen verschillende partijen? De brede dialoogsessie met maatschappelijke partners op bestuurlijk niveau om gezamenlijk tot maatschappelijke opgaven te komen, is vanwege Covid-19 geannuleerd. Desondanks heeft de analyse heldere inzichten opgeleverd die input bieden voor verbetering van de samenwerking.

Regionale samenwerking

Ook regionaal werkt HE samen met corporaties en andere partners. 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 diverse thema's actief zijn.

Samenwerking binnen de Metropoolregio Eindhoven (MRE) en het SGE

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.

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. In 2019 is door de negen gemeenteraden ingestemd met een Visie op Wonen.

Platform Corporaties SGE

Binnen het SGE vindt op een aantal thema's samenwerking plaats tussen corporaties en gemeenten. 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 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. Afspraken over de besluitvorming, de organisatie en de bekostiging van gezamenlijke activiteiten liggen vast in een samenwerkingsovereenkomst.

Urgentieregeling

De woonruimteverdeling voor urgenten en bijzondere doelgroepen is sinds 2016 ondergebracht in een regionale huisvestingsverordening. In 2019 is deze urgentieregeling geactualiseerd en van kracht geworden per januari 2020.

Pilot standaard sociale huurwoning

Vanuit een samenwerking tussen de 9 gemeenten en de 13 corporaties in het SGE gebied is de pilot standaard sociale huurwoning opgezet. Het doel is om met gebundelde vraag van de corporaties een goedkopere woning te kunnen realiseren met een kortere voorbereidings- en proceduretijd. Partijen willen hiermee meer betaalbare, duurzame en sociale woningen beschikbaar stellen voor huurders om de krapte op de woningmarkt te verminderen. Het gaat om het realiseren van 200 tot 250 gestandaardiseerde woningen per jaar in de komende vijf jaar. Twee ontwikkelaars hebben de opdracht gekregen om de sociale huurwoningen (eengezinswoningen en appartementen) te realiseren. HE tekende begin 2021 de raamovereenkomst en heeft de locatie Lyndackers aangewezen als locatie voor de realisatie van de standaard woningen.

Wooniezie/Enserve

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. Binnen het SGE is Wooniezie het portaal voor woonruimteverdeling in de regio. In 2020 is Woonbedrijf volledig toegetreden tot Wooniezie. Voorheen adverteerde Woonbedrijf alleen haar woningen via Wooniezie en vond de toewijzing plaats via haar eigen systeem. Eind 2020 zijn er 14 corporaties en 2 zorgpartijen aangesloten bij Wooniezie. De uitvoering van Wooniezie is in 2020 uitbesteed aan Enserve.

Samenwerking DOOR!

HE 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 2020 heeft HE 1 woning aangeboden via DOOR!.

5. FINANCIËLE CONTINUÏTEIT

5.1 Algemeen

HE is een maatschappelijke organisatie. HE is transparant over (de inzet van) haar middelen. De afgelopen jaren zijn onze middelen steeds schaarser geworden. Dit is mede als gevolg van de verhuurderheffing. In 2020 bedroeg de verhuurderheffing voor HE € 1,3 miljoen. Dit is gemiddeld € 963 per sociale wooneenheid ofwel circa 2 maanduren. Daarnaast zien we de komende jaren de druk van de vpb op ons afkomen en steeds groter worden. Vanaf 2021 worden we naar verwachting vpb plichtig en zien we de vpb uitgave oplopen tot € 0,6 miljoen in 2025. Een belangrijke oorzaak daarvan is het nog maar beperkt mogen aftrekken van rente-uitgaven als fiscale last (ATAD regelgeving). Dat leidt vanwege onze grote kapitaalintensiteit en veel rente-uitgaven voor noodzakelijke geldleningen tot een aanzienlijke extra fiscale winst. Het rijk heeft deze Europese regel onverkort voor onze sociale volkshuisvesting van toepassing verklaard. Daarmee zijn onze financiële mogelijkheden om te kunnen investeren in nieuwbouw en duurzaamheid substantieel beperkt. Dit noodzaakt ons tot bijstelling van onze ambities. Daarnaast hebben we te maken met een verzwaring van de administratieve en (deels) financiële last. Dit komt doordat de externe belanghouders Autoriteit woningcorporaties (hierna: Aw) en Waarborgfonds Sociale Woningbouw (hierna: WSW) steeds hogere eisen stellen aan risicobeheersing en verantwoordingsstukken (diepgang en frequentie) dan in het verleden. Corporaties dienen voor de extra lasten compensatie te vinden door (verder) te besparen op de bedrijfslasten en/of het verkopen van bestaand bezit en/of het verhogen van de huren dan wel het minderen van de investeringsuitgaven.

De inkomsten van HE bestaan hoofdzakelijk uit:

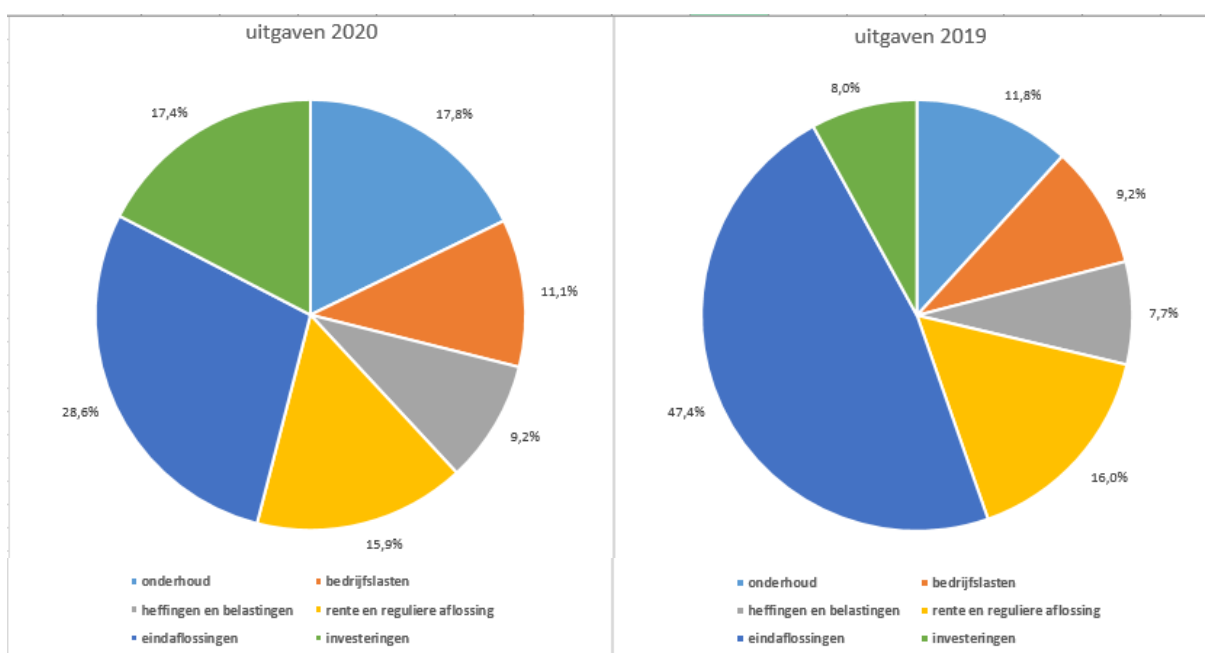
- **huuropbrengsten:** HE kan beperkt sturen op deze kasstroom met het oog op de betaalbaarheid van het wonen. Het doen van verduurzamingsinvesteringen zonder vergoeding van de huurder staat daardoor steeds meer onder druk en is niet langer houdbaar. We teren te snel in op ons vermogen en daarmee op onze investeringscapaciteit voor nieuwbouw. We hebben onze plannen in 2020 moeten bijstellen. Het evalueren en actualiseren van het huurbeleid staat voor 2021 op ons programma.
- **verkoopopbrengsten:** HE kan beperkt verkopen met het oog op de beschikbaarheid. We constateren groeiende wachttijden voor woningzoekenden en zetten daarom in op het prioriteren van een groei van onze woningvoorraad. Het realiseren van aantallen en het benodigde tempo van de productie nieuw te bouwen woningen gaat echter gebukt onder tijdrovende procedures en trajecten. Toevoegen van woningen is echter noodzakelijk voor mogelijk een actievare inzet op woningverkoop. Het hebben van enige marge om

woningen te kunnen verkopen, is een belangrijk financieel belang. Daarnaast is dit ook van belang om de woningportefeuille zo goed mogelijk te kunnen laten aansluiten op de woningvraag van huishoudens die zijn aangewezen op ons. Bijvoorbeeld door verkoop van grote woningen middelen vrij te maken voor het realiseren van zorgwoningen of woningen voor kleine huishoudens.

- **stortingen nieuwe geldleningen:** HE kan beperkt nieuwe, door WSW geborgde, leningen aantrekken. Het WSW bepaalt jaarlijks de hoogte van het borgingsplafond en daarmee dus de ruimte die HE heeft voor het aantrekken van nieuwe geldleningen voor investeringen in DAEB activiteiten.

In de Aedes benchmark zijn we wat betreft de beïnvloedbare netto bedrijfslasten met gemiddeld € 1.095 per vhe en een score C op een gelijk niveau gebleven met 2019. In onze grootteklasse scoren we gemiddeld (laagste score € 614 en hoogste score € 1.439) en daarmee voldoen wij aan onze verwachting betreffende de operationele bedrijfslasten. Het is een uitdaging op zich om deze gemiddelde score te blijven behouden, omdat de verzwaring van de administratieve en (deels) financiële last vooral effect heeft op corporaties van onze omvang. De gegevens benchmark 2020 betreffen de gerealiseerde cijfers over het verslagjaar 2019.

Verdeling van uitgaven naar type



Borging Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

Op basis van het jaarverslag 2019 en de aangeleverde prognosegegevens 2020 tot en met 2024 heeft WSW verklaard dat HE voldoet aan de eisen van borgbaarheid en heeft WSW het borgingsplafond bepaald op € 65.454.000. In 2020 is voor € 5,0 miljoen aan (door WSW geborgde) nieuwe geldleningen aangetrokken. HE heeft hiermee nog ruimte over in haar borgingsplafond. Het WSW is kritisch ten aanzien van de financiële haalbaarheid van ons toekomstig beleid. Het borgingsplafond wordt daarom vooralsnog telkens voor één jaar vastgesteld en zal dus van jaar tot jaar bezien worden.

Oordeel Autoriteit woningcorporaties (Aw)

Financiële continuïteit

Aw concludeert dat de financiële continuïteit van HE voldoende gewaarborgd is, kijkende naar de financiële ratio's op basis van het gezamenlijke beoordelingskader met WSW. In de oordeelsbrief 2020 geeft Aw aan te volstaan met de basisbeoordeling. Er wordt geen verdiepende beoordeling uitgevoerd. Het Aw stelt vast dat HE actief inzet pleegt om het operationeel/tactisch risicomanagement te verbinden met strategische afwegingen en risico's en in haar risicomanagement ervoor heeft gezorgd dat ze snel kan sturen. Daarnaast is de kwaliteit van de data verbeterd.

Governance

Op basis van aangereikte stukken en gevoerde gesprekken tijdens de governance inspectie op 15 oktober 2020 concludeert de Aw dat de governance op enkele punten (nog) niet voldoet aan de criteria van good governance zoals zij die stelt.

Om de governance weer te herstellen en op een voldoende en adequaat niveau te brengen, is het nodig om op een aantal punten als organisatie in het geheel en de RvT in het bijzonder slagen te maken om de komende periode met vertrouwen in te kunnen gaan.

HE heeft met de Aw de volgende afspraken gemaakt:

- HE komt met een verbeterplan inclusief tijdspad, gericht op het vernieuwen van de systemen, waaronder het primaire informatiesysteem, inclusief de benodigde checks & balances (hard & soft controls).
- HE komt met een verslag waarin de zelfevaluatie van de RvT betreffende de achterliggende periode en de daaruit voortvloeiende afweging over de samenstelling van de RvT zijn verwoord en die geleid hebben tot een uitkomst van de afweging over de samenstelling van de (toekomstige) RvT.
- HE komt met een plan van aanpak van de RvT waarmee de RvT de ervaren veiligheid binnen HE en het contact tussen RvT en de organisatie wil herstellen.
HE komt in samenspraak met de RvT en de bestuurder (a.i.) tot een verbeterde en samen gedeelde toezichtvisie en toetsingskader, waarin ook ruimte is voor de authenticiteit en de rol van de bestuurder.
- HE blijft middels de bestuurder (a.i.) de Aw informeren omtrent de ontwikkelingen in de organisatie.
- HE blijft middels de bestuurder (a.i.) de Aw informeren over de opdrachtverstrekking, het gehanteerde profiel, de voortgang en het resultaat van het wervingsproces van de nieuwe bestuurder.

Toepassing verlicht regime

Aw staat HE toe het verlicht regime toe te passen ofschoon we niet voldoen aan alle criteria voor het verlicht regime als bedoeld in artikel 49 van de Woningwet. De reden hiervan is de beperkte terugkoop van woningen Koopgarant wat als niet-DAEB activiteit wordt gezien. De gerealiseerde doorverkoop en de wijziging in ons beleid sinds 17 april 2019 om geen woningen meer door te verkopen onder de voorwaarden van Koopgarant (dus alleen nog reguliere verkoop) heeft ervoor gezorgd dat HE het verlicht regime mag blijven toepassen.

Risicogebieden Aw

Aw beoordeelt een aantal risicogebieden dat van belang is voor een goede beheersing van de activiteiten van een corporatie. Zie onderstaande tabel.

Risicogebied	Risicoscore
Risicomanagement	Laag
Voorspelbaarheid en kwaliteit data	Midden
Beheerkosten	Laag
Niet uit de balans blijvende verplichtingen	Laag
Verbindingen	Laag

Oordeel rechtmatigheid Aw

Aw houdt toezicht op de rechtmatigheid en integriteit bij corporaties. Wij hebben conform de Woningwet ook over de rechtmatigheid van ons beheer in 2019 inmiddels een oordeel ontvangen. De relevante onderwerpen zijn hierna uiteengezet.

Staatssteun

HE voldoet aan de regelgeving. Dit betekent dat 90% of meer van de toewijzingen van woningen met een huurprijs tot € 720,42 in 2019 gedaan zijn aan huishoudens met een inkomen beneden de inkomensgrenzen van respectievelijk € 38.035 en € 42.436.

Passend toewijzen

HE voldoet aan de passendheidsnorm. Dit betekent dat wij in 95% of meer van de toewijzingen aan huishoudens met een recht op huurtoeslag woningen hebben toegewezen met een huur onder de toen geldende aftoppingsgrenzen.

Wet Normering Topinkomens (WNT)

Aw concludeert dat bij onze corporatie de externe accountant een goedkeurend oordeel heeft gegeven. Dit betekent dat de bezoldiging bij HE conform de WNT-normen (of indien van toepassing het overgangsrecht) is toegepast.

Huursom

Aw concludeert dat HE heeft voldaan aan de bepalingen in het kader van de huursombenadering. Voor 2019 gold een maximale gemiddelde huursomstijging van 2,6% (inflatie van 1,6% plus 1%). De accountant heeft de juistheid en volledigheid van onze opgave over de huursomstijging 2019 kunnen vaststellen. Onze gerealiseerde huursomstijging 2019 was 1,8% inclusief huurharmonisatie.

5.2 Jaarresultaat

Het boekjaar 2020 wordt afgesloten met een positief jaarresultaat van € 11,2 miljoen. In 2019 bedroeg het resultaat € 20,1 miljoen positief. In de begroting 2020 was een negatief jaarresultaat voorzien van € 4,4 miljoen.

bedragen x € 1.000	realisatie	begroting	realisatie
Omschrijving	2019	2020	2020
Bedrijfsopbrengsten	10.334	10.651	10.513
Overige bedrijfslasten	-5.042	-6.221	-5.625
Operationeel resultaat	5.292	4.430	4.888
Resultaat verkopen	662	151	1.202
Overige organisatiekosten + leefbaarheid	-797	-868	-1.180
Financieringslasten	-2.430	-2.278	-2.218
Resultaat deelnemingen	-307	-40	-2
Resultaat vóór waardeveranderingen	2.420	1.395	2.690
Waardeveranderingen	19.362	-4.895	7.992
Resultaat vóór belasting	21.782	-3.500	10.682
Belastingen	-1.682	-936	484
Resultaat na belasting	20.100	-4.436	11.166

Het verschil in jaarresultaat ten opzichte van de jaarrekening 2019 en/of ten opzichte van de begroting 2020 kan grotendeels verklaard worden door de post 'waardeveranderingen' als gevolg van de afwijkingen op onderdelen van het handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2020 (hierna handboek 2020) ten opzichte van het voor de begroting gehanteerde handboek 2019 met geïndexeerde parameters voor 2020 uit de leidraad economische parameters dPi 2020.

Daarnaast spelen onderstaande posten nog een rol:

- overige bedrijfslasten: lagere onderhoudslasten dan begroot en toerekening van kosten aan de posten 'overige organisatiekosten' en 'leefbaarheid';
- resultaat verkopen: meer verkopen gerealiseerd dan begroot;
- overige organisatiekosten + leefbaarheid: meer toerekeningen aan deze posten, onder andere door een gedetacheerde medewerker van de LEVgroep;
- belastingen: dit betreft de mutaties van de belastinglatenties. De mutatie wordt grotendeels veroorzaakt door een correctie in de latentie voor het afschrijvingspotentieel. Dit is het gevolg van de gestegen WOZ-waarde van het bezit waardoor het afschrijvingspotentieel is toegenomen.

5.3 Realiseerbaarheid waarde onroerende zaken in exploitatie

Per 31 december 2020 is in totaal € 124,5 miljoen aan ongerealiseerde positieve herwaarderingen in de herwaarderingsreserve begrepen (2019: € 118,3 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie (per waarderingscomplex) tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is vastgesteld in overeenstemming met het handboek 2020 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 ons beleid. Onze mogelijkheden om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB bezit in exploitatie te realiseren, zijn beperkt als gevolg van wettelijke maatregelen, maar boven alles vanwege de maatschappelijke opgave en de daaruit voortvloeiende behoefte aan voldoende, betaalbare sociale (DAEB) huurwoningen.

Het bestuur van HE heeft op basis van corporatiebeleid een inschatting gemaakt van het gedeelte van de herwaarderingsreserve dat bij ongewijzigd beleid niet of pas op zeer lange termijn realiseerbaar is. De reden hiervan is dat wij als corporatie:

- geen marktconforme opbrengsten hebben: immers, corporaties houden hun woningen beschikbaar voor de doelgroep en vragen lagere huren dan marktpartijen;
- geen marktconforme kosten hebben: immers, corporaties zijn gehouden aan strengere eisen in de wet- en regelgeving ten aanzien van verantwoording en risicobeheersing. Maar ook aan strengere eisen als het gaat om asbestsanering, om de onderhoudskwaliteit van haar woningen of om het leveren van een bijdrage aan leefbaarheids- en klimaatvraagstukken. Denk aan de Europese afspraken omtrent CO2-neutraal in 2050.

Corporaties hanteren daarom een beleidswaarde, die berekend wordt op basis van het eigen corporatiebeleid. Deze zogenaamde beleidswaarde wordt berekend door op de uitkomst van de marktwaarde in verhuurde staat een aantal correcties (veelal afslagen) toe te passen als gevolg van eigen beleid.

De totale marktwaarde in verhuurde staat bedraagt € 221,3 miljoen (2019: € 212,1 miljoen) en de beleidswaarde € 129,3 miljoen (2019: € 119,5 miljoen). Het verschil van € 92,0 miljoen (2019: € 92,6 miljoen) kunnen we als volgt verklaren:

- € 9,5 miljoen (2019: € 3,1 miljoen) is wel realiseerbaar vanwege het doorexploiteren van bezit: ons beleid is voldoende woningen beschikbaar te houden voor de doelgroep;
- € 86,0 miljoen (2019: € 73,4 miljoen) is niet realiseerbaar op basis van ons streefhuurbeleid; ons beleid is de woningen betaalbaar te houden voor de doelgroep;
- € 20,1 miljoen (2019: € 23,3 miljoen) is niet realiseerbaar op basis van ons onderhoudsbeleid; ons beleid is de technische kwaliteit van de woningen minimaal op redelijk/voldoende te houden conform de norm NEN-2767 en de woningen op middellange termijn minimaal te voorzien van het energielabel B;
- € 4,6 miljoen (2019: € 7,2 miljoen) is wel realiseerbaar op basis van ons beheer- en leefbaarheidsbeleid; het beleid is als maatschappelijk ondernemer een bijdrage leveren aan de leefbaarheid in onze wijken, buurten en complexen. Hierbij zetten wij in op een inclusieve samenleving waarbij aandacht is voor een verbinding met zorg en welzijn en met leren en werken. Daarnaast leveren wij een bijdrage aan een beter klimaat door onze woningen te verduurzamen met als doel dat in 2050 al onze woningen CO2-neutraal zijn.

Bovenstaande betekent dat in totaal circa 55% van het eigen vermogen niet of pas op zeer lange termijn realiseerbaar is en dat derhalve slechts 45% van het eigen vermogen beschikbaar is en aangewend kan worden.

5.4 Treasury

Behoudens de reguliere aflossingen en rentebetalingen vond er in 2020 ook een eindaflossing plaats van € 4,8 miljoen in onze portefeuille geldleningen. Daarnaast is op de variabele roll-over geldlening € 0,5 miljoen teruggeplaatst. De gemiddelde rentevoet van de portefeuille geldleningen is 3,38% (in 2019: 3,84%). De daling komt door de nieuw afgesloten 40-jarige fixed geldlening met een hoofdsom van € 5,0 miljoen, een rente van 0,62% en een stortingsdatum van 1 september 2020.

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 het 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. Met ingang van 17 april 2019 is het beleid van HE gewijzigd en kent HE alleen nog reguliere verkopen (zie ook 1.2). Hierdoor zal komende jaren verdere afbouw van deze portefeuille plaatsvinden. Voor eigenaren van een koopgarantwoning is een afkoopregeling beschikbaar, waarvan op vrijwillige basis gebruik gemaakt kan worden.

5.5 Financiële graadmeters

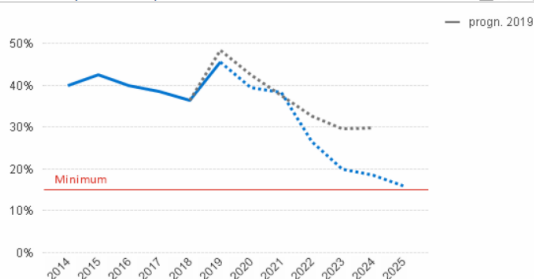
De 5 financiële ratio's (solvabiliteit, LTV, ICR, dekkingsratio en onderpandratio) over het jaar 2020 voldoen aan de normen zoals gezamenlijk gesteld door onze externe belanghouders Aw en WSW.

Omschrijving ratio	Norm	Realisatie 2020	Score in 2019
ICR (kasstroom)	>1,40	1,4	✓
LTV (beleidswaarde)	<75,00%	45,8%	✓
Solvabiliteit (beleidswaarde)	>20,00%	50,7%	✓
Dekkingsratio (marktwaarde)	<70,00%	27,3%	✓
Onderpandratio (marktwaarde)	<70,00%	44,6%	✓

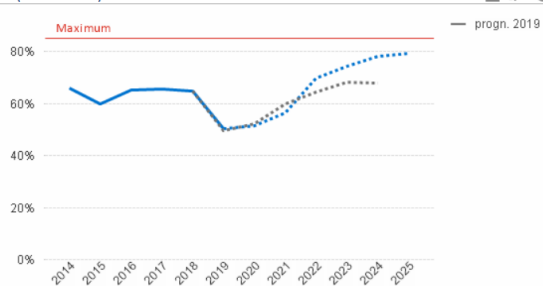
Onze gemiddelde schuldpositie per vhe (€ 41.000) ligt boven het sectorgemiddelde van € 35.000. HE heeft in termen van aantal vhe's relatief gezien weinig BOG/MOG-bezit, maar in termen van financiële waarde relatief veel. Indien dit bezit buiten beschouwing wordt gelaten, is de gemiddelde schuldpositie per vhe (€ 36.000) conform het sectorgemiddelde. Het investeringsprogramma voor de komende 5 jaren zal leiden tot een stijging van de gemiddelde schuldpositie per vhe.

Financiële positie

SOLVABILITEIT (ONGEWOGEN)



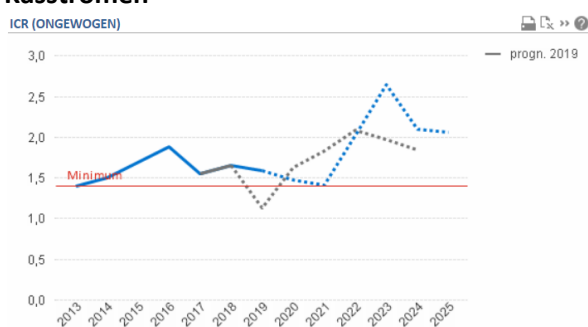
LTV (ONGEWOGEN)



De solvabiliteit en LTV voldoen aan de WSW-norm de komende jaren zoals hierboven in de grafiek is weergegeven. Dit betekent dat HE binnen de planperiode tot en met 2025 kan

voldoen aan de financiële verplichting en het eigen vermogen voldoende buffer biedt in geval van calamiteiten. De liquiditeit (ofwel de verhouding tussen de direct beschikbare liquide middelen en de kortlopende schulden) is zodanig, dat HE ook op korte termijn kan voldoen aan haar financiële verplichtingen. Wel zien we de komende jaren een verslechtering van onze financiële positie. De waardeontwikkeling van de portefeuille geldleningen stijgt meer dan evenredig ten opzichte van de waardeontwikkeling van het vastgoed. Dit komt vooral door onze onrendabele investeringen in nieuwbouw en verduurzaming; die laatste hebben nagenoeg geen of slechts beperkt een waardevermeerdering als effect. Dit wordt veroorzaakt doordat de streefhuren als gevolg van de investeringen verduurzaming niet veranderen. In ons huurbeleid is in basis het aantal slaapkamers bepalend voor de streefhuren die bepaald zijn op de aftoppingsgrenzen die gelden voor de huurtoeslag en passend toewijzen. Het huurbeleid staat in 2021 weer op de agenda. De discussie laait op of kwaliteit weer meer tot uitdrukking dient te komen in het huurbeleid. Daarnaast is onze begroting bijgesteld. De investeringen verduurzaming worden doorgeschoven in tijd. Prioriteit wordt gegeven aan het vergroten van de kasstromen door het toevoegen van bezit, waardoor we mogelijk meer woningen kunnen verkopen.

Kasstromen



De operationele kasstroom heeft een positief verloop en geeft ook in de toekomst voldoende armslag voor het beheer en de exploitatie van ons bestaand bezit. De financiële meerjarenbegroting van 2021-2025 laat zien dat de financiële continuïteit van HE gewaarborgd is voor de komende jaren. HE kan aan haar verplichtingen voldoen. De geprognosticeerde financieringsbehoefte is naar verwachting in te vullen met door WSW geborgde geldleningen. Het borgingsplafond zal naar verwachting hiertoe toereikend zijn. Prioriteit is het toevoegen van woningen en dientengevolge het vergroten van de operationele kasstromen. Dit betekent dat grote onrendabele investeringen die géén effect hebben voor onze kasstroom worden doorgeschoven naar de toekomst. In onze uitvoeringsstrategie staat het toevoegen van bezit door nieuwbouw, herstructurering (verdichting) en/of aankoop bovenaan. Hiermee waarborgen we ook voor de langere termijn onze financiële continuïteit. Dit is noodzakelijk met het oog op toekomstige investeringen om onze portefeuille bezit kwalitatief en kwantitatief goed in stand te houden.

5.6 Besluit deelnemingen en verbindingen

In 2020 is de verbinding genaamd 'Combibouw Nuenen BV' (hierna Combibouw) beëindigd. Hiermee heeft HE géén verbindingen meer in haar portefeuille. Het beleid van HE is erop gericht om géén nieuwe verbindingen aan te gaan.

5.7 Vennootschapsbelasting

De aangiften vennootschapsbelasting tot en met 2018 zijn in de jaarrekening verwerkt. Op basis van de verliesverrekening of fiscale optimalisatie zijn er voldoende mogelijkheden om de aangifte (fiscale positie) over 2020 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 2020 geldig is. We hebben ervoor gekozen om de VSO-2 stilzwijgend met een jaar te verlengen. Ook voor 2021 hebben wij de VSO-2 stilzwijgend verlengd.

5.8 Risicomanagement

We onderscheiden business risks en strategische risico's. Ze bestaan uit verschillende risicogebieden, die we hieronder nader toelichten.

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 de voortgang van de geplande maatregelen gemonitord en wordt de wensportefeuille, als er aanleiding toe is, getoetst aan de hand van nieuwe inzichten en laatste ontwikkelingen in de markt- en doelgroepen.

DAEB/niet-DAEB

HE doet geen nieuwe investeringen in niet-DAEB activiteiten. De huidige investeringen in niet-DAEB activiteiten bestaan alleen uit mogelijke investeringen voor activa ten dienste van de exploitatie (computers, printers, kopieerapparaten, mobiele telefoons et cetera) of uit mogelijke terugkopen van woningen die in het verleden verkocht zijn onder voorwaarden. Per 17 april 2019 is het beleid van HE gewijzigd en vinden er alleen nog reguliere verkopen plaats (zoals eerder vermeld). Daardoor zal de post 'Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (VOV)' onder vastgoedbeleggingen geleidelijk teruglopen. Het risico wordt daarmee kleiner. HE heeft van Aw toestemming gekregen om het verlicht regime toe te passen. Hierdoor hoeven we geen gescheiden administratie te voeren. Jaarlijks toetst Aw opnieuw of HE in aanmerking komt voor het verlicht regime.

Bestaansrecht en legitimering

HE heeft het grootste aandeel van alle sociale huurwoningen in gemeente Nuenen c.a. en is daarmee de belangrijkste gesprekspartner voor de gemeente. Analyse en onderzoeken hebben voorsnog uitgewezen dat de voorraad in Nuenen met circa 325 woningen dient te groeien in de komende 10 jaren, waarvan zo mogelijk 150 woningen binnen 5 jaar. 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 voor de komende jaren. HE profileert zich als dé Nuenense sociale huisvester. In onze begroting 2021-2025 is een netto toevoeging van 150 woningen ingerekend (conform ambitie en bod) en kan HE deze opgave zelfstandig uitvoeren onder de gegeven (markt-)

omstandigheden. We zien inmiddels wel vertraging in de uitvoering ontstaan doordat de voorbereiding en de procedures meer tijd vergen dan in eerste aanleg voorzien was.

Pieken in enige bouwperiode

De operationele kasstroom van HE is goed en geeft ons voldoende middelen om onze volkshuisvestelijke taken uit te voeren. De laatste jaren zijn kennis en tools geoptimaliseerd om een goed onderbouwde MJOB te maken. Jaarlijks worden voor 1/3 van ons woningbezit conditiemetingen uitgevoerd volgens de norm NEN-2767. De resultaten hiervan worden verwerkt in de MJOB. We hebben de uitgaven in planmatig onderhoud evenwichtig verspreid over de komende jaren. HE heeft hiermee het risico op pieken in onderhoudslasten geminimaliseerd.

BOG/MOG/ZOG en de jaarlijkse huurinkomsten

Het aandeel BOG/MOG/ZOG in de jaarlijkse huuropbrengsten is verder afgenomen naar 8,1% (2019: 8,6%). De helft hiervan heeft betrekking op een MOG met een huurovereenkomst van 35 jaar. Hiermee bedraagt het daadwerkelijke risico minder dan 5,0%.

Grond- en andere niet-DAEB posities

Het aandeel is 1,5% en daarmee kleiner dan 5,0% van het totale vermogen.

Portefeuille woningen verkocht onder voorwaarden

HE heeft 41 woningen verkocht onder voorwaarden per ultimo 2020 in portefeuille (2019: 48 woningen). Met ingang van 17 april 2019 is het beleid van HE gewijzigd en worden woningen alleen nog maar regulier verkocht. Hiermee is een verdere afbouw van deze portefeuille een zekerheid en neemt dit risico geleidelijk af.

Andere risicogebieden

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 op korte termijn risico ten aanzien van toekomstige kasstromen (een hogere rente leidt tot meer kosten). Met betrekking tot *vastrentende* vorderingen en schulden loopt HE risico's over de marktwaarde (vermogensrisico) en bij renteherziening kan ook het kostenplaatje veranderen. De risico's worden zoveel als mogelijk in de tijd beheerst door de verhouding korte en lange schuld goed te managen en in de tijd ook de aflossingen van leningen zoveel mogelijk te spreiden. Hiervoor

is een treasurybeleid ontwikkeld en zijn interne normen vastgesteld die ook voldoen aan de externe normeringen die relevant zijn voor de sector.

Liquiditeitsrisico

HE kan gebruikmaken van een variabele roll-over geldlening. Ultimo 2020 is de beschikbare opnameruimte € 2 miljoen. Om deze risico's adequaat te beheersen, stellen we maandelijks voortschrijdend een liquiditeitsoverzicht op voor de daarop volgende 12 maanden, zodat we tijdig onze externe financieringsbehoefte in beeld hebben.

Beschikbaarheidsrisico

Voor de beschikbaarheid van financiering is de organisatie sterk afhankelijk van het blijvend functioneren van het borgingsstelsel via WSW.

Strategische risico's

Onder begeleiding van een extern bureau is een strategiekaart vastgesteld. Hierop zijn de strategische risico's die een rol spelen bij het behalen van onze missie en doelstellingen in beeld gebracht.

Realisatie duurzaamheidsmaatregelen

We monitoren periodiek of we onze doelstelling uit onze duurzaamheidsambitie halen. Inmiddels zitten we op een gemiddeld energielabel B voor ons woningbezit.

Realiseren/transformereren vastgoed

We monitoren periodiek of we onze doelstellingen ten aanzien van onze volkshuisvestelijke opgave met betrekking tot het aantal beschikbare woningen voor onze doelgroep realiseren.

Visie op ICT

Ons dagelijks productieproces kan niet zonder een voortreffelijke ICT invulling. Dan gaat het om de systemen waarmee we kunnen werken (bedrijfssystemen) maar ook om de beheersing van de kwaliteit van de data in deze systemen. We hebben te voldoen aan strikte wettelijke voorwaarden als het gaat om privacygevoelige gegevens. In 2020 hebben we besloten onze systemen in onze kantooromgeving te vernieuwen naar de nieuwe marktstandaard (Microsoft 365). Ook zijn we een keuzetraject gestart voor een nieuw basis bedrijfssysteem (verhuur, beheer, klantcontacten, vastgoed, financiën) in een zogenaamde ERP-omgeving. In maart 2021 wordt een keuzetraject voor deze nieuwe ERP-oplossing afgesloten waarna een implementatietraject van start gaat. Doel is om per 1-1-2022 over te gaan naar een toekomstgericht systeem om aan de (toekomstige) klantvraag te kunnen voldoen.

Inzicht in de kwaliteit van het bezit

HE beschouwt jaarlijks 1/3 van haar bezit middels conditiemeten volgens de norm NEN-2767. De bevindingen worden verwerkt in de MJOB waarmee voldoende waarborg wordt geleverd dat de kwaliteit van het bestaande bezit minimaal gelijk blijft aan de huidige kwaliteit die we als voldoende tot goed kunnen kwalificeren.

Realisatie 'dicht bij de huurder'

In 2020 was een medewerker van de LEVgroep bij HE gedetacheerd met het oog op het verbeteren van de leefbaarheid in onze wijken, buurten en/of complexen en op het betrekken van huurders bij diverse gestarte projecten.

Groep 'kwetsbare huurders'

In onze herijkte ondernemingsstrategie maken we tijd en ruimte om aandacht te geven aan deze groep door de samenwerking hiervoor te zoeken met partners in de aandachtsgebieden zorg, welzijn, leren en werken. Ook deze verbinding is aangehaald door de medewerker van de LEVgroep.

(Administratieve) druk als gevolg van wet- en regelgeving

We hoeven het wiel niet opnieuw uit te vinden en maken door slimme samenwerking met collega's uit de sector gebruik van reeds bestaande oplossingen en/of voorbeelden.

Realiseren van de cultuuromslag organisatie

Medewerkers worden steeds meer vertrouwd met 'werken vanuit de bedoeling' en worden zich steeds meer bewust hiervan, waardoor de klant steeds meer centraal komt te staan.

Omvang/kwaliteit van organisatie en huurdersplatform

De organisatie is doorontwikkeld in 2020 en ook het huurdersplatform (HP) is bezig zich verder te ontwikkelen om te kunnen bewerkstelligen dat de vraagstukken en opgaven die er liggen daadwerkelijk gerealiseerd gaan worden. In 2021 zetten wij deze ontwikkelopgave door.

In onze tertiaalrapportage doen we steeds verslag over de risico's en de beheermaatregelen.

6. OVER ONZE ORGANISATIE

6.1 Werken in coronatijd

De maatregelen die ons land in 2020 heeft moeten nemen om de verspreiding van het coronavirus zoveel mogelijk te beperken, gaan uiteraard ook niet aan HE voorbij. Het heeft onder andere impact op de samenwerking tussen collega's; contacten vinden telefonisch of via videobellen plaats wat de afstemming van werkzaamheden lastiger maakt. Daarnaast missen we ook de sociale contacten onderling op kantoor. We maakten heldere afspraken over een maximale bezetting op kantoor en zorgden voor heldere richtlijnen waaraan medewerkers zich moeten houden. De 'Handreiking werken in de 1,5 meter samenleving' die door Aedes en vakbonden is opgesteld, vormde de basis voor de gemaakte afspraken.

In de contacten met onze huurders hebben we tevens aanpassingen moeten doen. Externe communicatie is teruggebracht tot telefonische en schriftelijke communicatie. Persoonlijk contact vindt alleen plaats indien echt noodzakelijk. Dit heeft uiteraard invloed op onze dagelijkse dienstverleningsprocessen, die met de nodige creativiteit gelukkig wel doorgang hebben kunnen vinden. De maatregelen zorgden ervoor dat bijeenkomsten met groepen huurders niet plaats konden vinden. Wel zijn we ook hier creatief geweest in het zoeken naar alternatieven, met als voorbeeld een videokaart voor alle bewoners van de Vinkenhofjes. Op

deze manier konden we toch 'persoonlijk' het sloopbesluit van de woningen bekend maken. We hadden in 2020 extra aandacht voor onze oudere huurders door veel van hen te bellen om te vragen hoe het met ze gaat. Ook zorgden we voor muzikale optredens in diverse complexen, om voor wat plezier onder de bewoners te zorgen.

De verduurzamingsprojecten en diverse onderhoudswerkzaamheden zoals schilderwerk en cv-onderhoud zijn zoveel als mogelijk doorgegaan. Dit alles volgens het 'Protocol Samen Veilig Doorwerken' dat als handvat dient voor de veilige uitvoering van werkzaamheden. Over het wel of niet doorgang laten vinden van werkzaamheden voeren we overleg met onze partners. Tevens vindt er afstemming plaats tussen de corporaties in de regio, zodat corporaties zoveel als mogelijk een eenduidig beleid voeren. Belangrijk uitgangspunt is dat de gezondheid van werknemers en bewoners voorop staat.

Dit alles heeft ons geleerd dat onze medewerkers flexibel zijn en in staat zijn om creatieve oplossingen te bedenken. En dat we ondanks de beperkingen goed hebben kunnen samenwerken en de dienstverlening aan onze huurders op peil hebben kunnen houden.

6.2 Organisatieontwikkeling

Werken volgens de bedoeling

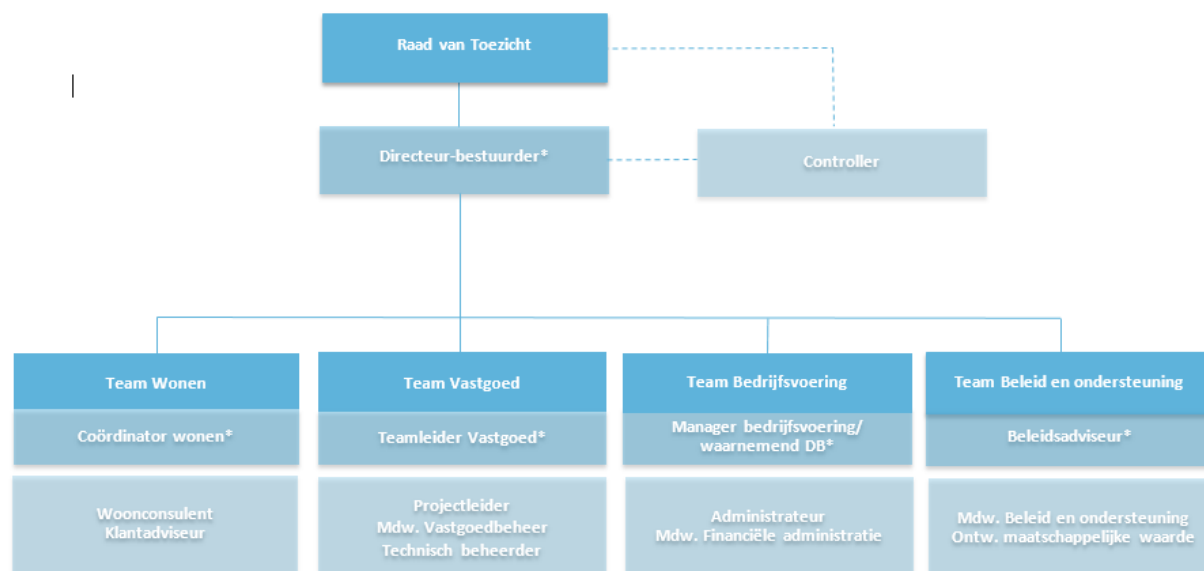
In 2019 is HE gestart met het 'werken volgens de bedoeling'. Met elkaar hebben we meerdere sessies gewijd aan de betekenis van werken volgens de bedoeling. In essentie gaat het voor ons over de klant écht centraal stellen. Over luisteren en voelen wat nodig is en daarnaar handelen. Over loskomen van de regels en de gebaande paden als situaties daarom vragen. Over afwijken van de standaard en over maatwerk leveren waar nodig. We spraken ook met elkaar over de manier waarop we dit in praktijk kunnen brengen. Over het belang van intercollegiaal toetsen en casuïstiekbesprekingen, verantwoordelijkheid nemen en goede vastlegging. En we spraken over wat het van ieder van ons vraagt en wat ervoor nodig is om dit te ontwikkelen. In 2020 hebben we de gesprekken hierover voortgezet.

6.3 Organisatie

Eind 2020 bedraagt het aantal formatieplaatsen 11,8 fte (eind 2019: 11,6 fte).

In 2020 zijn de manager Klant & Markt en de directeur-bestuurder uit dienst getreden. Ter vervanging van de directeur-bestuurder is per 22 juli een interim bestuurder aangesteld. De functie van manager Klant & Markt is komen te vervallen; de taken zijn verdeeld over de nieuwe functies teamleider Vastgoed en coördinator Wonen. Deze functies zijn intern ingevuld door bestaande medewerkers; te weten de vastgoedspecialist en de woonconsulent. De functie van manager Financiën is gewijzigd in manager Bedrijfsvoering tevens waarnemend directeur-bestuurder. In 2020 is iemand van de LEVgroep gedetacheerd bij HE in de functie van Ontwikkelaar maatschappelijke waarde en toegevoegd aan het team Beleid & Ondersteuning. De functie van technisch medewerker Wonen is onderdeel geworden van het team Vastgoed. Voor de functie woonconsulent is eind 2020 een medewerker, die voorheen werd ingehuurd op deze functie, in vaste dienst getreden. Extra ondersteuning op Wonen en Vastgoed wordt per begin 2021 ingevuld door een trainee. Structurele extra capaciteit op Vastgoed is nodig en wordt (vooralnog) ingevuld door een projectleider op inhuurbasis. Begin 2021 zal geworven worden voor een structurele invulling. Tot slot heeft bij een aantal parttime medewerkers ophoging van het aantal uren plaatsgevonden, al dan niet tijdelijk.

De organisatiestructuur ziet er sinds december 2020 als volgt uit:



*) Lid van Kernteam

Aansturing/hiërarchie

Directeur-bestuurder: team Beleid en Ondersteuning + teamleider Vastgoed + manager Bedrijfsvoering

Manager Bedrijfsvoering: team Wonen + team Bedrijfsvoering

Teamleider Vastgoed: projectleider + medewerker Vastgoedbeheer + technisch beheerder

Ziekteverzuim

In 2020 was het ziekteverzuim 5,75% (2019: 3,04%). Het verzuim is volledig toe te rekenen aan fysiek-medische kwesties.

Opleidingen

Diverse medewerkers hebben individueel of in teamverband trainingen en opleidingen gevolgd. Daarnaast hebben diverse medewerkers een coachingstraject gevolgd. De totale kosten voor opleidingen in 2020 bedroegen € 24.620 (2019: € 29.500).

Personeelsvergadering (PV)

De medewerkers van HE hebben via het personeelsoverleg adviesrecht zoals een personeelsvergadering dat heeft. Op deze manier heeft HE in overleg met de medewerkers de medezeggenschap voor werknemers ingericht. In 2020 zijn er geen onderwerpen geweest die ter advies of instemming aan de personeelsvergadering zijn voorgelegd.

In 2020 vonden er 2 formele personeelsoverleggen plaats, 1 digitaal vanwege Covid-19 en 1 fysiek met inachtneming van strenge coronamaatregelen. Tijdens de digitale bijeenkomst heeft Carla Grootjen zich voorgesteld als nieuwe voorzitter van de Raad van Toezicht van HE. Zij heeft tevens met elke medewerker een persoonlijk kennismakingsgesprek gevoerd. Tijdens het overleg dat fysiek plaatsvond, zijn de bijgestelde organisatieplannen gepresenteerd en hebben

medewerkers gesproken over hun dagelijkse werk en over wat er geregeld moet zijn om gelukkig te zijn in het werk. Tijdens deze bijeenkomst is door de medewerkers ook afscheid genomen van de voorzitter van de RvT, Marlie Bongaerts. Een geplande bijeenkomst over integriteit is vanwege Covid-19 geannuleerd. Het bespreken van integriteitsonderwerpen leent zich minder gemakkelijk om digitaal met elkaar te bespreken. Zodra het mogelijk is, wordt deze bijeenkomst alsnog gepland.

Bedrijfshulpverlening

In 2017 heeft HE een bedrijfshulpverleningsorganisatie (BHV) opgericht, bestaande uit 3 medewerkers. In 2020 hebben zij een herhalingscursus gevolgd.

6.4 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, Peelrand Wonen, HE, 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.

In 2020 heeft HE 4 klachten ontvangen, waarvan er 2 zijn opgelost. De 2 andere klachten lopen nog. Er is in 2020 1 klacht doorgezet naar de geschillencommissie; de klacht is ongegrond verklaard.

6.5 Onze 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).

Scores Huurdersoordeel

Onderdelen	2020	Gem. score sector	Letter score	2019
Nieuwe huurders	8,2	7,7	A	8,0
Huurders met reparatieverzoek	7,8	7,7	B	7,5
Vertrokken huurders	8,2	7,5	A	7,4

De cijfers zijn op alle onderdelen ten opzichte van 2019 gestegen. Ook ten opzichte van het landelijk gemiddelde scoren we goed. Hier zijn we gezien de coronatijd trots op. We hebben aanpassingen moeten doen in onze dienstverlening en zijn blij dat onze huurders hier tevreden over zijn.

De benchmarkresultaten en de servicegesprekken die we voeren kort nadat huurders een proces hebben doorlopen, bieden input voor verdere verbetering.

6.6 Bestuur

Het bestuur is verantwoordelijk voor de continuïteit van de corporatie en voor de realisatie van de doelstellingen zoals vastgelegd in de ondernemingsstrategie. 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 statuten. Het bestuur bestond in 2020 uit één persoon, de heer S.Ch.P. (Bas) Maassen. Op 21 juli 2020 is de heer Maassen in zijn functie van bestuurder ontslagen. Zijn arbeidsovereenkomst is per 1 januari 2021 beëindigd.

Om de continuïteit te verzekeren, is de heer A.G.M (Ton) Streppel per 22 juli 2020 als directeur-bestuurder a.i. aangesteld. Daarvoor is een positieve zienswijze van de Aw gekregen. De werving van een opvolger is in 2020 in gang gezet.

Onderstaand de persoonsgegevens van de heer Maassen en de heer Streppel.

De heer S.Ch.P. (Bas) Maassen	Directeur-bestuurder
Geboortedatum:	26 maart 1957, Breda
Benoeming:	1 januari 2019
Ontslag als bestuurder	21 juli 2020
Beëindiging arbeidsovereenkomst	1 januari 2021
Deskundigheden:	Organisatie, verandkunde, HRM, volkshuisvesting, governance
Nevenfuncties:	Sinds 29 november 2019 voorzitter VVE Landgoed Bosweelde (onbezoldigd). Geen conflict of interest. Uit hoofd van functie tevens bestuurder van 100% dochter Combibouw BV.
Behaalde PE-punten in 2020:	0
De heer A.G.M (Ton) Streppel	Directeur-bestuurder a.i.
Geboortedatum:	2 september 1953 (Deventer)
Benoeming:	22 juli 2020
Deskundigheden:	Volkshuisvesting, governance, organisatie, vastgoed, financiën
Nevenfuncties:	Uit hoofd van functie tevens bestuurder van 100% dochter Combibouw BV tot formele opheffing in 2020 Statutair directeur van Claassens Streppel Beheers- en Adviesgroep; vanuit die rol directeur van drs Ton (A.G.M.) Streppel Bestuur en Advies b.v. Sinds 1 september 2020 lid van de Raad van Toezicht van Sint Jozefoord (zorginstelling) in 's-Hertogenbosch
Behaalde PE-punten in 2020:	12

Beloning

De Wet Normering Topinkomens (WNT) geeft de normen aan voor de maximumsalarissen van corporatiebestuurders. Er geldt bovendien een staffelregeling (Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting), waarin HE in bezoldigingsklasse B valt. Daarmee is de maximale bezoldiging voor de bestuurder in 2020 € 106.000 per jaar. De feitelijke bezoldiging voor de directeur-bestuurder staat in de volgende tabel.

De heer S.Ch.P. Maassen, functie: directeur-bestuurder

Bedragen x € 1		2020
Functiegegevens		
Aanvang en einde functievervulling in 2020		01/01 – 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)		1
Dienstbetrekking?		Ja
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen		88.860
Beloningen betaalbaar op termijn		17.135
<i>Subtotaal</i>		<i>105.995</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum		106.000
Bedragen x € 1		
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag		nvt
Totale bezoldiging		105.995
Overeengekomen uitkeringen wegens beëindiging dienstverband		73.099
Bedrag en reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan		N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	Terugvordering compensatie PAWW premie	

De heer drs. A.GM. (Ton) Streppel, functie: directeur-bestuurder a.i.

bedragen x € 1		
Functiegegevens		Directeur-bestuurder a.i.
Kalenderjaar		2020
Periode functievervulling in het kalenderjaar (aanvang – einde)		22/7 – 31/12
Aantal kalendermaanden functievervulling in het kalenderjaar		6
Omvang van het dienstverband in uren per kalenderjaar		700,5
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum		
Maximum uurtarief in het kalenderjaar		€ 193
Maxima op basis van de normbedragen per maand		€ 160.800
Individueel toepasselijke maximum gehele periode kalendermaand 1 t/m 12		€ 135.197
Bezoldiging		
Werkelijk uurtarief lager dan het (gemiddeld) maximum uurtarief?		Ja
Bezoldiging in de betreffende periode		€ 94.568
Totale bezoldiging gehele periode kalendermaand 1 t/m 12		€ 94.568
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag		N.v.t.
Totale bezoldiging, exclusief BTW		€ 94.568
Bedrag en reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan		N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling		N.v.t.

Alle medewerkers van HE zijn ingeschaald conform de CAO Woondiensten (van toepassing bij woningcorporaties). In 2020 zijn geen belangentegenstellingen vastgesteld tussen het bestuur van HE en zijn (beroepsmatige) (neven)activiteiten enerzijds en HE en haar werkdomein en activiteiten anderzijds. Ook zijn geen integriteitsmeldingen ten aanzien van het bestuur gedaan door de bestuurder en/of derden met betrekking tot het bestuurslidmaatschap.

Integriteitscode en Regeling omgaan met vermoeden misstand

HE heeft een integriteitscode en Regeling omgaan met vermoeden misstand. Alle medewerkers van HE hebben een verklaring integriteitscode ondertekend. In 2020 hebben we 1 integriteitsmelding over een medewerker ontvangen. De medewerker is hierop aangesproken en er zijn duidelijke afspraken gemaakt. Het is naar tevredenheid van alle betrokkenen afgehandeld. Het voorval maakte duidelijk dat het belangrijk is om integriteit met enige regelmaat met elkaar te bespreken. Zoals al vermeld, kon de gepland bijeenkomst hierover niet door gaan vanwege Covid-19.

Tot slot

Ter afsluiting van dit verslag, verklaart het bestuur van HE dat alle uitgaven in 2020 louter in het belang van de volkshuisvesting zijn gedaan. En dat dit ook voor de bestemming van het bedrijfsresultaat het geval zal zijn.

Ondertekening

Nuenen, 31 mei 2021

A.G.M. Streppel
directeur-bestuurder a.i.

DEEL C VERSLAG RAAD VAN TOEZICHT

1. INLEIDING

Middels dit verslag legt de RvT van HE verantwoording af over de wijze waarop in 2020 invulling is gegeven aan de uitvoering van de toezichthoudende taken en bevoegdheden en aan de overige rollen (toezichthouder, adviseur, werkgever en netwerker). Tevens doet de RvT verslag op het gebied van (ontwikkelingen op het gebied van) governance en integriteit en de samenstelling en deskundigheden van de RvT.

Het jaar 2020 zal de geschiedenis ingaan als het jaar van Covid-19. We zijn in een ongekende maatschappelijke crisis beland. Sommige van onze huurders zijn getroffen door groot persoonlijk leed. We leven ook als RvT met hen mee. De lockdown heeft ook voor veel van onze huurders een groot sociaal isolement betekend. Zo goed en kwaad als het kon, is het onze organisatie gelukt onze dienstverlening op een goede manier door te zetten. Waar mogelijk heeft de organisatie de helpende hand uitgestoken. De RvT heeft dit met betrokkenheid op afstand gevolgd. Wij zijn blij dat het ondanks de zware omstandigheden mogelijk is geweest ook stappen te zetten in de uitvoering van ons strategisch plan. We keurden in de RvT het in goed overleg met de bewoners genomen sloopbesluit over de Vinkenhofjes goed. We startten in 2020 met de uitvoering van enkele duurzaamheidsprojecten. Er zijn stappen in de goede richting gezet om woningen aan onze voorraad toe te voegen: bijvoorbeeld de voorbereiding van het grote project Wederikdreef. De prestatieafspraken die we vorig jaar met ons huurdersplatform, gemeente en overige actieve woningcorporaties in Nuenen hebben gemaakt, zijn gecontinueerd.

In 2020 hebben we afscheid genomen van onze directeur-bestuurder, de heer Bas (S.Ch.P.) Maassen. Er waren onoverbrugbare verschillen van inzicht over de besturing van de organisatie. Per 1 januari 2021 is hij uit dienst gegaan. Om de continuïteit te verzekeren, is een tijdelijke directeur-bestuurder aangesteld. De werving van een opvolger is in 2020 in gang gezet.

Binnen onze raad was er ook een wisseling van de wacht. Met ingang van 10 oktober 2020 is mevrouw drs. Carla (C.F.H.) Grootjen aangetreden als voorzitter van onze RvT. Zij volgde mevrouw drs. Marlie (M.A.J.) Bongaerts-Steendam op, die dit jaar het einde van haar benoemingstermijn bereikte. In het voorjaar van 2020 was een openbare werving gestart. Met instemming door de Aw is mevrouw Grootjen op 3 september 2020 door onze RvT definitief benoemd.

Tevens heeft de RvT besloten zichzelf uit te breiden met een vierde lid. De belangrijkste reden is de voortdurend toenemende complexiteit en breedte van de volkshuisvestelijke opgave.

2. VISIE OP TOEZICHT EN STURING

2.1 Actuele situatie met betrekking tot toezicht en toetsing

De RvT houdt toezicht op het bestuurlijk functioneren, in het bijzonder op de realisatie van strategische doelstellingen, de volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties en op de (financiële) continuïteit en de risicobeheersing. De RvT en het bestuur hebben hun visie op besturen en toezichthouden 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, de wisselwerking tussen bestuur en RvT en de rollenscheiding tussen hen. De RvT onderscheidt in zijn functioneren 4 rollen: de rol als toezichthouder, adviseur, werkgever en netwerker. De RvT is qua vaardigheden, expertise en competenties complementair en divers samengesteld. Uitgegaan wordt van generalisten, die gezamenlijk een multidisciplinair team vormen om op deze wijze hun collectieve verantwoordelijkheid te kunnen invullen.

De RvT handelt op basis van de bevoegdheden die in de statuten zijn omschreven. De werkwijze en de taakverdeling tussen directeur-bestuurder en RvT zijn uitgewerkt in het reglement RvT en bestuur. Hierin is opgenomen dat de RvT 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. Wel vindt voorafgaande aan de formele RvT-vergadering een gesprek plaats tussen de directeur-bestuurder, de manager Financiën en de toezichthouder met financieel profiel. Van dit auditgesprek wordt steeds verslag uitgebracht aan de voltallige RvT.

Na afsluiting van het verslagjaar is besloten om in 2021 over te gaan tot de instelling van een formele Auditcommissie, waarin twee van de beoogde vier RvT-leden zitting zullen nemen.

2.2 Governancecode

De RvT committeert zich aan de Governancecode. De wijzigingen (lichte herijking) die in 2020 zijn aangebracht in de code zijn door de raad besproken en waar nodig zijn er vervolgacties opgepakt. In de code zijn de normen en waarden vastgelegd waar corporaties zich aan houden en waaraan getoetst kan worden. In de code wordt onder andere ingegaan op integriteit, voorbeeldgedrag, maatschappelijke verbondenheid en goede risicobeheersing. Afwijkingen van de Governancecode moeten expliciet worden vermeld. HE voldoet geheel aan de Governancecode 2020.

2.3 Implementatie van governance in het verslagjaar

Op het gebied van governance heeft de RvT zich in 2020 met de onderstaande activiteiten bezig gehouden:

- zelfevaluatie (met externe begeleiding; afgerond in februari 2021);
- permanente educatie;
- goedkeuring van de ondernemingsstrategie 2020-2024;

- een evaluatie van de in 2019 gemaakte afspraken over het resultaat gericht samenwerken met een bouwbedrijf op het gebied van duurzaamheid;
- goedkeuring van het bod prestatieafspraken 2021 aan de gemeente Nuenen;
- ontslag en afspraken over het vertrek van de directeur-bestuurder per 1 januari 2021, aanstelling van een tijdelijk directeur-bestuurder en start van de werving en selectie van een nieuwe directeur-bestuurder;
- het actualiseren van een aantal governance documenten;
- het voeren van het uitvoerige governancegesprek met de Aw;
- goedkeuring van de statutenwijziging naar aanleiding van uitbreiding van 3 naar maximaal 5 leden van de RvT;
- goedkeuring aan het voornemen van het bestuur van Woningstichting Helpt Elkander om in de algemene vergadering van aandeelhouders van Combibouw Nuenen B.V. in liquidatie te besluiten tot het finaliseren van de ontbinding en liquidatie van Combibouw Nuenen B.V. in liquidatie;
- goedkeuring van het fiscaal statuut;
- goedkeuring ondernemings- en organisatiestrategie;
- gesprek met de AW over de governance (zie ook paragraaf 3.1).

3. VERSLAG VANUIT TOEZICHTHOUDENDE ROL

3.1 Toezicht op strategie

Strategische verdieping

In 2018 stelde HE een nieuw strategisch plan op, nadat het besluit genomen was zelfstandig te blijven. In 2019 vond onder leiding van de directeur-bestuurder een verdere strategische verdieping plaats, die eind 2019 resulteerde in een herijkte ondernemingsstrategie voor de periode 2020-2024. Deze is begin 2020 goedgekeurd door de RvT.

Aan de totstandkoming van het plan heeft in 2018/2019 een uitvoerige maatschappelijke verkenning ten grondslag gelegen. De implementatie van het plan is in 2020 uitgebreid besproken met de directeur-bestuurder en de organisatie. Er heeft een verdere verkenning (met als externe adviseur Finance Ideas) plaats gevonden over de lange termijn financiële haalbaarheid. De risico's zijn hier verder in beeld gebracht. Geconcludeerd is dat bij ongewijzigd overheidsbeleid (vasthouden aan verhuurdersheffing, vpb regime, huurbeleid en een steeds grotere regeldruk) er moet worden bijgestuurd in de volkshuisvestelijke ambities. Zoals het voor veel corporaties in Nederland geldt, zijn ook wij niet in staat de grote maatschappelijke volkshuisvestelijke vraag één op één in te vullen. We hebben in 2020 onze risico's verkend en in kaart gebracht. Ook wij lopen economisch op termijn vast indien we niet tijdig bijsturen. Die bijsturing is in gang gezet. Ons uitgangspunt is het op lange termijn kunnen continueren van onze huidige volkshuisvestelijke inspanningen en waar mogelijk en verantwoord invulling geven aan een zich ontwikkelende maatschappelijke volkshuisvestelijke vraag. We zullen in 2021 daarover het maatschappelijk gesprek blijven voeren. In 2020 hebben we ingestemd met een doorontwikkeling van onze organisatie vanuit het perspectief van de implementatie van ons ondernemingsplan. We hebben ingestemd met diverse maatregelen ten aanzien van cultuur, structuur en ondersteunende systemen. Alle beperkende maatregelen rondom Covid-19 legden en leggen op dit alles een grote druk. We onderkennen dat bij gebrek

aan reguliere communicatiemogelijkheden er veel druk staat op alle processen. Waar er daardoor sprake is van een grens aan het haalbare staat onvermijdelijk de voortgang onder spanning.

Governance inspectie

Door de Aw is in oktober 2020 een governance inspectie uitgevoerd. Deze inspectie is onderdeel van het reguliere toezicht dat door de Aw wordt uitgeoefend, maar stond ditmaal mede in het licht van het voorgenomen afscheid van de directeur-bestuurder. De conclusies zijn vervat in een (openbare) brief. Hieronder treft u de conclusies integraal aan. De opvolging is terstond ter hand genomen. In het kort geven we de stand van zaken aan.

Conclusie

Helpt Elkander heeft een turbulente tijd achter zich, die haar sporen ook in de governance heeft achtergelaten. De organisatie en de RvT van Helpt Elkander hebben geleden onder de spanning in de relatie tussen RvT en bestuurder en het daaruit voortvloeiende ontslag en de arbeidsrechtelijke schorsing van de bestuurder. Dat heeft er onder meer toe geleid dat een aantal zaken geen prioriteit heeft gekregen, of nog niet tot uitvoer is gebracht.

Tegelijkertijd heeft de RvT er blijk van gegeven het belang van de continuïteit van de organisatie in te zien. De huidige bestuurder a.i. speelt daarin een belangrijke adviserende en uitvoerende rol. Dat is een positieve ontwikkeling.

Op basis van de aangereikte stukken en de gevoerde gesprekken tijdens de governance inspectie concludeert de Aw dat de governance van de corporatie op enkele punten (nog) niet voldoet aan de criteria van good governance.

Om de komende periode met vertrouwen in te kunnen gaan, is het nodig om op een aantal punten als organisatie in het geheel en de RvT in het bijzonder slagen te maken om zo de governance weer te herstellen en op een voldoende en adequaat niveau te brengen. Dat gaat niet vanzelf, maar de Aw ziet dat de wil om dit op te pakken aanwezig is en heeft hier vertrouwen in."

Interventies en toezichtafspraken

Deze inspectie geeft de Aw aanleiding tot de volgende interventies:

- *De Aw verzoekt Helpt Elkander om met een verbeterplan inclusief tijdspad te komen, gericht op het vernieuwen van de systemen, waaronder het primaire informatiesysteem, inclusief de benodigde checks & balances (hard & soft controls)."*

Reactie: het plan is in voorbereiding en door onze RvT in december 2020 goedgekeurd. In januari 2021 is de Aw hierover geïnformeerd.

- *De Aw verzoekt de RvT om op korte termijn een zelfevaluatie te organiseren betreffende de achterliggende periode en de daaruit voortvloeiende afweging t.a.v. de samenstelling van de RvT, uiterlijk voor het einde van Q1 2021 en de Aw hierover te informeren, middels een verslag met daarin de uitkomst van de afweging m.b.t. de samenstelling van de RvT.*

Reactie: In december 2020 is de jaarlijkse zelfevaluatie gestart, ditmaal onder externe begeleiding van mevrouw Hanemaaijer. Specifiek aandachtspunt was ditmaal de voorgenomen uitbreiding van de RvT. In februari 2021 is door de raad besloten om de werving en selectie te starten van een tweetal ervaren leden, waarvan één ter opvolging van het per eind 2021 aftredende lid en één ter uitbreiding.

- *De Aw ontvangt uiterlijk 1 mei 2021 van de RvT een aanpak waarmee de RvT de ervaren veiligheid binnen Helpt Elkander en het contact tussen RvT en de organisatie wil herstellen.*

Reactie: Wij zijn langs een aantal lijnen gestart. Onze nieuwe voorzitter heeft inmiddels uitgebreide kennismakingsgesprekken gevoerd met alle medewerkers. In december 2020 is de structuur van de organisatie aangepast. Het directieoverleg is daarbij vervangen door een kernteam en er zijn meer checks en balances binnen het besluitvormingsproces binnen de organisatie afgesproken. Eén daarvan is de formele versterking van de onafhankelijke positie van de controller ten opzichte van de directeur-bestuurder. In 2021 worden gezamenlijke gesprekken voorbereid tussen RvT en de werkorganisatie met als thema veiligheid.

Daarnaast maak ik de volgende toezichtafspraken met u:

- *De Aw draagt de RvT op om in samenspraak met de bestuurder a.i. dan wel de nog te werven bestuurder tot een verbeterde en samen gedeelde toezichtvisie en toetsingskader te komen, waarin ook ruimte is voor de authenticiteit en de rol van de bestuurder.*

Reactie: De uit 2015 daterende toezichtvisie zal in 2021 worden herijkt en vastgesteld, in twee stappen. Een concept wordt opgesteld door de RvT in zijn nieuwe samenstelling, onder begeleiding van mevrouw Hanemaaijer als externe deskundige. Vaststelling zal plaatsvinden na bespreking met de nieuw te benoemen directeur-bestuurder, zodat wederom sprake is van een gedeelde visie.

- *De Aw verzoekt de bestuurder (a.i.) de Aw te blijven informeren omtrent de ontwikkelingen in de organisatie.*
- *Gelet op het belang van een geslaagde werving van de nieuwe bestuurder verzoekt de Aw om actief geïnformeerd te worden over de opdrachtverstrekking, het gehanteerde profiel, de voortgang en het resultaat van het wervingsproces.*

Reactie: De Aw is sinds oktober 2020 regelmatig geïnformeerd over de genoemde onderwerpen.

3.2 Toezicht op financiële en operationele prestaties

Op 16 april 2020 heeft de RvT het jaarverslag en jaarrekening 2019 en het accountantsverslag besproken met de manager Financiën van HE en de externe accountant en deze vervolgens vastgesteld. De toenmalige directeur-bestuurder was door ziekte afwezig. In de vergaderingen van 11 juni en 15 oktober zijn respectievelijk de 1^e en 2^e tertiaalrapportage besproken in de RvT.

De RvT kent vanwege zijn beperkte omvang geen afzonderlijke auditcommissie. Zie ook paragraaf 2.1. Vanwege de strategische keuze om scherp(er) aan de wind te gaan varen en het aangescherpte risicoprofiel dat dit met zich meebrengt, is de RvT nauw betrokken geweest bij de totstandkoming van de begroting. Deze begroting is op 24 november goedgekeurd.

Het aangescherpte risicoprofiel en de voortdurend toenemende externe financiële druk op de corporatiesector, waaraan ook HE onderhevig is, zal leiden tot een meer flexibele inrichting van het meerjarenbeleid, zodat beter kan worden bijgestuurd indien dat noodzakelijk moet worden geacht.

Voorts heeft de RvT kennisgenomen van de integrale beoordelingsbrief van Aw over 2019, de brief naar aanleiding van de governance inspectie en de brief van WSW over het borgingsplafond en de borgbaarheid.

3.3 Toezicht op volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties

Volkshuisvestelijk: bod en prestatieafspraken

Afspraken over de bijdragen van HE aan het volkshuisvestingsbeleid van de gemeente zijn vastgelegd in de prestatieafspraken 2020-2024 met de gemeente en de overige corporaties in Nuenen en hun huurdersorganisaties.

Het bod dat HE jaarlijks opstelt, is op 11 juni goedgekeurd door de RvT. Het bod was dit jaar een gezamenlijk bod van de in Nuenen werkzame corporaties en hun huurdersorganisaties, wat door een gezamenlijk initiatief van HE en gemeente Nuenen tot stand is gekomen. Het bod bevatte dit jaar geen concrete inhoudelijke bijdrage van corporaties aan het woonbeleid van de gemeente, maar procesafspraken voor de aanpak van het prestatieafsprakentrajec. Ten eerste is afgesproken het goede te behouden en de prestatieafspraken 2020-2024 door te trekken naar het volgende jaar en te actualiseren waar nodig. De ruimte die hierdoor in het proces is ontstaan, is gebruikt om met bewoners, corporaties, gemeente en andere maatschappelijke partners zoals zorg en welzijnspartijen te verkennen hoe we gezamenlijk tot het oplossen van maatschappelijke vraagstukken kunnen komen. Dit vanuit de gedachte dat voor steeds meer maatschappelijke vraagstukken geldt dat ze als individuele organisatie niet op te lossen zijn. Bureau FRAEY heeft in opdracht van HE en gemeente een analyse uitgevoerd. Een brede dialoogsessie met maatschappelijke partners om gezamenlijk tot maatschappelijke opgaven te komen, is vanwege Covid-19 geannuleerd.

In december ondertekenden de gemeente, corporaties en huurdersorganisaties de geactualiseerde prestatieafspraken 2020-2024.

Hiervoor (3.1) hebben we al stilgestaan bij de in 2020 verder uitgewerkte risicoanalyse van de haalbaarheid. Geconcludeerd is dat we onze grenzen bereiken. In 2021 zullen we dit met onze omgeving moeten gaan bespreken.

Visitatie

In augustus 2019 hebben we kennisgenomen van het visitatierapport (2015-2018). De aanbevelingen zijn ook in 2020 verder onderwerp van gesprek geweest. De koppeling tussen financiële investeringen en de beoogde maatschappelijke effecten hebben we verder uitgewerkt. De uitvoering van het advies om een scherpe discussie met lokale partners te

voeren over de toekomstige opgaven in Nuenen en ieders bijdrage daaraan, is belemmerd door alle maatregelen rondom Covid-19. Het door onze organisatie gezamenlijk met de gemeente voorbereide gesprek over de onderlinge samenwerking van betrokken maatschappelijke partners en daarbij de benoeming van de maatschappelijke/volkshuisvestelijke opgaves is geannuleerd in afwachting van betere tijden.

Klachtenafhandeling

HE is aangesloten bij de Regionale Geschillencommissie Wonen (RGC). De RvT heeft op 3 september het jaarverslag 2019 besproken van de RGC. In 2019 zijn er geen klachten doorgezet naar de geschillencommissie. In 2019 is wel een uitspraak gedaan in een zaak uit 2018. HE kon zich niet vinden in de uitspraak waarin verplicht wordt een procedure te starten tot ontbinding en ontruiming van de veroorzaker in deze zaak. HE heeft de RGC laten weten geen uitvoering te geven aan opstarten procedure tot ontbinding, omdat dit ethisch niet correct gevonden wordt. De zaak is uiteindelijk inhoudelijk naar tevredenheid van klager opgelost.

Overige belangrijke volkshuisvestelijke dossiers

- In het verslagjaar heeft de RvT (vanwege de maatschappelijke gevoeligheid en daarmee het afbreukrisico van dit dossier) meerdere malen gesproken met de toenmalige directeur-bestuurder over de aanpak met betrekking tot de overname van woonwagencentrales en de rolverdeling en relatie tussen HE en gemeente in dit dossier. Geconstateerd is dat er een nieuwe start is gemaakt met de afspraak nu op korte termijn een due diligence onderzoek door te voeren. Ons beleid blijft erop gericht op korte termijn aanvaardbare volkshuisvestelijke oplossingen te vinden voor deze doelgroep.
- Een ander terugkerend dossier in de RvT-vergadering was het resultaat gericht samenwerken met een aannemer op het terrein van projecten duurzaamheid. Er is een evaluatie uitgevoerd van de afspraken. Op basis hiervan zijn er aanscherpingen doorgevoerd in het samenwerkingsproces.
- De RvT verleende op 6 februari en 16 april (aanpassing) goedkeuring aan de huurverhoging 2020.
- Tot slot zijn diverse besluiten genomen rondom verkoop en het toevoegen van woningen aan de verkooplijst.

3.4 Toezicht op risicobeheersing

In het kader van de risicobeheersing is vanwege de omvang van de RvT geen aparte auditcommissie ingesteld. Het lid van de RvT met financieel profiel fungeert in de praktijk als eerste aanspreekpunt ten aanzien van financiële zaken en risicobeheersing.

De RvT hecht veel waarde aan het in kaart brengen van risico's en de bijbehorende beheersmaatregelen. De voorgenomen uitbreiding van de RvT in 2021 is dan ook aanleiding geweest voor de instelling van een formele auditcommissie in het voorjaar van 2021.

Er is ook in 2020 uitvoering stilgestaan bij de risicobeheersing. In de periodieke rapportages is een afzonderlijk hoofdstuk 'risicoparagraaf' opgenomen met daarin zowel de uitvoerings- als strategische risico's in kaart gebracht met daarbij per aandachtsgebied een risico-omschrijving gegeven en de daarbij door HE genomen beheersmaatregel. Door het bespreken van de

(periodieke) rapportages worden de risico's daarom steeds weer opnieuw onder de aandacht gebracht in alle gremia binnen HE.

Daarnaast is met ingang van 2020 een 3-jarige overeenkomst aangegaan met Finance Ideas waarin zij regelmatig een financiële doorrekening maakt van onze middelen en opgaven bij het opstellen van de jaarlijkse begroting zodat wij steeds de mogelijkheid hebben om tijdig onze plannen en/of ambities bij te stellen. Zo is ook mede naar aanleiding daarvan besloten onze strategie voor de verduurzaming te heroverwegen.

3.5 Toezicht op verbindingen

HE beschikte bij de start van het verslagjaar over 1 verbinding. In 2020 is de verbinding beëindigd met Combibouw. Er zijn geen verbindingen meer.

Een formeel nieuw verbindingenstatuut is, conform wettelijk voorschrift, in 2016 vastgesteld. Wij hebben geen voornemen tot het aangaan van enige nieuwe verbinding en dat vormt dan ook het uitgangspunt van het verbindingenstatuut.

3.6 Opdrachtgeverschap externe auditor

In 2019 is de huidige accountant Q-concepts benoemd. Tijdens de vergadering van 24 november 2020 hebben we kennisgenomen van de uitkomsten van de interim controle en de managementletter. Organisatie en RvT herkennen de aanbevelingen van de accountant voor verdere verbetering. HE gaat hiermee aan de slag. Bijzonder aandachtspunt is de gewenste verdere versterking van de control-functie, noodzakelijk door de toegenomen omvang en complexiteit van de volkshuisvestelijke opgave in relatie tot de middelen van de organisatie. In dit verband zijn contacten gelegd met twee collega corporaties die met eenzelfde vraagstuk zitten, om te bezien of er mogelijkheden zijn om dit in gezamenlijkheid op te pakken.

Bij de totstandkoming van de begroting 2021 is Finance Ideas gevraagd te adviseren over de meerjarige gevolgen van de geformuleerde voornemens. Dit heeft geleid tot een eerste bijsturing van de (meerjaren) begroting en de vraag aan de organisatie in 2021 met een herijking te komen van uitgangspunten en uitvoerbare volkshuisvestelijke scenario's tegen de achtergrond van ons wenselijk programma. De advisering van het WSW over onze risico's is hierbij betrokken.

3.7 Invulling werkgeversrol voor bestuur en RvT-aangelegenheden

Om de werkgeversrol goed in te vullen, werkt de RvT van HE met een selectie- en remuneratiecommissie. 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. Daarbij neemt de commissie de voor de sector woningcorporaties geldende wetgeving en/of codes in acht.

Sinds 1 januari 2019 was de heer Bas (S.Ch.P.) Maassen als directeur-bestuurder benoemd en in dienst van HE. In 2019 heeft de RvT al regelmatig aandacht besteed aan de samenwerking

tussen RvT en de directeur-bestuurder. In augustus 2019 heeft met externe begeleiding van KPMG een eerste evaluatief gesprek plaatsgevonden over deze samenwerking. Begin 2020 is dit punt opnieuw geagendeerd. Dit heeft geleid tot verschillende indringende gesprekken tussen Raad van Toezicht en de directeur-bestuurder. Een poging om met een mediator verschillen te overbruggen heeft geen oplossing gebracht. De raad kwam vervolgens op 21 juli 2020 unaniem tot de conclusie dat er sprake was van blijvende onoverbrugbare verschillen van opvatting over wederzijdse rollen en verantwoordelijkheden. Dat heeft geleid tot het unanieme besluit van de RvT tot het ontslag van de heer Maassen als directeur-bestuurder per deze datum. Per zelfde datum is de heer Maassen arbeidsrechtelijk geschorst met het voornemen hem te ontslaan. Dit voornemen is voorgelegd aan de bevoegde rechter. Dit heeft niet geleid tot een zitting en een uitspraak. Met de heer Maassen is daaraan voorafgaand in het najaar een vaststellingsovereenkomst gesloten om de arbeidsrechtelijke verhouding per 1 januari 2021 te beëindigen. Daarmee werd de ingezette rechtsgang beëindigd. Over de inhoud van de verschillen van opvatting en over het proces is de Aw uitvoerig geïnformeerd.

Per 22 juli 2020 is de heer Ton Streppel benoemd als waarnemend directeur-bestuurder. Met de heer Streppel is een zeer ervaren volkshuisvester en mensgerichte waarnemer binnengekomen. De heer Streppel heeft gezorgd voor herstel van relaties, heroriëntatie op de organisatiestructuur en focus op de kerntaken van een woningcorporatie.

Binnen onze raad was er ook een wisseling van de wacht. Met ingang van 10 oktober 2020 is mevrouw drs. Carla (C.F.H.) Grootjen aangetreden als voorzitter van onze RvT. Zij volgde mevrouw drs. Marlie (M.A.J.) Bongaerts-Steendam op, die dit jaar het einde van haar benoemingster bereikte. In het voorjaar van 2020 was een openbare werving gestart, begeleid door Berenschot Search. Met instemming door de Aw is mevrouw Grootjen op 3 september 2020 door onze RvT definitief benoemd.

De raad is mevrouw Bongaerts veel dank verschuldigd voor haar grote inzet in alle jaren voor HE en de professionele wijze waarop zij haar rol heeft ingevuld.

Het voornemen was om in 2020 een 4^e lid van de RvT te werven: de tweede voorkeurszetel namens de huurders. Het profiel was volkshuisvestelijk en breed maatschappelijk. De RvT heeft medio 2020 besloten de werving op te schorten tot 2021. Achtergrond was de nieuwe bestuurlijke situatie die medio 2020 is ontstaan.

Beloningskader en beloning

Voor de honorering van de directeur-bestuurder en de toezichthouders 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 voor de directeur-bestuurder is gesteld op een bedrag van € 106.000.

De beloning van de directeur-bestuurder wordt verantwoord in paragraaf 6.6 van het Volkshuisvestingsverslag in deel B. De bezoldiging van de RvT is hiervan afgeleid. Voor de RvT bezoldiging is de beroepsregel bezoldiging toezichthouders van de VTW gevolgd.

3.8 Organisatiecultuur en integriteit

De cultuur van de organisatie kenmerkt zich al jaren door openheid en integriteit. Het is gebruikelijk dat er door het jaar heen zowel formele als informele contacten zijn van (leden van de) RvT en alle medewerkers. Ook in 2020 zijn er diverse contactmomenten geweest. Het

jaarlijkse gesprek tussen een van de RvT leden en de medewerkers van HE stond gepland voor 17 maart. Dit overleg kon vanwege Covid-19 geen doorgang vinden.

Op 13 oktober vond de eerste digitale kennismaking plaats tussen de nieuwe voorzitter RvT en de medewerkers tijdens een personeelsoverleg. Tevens heeft er met elke medewerker individueel een kennismakingsgesprek plaatsgevonden.

Na het ontslag van de directeur-bestuurder kwam naar voren dat niet alle medewerkers zich in de periode van de scheefgroei van de verhoudingen tussen de RvT en de voormalige directeur-bestuurder voldoende veilig hebben gevoeld zowel richting RvT als richting directeur-bestuurder. De RvT trekt zich dit aan en heeft dit samen met de directeur-bestuurder a.i. met de medewerkers bespreekbaar gemaakt. Een veilige cultuur is de basis voor het functioneren van onze organisatie. In 2021 blijft dit een belangrijk punt op de gezamenlijke agenda.

HE beschikt over een integriteitscode en een Regeling omgaan met vermoeden misstand. 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 2 jaar wordt de integriteitscode geëvalueerd en zo nodig bijgesteld. De code staat op de website. In 2020 was er geen sprake van een tegenstrijdig belang.

Vertrouwenspersoon

In het kader van de integriteitscode en Regeling omgaan met vermoeden misstand en de Gedragscode ongewenst gedrag heeft HE een vertrouwenspersoon benoemd.

4. OVER DE RAAD VAN TOEZICHT

4.1 Samenstelling

Profielchetsen

De RvT is van oordeel dat hij voldoende divers is samengesteld wat betreft deskundigheden en competenties. De samenstelling en deskundigheden van de RvT sluiten aan bij de beschrijving daarvan in de profielchets van de RvT. De profielchets is te vinden op de website van HE. Zodra zich een vacature voordoet, wordt een specifiek profiel opgesteld voor het te werven lid. In 2021 worden nieuwe leden geworven. Het betreft de uitgestelde werving van een 4^e lid. Ook zal wegens het aftreden van een lid wegens het bereiken van zijn wettelijke termijn een vervanger worden geworven. Het 4^e aan te stellen lid van de raad is een door huurders voor te dragen kandidaat.

Benoeming

De RvT bestond in 2020 uit 3 commissarissen.

Schema samenstelling & rooster van aftreden

Mevr. Drs. C.F.H. (Carla) Grootjen	Voorzitter RvT met ingang van 10 oktober 2020
Deskundigheidsprofiel:	Governance, volkshuisvestelijk
Lidmaatschap commissies:	Lid remuneratiecommissie
Huidige functie:	Directeur/eigenaar Carla Grootjen Advies
Nevenfuncties:	Voorzitter RvT Frencken College Voorzitter RvT VO-Content tot 2-7-2020 Lid Raad van Advies Ondernemingsfonds Laarbeek tot 1-10-2020
Geboortedatum:	21 november 1956
Benoeming:	10 oktober 2020
Datum aftreden:	10 oktober 2024
Herbenoembaar:	10 oktober 2024
Mevr. drs. M.A.J. (Marlie) Bongaerts	Voorzitter RvT tot 10 oktober 2020
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:	10 oktober 2020
Dhr. mr. drs. E.S. (Eric) Rijnders	Vicevoorzitter RvT
Deskundigheidsprofiel:	Financieel-economisch, juridisch
Lidmaatschap commissies:	Geen
Huidige functie:	Directeur Stichting Janivo
Nevenfuncties:	Lid RvC Rendo Groep NV Lid RvC Woningstichting Centrada Lid RvC NV Bergkwartier Lid RvC Stichting Monumentenwacht Noord-Brabant Lid RvT Stichting Vitus Zuid Lid RvT Stichting DBF Lid RvT Stichting Nederlands Helsinki Comité Lid Commissie Toezicht Arrestantenzorg Midden-Nederland Voorzitter monumentencommissie gemeente Oldebroek Voorzitter RvC HMO (ingående 1 juli 2020)
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:	Directeur Stichting Opmaat (tot 1 juli 2020)
Nevenfuncties:	Geen
Geboortedatum:	7 februari 1960
Benoeming:	8 december 2014
Herbenoeming:	8 december 2018
Datum aftreden:	1 april 2021 *)

*) Per 7 april 2021 is mevrouw Jacobs benoemd als tijdelijk commissaris.

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 hertoe opgestelde wet- en regelgeving en bedrijfsregels heeft en zal gedragen. Bij de benoeming van nieuwe commissarissen 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 2020 zijn geen tegenstrijdige belangen 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 strijdig zijn met 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. Dat geldt voor huurders, medewerkers en andere belanghebbenden. De huurderscommissaris is nauw betrokken bij HP en minimaal één keer per jaar aanwezig bij het overleg met HP. Daarnaast sluit één lid tenminste 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. De tertiaalrapportages vormen daarbij een belangrijke informatiebron voor de RvT, evenals de oordelen van de accountant en de extern toezichthouders. Om zijn taken goed te kunnen vervullen, heeft de RvT zich in het verslagjaar regelmatig ook mondeling en schriftelijk door de directeur-bestuurders laten informeren over lopende dossiers.

De RvT is van oordeel dat de planning- en controlcyclus van HE goed functioneert en toereikende informatie genereert voor de toezichthoudende taak van de commissarissen. 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.

Lidmaatschappen

De leden van de RvT zijn allen 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. Hiervoor is een budget beschikbaar.

Zelfevaluatie

De RvT bespreekt tenminste 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 2 jaar doet de RvT dat onder onafhankelijke, externe begeleiding. Alhoewel volgens de cyclus niet noodzakelijk in 2020, heeft de RvT ervoor gekozen de zelfevaluatie (afgerond begin 2021) onder onafhankelijke, externe begeleiding van mevrouw M. Hanemaaijer te doen. Tijdens de zelfevaluatie is onder andere stilgestaan bij de continuïteit en toekomstige behoefte in het toezicht, onder meer met het oog op het vertrek van de heer Rijnders eind 2021 en de ontstane bestuurlijke situatie. Besloten is om het eerste kwartaal 2021 nieuwe leden te werven. Onderdeel van het wervingstraject is een heroverweging van de benodigde profielen in relatie tot de profielen van de op dit moment zittende leden. Het verslag van de zelfevaluatie is gearchiveerd.

Permanente educatie

Alle leden van de RvT hebben voldaan aan het Reglement Permanente Educatie van de VTW. In 2020 gold voor de commissarissen een minimum van 5 PE-punten. Voor de nieuwe voorzitter (die per 10 oktober 2020 benoemd is) gold een minimum van 1 PE-punt. Aan de norm is voldaan.

Overzicht behaalde PE-punten in 2020

Datum	Cursus	Mw. C.F.H. Grootjen	Dhr. E.S. Rijnders	Mw. H.J.A.M. Bevers
08-05-2020	Toezicht op Digitalisering			2
13-05-2020	Woningcorporaties tijdens de coronacrisis		2	
28-05-2020	Corona en Governance	2		
08-07-2020	Opgaven en middelen van de corporatiesector		2	
09-10-2020	Toezicht op energietransitie in de woningcorporatiesector			2
07-12-2020	Verantwoorde rebellie & verantwoord toezicht: Governance bij collectieve woonvormen voor ouderen			2
21-12-2020	De rol van de RvC bij vastgoedinvesteringen		2	
Totaal aantal PE-punten		2	6	6

4.3 Bezoldiging

De bezoldiging van commissarissen bij HE vindt plaats volgens de beroepsregel Bezoldiging commissarissen. Deze regeling van de VTW is op 24 november 2016 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 en de maximale bezoldiging beroepsregeling ligt daarom duidelijk onder de maximale bezoldiging die op basis van de wettelijke bepalingen van de WNT is toegestaan. 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 bezoldigingsmaximum WNT voor leden en voorzitters van interne toezichthoudende organen bedraagt 10% respectievelijk 15% van het voor HE geldende bezoldigingsmaximum van € 106.000. De bezoldiging is onafhankelijk van de prestaties van de corporatie en daarmee is het onafhankelijk functioneren van de RvT gewaarborgd. De RvT volgt de beroepsregeling VTW.

Gegevens 2020 (Bedragen x € 1)	C.F.H. Grootjen	M.A.J. Bongaerts	E.S. Rijnders	H.J.A.M. Bevers
Functiegegevens	Voorzitter	Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling	10/10 – 31/12	1/1 – 09/10	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12
Bezoldiging				
Totale bezoldiging	2.789	9.561	8.250	8.250
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	3.606	12.294	10.600	10.600
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bedrag en reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

4.4 Vergaderingen, overig

Vergader- en besluitenschema

In totaal heeft de RvT in 2020 6 maal vergaderd, waarvan 5 maal in het bijzijn van de directeur-bestuurder. Op 16 april was de directeur-bestuurder wegens gezondheidsredenen afwezig. Deze vergadering heeft doorgang gevonden in aanwezigheid van de manager Klant en Markt van HE. Onderstaand een overzicht van de vergaderdata met de belangrijkste onderwerpen.

Vergaderdatum	Belangrijke onderwerpen
6 februari 2020	Goedkeuring verkoopbesluit Kloosterstraat 15 Goedkeuring huurverhogingsvoorstel 2020 Bespreken samenwerking Huurdersplatform/huurdersparticipatie Goedkeuring Treasuryjaarplan 2020 Goedkeuring op aanpassing statuten i.v.m. uitbreiding RvT Goedkeuring VSO HE/Archipel Goedkeuring Ondernemingsstrategie 2020-2024
16 april 2020	Goedkeuring bestuursbesluit tot ontbinding Combibouw Nuenen BV Vaststelling jaarverslag 2019 Goedkeuring sloopbesluit Vinkenhofjes Bespreken samenwerking Huurdersplatform/huurdersparticipatie Goedkeuring aanpassing huurverhogingsvoorstel 2020 Stand van zaken overdracht woonwagenlocaties Invulling vacature ontwikkelaar maatschappelijke waarde Voortgang strategische personeelsontwikkeling Werving en selectieprocedure nieuwe RvT-leden
11 juni 2020	Goedkeuring bestuursbesluit herinrichting locatie Mieke Sandershof Goedkeuring uitvraagfasedocument project Wederikdreef

3 september 2020	<p>Aanpak huurdersparticipatie 2.0 1^e Tertiaalrapportage Goedkeuring uitgangspunten begroting 2021-2025 Goedkeuring voortzetten huidige prestatieafspraken Bevestiging benoeming tijdelijk bestuurder A.G.M. Streppel per 22 juli 2020 Benoeming C.F.H. Grootjen als lid RvT in de functie van voorzitter per 10-10-2020 Terugkoppeling gesprekken mw. Bongaerts en dhr. Streppel met Aw op 12-8-2020 Goedkeuring fiscaal statuut</p>
15 oktober 2020	<p>Afhandeling liquidatie Combibouw Bespreking rapportage due dilligence SOK verduurzamingsprojecten</p>
24 november 2020	<p>Goedkeuring investeringsvoorstel Bernhardstraat Bespreking managementletter met de accountant Goedkeuring geactualiseerde verkooplijst Goedkeuring investeringsvoorstellen 'de Meeuwen' en Jacobushoek Goedkeuring rapportage onderzoek SOK verduurzaming Goedkeuring begroting 2021-2025 Goedkeuring ondernemings- en organisatiestrategie</p>

Naast deze reguliere vergaderingen heeft de RvT in een ingelaste vergadering op 21 juli het besluit genomen tot ontslag van de directeur-bestuurder en tot schorsing van de heer Maassen. De heer Maassen was wegens gezondheidsredenen niet bij deze vergadering aanwezig.

Voorts heeft de RvT diverse informele overleggen gehad, onder andere ter bespreking van de ontstane bestuurscrisis, ter voorbereiding op de governance-inspectie die op 15 oktober plaatsvond en de gesprekken met kandidaat-toezichhouders en de zelfevaluatie.

Overleg met huurders(vertegenwoordiging)

Het contact met HP verloopt primair via de directeur-bestuurder en onze medewerker Ontwikkeling maatschappelijke waarde. Het lid, dat op voordracht van de huurders is benoemd, houdt voeling met de huurdersvertegenwoordiging over de kwaliteit van het overleg met de organisatie.

Het geplande formele overleg tussen RvT en HP op 16 maart 2020 is geannuleerd als gevolg van de coronamaatregelen. Op 24 november 2020 heeft een informeel overleg plaatsgevonden tussen HP en RvT. Daarin heeft HP ook kennis gemaakt met de nieuwe voorzitter RvT.

Daarnaast heeft regelmatig overleg plaatsgevonden tussen de huurderscommissaris en HP over onder andere de relatie tussen HP en HE. HP was ook betrokken bij de selectieprocedure van een nieuwe commissaris.

De RvT heeft geconstateerd dat het regulier overleg tussen HE en HP met de directeur-bestuurder a.i. weer constructief verloopt. Door HP wordt in 2021 een adviseur aangetrokken om tot een betere ontwikkeling van de participatie te komen. Door Covid-19 en de lockdown is er sprake van een lastige situatie om stappen te zetten.

Overleg medewerkers

HE organiseert minimaal 2 keer per jaar een personeelsoverleg (conform artikel 35b van de Wet op de ondernemingsraden), waarbij het voltallige personeel de gelegenheid krijgt haar

mening en advies te geven. Een lid van de RvT sluit eens per jaar aan bij het personeelsoverleg, als afvaardiging van de RvT. Het eerste personeelsoverleg wat gepland stond op 17 maart, is als gevolg van de coronamaatregelen niet door gegaan. Het tweede personeelsoverleg vond plaats op 13 oktober 2020. De nieuwe voorzitter van de RvT heeft zich daarin voorgesteld aan de medewerkers en aangegeven op korte termijn met elke medewerker persoonlijk kennis te gaan maken.

Overleg met overige stakeholders

HE betreft haar belanghouders bij haar beleid en heeft regelmatig overleg met haar belanghouders. Hierbij voldoet HE aan de geldende wet- en regelgeving, zoals bijvoorbeeld in de Governancecode Woningcorporaties 2015 is vastgelegd. De RvT heeft zich steeds door de directeur-bestuurder van HE laten informeren over het gevoerde overleg met verschillende stakeholders. Hiertoe is een belanghebbendenmatrix opgesteld. Hierin staat met welke belanghebbenden HE contacten heeft, hoe vaak er overleg/contact plaatsvindt en over welk onderwerp. Tevens is daarbij inzichtelijk gemaakt wat de rol van de bestuurder en de RvT ten opzichte van die belanghouders is. De RvT acht de dialoog, via de directeur-bestuurder, met de stakeholders van belang om de volkshuisvestelijke opgave goed te kunnen uitvoeren. De omstandigheden in 2020 vanwege Covid-19 hebben de communicatie aanzienlijk bemoeilijkt. Er was geen ruimte voor een georganiseerde ontmoeting met onze stakeholders.

5. TOT SLOT

5.1 Vooruitblik

Ook 2021 is gestart met alle belemmeringen veroorzaakt door Covid-19. De hoop is dat we ondanks alle belemmeringen toch onze huurders op een goede manier kunnen bedienen. We hopen in goed overleg met de gemeente het project Wederikdreef daadwerkelijk te gaan bouwen. Ook hopen we onze afspraken met de gemeente over huisvesting van de Sinti bewoners te kunnen gaan invullen. Op het gebied van duurzaamheid hopen we weer een forse stap te zetten.

Dit vergt veel van HE én van het netwerk. In financiële zin zijn we gedwongen om verantwoorde keuzes te maken en noodzakelijke afwegingen uit te voeren. Maar ook in organisatorische zin vraagt de opgave veel van HE. De doorontwikkeling van de interne organisatie wordt doorgezet. Er komt een nieuwe directeur-bestuurder. De RvT wordt in 2021 uitgebreid met minimaal een vierde toezichthouder.

5.2 Dankwoord

Het jaar 2020 was een bewogen jaar voor HE. De RvT spreekt zijn waardering uit voor de resultaten die HE in het afgelopen jaar ondanks het zware weer heeft behaald. De RvT dankt hiervoor zowel alle medewerkers van HE, de interim directeur-bestuurder als de huurders die betrokken zijn bij het huurdersplatform.

Raad van Toezicht
Woningstichting Helpt Elkander

drs. C.F.H. Grootjen
voorzitter

mr. drs. E.S. Rijnders
vicevoorzitter

J.C.M. Jacobs
lid

JAARREKENING

1. Kengetallen

Boekjaar	2020	2019	2018	2017	2016
Woningen en woongebouwen	1.367	1.376	1.359	1.362	1.365
Garages en parkeerplaatsen	114	114	116	116	119
MOG	18	18	19	19	28
BOG	4	4	4	4	5
Overige	2	2	2	2	3
Totaal verhuureenheden	1.505	1.514	1.500	1.503	1.520
Aantal verhuureenheden gewogen	1.430	1.439	1.425	1.428	1.450
Aantal verhuureenheden gewogen gemiddeld	1.435	1.432	1.439	1.453	1.458
Specificatie woningvoorraad naar huurklasse					
Goedkope woningen	137	207	207	244	187
Betaalbare woningen	1.004	940	923	862	914
Dure woningen < huurtoeslaggrens	204	204	204	228	248
Dure woningen > huurtoeslaggrens	22	25	25	28	16
Totaal woningen en woongebouwen	1.367	1.376	1.359	1.362	1.365
Mutaties verhuureenheden					
Verkoop	-9	-6	-3	-17	-5
Sloop	0	0	0	0	-1
Nieuwbouw	0	20	0	0	0
Overige correctie	0	0	0	0	0
Totaal mutatie verhuureenheden	-9	14	-3	-17	-6
Cijfers verhuur en incasso					
Verhuringen (excl. nwbw)	110	80	94	101	89
Mutatiegraad	8,05	5,81	6,92	7,42	6,52
Leegstaande woningen (> 3mnd)	1	0	1	1	1
Huurachterstand in %	0,17	0,35	0,15	0,18	0,35
Huurderving in %	0,57	0,14	0,52	0,43	0,50
Cijfers personeelsbezetting (formatieplaatsen)					
Directie	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Beleid en Ondersteuning	1,6	1,5	1,5	1,5	1,3
Financiën	3,3	3,3	3,0	3,0	3,0
Vastgoed	2,9	2,9	3,0	3,0	3,0
Wonen	2,9	2,9	3,0	3,0	2,0
Totaal	11,8	11,6	11,5	11,5	10,3
Aantal vhe per fte	128	132	130	131	147
Salarissen en sociale lasten per fte in €	74.547	72.087	62.522	58.783	68.058
Salarissen en sociale lasten per gewogen vhe in €	614	576	505	473	483

Kengetallen (vervolg)

Boekjaar	2020	2019	2018	2017	2016
Huurklasse grenzen					
Goedkope woningen: <= €	432,51	424,44	417,34	414,02	409,92
Betaalbare woningen: > € en <= €	619,01	607,46	597,30	592,55	586,68
Dure woningen: > €	663,40	651,03	640,14	635,05	628,76
Huurtoeslaggrens: €	737,14	720,42	710,68	710,68	710,68
Kengetallen financiële continuïteit					
Solvabiliteit (beleidswaarde)	50,7	45,7	36,6	-	-
Loan to value (beleidswaarde)	45,8	50,4	64,8	-	-
Interest Coverage Rate (kasstroom)	1,4	1,6	1,7	1,6	1,9
Dekkingsratio (marktwaarde DAEB)	45,5	45,9	48,2	55,8	65,7
Onderpandratio (marktwaarde leningen en bezit)	44,6	44,9	47,2	54,6	64,0
Renterisico bedrijfseconomisch	8,3	11,7	1,5	-	-
Renterisico WSW	10,0	16,8	7,4	11,2	0,7
Rentabiliteit eigen vermogen	6,7	12,9	13,0	2,0	39,8
Rentabiliteit vreemd vermogen	3,7	4,0	3,9	3,9	3,9
Rentabiliteit totale vermogen	4,7	8,7	8,4	1,2	22,4
Financiële cijfers per gewogen vhe in €					
Reparatieonderhoud	391	293	298	257	241
Mutatieonderhoud	112	138	102	136	119
Incidenteel planmatig onderhoud	309	274	346	245	127
Planmatig onderhoud	1.215	871	821	761	565
Totale onderhoudslasten	2.027	1.577	1.566	1.399	925
Overige bedrijfslasten	2.075	1.861	1.961	3.371	2.112
Netto operationele kasstroom	695	1.092	1.354	1.254	1.966
Rentelasten	1.551	1.717	1.959	2.034	2.201
Bedrijfsresultaat	9.022	17.039	16.215	3.794	30.209
Jaarresultaat	7.808	13.968	12.396	1.667	31.700
Externe financiering	41.000	42.000	45.000	47.000	55.000
Eigen vermogen	117.000	108.000	95.000	82.000	79.000
Marktwaarde in verhuurde staat	155.000	147.000	1.000	1.000	1.000
Beleidswaarde	90.000	83.000	-	-	-
WOZ-waarde	185.000	178.000	-	-	-
Financiële cijfers per woning in €					
Marktwaarde in verhuurde staat	155.000	147.000	128.000	126.000	130.000
Beleidswaarde	88.000	79.000	64.000	75.000	89.000
WOZ-waarde	186.000	180.000	168.000	175.000	169.000

N.B. De genoemde normen onder kengetallen financiële continuïteit betreffen normen zoals die gezamenlijk gehanteerd worden door de externe toezichthouders WSW en Aw.

Berekeningswijze kengetallen financiële continuïteit

Solvabiliteit

(eigen vermogen o.b.v. beleidswaarde : totaal vermogen o.b.v. beleidswaarde) x 100 %

2020: $((166.682 - 221.272 + 129.329) : (239.364 - 221.272 + 129.329)) \times 100 = 50,7$

2019: $((155.516 - 212.120 + 119.465) : (230.217 - 212.120 + 119.465)) \times 100 = 45,7$

Loan to Value

(schuldrestant leningen : beleidswaarde vastgoedbezit) x 100 %

2020: $((52.475 + 6.741) : 129.329) \times 100 = 45,8$

2019: $((54.716 + 5.513) : 119.465) \times 100 = 50,4$

Interest Coverage Rate

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

2020: $(993 + 2.242 - 40) : 2.242 = 1,4$

2019: $(1.572 + 2.690 - 0) : 2.690 = 1,6$

Dekkingsratio

Marktwaarde WSW-geborgde leningen : marktwaarde DAEB vastgoedbezit x 100 %

2020: $((98.734) : 216.761) \times 100 = 45,5$

2019: $((95.315) : 207.702) \times 100 = 45,9$

Renterisico Bedrijfseconomisch

Financieringsbehoefte (nieuwe leningen) : schuldrestant WSW-geborgde leningen

2020: $(5.000 : (54.716 + 5.513)) \times 100 = 8,3$

2019: $(7.400 : (60.303 + 3.213)) \times 100 = 11,7$

Renterisico WSW

Aflossingen bestaande geldleningen : schuldrestant WSW-geborgde leningen

2020: $(6.013 : (54.716 + 5.513)) \times 100 = 10,0$

2019: $(10.687 : (60.303 + 3.213)) \times 100 = 16,8$

Rentabiliteit eigen vermogen

(Resultaat : eigen vermogen einde boekjaar) x 100 %

2020: $(11.166 : 166.682) \times 100 = 6,7$

2019: $(20.100 : 155.516) \times 100 = 12,9$

Rentabiliteit vreemd vermogen

(rentelasten : gemiddelde schuldrestant leningen) x 100 %

2020: $(2.218 : ((59.216 + 60.229) : 2)) \times 100 = 3,7$

2019: $(2.471 : ((60.229 + 63.516) : 2)) \times 100 = 4,0$

Rentabiliteit totaal vermogen

(Resultaat : totaal vermogen) x 100 %

2020: $(11.166 : 239.364) \times 100 = 4,8$

2019: $(20.100 : 230.217) \times 100 = 8,7$

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.

Dekkingsratio

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

Renterisico Bedrijfseconomisch

Onder renterisico Bedrijfseconomisch verstaan we de financieringsbehoefte in het betreffende jaar in een percentage van de totale, door het WSW geborgde, schuldrestant leningenportefeuille.

Renterisico WSW

Onder renterisico WSW verstaan we de optelsom van de (eind-)aflossingen van de langlopende leningen 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.

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>	31-12-2020	31-12-2019
Vaste activa		
1.0 Materiële vaste activa		
1.1 Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie	1.547	1.548
Totaal materiële vaste activa	1.547	1.548
2.0 Vastgoedbeleggingen		
2.1 DAEB-vastgoed in exploitatie	216.761	207.702
2.2 Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	4.511	4.418
2.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (VOV)	8.318	8.626
2.4 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	377	62
Totaal vastgoedbeleggingen	229.967	220.808
3.0 Financiële vaste activa		
3.1 Deelnemingen in groepsmaatschappijen	-	77
3.2 Vorderingen op groepsmaatschappijen	-	-
3.3 Latente belastingvorderingen	1.631	1.148
Totaal financiële vaste activa	1.631	1.225
Totaal vaste activa	233.145	223.581
Vlottende activa		
4.1 Voorraden		
4.1.1 Vastgoed bestemd voor de verkoop	3.494	3.636
Totaal voorraden	3.494	3.636
4.2 Onderhanden project	-	-
4.3 Vorderingen		
4.3.1 Huurdebiteuren	35	64
4.3.2 Gemeente Nuenen	9	5
4.3.3 Vorderingen op groepsmaatschappijen	-	40
4.3.4 Belastingen en premies sociale verzekeringen	-	-
4.3.5 Overige vorderingen	42	293
4.3.6 Overlopende activa	6	12
Totaal vorderingen	92	414
4.4 Liquide middelen	2.633	2.586
Totaal vlottende activa	6.219	6.636
Totaal activa	239.364	230.217

PASSIVA

<i>Bedragen x € 1.000</i>	31-12-2020	31-12-2019
5.0 Eigen vermogen		
5.1 Herwaarderingsreserve	124.489	118.324
5.2 Overige reserve	31.027	17.092
5.3 Resultaat na belastingen van het boekjaar	11.166	20.100
Totaal eigen vermogen	166.682	155.516
6.0 Voorzieningen		
6.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering	1.156	1.284
Totaal voorzieningen	1.156	1.284
7.0 Langlopende schulden		
7.1 Schulden aan overheid	2.058	2.460
7.2 Schulden aan kredietinstellingen	50.417	52.256
7.3 Verplichtingen onroerende zaken (VOV)	8.014	8.483
Totaal langlopende schulden	60.489	63.199
Totaal passiva exclusief kortlopende schulden	228.327	219.999
8.0 Kortlopende schulden		
8.1 Schulden aan overheid	402	385
8.2 Schulden aan kredietinstellingen	6.339	5.128
8.3 Schulden aan leveranciers	333	834
8.4 Belastingen en premies sociale verzekeringen	96	163
8.5 Schulden ter zake van pensioenen	-	-
8.6 Overige schulden	272	44
8.7 Overlopende passiva	3.595	3.664
Totaal kortlopende schulden	11.037	10.218
Totaal passiva	239.364	230.217

3. Winst-en-verliesrekening

Bedragen in € 1.000		2020	2019
9.1	Huuropbrengsten	10.513	10.334
9.2	Opbrengsten servicecontracten	131	149
9.3	Lasten servicecontracten	-131	-149
9.4	Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-637	-685
9.5	Lasten onderhoudsactiviteiten	-3.184	-2.665
9.6	Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-1.804	-1.692
Netto resultaat exploitatie vastgoed		4.888	5.292
10.1	Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
10.2	Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
10.3	Toegerekende organisatielasten	-	-
10.4	Toegerekende financieringslasten	-	-
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		-	-
11.1	Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	4.166	3.823
11.2	Toegerekende organisatielasten	-	-
11.3	Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-2.964	-3.161
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		1.202	662
12.1	Overige waardeveranderingen vastgoed	-	-1.323
12.2	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed	7.904	20.470
12.3	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed VOV	76	52
12.4	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed verkoop	12	163
Waardeveranderingen vastgoed		7.992	19.362
13.1	Opbrengsten overige activiteiten	-	-
13.2	Lasten overige activiteiten	-	-
Netto resultaat overige activiteiten		-	-
14.0	Overige organisatielasten	-1.008	-771
15.0	Leefbaarheid	-172	-26
16.1	Waardeveranderingen van financiële vaste activa	-	-
16.2	Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren	-	-
16.3	Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	-	41
16.4	Rentelasten en soortgelijke onkosten	-2.218	-2.471
Saldo financiële baten en lasten		-2.218	-2.430
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belasting		10.684	22.089
17.1	Belastingen	484	-1.682
17.2	Resultaat deelneming	-2	-307
Resultaat na belastingen		11.166	20.100

4. Kasstroomoverzicht

Bedragen x € 1.000	2020	2019
Huren	10.231	10.289
Vergoedingen servicecontracten	201	206
Overige bedrijfsontvangsten	11	12
Rente ontvangsten	40	-
Ontvangsten	10.483	10.507
Personeelsuitgaven	884	824
Onderhoudsuitgaven	3.265	2.489
Uitgaven servicecontracten	130	157
Overige bedrijfsuitgaven	1.638	1.541
Rente uitgaven	2.242	2.690
Sectorspecifieke heffing	8	8
Verhuurderheffing	1.303	1.198
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	21	28
Vennootschapsbelasting	-	-
Uitgaven	9.491	8.935
Kasstroom uit operationele activiteiten	992	1.572
Verkoopontvangsten best. huur, woon- en niet woon	4.505	2.336
Verkoopontvangsten woongelegenheden VOV	-	226
Verkoopontvangsten overig (voorraden)	-	2.508
Desinvesteringen mva	4.505	5.070
Nieuwbouw huur, woon- en niet woon	-174	-1.646
Aankoop woongelegenheden VOV voor doorverkoop	-1.178	-764
Investeringen overig	-3.090	-66
Externe kosten bij verkoop	-70	-80
Investeringen mva	-4.512	-2.556
Ontvangsten en uitgaven fva	75	-
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	68	2.514
Nieuwe leningen	5.000	7.400
Aflossing geborgde leningen	-6.013	-10.687
Aflossing niet geborgde leningen	-	-
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-1.013	-3.287
Mutatie liquide middelen	47	799
Liquide middelen per 1 januari	2.586	1.787
Mutatie liquide middelen	47	799
Liquide middelen per 31 december	2.633	2.586

5. Toelichting behorende tot de jaarrekening

Algemeen

HE is gevestigd te Vincent van Goghstraat 78 in Nuenen onder KvK nummer 17024195 en 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, beheren, 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 2020, dat is geëindigd op balansdatum 31 december 2020.

Covid-19

In maart 2020 is de impact van Covid-19 op Nederland en de rest van de wereld groot geworden. Wij hebben onze bedrijfsprocessen aangepast en afgestemd op de door het RIVM en de Rijksoverheid afgegeven richtlijnen en maatregelen.

Het Covid-19 virus heeft impact op onze bedrijfsvoering. Het overgrote deel van de medewerkers kan de werkzaamheden vanuit huis voortzetten. Daar waar dit niet mogelijk is, zijn passende maatregelen genomen. In principe vinden alle bedrijfsprocessen voortgang. Onderhouds- en investeringsactiviteiten worden daar waar noodzakelijk uitgesteld. Voor zover nu bekend, zijn daar geen claims of nadelige financiële gevolgen uit te verwachten.

De impact op onze operationele kasstromen door vertraagde ontvangst van huurstromen is tot nu toe beperkt. Wij schatten op dit moment in dat deze impact dusdanig beperkt zal blijven dat hierdoor geen liquiditeitstekorten ontstaan. Onze huurstromen zijn omvangrijk en goed gespreid.

Onze financiering voor het komend jaar is geborgd via de reguliere processen. Wij hebben voldoende ruimte in onze kengetallen om aanvullende financiering op te kunnen nemen mocht dat noodzakelijk zijn. Wij zijn voor onze kasstromen niet afhankelijk van verkopen. De sector banken zijn naar verwachting in staat om in deze mogelijke behoefte te voorzien. Daarnaast beschikken wij over instrumenten als uitstel van onderhoud en investeringen om onze kasstromen positief te beïnvloeden. Indien noodzakelijk zullen wij ook gebruikmaken van de overheidsmaatregelen ter ondersteuning van de economie. Op dit moment verwachten wij geen gebruik te hoeven te maken van de maatregelen zoals hierboven beschreven.

Hetgeen wij niet in de hand hebben, is mogelijke uitval van personeel door ziekte. Tot nu toe is de uitval beperkt en zijn wij in staat gebleven de voorgenomen activiteiten conform plan uit te voeren. De omstandigheden zijn nog steeds omgeven met grote onzekerheden met betrekking tot de uiteindelijke impact van de pandemie op zowel de samenleving als de economie.

Het bovenstaande in ogenschouw nemende, zien wij geen reden om te twijfelen aan de continuïteit van de onderneming en hebben wij de jaarrekening opgemaakt op basis van

continuïteitsveronderstelling en achten wij de ingenomen schattingen in de jaarrekening nog steeds passend.

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 waarden 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 algemeen en voor de waardering van activa en passiva

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

HE heeft geen direct en indirect gehouden kapitaalbelangen in rechtspersonen.

Stelselwijziging

Als gevolg van de nieuwe verslaggevingsregels is de volgende stelselwijziging doorgevoerd: verwerking van uitgaven na eerste verwerking in de kostprijs van het vastgoed in exploitatie in overeenstemming met artikel 14a van de Regeling toegelaten instelling volkshuisvesting.

Verwerking uitgaven na eerste verwerking

Op basis van de aangepaste RJ 645 heeft Helpt Elkander in 2020 een wijziging aangebracht in de wijze waarop uitgaven in het vastgoed in exploitatie na eerste verwerking in de jaarrekening worden verwerkt. Deze uitgaven worden nu verwerkt in overeenstemming met artikel 14a van de Regeling toegelaten instelling volkshuisvesting. Hierin zijn nadere definities opgenomen voor onderhoud en verbetering. Onderhoudslasten worden in de winst-en-verliesrekening verwerkt en verbeteringen als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed in exploitatie. Helpt Elkander verwerkte deze kosten tot vorig jaar nog deels als onderhoudslasten. De mogelijk gewijzigde verwerking van onderhoud en verbetering heeft beperkte invloed op de omvang van het vermogen en resultaat en op de kasstromen, maar wel op de samenstelling daarvan.

De stelselwijziging is in overeenstemming met de overgangsbepaling in RJ 645 prospectief verwerkt wat inhoudt dat de vergelijkende cijfers niet zijn aangepast.

Schattingswijzigingen

In de jaarrekening 2020 is sprake van de volgende schattingswijziging:

waardering DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

In het kader van de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zijn diverse schattingswijzigingen doorgevoerd in de parameters en berekeningsmethodieken die nader uiteen zijn gezet in deze paragraaf.

De impact van deze schattingswijziging op de toelichting van de marktwaarde in boekjaar 2020 bedraagt afgerond € 10 miljoen positief.

Toelichting beleidswaarde

De beleidswaarde zoals opgenomen in de toelichting van de jaarrekening 2020 is aangepast ten opzichte van voorgaand jaar. De normen beheer en onderhoud zijn aangepast waarbij kosten zijn toegerekend in overeenstemming met de notitie 'definities onderhoud en beheer

ten behoeve van verantwoordingen en prognose'. De belangrijkste wijzigingen voor HE ten opzichte van de systematiek voorgaand jaar zijn:

- aanpassing handboek marktwaarde in verhuurde staat 2020;
- aanpassing norm onderhoud als gevolg van de begroting 2021-2030;
- aanpassing norm beheer als gevolg van de begroting 2021-2030;
- aanpassing van de streefhuren als gevolg van ons streefhuurbeleid waarbij wij aansluiten bij de huurtoeslaggrenzen. De nieuwe grenzen zoals vastgesteld per 1 januari 2021 door de minister zijn gehanteerd.

De impact van deze schattingswijziging op de toelichting van de beleidswaarde in boekjaar 2020 bedraagt circa € 10,0 miljoen positief. Gegeven de aard van de schattingswijziging is de verwachte invloed op de komende jaren structureel van aard.

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.

Presentatiewijzigingen

In de (geconsolideerde) jaarrekening 2020 zijn diverse presentatiewijzigingen doorgevoerd ten aanzien van de functionele indeling van de winst-en-verliesrekening. Hiermee wordt aangesloten bij de voorschriften en nadere definities zoals opgenomen in de 'Handleiding toepassen functionele indeling winst-en-verliesrekening bij corporaties, verslagjaar 2020'. Deze presentatiewijzigingen hebben betrekking op de huuropbrengsten, lasten verhuur- en beheeractiviteiten, overige directe operationele lasten exploitatie bezit en de overige organisatiekosten. De vergelijkende cijfers 2019 zijn hierop niet aangepast.

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.

Waardering activa en passiva in het 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 geassocieerd 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 primair 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. Voor MOG/BOG hanteert HE de full-versie en is wel een taxateur betrokken.

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 waardeverminderingsverlies 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 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

1.1 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.

Investeringsubsidies 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 Latente belastingvorderingen worden opgenomen voor verrekenbare fiscale verliezen en voor verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de waarde van de activa en verplichtingen volgens fiscale voorschriften enerzijds en de in deze jaarrekening gevolgde waarderingsgrondslagen anderzijds, met dien verstande dat latente belastingvorderingen alleen worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er toekomstige fiscale winst zal zijn waarmee de tijdelijke verschillen kunnen worden verrekend en verliezen kunnen worden gecompenseerd.

De berekening van de latente belastingvordering geschiedt tegen de op het einde van het verslagjaar geldende belastingtarieven of tegen de in komende jaren geldende tarieven, voor zover deze al bij wet zijn vastgesteld.

Latente belastingvorderingen worden gewaardeerd tegen [nominale/ contante] waarde. 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.

2.0 Vastgoedbeleggingen

Algemene uitgangspunten

Tenzij bij de afzonderlijke waarderingsgrondslagen van de balansposten iets anders wordt vermeld gelden voor alle vastgoedbeleggingen de volgende algemene uitgangspunten.

Verkrijgings- of vervaardigingsprijs

De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van alle direct toe te rekenen uitgaven. Voor zover verkregen subsidies kwalificeren als investeringssubsidie worden deze in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

Tevens worden hierbij de direct toerekenbare interne kosten alsmede transactiekosten geactiveerd. Er wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen die op balansdatum worden verwacht.

Indien grond gekocht is met opstallen, met de intentie de opstallen te slopen of teniet te laten gaan en vervolgens op de grond nieuwbouw te realiseren, dan maken de eventuele boekwaarde van de opstallen en de gemaakte sloopkosten deel uit van de verkrijgingsprijs van de grond.

**2.1 DAEB vastgoed in exploitatie en
2.2 niet-DAEB vastgoed in exploitatie**

Typering

DAEB vastgoed in exploitatie omvat woningen, maatschappelijk vastgoed en overig sociaal vastgoed die bij aanvang van de huurovereenkomst een huurprijs onder de liberalisatiegrens c.q. de maximale huurtoeslaggrens hadden. Hierbij is rekening gehouden met mutaties in de DAEB portefeuille sinds die datum. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 januari door de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Per 1 januari 2020 is deze grens vastgesteld op € 737,14. Maatschappelijk vastgoed is onroerend goed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs en culturele instellingen en dienstverleners. HE hanteert de basisversie van het handboek 2020 voor de woongelegenheden en parkeergelegenheden. Voor de MOG hanteert HE de full-versie.

Niet-DAEB vastgoed in exploitatie omvat de woningen met een aanvangshuurprijs boven de liberalisatiegrens c.q. de maximale 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 2020 voor de woongelegenheden en parkeergelegenheden. Voor de BOG hanteert HE de full-versie.

Kwalificatie

Woningstichting Helpt Elkander (hierna HE) richt zich op het realiseren van de volkshuisvestelijke taken. Dit betekent dat beleidskeuzes rondom het vastgoed primair worden gemaakt met inachtneming van haar taak als sociale volkshuisvester. Basis voor de waardering is het Handboek modelmatig waarden marktwaarde in verhuurde staat.

Waarderingsgrondslag

Vastgoed in exploitatie wordt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat. HE waardeert haar vastgoed in exploitatie bij eerste verwerking tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Daarna vindt waardering plaats tegen de actuele waarde zijnde de marktwaarde in verhuurde staat. De waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat vindt plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 bij artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2020').

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

HE past voor het volledige bezit woongelegenheden en parkeerplekken of garageboxen in exploitatie de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde toe.

De berekening van de marktwaarde geschiedt op een modelmatige wijze. De nauwkeurigheid van de waardering, geacht te liggen binnen een bandbreedte van 10% plus en min de waarde.

Om de basisversie toe te kunnen passen heeft HE een analyse gemaakt van haar bezit en hierbij vastgesteld dat het type en de samenstelling van het bezit past binnen de uitgangspunten en normeringen die de basisversie voorschrijft. Dientengevolge heeft HE geconcludeerd dat de toepassing van de basisversie leidt tot een acceptabele uitkomst van de marktwaarde in verhuurde staat voor het geheel van de betreffende complexen en past binnen het getrouwe beeld van het vermogen en resultaat dat de jaarrekening, volgens het verslaggevingsstelsel moet geven.

Complexindeling

Overeenkomstig het Handboek modelmatig waarden marktwaarde vindt waardering op waarderingscomplex niveau plaats. Elk waarderingscomplex bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type eenheid en locatie. Daarnaast is het gehele waarderingscomplex als eenheid aan een derde partij te verkopen. Alle verhuureenheden van HE maken deel uit van een waarderingscomplex of vormen een afzonderlijk waarderingscomplex.

Waarderingsmethode

De marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op een modelmatige, op kasstromen gebaseerde methodiek. De basiskenmerken van de methodiek zijn als volgt:

- De aannames aangaande de geprognosticeerde kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen van de toegelaten instelling die rusten op het vastgoed.
- De overige (na de contractperiode in acht te nemen) aannames en uitgangspunten zijn gebaseerd op gegevens van de markt waarop de toegelaten instelling actief is.
- Feiten en omstandigheden die kunnen worden gekwalificeerd als verplichtingen die niet specifiek aan het vastgoed zijn toe te rekenen zijn (zoals bijvoorbeeld afgesloten convenanten met gemeenten over aan te houden volumes in huurprijs categorieën en mogelijk in de toekomst te maken prestatieafspraken) zijn niet opgenomen in de waardering van het vastgoed maar maken onderdeel uit van de niet uit de balans blijvende verplichtingen.
- Het rekenmodel maakt gebruik van een Netto Contante Waardeberekening (NCW), ook wel Discounted Cash-Flow (DCF) genaamd. Dit betekent dat voor een periode van 15 jaar de inkomsten en uitgaven betrouwbaar worden geschat en dat deze aan de hand van een disconteringsvoet "contant" worden gemaakt naar het heden. Daarnaast wordt een eindwaarde bepaald na afloop van de DCF-periode van 15 jaar (de zogenaamde exit yield).
- Toepassing van de basisversie kenmerkt zich door het feit dat een marktwaarde in verhuurde staat op complexniveau wordt bepaald maar waarbij op portefeuille niveau (totaal van alle complexen) de waardering leidt tot een acceptabele uitkomst van de marktwaarde in verhuurde staat voor het geheel van de betreffende complexen en past binnen het getrouwe beeld van het vermogen en resultaat dat de jaarrekening
- In overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden is er geen taxateur betrokken geweest bij de bepaling en toetsing van de marktwaarde in verhuurde staat;
- Binnen de toepassing van de basisversie is het niet mogelijk om vrijheidsgraden te gebruiken. Dit betekent dat de parameters zoals deze opgenomen zijn in het handboek integraal gevolgd zijn.

Het inschatten van kosten en opbrengsten wordt gedaan aan de hand van twee scenario's; doorexploiteren en uitponden. Bij doorexploiteren is de veronderstelling dat het volledige complex in bezit blijft gedurende de volledige DCF-periode. Het inrekenen van de markthuur geschiedt bij mutatie. Bij uitponden is de veronderstelling dat bij mutatie tot verkoop van individuele woningen wordt overgegaan. Bij beide scenario's wordt ervan uitgegaan dat het object/complex in zijn geheel aan een derde wordt verkocht. Per complex wordt uiteindelijk het scenario met de hoogste uitkomst gelijkgesteld aan het begrip 'marktwaarde verhuurde staat, zijnde de actuele waarde waartegen de waardering van het vastgoed plaats vindt.

Het inschatten van de kosten en opbrengsten wordt op basis van marktconforme uitgangspunten gedaan. De volgende parameters worden hierbij gehanteerd:

- *'prijsinflatie* ten behoeve van de jaarlijkse indexatie van de ingerekende contract huur, de markthuur, de maximale huur en de liberalisatiegrens, belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten;
- *loonstijging* als uitgangspunt voor de stijging van de beheerskosten;
- *bouwkostenstijging* vormt het uitgangspunt voor de stijging van de onderhoudskosten, de verkoopkosten en de verouderingskosten;
- *leegwaardestijging* is de basis voor de stijging van de verkoopopbrengst in het uitpondscenario.

HE heeft de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2020 voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast. De belangrijkste uitgangspunten zijn:

Parameters wooneenheden	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026 e.v.
Prijsinflatie	1,4%	1,4%	1,6%	1,8%	2,0%	2,0%	2,0%
Loonstijging	2,5%	1,4%	1,95%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%
Bouwkostenstijging	3,5%	3,0%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%
Leegwaardestijging	7,0%	4,5%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%

Instandhoudingsonderhoud per vhe EGW

Bouwjaar / Grootteklasse	< 1940	>= 1940 < 1960	>= 1960 < 1975	>= 1975 < 1990	>= 1990 < 2005	>= 2005
< 40	1.282	1.259	1.261	1.267	1.260	1.254
>= 40 < 60	1.434	1.398	1.389	1.382	1.378	1.368
>= 60 < 80	1.531	1.488	1.480	1.465	1.463	1.451
>= 80 < 100	1.630	1.581	1.579	1.557	1.558	1.544
>= 100 < 120	1.854	1.789	1.750	1.756	1.756	1.738
>= 120	1.928	1.858	1.865	1.821	1.830	1.810

Instandhoudingsonderhoud per vhe MGW

Bouwjaar / Grootteklasse	< 1940	>= 1940 < 1960	>= 1960 < 1975	>= 1975 < 1990	>= 1990 < 2005	>= 2005
< 40	1.091	1.141	1.159	1.176	1.242	1.245
>= 40 < 60	1.162	1.203	1.241	1.255	1.315	1.317
>= 60 < 80	1.269	1.297	1.352	1.360	1.414	1.415
>= 80 < 100	1.416	1.430	1.493	1.492	1.541	1.540
>= 100 < 120	1.549	1.549	1.624	1.616	1.661	1.658
>= 120	1.645	1.634	1.724	1.711	1.761	1.747

Achterstallig onderhoud

Voor achterstallig onderhoud is een norm per complex opgenomen voor de sanering van asbest conform de gegevens uit de meerjarenonderhoudsbegroting. Deze uitgaven zijn in de verantwoording voorzien als investeringen en niet meegenomen in de operationele kasstroom van het vastgoed in exploitatie.

Beheerkosten per vhe

Type	Dit jaar	Vorig jaar
EGW	458	447
MGW	450	439
Parkeergelegenheden	28	27
Parkeerboxen	39	38

Let op: deze norm beheerkosten is onder te verdelen in administratief en technisch beheer in de verhouding van 45% en 55%. Dit heeft geen effect op de marktwaarde maar is aangebracht voor de bepaling van de beleidswaarde. De definities van administratief en technisch beheer zijn gezamenlijk vastgesteld door BZK, Aw en WSW.

Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten

Type	Dit jaar	Vorig jaar
Gemeentelijke OZB	Gemeentelijke tarieven 2020 zoals gepubliceerd uitgedrukt in een % van de WOZ-waarde met waardepeildatum 1-1-2019.	Gemeentelijke tarieven 2019 zoals gepubliceerd uitgedrukt in een % van de WOZ-waarde met waardepeildatum 1-1-2018
Verzekeringen en overige belastingen en zakelijke lasten	0,08% van de WOZ-waarde	0,09% van de WOZ-waarde

Verhuurderheffing

Tarief	2021	2022	2023	2024	2025 t/m 2036	2037 e.v.
Tarief WOZ	0,526%	0,527%	0,501%	0,502%	0,502%	0,501%

Splitsingskosten

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 544 per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 9% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

MOG en BOG vastgoed in exploitatie

Waarderingsgrondslag

HE past de full-versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde toe voor haar maatschappelijk en bedrijfsmatig onroerend goed, waarbij een externe taxateur wordt ingeschakeld. De nauwkeurigheid van de waardering, geacht te liggen binnen een bandbreedte van 10% plus en min de waarde.

In het boekjaar 2020 is het MOG en BOG vastgoed in exploitatie door een externe onafhankelijke taxateur gevalideerd door middel van een taxatie-update. In 2022 vindt weer een volledige taxatie plaats.

HE past de full-versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde toe voor haar bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed omdat de huursom van MOG/BOG tezamen meer bedraagt dan 5% van de totale huursom van de niet-DAEB tak.

Onder toepassing van de full-versie heeft de externe onafhankelijke taxateur de voor de volgende vrijheidsgraden van het Handboek afwijkende standpunten ingenomen, rekening houdend met de specifieke omstandigheden van het bezit en/of de omgeving waarbinnen HE opereert.

Inschakeling taxateur

Het BOG/MOG deel van het vastgoed is in 2020 getaxeerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs, te weten MVGM.

Toepassing vrijheidsgraden

De externe taxateur heeft de mogelijkheid tot een aanpassing van de op basis van het handboek 2020 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. Hierna lichten wij in de tabel toe de specifieke onderdelen waarbij de externe taxateur is afgeweken van de normen en parameters uit het handboek 2020.

Vrijheidsgraad	Uitgangspunt Handboek	Aanpassing HE
Schematische vrijheid	Separate kasstromen specifiek tonen	Conform basisversie
Markthuur(stijging)	Prijsinflatie	Markthuren op basis van markthuurreferenties Markthuurstijging conform basisversie
Exit Yield	Modelmatig bepaald	De exit yield is bepaald door de taxateur op basis van referentietransacties
Leegwaarde	WOZ-waarde	Leegwaarde vastgesteld door taxateur op comparatieve wijze op basis van referentie transacties
Leegwaardestijging	Normering naar provincie of 4 grote steden	Conform basisversie
Disconteringsvoet uitponden/ Doorexploiteren	Modelmatig vastgesteld	Disconteringsvoet is afgeleid van daadwerkelijke beleggingsmarktreferenties
Mutatie- en verkoopkans	Op basis van afgelopen 5 jaar	Grotendeels op basis van Basisversie
Onderhoud	Normbedrag per type verhuureenheid	Normbedrag per type eenheid (VTW-norm)
Technische splitsingskosten	Genormeerd bedrag	Conform basisversie
Erfpacht	Niet van toepassing	Geen
Bijzondere uitgangspunten	Niet van toepassing	Geen

Mutatie marktwaarde in verhuurde staat

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

Herwaardering

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

Als gevolg van het toepassen van de basisversie, waarmee een marktwaarde op portefeuille niveau wordt nagestreefd, zit er een onnauwkeurigheid in de bepaling van de herwaarderingsreserve op complexniveau. Deze onnauwkeurigheid is inherent aan de toepassing van de basisversie. Dit leidt niet tot een hoger of lager vermogen maar ziet enkel toe op de allocatie binnen het vermogen (hogere herwaarderingsreserve leidt tot lagere overige reserves en vice versa).

Bepaling beleidswaarde (ten behoeve van de toelichting)

Het WSW en de Aw hebben in het kader van het nieuwe integraal toezicht kader besloten om met ingang van het boekjaar 2018 de in voorgaande jaren gehanteerde bedrijfswaarde te vervangen door een nieuw waarde begrip, de beleidswaarde. In het bestuursverslag is een beleidsmatige beschouwing opgenomen.

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

Afslag Beschikbaarheid (Doorexploiteren)

Uitgangspunt van corporaties is doorexploiteren van het bezit. Daarom wordt niet gekeken naar de hoogste waarde van doorexploiteren of uitponden zoals bij marktwaarde in verhuurde staat. Er wordt uitsluitend gekeken naar de waarde op basis van doorexploiteren tegen markthuur.

Afslag Betaalbaarheid (Huurbeleid)

Uitgangspunt van corporaties is het eigen huurbeleid. Ons huurbeleid is afgestemd op streefhuren welke uiteraard veel lager liggen dan de markthuren gezien de doelgroepen die wij huisvesten. Ons streefhuurbeleid volgt de huurgrenzen zoals die jaarlijks per 1 januari door het ministerie van Binnenlandse Zaken worden bekendgemaakt in een circulaire en de Staatscourant.

De streefhuur van een woning wordt bepaald op basis van de volgende regels:

- woningen met 1 of 2 slaapkamers hebben een streefhuur tot de laagste aftoppingsgrens van € 633,25;

- woningen met 3 of meer slaapkamers hebben een streefhuur tot de hoogste aftoppingsgrens van € 678,66;
- woningen die gelabeld zijn voor jongeren (83) hebben een streefhuur tot de kwaliteitskortingsgrens van € 442,46;
- woningen (47) hebben een streefhuur tot de liberalisatiegrens van € 752,33;
- woningen hebben nooit een streefhuur die hoger is dan 90% van de maximaal redelijke huurprijs.

Afslag Kwaliteit (Onderhoudsbeleid)

Uitgangspunt is de post 'Lasten onderhoudsactiviteiten' die in de functionele winst en verliesrekening is opgenomen voor de begrotingsperiode 2021-2025. De MJOB 2021-2030 diende hiervoor als onderlegger. We hebben de norm onderhoud vervolgens bepaald op basis van 15 jaren uit de MJOB en de kosten van het technisch beheer. Deze norm is doorgerekend bij de bepaling van de beleidswaarde. De norm onderhoud is bepaald op € 1.995 (vorig jaar € 2.033) en bestaat uit de posten reparatie- en mutatieonderhoud, (incidenteel) planmatig onderhoud en technisch beheer. De daling is het gevolg van een aangepaste MJOB.

Afslag Beheer (Beheerkosten eigen beleid)

Uitgangspunt zijn de posten 'Lasten verhuur en beheeractiviteiten' en 'Overige directe operationele lasten exploitatie bezit' die in de functionele winst-en-verliesrekening zijn opgenomen voor de begrotingsperiode 2021-2025. We hebben vervolgens de norm beheer bepaald waarbij de verhuurderheffing conform de richtlijnen niet meegenomen wordt. De norm beheer is bepaald op € 685 (vorig jaar € 602). De stijging is het gevolg van toerekenen van vastgoed gerelateerde kosten aan leefbaarheid. Deze lage norm beheer zorgt in de situatie van HE voor een toeslag in plaats van een, in de sector gebruikelijke, afslag. We zien dit effect bij meer organisaties van onze omvang omdat relatief veel kosten worden toegerekend aan overige organisatielasten.

Voor zover afwijkend voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten, zijn de gehanteerde uitgangspunten zoals toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van de activa in exploitatie geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTiV artikel 151.

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

2.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

HE verkocht tot 19 april 2019 woningen onder voorwaarden waarbij de koper een contractueel bepaalde korting op de actuele waarde krijgt. De verwerking van dergelijke transacties hangt af van de contractuele voorwaarden. HE onderscheidt hierbij gerealiseerde verkopen en verkopen die kwalificeren als een financieringstransactie.

Als financieringstransactie kwalificeren:

verkopen waarbij HE een plicht tot terugkoop heeft tegen reële waarde na het verstrijken van een beperkt deel van de geschatte levensduur.

Verkopen onder voorwaarden die niet als financieringstransactie kwalificeren zijn verkooptransacties.

De als financieringstransactie gekwalificeerde verkopen onder voorwaarden worden als volgt verwerkt:

- De betreffende onroerende zaken worden direct voorafgaand aan de verkoop gewaardeerd tegen actuele waarde zijnde de met de koper overeengekomen contractprijs; het verschil met de boekwaarde op dat moment wordt verwerkt:
 - Bij een waardedaling: als een negatieve herwaardering indien en voor zover er voor de betreffende woning(en) op dat moment nog sprake is van een ongerealiseerde waardestijging, en voor het overige als een bijzonder waardeverminderversverlies via de overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille;
 - Bij een waardestijging: als een herwaardering indien en voor zover de actuele waarde hoger is dan de boekwaarde, en voor een eventueel resterende overige waardestijging als terugname van een bijzonder waardeverminderversverlies;
- De woning wordt voor de overeengekomen contractprijs opgenomen onder de Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden; de (nog te) ontvangen contractprijs wordt opgenomen als Verplichtingen uit hoofde van Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (eerste waardering).
- De woning wordt jaarlijks per balansdatum gewaardeerd tegen de marktwaarde op basis van de geldende contractvoorwaarden van de verkoop onder voorwaarden; eventuele waarde mutaties worden verwerkt als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor de verkoop'.

De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd op het bedrag dat de toegelaten instelling verschuldigd zou zijn indien op balansmoment het actief tegen de overeengekomen contractvoorwaarden teruggekocht zou moeten worden. Eventuele mutaties in deze verplichtingen worden in het resultaat verwerkt als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor de verkoop'.

Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden, wordt de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

Indien de terugkoop gerealiseerd is, vindt verwerking afhankelijk van de beleidsdoelstelling plaats:

- bij gelijkblijvende bestemming blijft classificatie onder verkopen onder voorwaarden van toepassing. Waardering vindt plaats tegen de waarde waartegen terugkoop heeft plaatsgevonden;
- indien het beleidsvoornemen bestaat om de woning te verkopen, zal verantwoording plaatsvinden onder de voorraden. Waardering vindt plaats tegen de waarde waarop de woning is teruggekocht.

2.4 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Typering

Dit betreft complexen in aanbouw die zijn bestemd om te worden ingezet als vastgoed in exploitatie.

Waarderingsgrondslag

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie wordt gewaardeerd tegen uitgaafprijzen en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering of lagere marktwaarde en inclusief transactiekosten (zoals overdrachtsbelasting, notariskosten en andere transactiekosten).

3.0 Financiële vaste activa

3.1 Deelnemingen in groepsmaatschappijen

Deelnemingen waarin invloed van betekenis kan worden uitgeoefend, worden gewaardeerd volgens de vermogensmutatiemethode (nettovermogenswaarde). Wanneer 20% of meer van de stemrechten uitgebracht kan worden, wordt ervan uitgegaan dat er invloed van betekenis is.

De nettovermogenswaarde wordt berekend volgens de grondslagen die gelden voor deze jaarrekening; voor deelnemingen waarvan onvoldoende gegevens beschikbaar zijn voor aanpassing aan deze grondslagen, wordt uitgegaan van de waarderingsgrondslagen van de betreffende deelneming.

Indien de waarde van een deelneming volgens de nettovermogenswaarde negatief is, wordt deze op nihil gewaardeerd en wordt een voorziening getroffen.

De eerste waardering van gekochte deelnemingen is gebaseerd op de reële waarde van de identificeerbare activa en passiva op het moment van acquisitie. Voor de vervolgwaaardering worden de grondslagen toegepast die gelden voor deze jaarrekening, uitgaande van de waarden bij eerste waardering.

3.2 Vorderingen op groepsmaatschappijen

De vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen worden initieel gewaardeerd tegen de reële waarde, gewoonlijk de nominale waarde. Vervolgens vindt waardering plaats tegen geamortiseerde kostprijs waarbij rekening wordt gehouden met eventuele bijzondere waardeverminderingen.

3.3 Latente belastingvorderingen

Latente belastingvorderingen worden opgenomen voor verrekenbare fiscale verliezen en voor verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de waarde van de activa en verplichtingen volgens fiscale voorschriften enerzijds en de in deze jaarrekening gevolgde waarderingsgrondslagen anderzijds, met dien verstande dat latente belastingvorderingen alleen worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er toekomstige fiscale winst zal zijn waarmee de tijdelijke verschillen kunnen worden verrekend en verliezen kunnen worden gecompenseerd.

De berekening van de latente belastingvordering geschiedt tegen de op het einde van het verslagjaar geldende belastingtarieven of tegen de in komende jaren geldende tarieven, voor zover deze al bij wet zijn vastgesteld.

Latente belastingvorderingen worden gewaardeerd tegen contante waarde.

4.0 Vlottende activa

4.1 Voorraden

De voorraden bestaan uit vastgoed bestemd voor de verkoop. Opgeleverd vastgoed beschikbaar en bestemd voor de verkoop wordt gewaardeerd op vervaardigingsprijs of lagere opbrengstwaarde. De vervaardigingsprijs omvat alle kosten die samenhangen met de verkrijging of vervaardiging, alsmede gemaakte kosten om de voorraden op hun huidige plaats en in hun huidige staat te brengen. In de kosten van vervaardiging zijn begrepen directe loonkosten en toeslagen voor aan de productie gerelateerde indirecte vaste en variabele kosten, waaronder de kosten van het bedrijfsbureau, onderhoudsafdeling en interne logistiek.

De opbrengstwaarde is de geschatte verkoopprijs onder aftrek van direct toerekenbare verkoopkosten. Bij de bepaling van de opbrengstwaarde wordt rekening gehouden met de incourantheid van de voorraden.

4.2 Onderhanden projecten

Niet van toepassing.

4.3 Vorderingen

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie. Vorderingen worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, veelal gelijk aan de nominale waarde.

Een voorziening voor oninbaarheid gebaseerd op een statische beoordeling per balansdatum wordt in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering.

4.4 Liquide middelen

Liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en direct opeisbare deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder kortlopende schulden. Liquide middelen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde.

5.0 Eigen vermogen

Het eigen vermogen bestaat uit de herwaarderings-, de overige reserve en het resultaat van het boekjaar.

Herwaarderingsreserve

Een herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van activa en de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

In de herwaarderingsreserve worden de ongerealiseerde waardevermeerderingen van het vastgoed in exploitatie en vastgoed verkocht onder voorwaarden opgenomen. Er is sprake van een ongerealiseerde waardevermeerdering indien de marktwaarde van een waarderingscomplex op balansdatum hoger is dan de boekwaarde op basis van de verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs. Indien op een waarderingscomplex in het verleden een waardevermindering is verantwoord, dan wordt pas een herwaarderingsreserve gevormd voor

het betreffende complex voor zover de marktwaarde hoger is dan de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

Het gerealiseerde deel van de herwaarderingsreserve van op marktwaarde gewaardeerde vastgoed in exploitatie en vastgoed verkocht onder voorwaarden worden rechtstreeks ten gunste van de overige reserves verantwoord. Aangezien de waardevermeerdering van vastgoed in exploitatie en vastgoed verkocht onder voorwaarden reeds ten gunste van de winst-en-verliesrekening is gebracht (en in verband hiermee een herwaarderingsreserve is gevormd) is verwerking van de daaropvolgende realisatie niet ten gunste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

Overige reserve

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

Resultaat van het boekjaar

Het resultaat van het boekjaar is conform de functionele winst-en-verliesrekening bepaald en wordt na balansdatum bestemd.

6.0 Voorzieningen

Voorzieningen worden gevormd voor in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen en verliezen die op balansdatum bestaan waarbij het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de hoogte redelijkerwijs kan worden geschat. De voorzieningen worden gewaardeerd tegen de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de verplichtingen per balansdatum af te wikkelen. De voorzieningen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de verplichtingen af te wikkelen, tenzij anders vermeld.

Met verplichtingen van samenwerkingscombinaties in de vorm van een vennootschap onder firma wordt als gevolg van de hoofdelijke aansprakelijkheid slechts rekening gehouden indien en voor zover de financiële positie van één of meerdere partners daartoe aanleiding geeft.

Wanneer de verwachting is dat een derde de verplichtingen vergoedt, en wanneer het waarschijnlijk is dat deze vergoeding zal worden ontvangen bij de afwikkeling van de verplichting, dan wordt deze vergoeding als een actief in de balans opgenomen.

Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen

Bij de bepaling van voorzieningen wordt uitgegaan van in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen die op de balansdatum bestaan. Tot de feitelijke verplichtingen worden ook gerekend verplichtingen die kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de corporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de corporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de

formalisering van de definitieve ontwerpfase en afgeleid het aanvragen van de bouwvergunning heeft plaatsgevonden.

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen nieuwbouw worden als bijzondere waardeverandering in mindering gebracht op de boekwaarde van het complex waartoe de investeringen gaan behoren. Indien en voor zover de verwachte verliezen de boekwaarde van het betreffende complex overtreffen wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd. Onder verwachte verliezen wordt in dit verband verstaan de netto contante waarde van alle investeringsuitgaven (verwachte stichtingskosten) minus aan deze investering toe te rekenen ontvangsten (verwachte marktwaarde verhuurde staat).

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen verduurzaming (energetische maatregelen of ingrijpende verbouwingen) en achterstallig onderhoud (asbestsanering) worden als bijzondere waardeverandering in mindering gebracht op de boekwaarde van het complex waartoe de investeringen gaan behoren. Indien en voor zover de verwachte verliezen de herwaardering van het betreffende complex overtreffen wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd. Onder verwachte verliezen wordt in dit verband verstaan de netto contante waarde van alle investeringsuitgaven (verwachte investeringskosten) minus aan deze investering toe te rekenen ontvangsten (verwachte marktwaarde verhuurde staat).

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

Langlopende schulden worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de schulden worden in de waardering bij eerste verwerking opgenomen. Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs.

Het verschil tussen de bepaalde boekwaarde en de uiteindelijke aflossingswaarde wordt op basis van de effectieve rente gedurende de geschatte looptijd van de schulden in de winst-en-verliesrekening als interestlast verwerkt.

Voor extendible-/tijdvakleningen wordt de effectieve rente bepaald op basis van de gemiddelde contractuele rente over de volledige looptijd van de lening, ervan uitgaande dat de vaste rente in het tweede tijdvak betaald moet worden.

De aflossingsverplichting voor het komend jaar van de langlopende schulden is opgenomen onder de kortlopende schulden.

HE heeft geen derivaten.

In het kader van de verkoop van woningen onder voorwaarden heeft de corporatie een terugkoopverplichting die mede afhankelijk is van de ontwikkeling van de waarde van de woningen in het economisch verkeer en de specifieke contractuele voorwaarden. De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd.

Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden is de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

8.0 Kortlopende schulden

De kortlopende schulden worden gewaardeerd tegen de nominale waarde.

7. Grondslagen voor bepaling van het resultaat

Algemeen

Het resultaat wordt bepaald als verschil tussen de opbrengstwaarde van de geleverde prestaties en de kosten en andere lasten over het jaar. De resultaten op transacties worden verantwoord in het jaar waarin zij zijn gerealiseerd; verliezen reeds zodra zij voorzienbaar zijn. Het resultaat wordt tevens bepaald met inachtneming van de verwerking van ongerealiseerde waardeveranderingen van op actuele waarde gewaardeerde vaste activa en afgeleide financiële instrumenten.

De winst-en-verliesrekening wordt gepresenteerd op basis van de functionele indeling. Omdat HE naast verhuuractiviteiten, tevens activiteiten verricht op het gebied van ontwikkeling van vastgoed en verkoop van delen van de vastgoedportefeuille, geeft de functionele indeling de gebruiker van de jaarrekening een beter inzicht dan de categoriale indeling.

In de functionele winst-en-verliesrekening zijn alle opbrengsten direct toe te rekenen aan de activiteiten HE. Bij de kosten is er een onderscheid tussen de direct toerekenbare kosten en de indirecte kosten. De direct toerekenbare kosten worden bij het betreffende onderdeel verantwoord. De toerekening van de indirecte kosten aan de onderscheiden onderdelen van de functionele winst-en-verliesrekening gebeurt op basis van verdeelsleutels.

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.

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Dat betekent dat in 2020 het totaal aan reguliere huurstijgingen - de huursom - niet hoger mag zijn dan 2,6% (inflatie). Dit is exclusief de huurstijgingen bij het toewijzen van een woning aan nieuwe

bewoners (huurharmonisatie). Op individueel niveau geldt de volgende maximale huurverhoging per inkomenscategorie voor de huurverhoging per 1 juli 2020:

- 5,1% (inflatie + 2,5%) voor huishoudinkomens tot en met € 43.574 (inkomensjaar 2018);
- 6,6% (inflatie + 4%) voor huishoudinkomens boven € 43.574 (inkomensjaar 2018).

Huurverhoging

Per 1 juli 2020 zijn de huurprijzen van onze verhuureenheden als volgt verhoogd:

- de sociale woningen met een huur op of boven de streefhuur met 0%;
- de overige sociale woningen met maximaal 4,54% waarbij is afgetopt op de streefhuur of op 90% van de maximaal redelijke huurprijs;
- de woningen met een geliberaliseerd contract met 2,6%;
- de losse garages/parkeerplaatsen met 2,6%.

Huursomstijging

Dit is de stijging van de huurprijzen per 1 juli 2020 ten opzichte van 1 juni 2020. Van alle niet-geliberaliseerde woningen komt de gerealiseerde gemiddelde huursom in 2020 uit op 2,60%.

De regels voor de huurverhoging in 2021 zijn onlangs door het ministerie van Binnenlandse Zaken gepubliceerd. In 2021 vindt géén reguliere huurverhoging plaats en is er sprake van een huurbevrozing. Daarnaast krijgen huurders in 2021, indien van toepassing, een eenmalige huurverlaging.

9.2 Opbrengsten servicecontracten

Dit betreffen ontvangen bedragen van huurders en bewoners ter dekking van te maken en gemaakte servicekosten. Jaarlijks vindt verrekening plaats op basis van de daadwerkelijke bestedingen. De kosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten. 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. Als directe lasten worden beschouwd alle 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 overige bedrijfslasten die worden toegerekend op basis van geschatte tijdsbesteding aan deze activiteiten.

9.6 Lasten onderhoudsactiviteiten

Onder deze post worden alle direct en indirect aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud (anders dan ingrijpende verbetering of asbestsanering) verantwoord voor zover deze betrekking hebben op het vastgoed in exploitatie.

De lasten van de activiteiten voor onderhoud bestaan uit directe en indirecte lasten. Van directe lasten is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet uit de balans blijvende verplichtingen. In het reparatieonderhoud worden ook opgenomen de kosten van het materiaalverbruik door de onderhoudsmedewerker. Als directe lasten worden ook beschouwd alle personeelskosten van medewerkers die direct betrokken zijn bij de voorbereiding en uitvoering van de onderhoudswerkzaamheden. De indirecte lasten bestaan uit de toerekening van de overige bedrijfslasten die worden toegerekend op basis van geschatte tijdsbesteding aan deze activiteiten.

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, verhuurderheffing, sectorheffing en overige directe exploitatielasten.

Grondslagen categoriale kosten

Afschrijvingen t.d.v. exploitatie

De afschrijvingen op onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gebaseerd op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden vanaf het moment van gereedheid voor ingebruikneming afgeschreven over de verwachte toekomstige gebruiksduur van het actief. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de verwachte gebruiksduur. Met een mogelijke restwaarde wordt rekening gehouden. Over terreinen in exploitatie wordt niet afgeschreven.

Indien een schattingswijziging plaatsvindt van de toekomstige gebruiksduur, dan worden de toekomstige afschrijvingen aangepast. Boekwinsten en boekverliezen bij verkoop van onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn begrepen onder de afschrijvingen.

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 beheer- en bedrijfslasten.

10.0 Verkoopresultaat vastgoed in ontwikkeling

Niet van toepassing.

11.0 Verkoopresultaat vastgoedportefeuille

11.1 Verkoopopbrengst vastgoed

Onder deze rubriek worden de volgende verkoopopbrengsten opgenomen:

- gerealiseerde verkopen van vastgoed in exploitatie;
- verkoopopbrengst bij levering van vastgoed bestemd voor de verkoop.

Opbrengsten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte) onder aftrek van de directe verkoopkosten.

11.2 Toegerekende organisatielasten

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 eventuele terugname hiervan, die gedurende het verslagjaar zijn ontstaan vanuit nieuw aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw, woningverbetering en herstructurering. Ook waardeveranderingen als gevolg van projecten die geen doorgang vinden, worden onder deze categorie verantwoord.

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

De niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille hebben betrekking op waarde mutaties van op actuele waarde geactiveerde activa.

12.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed VOV

Dit betreft de jaarlijkse mutatie van de actuele waarde van de woningen verkocht onder voorwaarden. Dit betreft zowel de waardeverandering van de post 'onroerende zaken verkocht onder voorwaarden' als de post 'verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden'.

12.4 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

Dit betreffen waardeveranderingen die ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille bestemd voor de verkoop in het lopende verslagjaar.

13.0 Resultaat overige activiteiten

13.1 Opbrengst overige activiteiten

Niet van toepassing.

13.2 Kosten overige activiteiten

Niet van toepassing.

14.0 Overige organisatielasten

De overige organisatielasten bestaan uit toegerekende bedrijfslasten, namelijk alle personele kosten en overige bedrijfslasten op het gebied van:

- governance en bestuur;
- treasury;
- jaarverslaggeving en control;
- personeel en organisatie (inrichting en aansturing structuur en bemensing);
- personeelsvereniging en OR;
- begeleiding van huurders, zoals budgetcoaching, huurdersbegeleiding en wijkbeheer;
- huurderonderhoud dat de corporatie voor haar rekening neemt;

- 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 nietzijdnde investeringen die de leefbaarheid in buurten en wijken ten goede moeten komen. Ook worden hier personeelskosten toegerekend van medewerkers die zich bezighouden met de leefbaarheid in buurten en wijken en inclusiviteit.

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

Vanaf 1 januari 2008 is HE integraal belastingplichtig geworden voor de vennootschapsbelasting. Corporaties zijn sindsdien verplicht over hun integrale activiteiten vennootschapsbelasting te betalen. Een en ander is vastgelegd in een vaststellingsovereenkomst (VSO). In deze VSO zijn specifieke bepalingen opgenomen met betrekking tot de waardering van posten op de fiscale openingsbalans en de wijze van resultaatneming.

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

17.2 Resultaat deelnemingen

Het resultaat is het bedrag waarmee de boekwaarde van de deelneming sinds de voorafgaande jaarrekening is gewijzigd als gevolg van het door de deelneming behaalde resultaat voor zover dit aan HE wordt toegerekend. Ultimo 2020 heeft HE geen deelnemingen meer.

8. 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.

9. Financiële instrumenten en risicobeheersing

Gedurende het verslagjaar is het treasurystatuut waarin opgenomen het financieel beleid geldend.

Prijrisico

HE loopt geen prijrisico.

Valutarisico

HE is alleen werkzaam in Nederland en loopt geen valutarisico.

Renterisico

HE loopt een renterisico voor de nog aan te trekken nieuwe (her-)financieringen voor het invullen van de verwachte financieringsbehoefte in 2021 als gevolg van wijzingen in de marktrente. Het renterisico zit onder de (sector)norm van 15%.

Voor vorderingen en schulden met variabele renteaftspraken loopt HE risico ten aanzien van toekomstige kasstromen als gevolg van wijzigingen in de rentestanden. Per financieringsbesluit maakt HE een bewuste keuze over het aantrekken van een lening tegen vaste rente of van een lening tegen variabele rente. De criteria op basis waarvan wordt gekozen zijn vastgelegd in het treasurystatuut en omvatten:

- de financieringsbehoefte;
- de mate waarin de aan te trekken leningen passen in een zo gelijk mogelijk in de tijd verspreiden van betaaldaten, vervalkalender en renteherzieningsmomenten;
- de per saldo hiermee gemoeide kosten.

Kredietrisico

HE heeft geen significante concentraties van kredietrisico met betrekking tot haar vorderingen. HE maakt gebruik van een bank als tegenpartij. Limieten zijn formeel vastgelegd in het treasurystatuut en naleving daarvan wordt voortdurend gemonitord.

Liquiditeitsrisico

Relevante indicatoren voor het liquiditeitsrisico wat HE loopt per balansdatum zijn als volgt (indicatief):

Omschrijving	31 december 2020
Bankschuld	-
Kredietlimiet	-
Lopende investeringsverplichtingen	-
Reeds vastgelegde nog op te storten leningen o/g	-
Nog niet benutte borgingsruimte WSW 2020	6.225

Investeringsverplichtingen worden uitsluitend aangegaan indien HE zeker heeft gesteld dat hiervoor financiering beschikbaar is of is toegezegd. Voor zover noodzakelijk, worden nadere

zekerheden verstrekt aan de bank voor beschikbare kredietfaciliteiten. De vervalkalender van de bestaande lening portefeuille wordt constant gemonitord.

Beschikbaarheidsrisico

De maatregelen rondom de verhuurderheffing vanuit de landelijke overheid en de omvangrijke saneringssteun door de Aw leiden tot een significant effect op de operationele kasstroom van woningcorporaties. HE heeft haar financiële meerjarenplan zodanig aangepast op deze maatregelen dat de beschikbaarheid van faciliteiten voor financiering en herfinanciering gecontinueerd wordt. HE voldoet in de meerjarenplanning aan de financiële kengetallen zoals deze door toezichhouders en ander financiële stakeholders worden gehanteerd. Doordat HE minder afhankelijk wil zijn van een beperkt aantal financiers is HE doorlopend op zoek naar andere bronnen voor lange termijn financiering. HE kan voor haar DAEB financiering volstaan met het aantrekken van WSW geborgde financiering. Voor de beschikbaarheid van financiering is de organisatie sterk afhankelijk van het blijvend functioneren van het borgingsstelsel via het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

Reële waarde van financiële instrumenten

De reële waarde is het bedrag waarvoor een actief kan worden verhandeld of een passief kan worden afgewikkeld tussen ter zake goed geïnformeerde partijen, die tot een transactie bereid en onafhankelijk van elkaar zijn. Indien niet direct een betrouwbare reële waarde is aan te wijzen, wordt de reële waarde benaderd door deze af te leiden uit de reële waarde van bestanddelen of van een soortgelijk financieel instrument, of met behulp van waarderingmodellen en waarderingstechnieken. Hierbij wordt gebruikgemaakt van recente gelijksoortige 'at arm's length'-transacties en van netto contante waarde methodes waarbij rekening wordt gehouden met specifieke omstandigheden.

10. Toelichting op de balans

1.0 Materiële vaste activa

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

De mutaties in de materiële vaste activa zijn in het navolgende schema samengevat

<i>Materiële vaste activa</i> <i>(bedragen x € 1.000)</i>	Bedrijfs- gebouwen en terreinen	Vervoers- middelen	Andere vaste bedrijfs- middelen	Totaal
1 januari 2020				
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	1.793	22	273	2.088
Cumulatieve afschrijvingen	-406	-22	-112	-540
Boekwaarde per 1 januari 2020	1.387	-	161	1.548
Mutaties				
Investeringen	14	-	37	51
Desinvesteringen	-	-	-	-
Afschrijvingen	-41	-	-11	-52
Totaal mutaties 2020	-27	-	26	-1
31 december 2020				
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	1.807	22	310	2.139
Cumulatieve afschrijvingen	-447	-22	-123	-592
Boekwaarde per 31 december 2020	1.360	-	187	1.547

In de post 'onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie' zijn alle vaste activa juridisch en economisch in vrije eigendom van de stichting en worden onderstaande componenten en afschrijvingstermijnen gehanteerd:

- Grond geen afschrijvingen
- Opstal lineair 30 jaar
- Installaties lineair 5 jaar
- Inventaris lineair 5 jaar
- Vervoermiddelen lineair 5 jaar
- Automatisering lineair 3 jaar
- Kunst geen afschrijvingen

Verzekeringen

Kantoorgebouw	Brand/storm
Werkplaats	Brand/storm
Kantoorinventaris, magazijninventaris	Uitgebreide inboedel
Vervoermiddelen	Allrisk
Automatiseringsapparatuur	Uitgebreide inboedel

WOZ-waarde eigen kantoor

De WOZ-waarde van het kantoor is € 457.000 en is gebaseerd op de WOZ-aanslag van de gemeente Nuenen met als waarde peildatum 1-1-2020 (peildatum 1-1-2019: € 444.000).

2.0 Vastgoedbeleggingen

Omschrijving (bedragen x € 1.000)	DAEB i.e.	Niet-DAEB i.e.	VOV	Vastgoed i.o.	Totaal
1 januari 2020					
Verkrijgingsprijs	100.059	3.333	7.777	158	111.327
Waardeveranderingen	-9.227	-369	849	-96	-8.843
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	116.870	1.454	-	-	118.324
Boekwaarde per 1 januari 2020	207.702	4.418	8.626	62	220.808
Mutaties					
Investeringen	2.735	-	222	315	3.272
Desinvesteringen	-171	-	-	-	-171
Herrubricering	-	-	-1.423	-	-1.423
Waardeveranderingen	476	-53	893	-	1.316
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	6.019	146	-	-	6.165
Totaal mutaties 2020	9.059	93	-308	315	9.159
31 december 2020					
Verkrijgingsprijs	102.623	3.333	6.576	473	113.005
Waardeveranderingen	-8.751	-422	1.742	-96	-7.527
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	122.889	1.600	-	-	124.489
Boekwaarde per 31 december 2020	216.761	4.511	8.318	377	229.967

WOZ-waarden

Omschrijving (bedragen x € 1.000)	Daeb i.e.	Niet-Daeb i.e.	VOV	Vastgoed i.o.	Totaal
Woningen	251.304	3.355	-	-	254.659
MOG	8.540	-	-	-	8.540
BOG	-	569	-	-	569
Garages en overig	-	634	-	-	634
Waardepeildatum 1 januari 2021	259.844	4.558	-	-	264.402

DAEB en niet-DAEB in exploitatie

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. De hieruit resulterende waardeveranderingen zijn ten laste dan wel ten gunste van het resultaat gebracht.

Verklaring investeringen

De investeringen bestaan uit verduurzaming, grondaankoop groenvoorziening en geriefverbeteringen.

Verklaring desinvesteringen

De desinvesteringen bestaan uit 9 verkochte bestaande huurwoningen.

Verklaring herrubricering

De herrubricering bestaat uit een classificatiewijziging van DAEB naar niet-DAEB en vice versa.

Verklaring waardeveranderingen

De waardeveranderingen zijn de initiële onrendabele investeringen van projecten minus de terugnames hiervan.

Verklaring niet-gerealiseerde waardeveranderingen

De niet-gerealiseerde waardeveranderingen is de herwaarderingsreserve.

Omschrijving (bedragen x € 1.000)	Totaal i.e.	DAEB i.e.	Niet-DAEB i.e.
Marktwaaarde begin van het jaar	212.120	207.702	4.418
Voorraadmutaties	-1.487	-1.487	0
Verschillen door wijzigingen aan de software	-2.989	-2.964	-25
Wijzigingen autonome ontwikkeling	6.247	6.166	81
Wijzigingen parameters	17.567	17.267	300
Wijzigingen methodisch	-1.899	-1.812	-87
Wijzigingen in bezitsgegevens	-8.433	-8.265	-168
Wijzigingen door taxatie	146	155	-8
Marktwaaarde eind van het jaar	221.272	216.761	4.511

Beleidswaarde

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op de methodiek zoals opgenomen in het handboek en bedraagt per 31 december 2020 € 129,3 miljoen.

Het verschil tussen de marktwaaarde en de beleidswaarde ultimo 2020 bestaat uit de volgende onderdelen:

Omschrijving (bedragen x € 1.000)	Totaal	DAEB i.e.	Niet-DAEB i.e.
Marktwaaarde per 31 december 2020	221.272	216.761	4.511
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	9.603	9.320	283
Betaalbaarheid (huren)	-86.042	-85.720	-322
Kwaliteit (onderhoud)	-20.114	-19.899	-215
Beheer (beheerkosten)	4.610	4.527	83
Beleidswaarde per 31 december 2020	129.329	124.989	4.340

De beleidswaarde is eerst gedurende 2018 ingevoerd, waarbij dit waardebegrip nog in ontwikkeling is. De nadere aanscherping van het handboek 2020 heeft invloed gehad op de beleidswaarde. Onze beleidswaarde is circa € 10,0 miljoen hoger hierdoor geworden ten opzichte van 2019. Verdere ontwikkeling van dit waardebegrip door de Aw en WSW zal kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden.

Onderstaand wordt aangegeven welk effect een positieve of negatieve aanpassing van de gehanteerde norm onderhoud en beheer heeft op de beleidswaarde:

Effect op de beleidswaarde:	Mutatie* t.o.v. uitgangspunt	Effect op de beleidswaarde
Norm onderhoud	€ 100 hoger	€ 4,6 miljoen lager
Norm beheer	€ 100 hoger	€ 4,5 miljoen lager

Gevoeligheidsanalyse

Een studie van Finance Ideas naar de effecten van drie verschillende conjunctuursituaties op de marktwaarde en beleidswaarde leverde een doorrekening op waarbij de LTV in een neergaande conjunctuurcyclus kan stijgen met uiteindelijk circa 15% zonder dat corporaties hun beleid aanpassen. De tabel hieronder is slechts indicatief van aard.

Omschrijving	Conjunctuursituaties		
	Hoog	Midden	Laag
Disconteringsvoet	7,45%	6,60%	6,22%
WOZ-waarde	209.000	199.000	220.000
Marktwaarde in verhuurde staat	137.000	153.000	179.000
Beleidswaarde	48.000	57.000	61.000
Gemiddelde lening per woning	35.000	35.000	35.000
LTV	73%	61%	57%

Gedurende conjunctuurcycli op de woningmarkt fluctueert de beleidswaarde voornamelijk als gevolg van het hanteren van een marktconforme disconteringsvoet. Deze parameter ligt vast bij het toepassen van de basisversie uit het handboek. Indien de situatie vraagt om een hogere beleidswaarde zou een keuze voor toepassing van de full versie overwogen kunnen worden. Bij toepassing van de full versie is o.a. de disconteringsvoet aanpasbaar. De waarde van het bezit dient dan wel door een externe taxateur te worden getoetst en geverifieerd.

Verzekering & zekerheden

De onroerende goederen in exploitatie zijn per 31 december 2020 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. Een aantal specifieke onroerende zaken, niet zijnde woongelegenheden, zijn verzekerd inclusief glas. Leegstaande gebouwen kennen een beperkte dekking.

Het onroerend goed is nagenoeg in zijn geheel gefinancierd met rijksleningen of met kapitaalmarktleningen onder overheidsgarantie. Er zijn geen hypothecaire zekerheden afgegeven.

HE heeft het WSW gevolmachtigd om, in voorkomende gevallen, een hypotheek te vestigen op het gehele bezit. Van deze volmacht heeft het WSW gedurende het verslagjaar geen gebruik gemaakt.

VOV

In de post 'Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden' zijn in totaal 41 woningen opgenomen (2019: 48 woningen). Gebruik wordt gemaakt van contractvormen die de goedkeuring van de minister hebben.

Het grootste deel van de contracten is gebaseerd op het koopgarantprincipe waarbij sprake is van verleende kortingen op de marktwaarde van gemiddeld 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 2020 ofwel de herwaardering 2020 heeft plaatsgevonden op basis van de gemiddelde waardeontwikkeling, welke is bepaald aan de hand van recente taxaties. In 2020 zijn 7 woningen daadwerkelijk teruggekocht, waarvan 6 weer (door) verkocht en 1 geherrubriceerd is naar voorraad bestemd voor de verkoop.

Vastgoed in ontwikkeling

Onder de post 'Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie' is (net als in 2019) geen bedrag aan grondaankopen opgenomen, met het oog op ontwikkeling van vastgoedprojecten waarbij nog geen inzicht bestaat in de feitelijke projectontwikkeling.

Timing en verwerking van onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructurering

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de corporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de corporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de definitief ontwerpfase en afgeleid het aanvragen van de bouwvergunning heeft plaatsgevonden.

De aannames gedaan bij de financiële impact van bovengenoemde feitelijke verplichtingen kunnen afwijken bij daadwerkelijke realisatie van de projecten. Planvorming kan onder meer wijzigingen in de tijd ondergaan door bewegingen in het prijsniveau van leveranciers, wettelijke procedures en aanpassingen in de voorgenomen bouwproductie.

3.0 Financiële vaste activa

Het verloop van de financiële vaste activa kan als volgt worden gespecificeerd:

Omschrijving (bedragen x € 1.000)	Deelneming in groepsmit	Vordering op groepsmit	Latente belasting- vordering(en)	Totaal 2019
1 januari 2020	77	0	1.148	1.225
Resultaat deelnemingen	-77	-	-	-77
Waarde mutatie	-	-	484	484
Subtotaal	0	0	1.632	1.632
Voorziening	0	0	0	0
Saldo per 31 december 2020	0	0	1.632	1.632

3.1 Deelneming in groepsmaatschappijen

De deelneming betreft een 100% dochter en is de per 23 september 1996 opgerichte besloten vennootschap Combibouw Nuenen. Deze is gewaardeerd tegen de nettovermogenswaarde per ultimo jaar. Volgens de RJ mag de waardering niet lager dan nihil zijn.

Het resultaat deelnemingen bestaat uit de dividenduitkering van de ontbonden deelneming Combibouw Nuenen (CBN). Dit besluit is genomen op 16 december 2020 door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders, waarbij de dochter Combibouw Nuenen B.V. is geliquideerd dan wel opgeheven.

3.2 Vordering op groepsmaatschappijen

Zie hierboven.

3.3 Latente belastingvorderingen

De latente belastingvorderingen zijn als volgt samengesteld:

Omschrijving (bedragen x € 1.000)	Totaal	Compensabele verliezen	Afschrijvings- potentieel	Toekomstige verkopten	Langlopende leningen
Saldo 1 januari 2020	1.148	810	253	0	85
Mutatie	484	-533	1.021		-5
Saldo 31 december 2020	1.632	277	1.274	0	80

De belastinglatentie compensabele verliezen betreft de contante waarde van de vpb van de tot waardering gebrachte beschikbare voorwaartse verliescompensatie. 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 van de tot waardering gebrachte beschikbare voorwaartse verliescompensatie is (bij benadering) € 1,2 miljoen. Naar verwachting valt het komende jaar circa € 0,0 miljoen vrij, omdat het boekjaar 2021 naar verwachting in een fiscaal verlies zal resulteren. De nominale waarde van de latentie bedraagt € 0,3 miljoen.

De belastinglatentie afschrijvingspotentieel betreft de contante waarde van het verloop van het waarderingsverschil tussen de fiscale boekwaarde en de bodemwaarde.

Het totale afschrijvingspotentieel van eenheden waarvan de marktwaarde lager is dan de fiscale boekwaarde bedraagt € 6,2 miljoen. De nominale waardering van de latentie bedraagt € 1,6 miljoen. De contante waarde van de latentie voor het afschrijvingspotentieel bedraagt € 1,3 miljoen. De latentie voor afschrijvingspotentieel neemt met € 1,0 miljoen aanzienlijk toe, ten opzichte van de berekende latentie in de jaarrekening 2019. Dit is het gevolg van de gestegen WOZ-waarde van het bezit waardoor het afschrijvingspotentieel is toegenomen.

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. Wij verwachten nog een looptijd van 12 jaar voor deze latente belastingvordering.

De nominale waarde van de tot waardering gebrachte verrekenbare tijdelijke verschillen in de waardering van de geldlening is (bij benadering) € 336.000. Naar verwachting valt het komende jaar circa € 67.000 vrij. De nominale waarde van de latentie bedraagt € 89.000.

De contante waarde is berekend op basis van medionummerando kasstroom en een rentepercentage van 2,54% per jaar wat gebaseerd is op de gemiddelde rentevoet op langlopende leningen (3,38%) minus het vpb-percentage 2021 (25,0%).

vlottende activa

4.1 Voorraden

4.1.1 Vastgoed bestemd voor de verkoop

<i>Bedragen x € 1.000</i>	2020	2019
1 januari		
Cum. verkrijgings- of vervaardigingsprijs	4.551	6.241
Cum. Waardeveranderingen	-915	-1.604
Boekwaarde per 1 januari	3.636	4.637
Mutaties		
Investeringen	-	-
Desinvesteringen	-1.565	-2.248
Herrubricering	1.423	558
Gerealiseerde waardeveranderingen	-	689
Totaal mutaties	-142	-1.001
31 december		
Cum. verkrijgings- of vervaardigingsprijs	4.409	4.551
Cum. Waardeveranderingen	-915	-915
Boekwaarde per 31 december	3.494	3.636

Toelichting desinvesteringen

2 (in 2019 teruggekochte) en 6 (in 2020 teruggekochte) koopgarantwoningen zijn regulier doorverkocht.

Toelichting herrubricering

Teruggekochte woningen worden geherrubriceerd van de post 'vastgoedbeleggingen' naar de post 'voorraden'. In 2020 zijn 7 koopgarantwoningen teruggekocht, waarvan 6 regulier doorverkocht en ultimo het jaar nog één woning in voorraad is.

WOZ-waarde vastgoed bestemd voor de verkoop

De WOZ-waarde van het vastgoed bestemd voor de verkoop is € 2.046.000 en is gebaseerd op de WOZ-aanslag van gemeente Nuenen met als waarde peildatum 1-1-2020.

	<u>31-12-2020</u> <i>x € 1.000</i>	<u>31-12-2019</u> <i>x € 1.000</i>
4.2 Onderhanden project	0	0
4.3 Vorderingen	92	414

31-12-2020 31-12-2019
x € 1.000 x € 1.000

4.3.1 Huurdebiteuren

Huidige huurders	18	36
Vertrokken huurders	10	26
Niet-vervallen betalingsregelingen	32	29
WSNP	0	1
Subtotaal huurdebiteuren	60	91
Saldo voorziening dubieuze debiteuren	-25	-27
Saldo huurdebiteuren	35	64

De achterstand huidige huurders eind 2020 is 0,17% van de bruto jaarhuur (2019: 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	27	21
Dotatie ten laste van de exploitatie	20	20
Afgeboekte oninbare posten	-22	-14
Saldo per 31 december	25	27

4.3.2 Gemeente Nuenen 9 5

4.3.3 Vorderingen op groepsmaatschappijen 0 40

4.3.4 Belastingen 0 0

4.3.5 Overige vorderingen 42 293

Alle overige vorderingen hebben een looptijd met naar verwachting korter dan 1 jaar.

4.3.6 Overlopende activa 6 12

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

4.4 Liquide middelen 2.633 2.586

De liquide middelen worden aangehouden bij één huisbankier.

5.0 Eigen vermogen

Omschrijving (bedragen x € 1.000)	Herwaarderings- reserve vastgoed i.e.	Overige reserve	Onverdeeld resultaat	Totaal
Stand per 1 januari 2020	118.324	17.092	20.100	155.516
<u>Mutaties in het boekjaar 2019</u>				
Resultaatbestemming 2018	-	20.100	-20.100	-
Realisatie door verkoop	-1.316	1.316	-	-
Mutatie herwaardering	7.481	-7.481	-	-
Resultaat boekjaar 2020	-	-	11.166	11.166
Stand per 31 december 2019	124.489	31.027	11.166	166.682

Verwerking resultaat 2019

Het resultaat na belastingen over het boekjaar 2019 van € 20,1 miljoen is toegevoegd aan de overige reserve.

Voorstel bestemming resultaat 2020

De RvT wordt voorgesteld het resultaat na belastingen over het boekjaar 2020 toe te voegen aan de overige reserve.

6.0 Voorzieningen

6.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering

Bedragen x € 1.000	2020	2019
Saldo 1 januari	1.284	0
Dotaties	0	1.380
Onttrekkingen/vrijval	-128	-96
Saldo 31 december	1.156	1.284

De voorziening onrendabele investeringen betreft:

- het per saldo verlieslatende deel van afgesloten contracten voor nieuwbouw, waarvoor nog onvoldoende kosten zijn gemaakt om het bedrag daarop in mindering te brengen;
- het per saldo verlieslatende deel van afgesloten contracten voor verduurzaming (energiemaatregelen of ingrijpende verbouwingen) en achterstallig onderhoud (asbestsanering), waarvoor onvoldoende herwaarderingsreserve aanwezig is.

	<u>31-12-2020</u> x € 1.000	<u>31-12-2019</u> x € 1.000
7.0 Langlopende schulden	60.489	63.199

7.1 Schulden aan overheid

Saldo 1 januari	2.845	3.213
Opgenomen leningen	0	0
Afgeleest in het jaar	-385	-368
Subtotaal langlopende schuld 31 december	2.460	2.845
Naar kortlopende schulden eindaflossing	0	0
Naar kortlopende schulden reguliere aflossing	-402	-385
Kortlopende schuld 31 december		-385
Totaal schulden overheid 31 december	2.058	2.460

7.2 Schulden aan kredietinstellingen

Saldo 1 januari	57.384	60.303
Opgenomen lening(en)	5.000	7.400
Afgeleest in het jaar	-5.628	-10.319
Subtotaal langlopende schuld 31 december	56.756	57.384
Naar kortlopende schulden eindaflossing	-6.000	-4.800
Naar kortlopende schulden reguliere aflossing	-339	-328
Kortlopende schuld 31 december	-6.339	-5.128
Totaal schulden kredietinstellingen 31 december	50.417	52.256

De gemiddelde rentevoet van de leningen bedraagt 3,38% (2019: 3,84%). De leningen zijn gegarandeerd door het WSW of door gemeente Nuenen.

HE heeft 1 variabele roll-over lening met een hoofdsom van € 2,5 miljoen waarvan opgenomen per ultimo van het jaar € 0,5 miljoen.

De marktwaarde van de leningenportefeuille bedraagt € 98,7 miljoen (2019: € 95,3 miljoen). De marktwaarde is gebaseerd op de contante waarde van de rente- en aflossingsverplichting, contant gemaakt tegen een rente bepaald op basis van de 6-maands Euribor (zonder opslag).

Resterende looptijd	aantal	Bedrag		rentepercentage	aantal	Bedrag	
		(x € 1.000)				(x € 1.000)	
van 1 tot 5 jaar	1	1.233		van 0,0% tot 3,0%	5	13.402	
van 5 tot 10 jaar	1	500		van 3,0% tot 3,5%	3	4.016	
van 10 tot 15 jaar	5	8.517		van 3,5% tot 4,0%	2	10.824	
van 15 tot 20 jaar	-	-		van 4,0% tot 4,5%	2	17.000	
van 20 jaar en langer	7	42.224		van 4,5% tot 5,0%	2	7.233	
	14	52.474			14	52.474	

31-12-2020 31-12-2019
x € 1.000 x € 1.000

7.3 Verplichtingen onroerende zaken VOV

Saldo 1 januari	8.483	8.731
Mutaties op- en afwaarderingen in verslagjaar	-469	-248
Saldo 31 december	8.014	8.483

Specificatie mutaties

Mutatie waardeontwikkeling	850	175
Mutatie terugkopen	-1.319	-649
Mutatie doorverkopen	-	226
Totaal	-469	-248

8.0 Kortlopende schulden **11.037** **10.218**

8.1 Schulden aan overheid

Aflossing leningen regulier	402	385
-----------------------------	-----	-----

8.2 Schulden aan kredietinstellingen

Aflossing langlopende lening	6.000	4.800
Aflossing leningen regulier	339	328
Totaal	6.339	5.128

8.3 Schulden aan leveranciers

Handelscrediteuren	333	834
--------------------	-----	-----

8.4 Belastingen en premies sociale verzekering

Omzetbelasting december	53	135
Loonbelasting	43	28
Totaal	96	163

8.5 Schulden ter zake van pensioenen n.v.t. n.v.t.

8.6 Overige schulden

Overige schulden	272	44
------------------	-----	----

De toename is het gevolg van een verschuldigde financiële afwikkeling aan gemeente Nuenen als gevolg van reguliere verkopen van teruggekochte koopgarantwoningen.

8.7 Overlopende passiva

Nog niet vervallen rente van geldleningen	793	818
Vooruit ontvangen huur	79	136
Te verreken servicekosten	77	62
Overige overlopende passiva	2.646	2.648
Totaal	3.595	3.664

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 obligolening. Deze lening 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 obligolening. De hoogte van de obligolening wordt berekend over het schuldrestant van de geborgde lening.

Het schuldrestant van de geborgde leningen bedraagt € 61,2 miljoen. Naar verwachting zal HE in 2021 een obligolening van 2,6% ofwel circa € 1,6 miljoen dienen aan te gaan.

Regresvordering Moonen Projectontwikkeling BV

HE beschikt over een schuldverklaring waarin is vastgelegd de regresvordering van € 307.746,95 te zullen voldoen zodra er weer geldmiddelen beschikbaar zijn in Moonen Projectontwikkeling BV.

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 2020 niet. Derhalve is ultimo 2020 geen voorziening gevormd.

In december 2020 bedroeg de afgeronde dekkingsgraad van SPW 109,3% (2019: 113,1%). 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 2020 een waarde van € 11.996 (2019: € 16.403).

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 2020 bedraagt het budget € 34.331 (2019: € 38.916).

Planmatig onderhoud

HE is ten behoeve van uit te voeren werkzaamheden met betrekking tot planmatig onderhoud per ultimo 2020 verplichtingen aangegaan ter grootte van € 477.400 (2019: € 961.400). Dit komt voornamelijk door aangegane verplichtingen met onze samenwerkingspartner inzake projecten in het kader van de verduurzaming.

Contracten onderhoud

HE is ten behoeve van uit te voeren werkzaamheden met betrekking tot het jaarlijkse serviceonderhoud (inclusief keuring) van liften een 10-jaars overeenkomst aangegaan voor de periode 1-1-2017 tot 1-1-2027. Ultimo 2020 resteert nog een verplichting ter grootte van € 155.700 (2019: € 220.500) exclusief de jaarlijkse indexering op basis van loon- en materiaalstijgingen binnen de CAO voor de groot metaal (Metalelektro).

Project(en) (Ver)Nieuwbouw

HE is ten behoeve van uit te voeren werkzaamheden met betrekking tot projecten (ver)nieuwbouw conform het besluitvormingsproces per ultimo 2020 geen nieuwe feitelijke verplichting aangegaan en blijft deze post ter grootte van € 7,2 miljoen (2019: € 7,2 miljoen).

Vaststellingsovereenkomst (VSO) met de gemeente

Deze acties staan nog open:

- de overdracht van de standplaatsen en woonwagens van een tweetal locaties; de financiële impact voor Helpt Elkander en het effect op het vermogen vanuit deze overdracht is op dit moment nog niet bekend en afhankelijk van planvorming en de wijze van uitvoering;
- de verrekening van een mogelijke winst bij verkoop van één grondlocatie tussen beide partijen nu de voorgenomen ontwikkeling van deze locatie geen doorgang vindt.

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 géén gebruik van een kredietfaciliteit bij de bank.

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.

11. Toelichting op de winst-en-verliesrekening

9.0 Resultaat exploitatie vastgoed

2020
x € 1.000

2019
x € 1.000

9.1 Huuropbrengsten

Huuropbrengsten sociaal vastgoed in exploitatie		
Woningen en woongebouwen	9.513	9.302
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	815	824
Subtotaal bruto huuropbrengsten sociaal vastgoed in exploitatie	10.328	10.126
Af: huurderwing wegens leegstand	40	14
Af: huurderwing wegens oninbaarheid	20	20
Subtotaal netto huuropbrengsten sociaal vastgoed in exploitatie	10.268	10.092
Huuropbrengsten commercieel vastgoed in exploitatie		
Woningen en woongebouwen	162	158
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	81	81
Onroerende zaken, tijdelijke verhuur*	3	3
Subtotaal bruto huuropbrengsten commercieel vastgoed in exploitatie	246	242
Af: huurderwing wegens leegstand	0	
Subtotaal netto huuropbrengsten commercieel vastgoed in exploitatie	246	242
Totaal huuropbrengsten vastgoed in exploitatie	10.514	10.334

* De huuropbrengsten onder commercieel vastgoed in exploitatie van onroerende zaken met tijdelijke verhuur betreft de huuropbrengst uit tijdelijke verhuur van opstallen die gerubriceerd staan onder de voorraad vastgoed bestemd voor de verkoop.

Het bezit van Woningstichting Helpt-Elkander is volledig gelegen in de gemeente Nuenen waardoor de gehele opbrengsten voortkomen uit deze gemeente.

Mutatie huuropbrengsten

De jaarlijkse reguliere huurverhoging, de mogelijke toegepaste huurharmonisatie bij nieuwe woningmutatie en de mogelijke verkoop en sloop van woningen bepalen per saldo de mutatie in de huuropbrengsten. De toegestane gemiddelde jaarlijkse reguliere huurverhoging was dit jaar 2,6% (2019: 1,6%). Deze percentages zijn inflatievolgend.

9.2 Opbrengsten servicecontracten

Opbrengsten servicecontracten (bedragen x € 1.000)		
Overige goederen, leveringen en diensten	208	211
Te verrekenen resultaten servicecontracten	-77	-62
Totaal opbrengsten servicecontracten	131	149

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 zo nodig jaarlijks aangepast.

2020 2019
x € 1.000 x € 1.000

9.3 Lasten servicecontracten

Lasten servicecontracten		
Lasten servicecontracten	-131	-149

9.4 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

Lasten verhuur - en beheeractiviteiten		
Lonen en salarissen	163	135
Sociale lasten	26	27
Pensioenlasten	27	24
Overige personeelslasten	45	101
Subtotaal toegerekende en directe personeelskosten	261	287
Toegerekende afschrijvingen	11	17
Toegerekende en directe overige bedrijfslasten	365	381
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	637	685

9.5 Lasten onderhoudsactiviteiten

Lasten onderhoudsactiviteiten		
Planmatig onderhoud	1.516	1.010
Contractonderhoud	221	244
Incidenteel onderhoud	442	395
Reparatieonderhoud	559	421
Mutatieonderhoud	160	199
Subtotaal onderhoudslasten derden	2.899	2.269
Lonen en salarissen	138	188
Sociale lasten	23	35
Pensioenlasten	23	31
Overige personeelslasten	39	69
Subtotaal toegerekende en directe personeelskosten	222	323
Toegerekende afschrijvingen	11	18
Toegerekende en directe overige bedrijfslasten	51	55
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	3.184	2.665

9.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		
Belastingen	398	401
Verzekeringen	46	45
Verhuurderheffing	1.303	1.198
Bijdrage Aw	8	8
Overige directe operationele lasten exploitatie	49	40
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	1.804	1.692

Toelichting exploitatielasten conform categorale indeling

	<u>2020</u> x € 1.000	<u>2019</u> x € 1.000
Afschrijvingen t.d.v. exploitatie		
Afschrijvingen ten dienste van de exploitatie		
Huisvesting eigen bezit	41	42
ICT % Inventaris & Vervoer	11	8
Totaal afschrijving materiële vaste activa	51	50
Toegerekend aan verhuur- en beheeractiviteiten	11	17
Toegerekend aan onderhoudsactiviteiten	11	18
Toegerekend aan overige organisatielasten	22	15
Toegerekend aan leefbaarheid	7	

Personeelskosten

Personeelskosten		
Lonen en salarissen	671	617
Sociale lasten	98	110
Pensioenlasten	109	102
Overige personeelslasten	397	219
Totaal personeelskosten	1.275	1.048
Toegerekend aan verhuur- en beheeractiviteiten	261	287
Toegerekend aan onderhoudsactiviteiten	222	323
Toegerekend aan overige organisatielasten	649	438
Toegerekend aan leefbaarheid	143	

Gedurende het boekjaar 2020 bedroeg het gemiddeld aantal werknemers omgerekend naar volledige mensjaren 11,6. Deze personeelsomvang (gemiddeld aantal personen) is als volgt onder te verdelen naar verschillende personeelscategorieën:

Directie	1,00	1,00
Beleid	1,60	1,50
Financiële administratie	3,40	3,00
Klant en Markt	5,60	6,00
Totaal fte's	11,60	11,50

Alle personen zijn werkzaam in Nederland.

Alle medewerkers van HE, met uitzondering van de directeur-bestuurder, zijn ingeschaald conform de CAO Woondiensten van toepassing bij woningcorporaties.

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 2020 bedroeg de dekkingsgraad van SPW 109,3% (31 december 2019: 113,1%). De 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 104,3% (2019: 102,2%). Als de beleidsdekkingsgraad van een fonds te laag is, moeten pensioenfonds maatregelen treffen.

	2020 x € 1.000	2019 x € 1.000
Overige bedrijfslasten		
Overige bedrijfslasten		
Overige toezichtlasten	88	21
Huisvestingslasten	56	60
Automatiseringslasten	113	102
PR- en communicatielasten	19	18
Accountantskosten	45	45
Advieskosten	64	60
Beleidsprojecten	213	260
Overige algemene kosten	157	188
Totaal overige bedrijfslasten	755	754
Toegerekend aan verhuur- en beheeractiviteiten	365	381
Toegerekend aan onderhoudsactiviteiten	51	55
Toegerekend aan overige organisatielasten	339	318
Toegerekend aan leefbaarheid	0	

Honoraria van de accountant

Onderzoek van de jaarrekening verslagjaar	45	45
Andere controleopdrachten	0	0
Totaal	45	45

De in de tabel vermelde honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening hebben betrekking op de totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening, ongeacht of de

werkzaamheden al gedurende het boekjaar zijn verricht. In de honoraria van de accountant zitten zowel voor 2019 als 2020 kosten meerwerk als gevolg van: additionele kosten in het kader van extra werkzaamheden als gevolg van de marktwaarde, beleidswaarde en WNT.

	<u>2020</u> x € 1.000	<u>2019</u> x € 1.000
11.0 Verkoopresultaat vastgoedportefeuille		
Verkoopresultaat vastgoedportefeuille		
Verkoopresultaat DAEB vastgoed in portefeuille		
Opbrengst verkopen bestaand bezit DAEB in exploitatie	2.208	1.787
Af: direct toerekenbare verkoopkosten	-39	-54
Af: boekwaarde	-1.487	-1.173
Subtotaal verkoopresultaat bestaand bezit DAEB	682	560
Verkoopresultaat niet-DAEB vastgoed in portefeuille		
Opbrengst verkopen bestaand bezit niet-DAEB in exploitatie	-	17
Af: direct toerekenbare verkoopkosten	-	-1000
Af: boekwaarde	-	1000
Subtotaal verkoopresultaat bestaand bezit niet-DAEB	-	17
Verkoopresultaat niet-DAEB vastgoed in voorraad		
Opbrengst verkopen bestaand bezit niet-DAEB in voorraad	2.045	1.906
Af: direct toerekenbare verkoopkosten	-48	-62
Af: vervaardigingskosten	-1.477	-1.763
Subtotaal verkoopresultaat bestaand bezit in voorraad	520	81
Verkoopresultaat niet-DAEB vastgoed VOV		
Opbrengst (door)verkopen woningen VOV niet-DAEB	-	226
Af: direct toerekenbare verkoopkosten	-	4
Af: boekwaarde	-	-226
Subtotaal verkoopresultaat niet-DAEB vastgoed VOV	-	4
Verkoopresultaat totale vastgoedportefeuille		
Opbrengst verkopen vastgoedportefeuille	4.253	3.936
Af: direct toerekenbare verkoopkosten	-87	-113
Af: boekwaarde/vervaardigingskosten	-2.964	-3.161
Totaal netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	1.202	662

DAEB vastgoed in exploitatie

In 2020 zijn verkocht 9 sociale huurwoningen.

Niet-DAEB vastgoed in exploitatie

n.v.t.

Niet-DAEB vastgoed in voorraad

In 2020 zijn verkocht 8 teruggekochte woningen VOV.

Niet-DAEB vastgoed VOV

n.v.t.

	2020 x € 1.000	2019 x € 1.000
12.0 Waardeveranderingen vastgoed		
12.1 Overige waardeverandering vastgoed		
Overige waardeverandering DAEB vastgoed i.o.	0	-1.380
Overige waardeverandering DAEB vastgoed in voorraad	0	58
Totaal overige waardeverandering vastgoed	0	-1.323
12.2 Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoed		
Niet-gerealiseerde waardeverandering DAEB vastgoed i.e.	7.804	19.996
Niet-gerealiseerde waardeverandering niet-DAEB vastgoed i.e.	100	474
Totaal niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoed	7.904	20.470
<p>Zoals in paragraaf 6 is toegelicht, is de wijziging in de rekenmethode door de stichting aangemerkt als een schattingswijziging die prospectief (lees: volledig in 2019) is verwerkt.</p>		
12.3 Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoed VOV		
Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoed VOV	805	211
Niet-gerealiseerde waardeverandering terugkoopverplichting VOV	-729	-159
Totaal niet-gerealiseerde waardeverandering VOV	76	52
12.4 Niet gerealiseerde waardeverandering vastgoed bestemd voor de verkoop		
Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoed verkoop	12	163
Totaal waardeveranderingen vastgoed	7.992	19.362

14.0 Overige organisatielasten

Overige organisatiekosten		
Lonen en salarissen	349	294
Sociale lasten	45	48
Pensioenlasten	55	48
Overige personeelslasten	200	48
Subtotaal toegerekende personeelskosten	649	438
Toegerekende afschrijvingen	21	15
Toegerekende en directe overige bedrijfslasten	338	318
Totaal overige organisatiekosten	1.008	771

De overige organisatielasten zijn alle directe en indirecte personele kosten en overige bedrijfslasten op het gebied van:

- governance en bestuur;
- treasury;
- jaarverslaggeving en control;
- personeel en organisatie (inrichting en aansturing structuur en bemensing);
- personeelsvereniging en OR;
- begeleiding van huurders, zoals budgetcoaching, huurdersbegeleiding en wijkbeheer;
- huurdersonderhoud dat de corporatie voor haar rekening neemt.

	<u>2020</u> x € 1.000	<u>2019</u> x € 1.000
15.0 Leefbaarheid		
Leefbaarheid		
Direct kosten leefbaarheid	22	26
Lonen en salarissen	22	-
Sociale lasten	4	-
Pensioenlasten	4	-
Overige personeelslasten	113	-
Subtotaal toegerekende personeelskosten	143	-
Toegerekende afschrijvingen	7	-
Toegerekende en directe overige bedrijfslasten	0	-
Totaal leefbaarheid	172	26

16.3 Rentebaten en soortgelijke opbrengsten

Rentebaten en soortgelijke opbrengsten		
Lening Combibouw	-	40
Overige rentebaten	-	0
Totaal rentebaten en soortgelijke opbrengsten	0	41

16.4 Rentelasten en soortgelijke onkosten

Rentelasten en soortgelijke onkosten		
Rente geldleningen	2.218	2.471
Totaal rentelasten en soortgelijke onkosten	2.218	2.471

17.1 Belastingen

Belastingen		
Mutatie toekomstige verkopen	-	1.875
Mutatie toekomstig afschrijvingspotentieel	-1.022	41
Mutatie compensabele verliezen	533	-253
Mutatie disagio leningen	5	18
Belastinglatentie per 31 december	-484	1.681

In de jaarrekening is over het boekjaar 2020 een last opgenomen als gevolg van het verloop van de actieve belastinglatenties. Wij verwachten over 2020 géén vpb verschuldigd te zijn (berekening op volgende pagina). 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 (bedragen x € 1.000):

Commercieel resultaat 2020 vóór belastingen		10.684
Bij:		
- Fiscaal hogere boekwinst verkopen bestaand bezit	91	
- Beperkt aftrekbare kosten	5	
- Fiscaal activeren financieringskosten	0	
- Niet aftrekbare rente (ATAD)	1.297	
- Aanwending herinvesteringsreserve	0	
- Correctie op- en afwaardering WOZ vastgoed	3.061	
Totaal bij		4.454
Af:		
- Fiscaal hogere afschrijving MVA in exploitatie	384	
- Fiscaal hogere afschrijving MVA ten dienste van exploitatie	-4	
- Fiscaal lagere boekwinst verkopen voorraad grondposities	98	
- Fiscaal afwaardering voorafgaand aan sloop	1.019	
- Fiscaal hogere onderhoudskosten	336	
- Deelnemingsvrijstelling	-2	
- Overige waardeveranderingen vastgoed	7.992	
- Vrijval (dis)agio op leningen	98	
- Dotatie herinvesteringsreserve 2020	1.211	
- Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek	14	
Totaal af		11.146
Belastbare winst 2020		3.990
Af: te verrekenen verlies		-3.990
Belastbaar bedrag		0

2020
x € 1.000

2019
x € 1.000

17.2 Resultaat deelneming

Resultaat deelneming		
Combibouw	-2	-307

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

De Tweede Kamer heeft op 9 februari 2021 de motie Beckerman c.s. aangenomen die de regering verzoekt om de huurprijzen in de sociale huursector voor 2021 te bevriezen.

Deze huurbevriazing voor 2021 is niet doorgerekend in de verwerkte markt- en beleidswaarde per 31-12-2020 in de jaarrekening 2020, aangezien deze in overeenstemming met het handboek modelmatig waarden 2020 zijn bepaald.

Woningstichting Helpt Elkander heeft het effect van de huurbevriazing bij benadering bepaald middels een simulatieberekening op basis van het handboek 2020. De marktwaarde in verhuurde staat per 31-12-2020, rekening houdend met de huurbevriazing én de Wet eenmalige huurverlaging, komt daarmee op EUR 219.968.236. De beleidswaarde bedraagt dan EUR 128.094.843.

Ondertekening

Nuenen d.d. 31 mei 2021

A.G.M. Streppel
directeur-bestuurder a.i.

drs. C.F.H. Grootjen
voorzitter

mr. drs. E.S. Rijnders
vicevoorzitter

J.C.M. Jacobs
lid

12. Gescheiden verantwoording DAEB/niet-DAEB

Gewogen verhuureenheden per 31-12-2020

Omschrijving	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Woningen	1.353	14	1.367
MOG	36	0	36
BOG	0	4	4
Garages, parkeerplaatsen en overig	13	10	23
Totaal	1.402	28	1.430

Omschrijving	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Huuropbrengsten	97,66%	2,34%	100,00%
Oorspronkelijke verkrijgingsprijs activa	96,77%	3,23%	100,00%

Uitgangspunten scheiding DAEB/niet-DAEB in de winst-en-verliesrekening

Opbrengsten en lasten die direct kunnen worden toegewezen zijn: huuropbrengsten, opbrengsten en lasten servicecontracten, netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille, waardeveranderingen vastgoed, lasten leefbaarheid, rentebaten, belastingen en resultaat deelneming.

Lasten die niet (geheel) direct toegewezen kunnen worden zijn door middel van een percentage toegerekend. Voor de lasten verhuur- en beheer, onderhoud, overige directe operationele lasten exploitatie en voor de overige organisatiekosten een percentage op basis van de huuropbrengsten. Voor de rentelasten een percentage op basis van de oorspronkelijke verkrijgingsprijs van de activa.

Uitgangspunten scheiding DAEB/niet-DAEB in het kasstroomoverzicht

Ontvangsten en uitgaven die direct kunnen worden toegewezen zijn: overige bedrijfsontvangsten, rente ontvangsten, onderhoudsuitgaven, verhuurderheffing, sectorspecifieke heffing, leefbaarheid, desinvesteringen en investeringen materiële vaste activa, ontvangsten en uitgaven financiële vaste activa en nieuwe leningen.

Kosten die niet (geheel) direct toegewezen kunnen worden zijn door middel van een percentage toegerekend. Voor huren, vergoedingen servicecontracten, personeelsuitgaven, onderhoudsuitgaven, uitgaven servicecontracten, overige bedrijfsuitgaven een percentage op basis van de huuropbrengsten. Voor de rente-uitgaven en aflossing geborgde leningen een percentage op basis van de oorspronkelijke verkrijgingsprijs van de activa.

Als beginstand liquide middelen voor niet-DAEB per 1-1-2020 zijn we uitgegaan van een verdeelsleutel op basis van gewogen verhuureenheden per 31-12-2019.

Omschrijving	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Woningen	1.362	14	1.376
MOG	36	0	36
BOG	0	4	4
Garages, parkeerplaatsen en overig	13	10	23
Totaal	1.411	28	1.439

<i>Winst-en-verliesrekening (Bedragen in € 1.000)</i>	DAEB	niet-DAEB	Totaal
Huuropbrengsten	10.268	245	10.513
Opbrengsten servicecontracten	126	5	131
Lasten servicecontracten	-126	-5	-131
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-624	-13	-637
Lasten onderhoudsactiviteiten	-3.141	-43	-3.184
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-1.784	-20	-1.804
Netto resultaat exploitatie vastgoed	4.719	169	4.888
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0	0
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0	0
Toegerekende organisatielasten	0	0	0
Toegerekende financieringslasten	0	0	0
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0	0
Verkoopopbrengst vastgoed	2.169	1.997	4.166
Toegerekende organisatielasten	0	0	0
Boekwaarde verkochte vastgoed	-1.487	-1.477	-2.964
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	682	520	1.202
Overige waardeveranderingen vastgoed	0	0	0
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed	7.804	100	7.904
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed VOV	0	76	76
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed verkoop	0	12	12
Waardeveranderingen vastgoed	7.804	188	7.992
Opbrengst overige activiteiten	0	0	0
Lasten overige activiteiten	0	0	0
Netto resultaat overige activiteiten	0	0	0
Overige organisatielasten	-980	-28	-1.008
Leefbaarheid	-167	-5	-172
Waardeveranderingen van financiële vaste activa	0	0	0
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren	0	0	0
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	0	0	0
Rentelasten en soortgelijke onkosten	-2.218	0	-2.218
Saldo financiële baten en lasten	-2.218	0	-2.218
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belasting	9.840	844	10.684
Belastingen	484	0	484
Resultaat deelneming	0	-2	-2
Resultaat na belastingen	10.324	842	11.166

<i>Kasstroomoverzicht (Bedragen in € 1.000)</i>	DAEB	niet-DAEB	Totaal
Huren	10.028	203	10.231
Vergoedingen servicecontracten	194	7	201
Overige bedrijfsontvangsten	11	0	11
Rente ontvangsten	0	40	40
Ontvangsten	10.233	250	10.483
Personeelsuitgaven	866	18	884
Onderhoudsuitgaven	3.255	10	3.265
Uitgaven servicecontracten	126	4	130
Overige bedrijfsuitgaven	1.605	33	1.638
Rente uitgaven	2.242	0	2.242
Verhuurderheffing	1.303	0	1.303
Sectorspecifieke heffing	8	0	8
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	21	0	21
Vennootschapsbelasting	0	0	0
Uitgaven	9.426	65	9.491
Kasstroom uit operationele activiteiten	807	185	992
Verkoopontvangsten best. huur, woon- en niet woon	2.500	2.005	4.505
Verkoopontvangsten woongelegenheden VOV	0	0	0
Verkoopontvangsten overig (voorraden)	0	0	0
Desinvesteringen mva	2.500	2.005	4.505
Nieuwbouw huur, woon- en niet woon	-174	0	-174
Aankoop woongelegenheden VOV voor doorverkoop	0	-1.178	-1.178
Investeringen overig	-3.068	-22	-3.090
Externe kosten bij verkoop	-34	-36	-70
Investeringen mva	-3.276	-1.236	-4.512
Ontvangsten en uitgaven fva	0	75	75
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-776	844	68
Nieuwe leningen	5.000	0	5.000
Aflossing geborgde leningen	-6.013	0	-6.013
Aflossing niet geborgde leningen	0	0	0
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-1.013	0	-1.013
Mutatie liquide middelen	-982	1.029	47
Liquide middelen per 1 januari	2.536	50	2.586
Mutatie liquide middelen	-982	1.029	47
Liquide middelen per 31 december	1.554	1.079	2.633

13. Verantwoording WNT

Met ingang van 1 januari 2014 is de bezoldiging van topfunctionarissen bij woningcorporaties verder gemaximeerd door de Regeling normering topinkomens toegelaten instellingen volkshuisvesting, de zogeheten Blok-staffel of WNT-staffel. Deze staffel kent een klassenindeling op grond van het aantal verhuureenheden van de corporatie en de grootte van de gemeente waar het grootste deel van het woningbezit gelegen is.

Gegevens per 01-01-2019

Aantal gewogen verhuureenheden van HE	1.425 (tussen 751 – 1.500)
Aantal inwoners van Nuenen c.a.	23.186 (tot 60.001)

Volgens de Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 is HE ingedeeld in bezoldigingsklasse B, waarbij het bezoldigingsmaximum is gesteld op een bedrag van € 106.000.

Het bezoldigingsmaximum volgens de WNT voor leden en voorzitters van interne toezichthoudende organen bedraagt 10% respectievelijk 15% van het voor HE geldende bezoldigingsmaximum van € 106.000, zijnde € 10.600 respectievelijk € 15.900. De bezoldiging van de leden van de RvT voldoet aan dit bezoldigingsmaximum. De bezoldiging van de leden van de RvT is conform het bezoldigingsmaximum van de VTW-beroepsregel en ligt onder de normen van de WNT.

1. Bezoldiging topfunctionarissen

1a. Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking die als topfunctionaris worden aangemerkt.

Gegevens 2020 (bedragen x € 1)		S.Ch.P. Maassen
Functiegegevens		Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling		01/01 – 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)		1
Dienstbetrekking?		ja
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen		88.860
Beloningen betaalbaar op termijn		17.135
<i>Subtotaal</i>		<i>105.995</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum		106.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag		N.v.t.
Totale bezoldiging		105.995
Bedrag en reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan		N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling		N.v.t.
Gegevens 2019 (bedragen x € 1)		S.Ch.P. Maassen
Functiegegevens		Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling		01/01 – 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)		1
Dienstbetrekking?		Ja
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen		86.268
Beloningen betaalbaar op termijn		15.737
<i>Totale bezoldiging</i>		<i>102.005</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum		102.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag		84
Totale bezoldiging		101.921
Overeengekomen uitkeringen wegens beëindiging dienstverband		73.099
Bedrag en reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan		N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	Terugvordering compensatie PAWW	premie

1b. Leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking in de periode kalendermaand 1 t/m 12

Gegevens 2020 (bedragen x € 1)	A.G.M. Streppel
Functiegegevens	Directeur-bestuurder a.i.
Kalenderjaar	2020
Periode functievervulling in het kalenderjaar (aanvang – einde)	22-07 t/m 31-12
Aantal kalendermaanden functievervulling in het kalenderjaar	6
Omvang van het dienstverband in uren per kalenderjaar	700,5
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	
Maximum uurtarief in het kalenderjaar	€ 193
Maxima op basis van de normbedragen per maand	€ 160.800
Individueel toepasselijke maximum gehele periode kalendermaand 1 t/m 12	€ 135.197
	[aantal gewerkte uren x maximum uurtarief, als dit is overschreden]
Bezoldiging	
Werkelijk uurtarief lager dan het (gemiddeld) maximum uurtarief?	Ja
Bezoldiging in de betreffende periode	€ 94.568
Totale bezoldiging gehele periode kalendermaand 1 t/m 12	€ 94.568
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
Totale bezoldiging	€ 94.568
Bedrag en reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2020 (Bedragen x € 1)	C.F.J. Grootjen	M.A.J. Bongaerts	E.S. Rijnders	H.J.A.M. Bever
Functiegegevens	Voorzitter	Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling	10/10 – 31/12	1/1 – 09/10	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12
Bezoldiging				
Totale bezoldiging	2.789	9.561	8.250	8.250
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	3.606	12.294	10.600	10.600
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	2.789	9.561	8.250	8.250
Bedrag en reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2019 (Bedragen x € 1)		M.A.J. Bongaerts	E.S. Rijnders	H.J.A.M. Bever
Functiegegevens		Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling		1/1 – 31/12	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12
Bezoldiging				
Totale bezoldiging		11.850	7.900	7.900
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum		15.300	10.200	10.200
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	0	11.850	7.900	7.900
Bedrag en reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum VTW 2020	2.801	9.549	8.250	8.250
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum VTW 2019		11.850	7.900	7.900

2. Uitkeringen wegens beëindiging dienstverband aan topfunctionarissen

Gegevens 2020 (Bedragen x € 1)	S.Ch.P. Maassen
Functiegegevens	
Functie(s) bij beëindiging dienstverband	Directeur-bestuurder
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1
Jaar waarin dienstverband is beëindigd	2020
Uitkering wegens beëindiging van het dienstverband	
Overeengekomen uitkeringen wegens beëindiging dienstverband	73.099
Individueel toepasselijk maximum	75.000
Totaal uitkeringen wegens beëindiging dienstverband	73.099
Waarvan betaald in 2020	28.099
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
Bedrag en reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2020 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

Nuenen, 31 mei 2021
Woningstichting Helpt Elkander

Directeur-bestuurder

Raad van Toezicht

A.G.M. Streppel

C.F.H. Grootjen

E.S. Rijnders

J.C.M. Jacobs

OVERIGE GEGEVENS

14. Statutaire winstbestemming

In de statuten wordt de winstbestemming niet specifiek genoemd.

15. Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

De controleverklaring is hierna opgenomen.

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan: de Raad van Toezicht van Woningstichting Helpt Elkander

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2020

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2020 van Woningstichting Helpt Elkander te Nuenen 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 op 31 december 2020 en van het resultaat over 2020 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2020;
2. de winst- en verliesrekening over 2020;
3. het kasstroomoverzicht 2020 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 de Regeling Controleprotocol WNT 2020 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 accountantsorganisaties, de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

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

Benadrukking van de waarderingsgrondslag van het vastgoed in exploitatie

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering van DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening. Hierin 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 waarderen marktwaarde. Daarnaast is vermeld dat deze actuele waarde de basis is voor het berekenen van de beleidswaarde. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2020 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

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:

- bestuursverslag, inclusief het volkshuisvestelijk verslag en het verslag van de 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 36 en 36a 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 uit rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten Instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

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

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

Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

De Raad van 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, de Regeling Controleprotocol WNT 2020, 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.

's-Hertogenbosch, 31 mei 2021
Q-Concepts Accountancy B.V.

Origineel getekend door

drs. B.W.T. Daris RA