

# Jaarverslag 2021

23 juni 2022



## INHOUDSOPGAVE

VOORWOORD .....	6
DEEL A ALGEMEEN.....	7
1. ONDERNEMINGSSTRATEGIE 2020 T/M 2024 .....	7
DEEL B VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG .....	8
1. BESCHIKBAARHEID.....	8
1.1 Wensportefeuille en transformatieopgave.....	8
1.2 Ontwikkeling woningvoorraad .....	9
1.3 Woningtoewijzing .....	11
1.4 Huisvesting bijzondere doelgroepen .....	13
2. BETAALBAARHEID.....	14
2.1 (Streef)huurbeleid.....	14
2.2 Huursomstijging.....	15
2.3 Huurincasso .....	15
3. KWALITEIT VAN WONINGEN EN WONEN .....	16
3.1 Onderhoud .....	16
3.2 Verduurzaming .....	17
3.3 Individuele woningverbetering.....	18
3.4 Leefbaarheid en meedoen.....	18
4. SAMEN WERKEN AAN NUENEN EN DE REGIO.....	19
4.1 Samenwerken met bewoners .....	19
4.2 Prestatieafspraken .....	20
4.3 Samenwerking: lokaal en regionaal .....	21
5. FINANCIËLE CONTINUÏTEIT .....	23
5.1 Algemeen .....	23
5.2 Jaarresultaat.....	26
5.3 Realiseerbaarheid waarde onroerende zaken in exploitatie .....	27
5.4 Treasury .....	28
5.5 Financiële graadmeters .....	28
5.6 Vennootschapsbelasting .....	30
5.7 Risicomanagement.....	30
5.8. Kengetallen .....	34
6. OVER ONZE ORGANISATIE.....	37
6.1 Werken in coronatijd .....	37

6.2	Organisatieontwikkeling .....	37
6.3	Organisatie .....	38
6.4	Klachten .....	40
6.5	Onze dienstverlening .....	40
6.6	Bestuur .....	41
DEEL C	VERSLAG RAAD VAN TOEZICHT .....	43
1.	INLEIDING .....	43
2.	VISIE OP TOEZICHT EN STURING .....	44
2.1	Actuele situatie met betrekking tot toezicht en toetsing .....	44
2.2	Governancecode .....	44
2.3	Implementatie van governance in het verslagjaar .....	45
3.	VERSLAG VANUIT TOEZICHTHOUDENDE ROL .....	45
3.1	Toezicht op strategie .....	45
3.2	Toezicht op financiële en operationele prestaties .....	47
3.3	Toezicht op volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties .....	48
3.4	Toezicht op risicobeheersing .....	49
3.5	Toezicht op verbindingen .....	49
3.6	Opdrachtgeverschap externe auditor .....	49
3.7	Invulling werkgeversrol voor bestuur en RvT-aangelegenheden .....	49
3.8	Organisatiecultuur en integriteit .....	50
4.	OVER DE RAAD VAN TOEZICHT .....	51
4.1	Samenstelling .....	51
4.2	Functioneren .....	53
4.3	Bezoldiging .....	56
4.4	Vergaderingen, overig .....	56
5.	TOT SLOT .....	59
5.1	Vooruitblik .....	59
5.2	Dankwoord .....	59
	JAARREKENING .....	60
1.	Balans (vóór resultaatbestemming) .....	60
2.	Winst-en-verliesrekening .....	62
3.	Kasstroomoverzicht .....	63
4.	Toelichting behorende tot de jaarrekening .....	64
5.	Grondslagen algemeen en voor de waardering van activa en passiva .....	65

6.	Grondslagen voor bepaling van het resultaat.....	85
7.	Grondslagen voor het kasstroomoverzicht.....	92
8.	Financiële instrumenten en risicobeheersing .....	93
9.	Toelichting op de balans.....	95
10.	Toelichting op de winst-en-verliesrekening.....	109
11.	Gescheiden verantwoording DAEB/niet-DAEB .....	117
12.	Verantwoording WNT .....	120
	<b>OVERIGE GEGEVENS .....</b>	<b>124</b>
13.	Statutaire winstbestemming .....	124
14.	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant.....	124

## VOORWOORD

Het jaar 2021 heeft voor een groot deel weer in het teken gestaan van de Covid-19 en hield ons veel langer in haar greep dan we eerder voor mogelijk hadden gehouden.

De coronamaatregelen werkten door in alle aspecten van het leven, van sport, werk, ontspanning tot onderwijs. Het leidt tot onzekerheid, eenzaamheid en stress. Het laat echter ook zien dat we elkaar steunen en dat fysieke afstand ons op een andere manier dichterbij brengt. We beseffen dat we elkaar meer dan ooit nodig hebben. De bewoners en de medewerkers van Helpt Elkander hebben zich moedig door de moeilijke tijd heen geslagen.

Op 1 juni 2021 nam ik het stokje over van Ton Streppel die in juli 2020 aantrad. Ton Streppel werd als interim-bestuurder aangesteld na het ontslag van de heer Bas Maassen. De heer Streppel heeft de organisatie op uitstekende wijze geleid en ervoor gezorgd dat er een goede basis was gelegd bij mijn aanstelling. Met grote verslagenheid vernamen wij op 29 december 2021 het bericht van het overlijden van Ton Streppel.

Door de inzet van onze mensen hebben we, ondanks de coronamaatregelen, toch nog veel kunnen realiseren in 2021. Een paar highlights:

- We werkten aan de voorbereiding van 4 nieuwbouwprojecten met in totaal 206 woningen. Hiermee geven we invulling aan de portefeuillestrategie om de komende 10 jaren netto 325 huurwoningen toe te voegen.
- We vervolgden onze route richting CO<sup>2</sup>-neutraal in 2050, met de energetische verbetering in 2021 van de complexen Meeuwenlaan en Jacobushoek (totaal 65 woningen), waardoor het gemiddelde energielabel van de woningvoorraad eind 2021 is uitgekomen op label B.
- De huren van onze sociale huurwoningen werden in 2021 niet verhoogd, de huren van 200 woningen hebben we verlaagd, de huurachterstanden bleven beperkt en we hebben geen ontruiming in 2021 uitgevoerd.
- In 2021 hebben we het primaire bedrijfssysteem vervangen door Tobias 365 van Aareon. Dit was voor HE een ingrijpend project dat een groot tijdsbeslag legde op veel medewerkers.

Al met al toch een jaar waar we goed op kunnen terugkijken.

Tenslotte wil ik, mede namens de Raad van Toezicht, grote waardering uitspreken voor onze medewerkers, het huurdersplatform, de bewonerscommissies, samenwerkingspartners en andere betrokkenen bij Helpt Elkander die elke dag hun uiterste best doen voor onze huurders en de volkshuisvestelijke opgave in Nuenen.

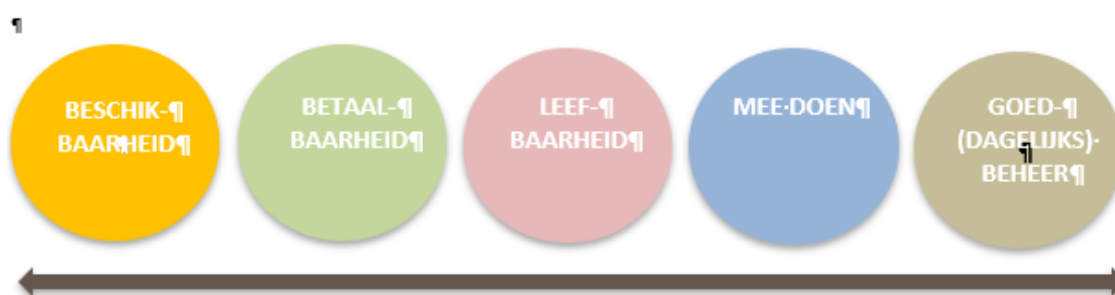
Sylvester Putters  
directeur-bestuurder Woningstichting Helpt Elkander

Nuenen, 23 juni 2022

## DEEL A ALGEMEEN

### 1. ONDERNEMINGSSTRATEGIE 2020 T/M 2024

In 2021 is onze strategische visie gebaseerd op vijf thema's. Per thema zijn doelstellingen geformuleerd en al deze thema's raken ook ons dagelijks functioneren. Het vijfde thema "goed (dagelijks) beheer" is onze primaire basis die wij nodig achten om onze bestaande kwaliteit en dienstverlening in stand te houden en te verbeteren. Een goed (dagelijks) beheer geeft ons comfort en faciliteert ons om nieuwe activiteiten door te voeren.



#### Hoofddoelstellingen

1. De beschikbaarheid vergroten door het netto toevoegen van 325 sociale huurwoningen aan de kernvoorraad en hiermee een structurele bijdrage leveren aan het verkorten van de wachtlijsten voor woningzoekenden.
2. De betaalbaarheid voor onze huurders waarborgen door het energiezuiniger maken van onze woningen en het toepassen van inflatievolgend beleid bij de reguliere huurverhoging.
3. Leefbaarheid bevorderen door het aandacht hebben voor sociaal beheer en hiermee een structurele bijdrage leveren aan een schone en veilige leefomgeving in onze wijken/buurtten.
4. Meedoen bevorderen door het aanspreken van onze samenwerkingspartners op de aandachtsgebieden zorg, welzijn, werk, leren en hiermee bijdragen aan een inclusieve samenleving.
5. Het goed (dagelijks) beheren van ons bezit waarbij de klant centraal staat. Vanuit die gedachte werken we vanuit 'de bedoeling' ofwel de leefwereld van onze klant met als doel het in stand houden en verbeteren van onze bestaande kwaliteit en dienstverlening.

#### Nieuwe ontwikkelingen

Eind 2021 werd het nieuwe coalitieakkoord Omzien naar elkaar, vooruitkijken naar de toekomst gepresenteerd. Hieruit spreekt veel urgentie uit om de problemen op de woningmarkt aan te pakken. Zo wordt onder andere de verhuurdersheffing in 2023 volledig afgeschaft. Dit geeft corporaties weer ruimte om te investeren in nieuwbouw, verduurzaming, leefbaarheid en betaalbaarheid. Wat dit concreet voor Helpt Elkander betekent, zal in 2022 bij het opstellen van de nieuwe begroting 2023 en verder nader bepaald worden.

## 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 herziening december 2020 bestaat de transitie uit:

1. Toevoegen van sociale huurwoningen (indicatief een netto groei van 325 woningen in de komende 10 jaar);
2. Verduurzamen bestaand bezit (sprake van een stevige investeringsopgave op het vlak van energetische maatregelen van de bestaande woningen);
3. Transformeren van de voorraad om de groeiende doelgroep ouderen en jongeren passend te kunnen huisvesten, zorg heeft eigen vraag.

In Nuenen zien we een sterke vergrijzing en een toename van het aantal één- en tweepersoonshuishoudens. De komende jaren voegen we daarom vooral levensloopgeschikte 3-kamer appartementen en kleine eengezinswoningen toe. Deze woningen zijn geschikt voor alle levensfasen. In 2021 zijn er twee regionale woningmarktonderzoeken uitgevoerd en de resultaten van beide onderzoeken bevestigden de geraamde behoefte aan uitbreiding. In de prestatieafspraken met de gemeente lag vast dat we in de periode 2020-2024 de voorraad met netto 150 sociale huurwoningen met een betaalbare huurprijs beneden de geldende aftoppingsgrenzen zouden toevoegen. Het gaat daarbij om woningen voor reguliere bewoners, woonwagengewoners en bijzondere doelgroepen. Helaas constateren we ondanks vele inspanningen van betrokken partijen dat de uitbreiding langzaam van de grond komt. Dit heeft diverse oorzaken zoals: langere voorbereidingstijd, langere ruimtelijke procedures dan voorzien en een tekort aan capaciteit. Afsproken is nu dat partijen zich inspannen om uiterlijk eind 2027 per saldo 150 woningen te hebben toegevoegd aan de voorraad in Nuenen, waarbij we de focus leggen op de lopende projecten.

Ons financieel perspectief heeft invloed op onze duurzaamheidsambities. Eind 2020 stelden we het tempo van onze ambitie dan ook noodgedwongen bij. We hebben de sectordoelstelling van gemiddeld label B voor ons bezit in 2021 gehaald. Ons voornemen om alle woningen naar minimaal label B te brengen staat nog steeds maar heeft langer tijd nodig dan voorzien. In 2022 ronden we de voorlopig laatste grote verduurzamingsprojecten af. Onze duurzaamheidsvisie wordt in 2022 herijkt en eventueel aangepast.

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. Op dit moment lopen hiervoor diverse projecten die we hierna in paragraaf 1.2 verder toelichten.



## 1.2 Ontwikkeling woningvoorraad

### Woningbezit in exploitatie

In 2021 was het verloop van de portefeuille woningen in exploitatie als volgt:

	1-1-2021	Nieuw	Aankoop	Sloop	Verkoop	Correctie	31-12-2021
Nuenen	1.263	-	-	-	-4	-	1.259
Gerwen	85	-	-	-	-	-	85
Nederwetten	19	-	-	-	-	-	19
<b>Totaal</b>	<b>1.367</b>	-	-	-	<b>-4</b>	-	<b>1.363</b>

De totale woningvoorraad van HE is met 4 woningen afgenomen in het verslagjaar (van 1.367 woningen naar 1.363 woningen).

### Bezit overig in exploitatie

Naast 1.363 woningen heeft HE eind 2021 ook 130 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 1.493 vhe's.

### Toelichting nieuwbouw en ontwikkelportefeuille

#### *Vinkenhofjes*

HE nam in 2020 het sloopbesluit voor de 61 appartementen van het complex Vinkenhofjes. Nagenoeg alle huishoudens gingen akkoord met dit besluit. In 2021 is gewerkt aan de verdere voorbereiding van dit project. Tijdens gesprekken en een inloopbijeenkomst is uitgebreid gesproken met omwonenden en andere belanghebbenden om hun input mee te kunnen nemen. Dit heeft geresulteerd in een aantal voorkeursvarianten. In 2022 vindt de uitvraag op de markt plaats. 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 een 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. Na een lange voorbereidingsfase keurde de gemeenteraad het bestemmingsplan eind 2021 goed. Helaas zijn er nog bezwaren ingediend bij de Raad van State wat weer voor vertraging van het project zorgt. Het wachten is nu op de behandeling aldaar.

#### *Vrouwkensakker*

In deze voormalige schoollocatie wil HE ongeveer 34 woningen realiseren. De aanpak bestaat deels uit een transformatie van een gedeelte van het schoolgebouw tot 14 appartementen. Daarnaast kunnen er 12 appartementen en 8 grondgebonden woningen op de locatie worden toegevoegd. Binnen dit project wil HE samen met de gemeente inzetten op participatie met omwonenden, huurders en andere belanghebbenden. In 2020 is hiervoor samen met de gemeente een plan van aanpak opgesteld, waarna het project stil is gelegd vanwege

onvoldoende capaciteit bij HE. Eind 2021 is een externe projectleider aangetrokken die het project voor HE weer heeft opgepakt.

#### *Oranjebuurt*

In de Oranjebuurt in Nuenen heeft HE 62 woningen verdeeld over diverse complexen. Deze woningen zijn in slechte staat van onderhoud en HE heeft bewoners bij de start van het project Nuenen verduurzamen aangekondigd (een deel van) de woningen te gaan verduurzamen. Omdat alle woningen verschillend zijn en niet allemaal naar het gewenste niveau te brengen zijn hebben we de verduurzamingsplannen voor deze woningen opgeschort. In 2021 zijn we gestart met het onderzoeken van andere mogelijkheden in de wijk. In 2022 informeren we de bewoners hierover.

#### *Lyndakkers*

Op deze plek wil HE minimaal 11 tot maximaal 14 standaard eengezinswoningen van Heijmans realiseren. Dit project valt binnen de Pilot Standaard Sociale Huurwoning, genaamd WoonST. 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. BAM levert de standaard appartementen en Heijmans de standaard eengezinswoningen binnen de regionale Pilot. Naast het leveren van de woningen, begeleidt Heijmans het project Lyndakkers voor HE.

#### *Mieke Sandershof*

In 2020 maakten we basisafspraken met de gemeente over de herontwikkeling van deze woonwagenlocatie, waarbij we streven naar een uitbreiding van het aantal standplaatsen en woonwagens. In 2021 hebben we dit project verder voorbereid waarbij we nu uitgaan van het terugbrengen van het oorspronkelijke aantal plaatsen van 6. Op dit moment staan er nog 2 chalets op de locatie.

In 2021 hebben we samen met de gemeente opdracht gegeven voor een onderzoek om de behoefte aan standplaatsen en woonwagens in Nuenen in beeld te krijgen. De resultaten worden naar verwachting in maart 2022 gepresenteerd en ook teruggekoppeld aan de bewoners. De herontwikkeling van de Mieke Sandershof is de eerste locatie waarop we (deels) kunnen voorzien in de behoefte die er in Nuenen zeker is.

#### *Gasterij Jo van Dijkhof*

HE is in 2021 een onderzoek gestart om de Gasterij, de leegstaande commerciële ruimten en een deel van de algemene ruimten die we verhuren aan 's Heerenloo in het gebouw Jo van Dijkhof om te bouwen naar appartementen. De Gasterij werd samen met de 70 appartementen tot 1 februari 2021 gehuurd door zorgpartij Archipel. HE heeft de in 2019 met Archipel overeengekomen beperkte openstelling van de gasterij verlengd tot juli 2022. Bij de herontwikkeling wil HE wel een ontmoetingsruimte behouden voor de huidige bewoners van complex Jo van Dijkhof en de toekomstige bewoners van de nieuwbouw Vinkenhofjes.

#### *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 2021 hanteerde HE net als voorgaande jaren een passieve verkoopstrategie. Dit betekent dat we alleen de, voor verkoop gelabelde, woningen verkopen in geval van mutatie of indien de zittende huurder zelf actief vraagt om de woning te kopen.

In 2021 stelden we vast dat huurders van Helpt Elkander vanaf 1 januari 2022 voorrang krijgen op het kopen van een voor verkoop gelabelde woning die na mutatie beschikbaar komt. Huurders kunnen de woning kopen tegen de taxatiewaarde. Geïnteresseerden huurders kunnen zich aanmelden bij de makelaar die de verkoop voor HE regelt. Bij meerdere geïnteresseerden wordt er geloot onder de huurders. Als er geen huurders geïnteresseerd zijn, wordt de woning op de markt aangeboden. Na 1 jaar wordt het proces geëvalueerd.

##### *Toelichting op verkoop DAEB en niet-DAEB*

In 2021 zijn 4 DAEB woningen verkocht. Daarnaast zijn er 5 koopgarantwoningen teruggekocht en verkocht en zijn er 5 koopgarantwoningen afgekocht. Alle koopgarantwoningen die worden teruggekocht, worden regulier verkocht, dus zonder koopgarantvoorwaarden. Dit heeft in 2021 geleid tot een afname van de koopgarantportefeuille van HE met 10 woningen.

### **1.3 Woningtoewijzing**

HE is aangesloten bij Wooniezie, een gezamenlijk portaal van 15 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.

#### **Lotingmodule**

HE verhuurt sinds 2020 woningen 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 is de pilot geëvalueerd. Omdat er ook meerdere herstructureringskandidaten via loting een woning hebben gekregen en maar weinig woningen regulier via loting zijn verhuurd, konden er geen goede conclusies worden getrokken. In 2022 passen we loting daarom nog toe en evalueren we opnieuw.

#### **Mutatiegraad**

HE heeft in 2021 (ingangsdatum huurcontact) in totaal 95 woningen verhuurd, waarvan 1 woning niet-DAEB is. Dit vertaalt zich in een mutatiegraad van 6,97% (2020: 8,05%).

39 woningen zijn in 2021 verhuurd via bemiddeling en 27 woningen via een leegstandbeheerder.

Wijze van toewijzen	Aantal	Gemiddelde Reacties	Gemiddelde inschrijftijd (jaren)	Zoektijd (maanden)
Reguliere verhuur via inschrijftijd	20	5.053	7,39	7,84
Reguliere verhuur via Loting	9	4.950	2,54	11,40
Via bemiddeling	38	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Via leegstandsbeheerder	27	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Contract leegstandswet	1	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
<b>Totaal</b>	<b>95</b>			

### Passendheidstoets

Sinds 1 januari 2016 moeten corporaties woningen passend toewijzen. Deze passendheidsnorm schrijft voor dat aan 95% van de huurders met recht op huurtoeslag een woning tot de aftoppingsgrens verhuurd moet worden en dat maximaal 5% een duurdere woning mag krijgen. In 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 2021 heeft HE met 100% aan deze norm voldaan.

### Overzicht inzake de passendheidstoets:

Huishoudtype	Leeftijd	Inkomen	Onder aftoppingsgrens	Onder liberalisatiegrens
Éénpersoons	< 65 jaar	≤ 23.725	50	0
		> 23.725	16	1
	≥ 65 jaar	≤ 23.650	4	0
		> 23.650	3	0
Tweepersoons	< 65 jaar	≤ 32.200	9	0
		> 32.200	0	0
	≥ 65 jaar	≤ 32.075	1	0
		> 32.075	1	0
Drie- en meerpersoons	< 65 jaar	≤ 32..200	9	0
		> 32.200	0	0
	≥ 65 jaar	≤ 32.075	0	0
		> 32.075	0	0
Aantal woningen verhuurd aan huishoudens met inkomen tot huurtoeslaggrens			73	0
Aantal woningen niet passend toegewezen				0
<b>TOTAAL DAEB VERHURINGEN</b>			<b>93</b>	<b>1</b>

### Europese toewijzingsnorm

HE heeft in 2021 100% van de woningen met een huurprijs tot € 752,33 toegewezen aan woningzoekenden met een inkomen tot € 40.024 (prijspeil 2021). Hiermee voldoet HE aan de Europese toewijzingsnorm voor het toewijzen van de sociale huurwoningen aan de doelgroep.

## 1.4 Huisvesting bijzondere doelgroepen

HE huisvest zowel reguliere woningzoekenden, starters en doorstromers als bijzondere doelgroepen. Zij krijgen een passend woningaanbod of worden via bemiddeling gehuisvest. In 2021 verhuurde HE 39 woningen op deze wijze aan bijzondere doelgroepen.

Specificatie <u>nieuwe</u> verhuringen (toewijzingen) aan bijzondere doelgroepen	Aantal verhuringen
<b>Urgente woningzoekenden</b>	
Urgentie maatschappelijke	10
Urgentie medisch	3
Urgentie sociaal (uitstroom instelling via DOOR!)	2
Volkshuisvestelijke (statushouder)	5
Volkshuisvestelijke (herstructurering)	11
<b>Bijzondere doelgroepen overig</b>	
Verhuur WIN-woningen	3
Woningruil	1
Bijzonder verzoek	3
<b>Totaal via bemiddeling</b>	<b>38</b>

### *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.

### *Urgente woningzoekenden*

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 urgente woningzoekenden vanaf 1 maart 2021 zelf op zoek kunnen gaan naar een woning. Dit met als doel dat een 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 31 woningen toegewezen aan urgent woningzoekenden. Dit hoge aantal is te verklaren door volkshuisvestelijke urgentie voor huurders die verhuizen in verband met de herstructurering van de Vinkenhofjes.

### **Taakstelling statushouders**

De taakstelling voor Nuenen in 2021 bedroeg 29 statushouders. In totaal heeft HE 15 statushouders gehuisvest in 2021. Ook Woonbedrijf heeft statushouders gehuisvest in Nuenen. Daarnaast stond er ook een aantal gepland voor begin 2022. Waaronder de tijdelijke verhuur door Wooninc. aan de Witte Hondpad. Daarmee is het gelukt om begin 2022 te voldoen aan de taakstelling.

Taakstelling 2021	Aantal personen
Voorstand per 01-01-2021	2
Taakstelling 1 <sup>e</sup> helft 2021	16
Taakstelling 2 <sup>e</sup> helft 2021	15
<b>Totaal te huisvesten in 2021</b>	<b>29</b>

Statushouders gehuisvest	Aantal personen
Woningen van HE	15
Woningen Woonbedrijf	7
Woningen gemeente	-
<b>Totaal gehuisvest</b>	<b>22</b>
<b>Nog te huisvesten*</b>	<b>7</b>

### 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 2021 heeft er wederom veelvuldig overleg plaatsgevonden met de gemeente en is het due diligence onderzoek opgestart.

## 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 € 40.024 per jaar. Eind 2021 heeft 98,4% van de huurwoningen een huurprijs tot en met de maximale huurtoeslaggrens van € 752,33. 83,5% heeft een huurprijs onder de tweede aftoppingsgrens van € 678,66 (drie- en meerpersoonshuishoudens). 57,1% heeft een huurprijs onder de eerste aftoppingsgrens van € 633,25 (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.

Conform afspraak hebben we in 2021 samen met Huurdersplatform het streefhuurbeleid geëvalueerd en herijkt. Aanleiding voor herijking van dit beleid was onder andere het feit dat het streefhuurbeleid veel vragen oproep van huurders en het streefhuurbeleid als slecht uitlegbaar werd ervaren door de medewerkers. Tevens zijn er veranderingen op de

woningmarkt en in wet- en regelgeving die van invloed zijn op het streefhuurbeleid waardoor herijking van het streefhuurbeleid wenselijk was. Samen met het Huurdersplatform stelden we uitgangspunten op en vast voor het nieuwe streefhuurbeleid. Eén van deze uitgangspunten is dat de streefhuur gebaseerd wordt op het woningwaarderingstelsel. Uiteraard blijft voldoende betaalbare woningen voor de primaire doelgroep een belangrijk uitgangspunt. Hierbij willen we een verdeling aanbrenge tussen de voorraad die bereikbaar is voor de primaire doelgroep (tot huurtoeslaggrens) en de voorraad die beschikbaar is voor de secundaire doelgroep (huurtoeslaggrens tot maximale grens), waarbij we minimaal 80% bereikbaar willen houden voor de primaire doelgroep.

Op basis van de gestelde uitgangspunten zijn er diverse scenario's getoetst, wat uiteindelijk heeft geresulteerd in een herijkt streefhuurbeleid. De nieuwe energie labels waren in januari 2022 beschikbaar en zijn meegenomen in het beleid. Om voldoende woningen bereikbaar te houden voor de primaire doelgroep worden de toewijzingsregels met ingang van het streefhuurbeleid ook gewijzigd.

## 2.2 Huursomstijging

Sinds 2017 geldt de huursombenadering. Deze beperkt de gemiddelde huurontwikkeling van alle (zelfstandige) huurwoningen van een corporatie. In 2021 bepaalde de overheid dat de huren per 1 juli 2021 niet verhoogd mochten worden. Tevens gold in 2021 de Wet Eenmalige Huurverlaging Huurders met een lager inkomen. Deze wet hield in dat huurders met een in verhouding een hoge huur en een laag inkomen recht hebben op een eenmalige huurverlaging. HE heeft op basis van de gegevens van de Belastingdienst ruim 200 huurders een huurverlagingsvoorstel gestuurd en de huur verlaagd naar een voor de huurders passende huurprijs. Huurders konden in 2021 ook zelf een huurverlaging aanvragen.

## 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.

Eind 2021 liepen er 33 betalingsregelingen (2020: 44) voor een totaalbedrag van € 20.350 (2020: € 33.198).

Onderstaand een overzicht van de huurachterstanden. Het percentage huurachterstand van zittende huurders ten opzichte van de totale huuropbrengsten, bedroeg in 2021 0,40% (2020: 0,17%).

	2021	2020
Huurachterstand zittende huurders	42.081	17.688
Achterstand vertrokken huurders (huur en herstelkosten)	11.748	10.073
Afboekingen	4.925	22.400
Aanzegging ontruiming vanwege huurachterstand	0	1
Daadwerkelijk ontruimd vanwege huurachterstand	0	0

De stijging van de huurachterstand zittende huurders heeft voornamelijk te maken met een toename van het aantal huurders met problematische achterstanden. Voor deze problematische groep huurders maakten wij geen betalingsregeling. Samen met de LEV-groep bekijken wij wat voor deze huurders de beste oplossing is. Dit betekent echter ook dat de schulden niet op korte termijn opgelost zijn.

De lichte stijging van de achterstand van de vertrokken huurders heeft te maken met 2 beëindigde contracten die nog niet zijn afgewerkt in het systeem.

### Ontruiming

HE vindt het belangrijk om zoveel mogelijk huisuitzettingen te voorkomen. In 2021 zijn er géén aanzeggingen tot ontruiming gedaan.

## 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/of nieuwe verhuringen (mutatieonderhoud).

#### Onderhoudslasten in 2021

*Bedragen x € 1000*

	Begroting 2021	Realisatie	Verschil
Dagelijks onderhoud	1.037	681	356
Planmatig onderhoud	2.574	905	1.669
<b>Totaal</b>	<b>3.611</b>	<b>1.586</b>	<b>2.025</b>

#### *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.

De onderschrijding bij dagelijks onderhoud is voornamelijk toe te schrijven aan minder uitgevoerde werkzaamheden in het kader van incidenteel onderhoud. Als gevolg van Covid-19 werden werkzaamheden van het vervangen van keukens, badkamers en/of toilet uitgesteld.

#### *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 2021 is wederom een



derde van het woningbezit onderworpen aan een conditiemeting en zijn de resultaten vertaald in de meerjarenonderhoudsbegroting (hierna: MJOB) 2022-2031.

De verwachting dat we in 2021 een inhaalslag zouden maken op planmatig onderhoud is niet 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. De 2 complexen ‘Bernhardstraat’ en ‘Tomakker’ zijn daarom doorgeschoven naar 2022.

#### *Asbestinventarisaties*

In 2021 zijn de asbestinventarisaties voor alle woningen gebouwd voor 1994, op basis van visueel onderzoek, afgerond. Deze inventarisaties gebruiken we als basis voor het onderhoudsprogramma en voor voorlichting en informatieverstrekking aan huurders. Daarnaast laat HE jaarlijks de woningen van alle projecten waar onderhoud en/of verduurzaming wordt uitgevoerd, afzonderlijk inventariseren op asbest. Op basis daarvan wordt het asbest gesaneerd in combinatie met de 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 2021 is het in kaart brengen van alle benodigde contracten en werkzaamheden afgerond. In 2022 wordt een module ‘inkoopcontracten’ geïmplementeerd. Per 1-1-2023 zijn de contracten geadmistreerd in ons primaire ERP-systeem waarmee ook beter inzicht ontstaat in zowel de financiële verplichting als in de te ondernemen acties. Deze acties bestaan uit het verlengen dan wel opzeggen en beëindigen van de contracten.

### 3.2 Verduurzaming

In 2021 zijn in navolging van complex Lindenhof (36 woningen) de complexen Meeuwenlaan en Jacobushoek (totaal 65 woningen) verduurzaamd. Tevens zijn we gestart met de voorbereidingen van de complexen die in 2022 nog op de planning staan. HE verduurzaamt deze woningen zonder huurverhoging, waardoor huurders maximaal profijt hebben.

De gepubliceerde handreiking van de Woonbond en Aedes van 4 juni 2020 waarin zij adviseren een faire vergoedingentabel te hanteren alsmede veranderende financiële perspectieven kunnen aanleiding geven om bij toekomstige projecten wel te kiezen voor huuraanpassing. In 2022 bepaalt HE de plannen op het gebied van verduurzaming vanaf 2023.

#### **Sociale verduurzaming**

Het project Nuenen Verduursamen gaat over meer dan vastgoed en het terugdringen van CO<sub>2</sub>-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’). Bij de projecten worden derhalve ook woonkamergesprekken gevoerd om te inventariseren of er op sociaal gebied problemen en/of wensen zijn.

### **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. Eind 2021 beschikten we over actuele energie labels. Ultimo 2021 komen we voor het hele bezit uit op een gemiddeld label B, waarmee onze doelstelling gehaald is. Hiermee liggen we goed op koers op weg naar een CO2 neutrale woningvoorraad in 2050.

### **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 2021 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 2021 zijn er 11 ZAV-aanvragen binnengekomen, waarvan er 10 zijn gehonoreerd onder voorwaarden.

### **3.4 Leefbaarheid en meedoen**

Nuene 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.

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 overlast kunnen huurders gratis een beroep doen op buurtbemiddeling op het moment dat ze hulp nodig hebben bij het oplossen van problemen met de bureu. In 2021 is uitvoering gegeven aan het convenant met heldere afspraken over buurtbemiddeling. Bij 13 casussen

waren in 2021 huurders van HE betrokken en hadden nagenoeg allemaal betrekking op geluidsoverlast. Corona heeft een belangrijke rol gespeeld in de toename van het aantal meldingen bij buurtbemiddeling.

Met meerdere sociale partijen heeft het signaleringsoverleg in Nuenen ook in 2021 meerdere keren plaatsgevonden. 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.

## 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. HE voert periodiek overleg met HP. De samenwerking verloopt goed. 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. HP is in 2020 aangesloten bij de Woonbond en heeft in 2021 onder begeleiding van de Woonbond gewerkt aan een werkplan voor 2022. Hierin staat beschreven hoe HP zich wil organiseren en wat hun rol is. Tevens staan de activiteiten beschreven die HP (deels samen met HE) wil oppakken zoals het organiseren van een huurderspanel op een thema dat in 2022 aan de orde komt en het houden van een themabijeenkomst op duurzaamheid voor alle huurders van HE. In 2021 is ook de voorbereiding getroffen voor een samenwerkingsovereenkomst die begin 2022 is ondertekend.

In 2021 heeft HP vanuit haar rol weer een bijdrage geleverd aan het gezamenlijke bod aan de samenleving en zijn er namens HP en HE in 2021 meerdere nieuwsbrieven verstuurd naar alle huurders. Tevens zijn de deelnemers actief betrokken bij het maken van de prestatieafspraken en bij de werving van de nieuwe commissarissen. HP heeft in 2021 formeel advies uitgebracht over de begroting, de uitgangspunten voor het streefhuurbeleid, aanpassingen in het verkoopproces. Daarnaast was een aantal leden van HP aanwezig bij een bijeenkomst over de dienstverlening en communicatie die we organiseerden met huurders naar aanleiding van een online onderzoek.

#### **Bewonerscommissie Jo van Dijkhof**

HE voert tweemaal per jaar overleg met de bewonerscommissie van het complex Jo van Dijkhof. Overleg vindt onder andere plaats over zaken omtrent het gebouw en over hoe het woongenot van de bewoners verbeterd kan worden.

### **Bewonersparticipatie**

Ook op andere manieren betrekken we bewoners bij de plannen die we maken. Steeds nadrukkelijker en steeds vaker. 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 het project Vinkenhofjes organiseerden we in 2021 een inloopbijeenkomst voor omwonenden en overige belanghebbenden. Bezoekers konden aangeven wat voor hen de meest optimale invulling van de locatie is. Een aantal omwonenden heeft zich tijdens de bijeenkomst aangemeld voor de klankbordgroep. Met deze klankbordgroep is vervolgens gewerkt aan diverse scenario's en voorkeursvarianten op basis waarvan de plannen verder zullen worden uitgewerkt.

Voor het project Wederikdreef is ook overleg gevoerd met de klankbordgroep over de ontwikkeling van de locatie.

Ook voor de duurzaamheidsprojecten 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.

## **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. In de prestatieafspraken worden afspraken gemaakt over hoe we er gezamenlijk voor zorgen dat het woonbeleid van de gemeente verwezenlijkt wordt. Onderwerpen zijn onder meer de beschikbaarheid en betaalbaarheid van sociale huurwoningen, duurzaamheid, sociaal-maatschappelijke opgaven en specifieke doelgroepen.

Eind 2021 tekenden de gemeente Nuenen, alle in Nuenen werkzame corporaties en hun huurdersorganisaties de prestatieafspraken voor de periode 2022-2026. Dit mede op basis van het door de corporaties en huurdersorganisaties uitgebrachte bod aan de gemeente in juni 2021. De afgelopen jaren hebben de betrokken partijen intensief samengewerkt aan de realisatie van de prestatieafspraken. De meeste aandacht lag op het toevoegen van woningen aan de sociale huurvoorraad. Helpt Elkander heeft hiervoor de verantwoordelijkheid op zich genomen. We hebben geconstateerd dat ondanks intenties en vele inspanningen van betrokken partijen de uitbreiding tot nu toe nog langzaam van de grond komt. Dit heeft diverse oorzaken zoals: langere voorbereidingstijd, langere doorlooptijd procedures bestemmingsplan (aanvragen omgevingsvergunning) dan voorzien en een tekort aan capaciteit. Door de focus op beschikbaarheid en capaciteitsissues hebben we de

prestatieafspraken nog gericht gemaakt; de focus op bouwen voor de doelgroepen. Dit betekent dat we sommige zaken ook niet (meer) doen. Helpt Elkander neemt de verantwoordelijkheid en regie voor de netto toevoeging van 150 sociale huurwoningen in uiterlijk 2027. Uiteraard kunnen we dit niet alleen en werken we daarvoor intensief samen met de gemeente en overige partijen.

In de loop van 2020 gaf Woonbedrijf aan zich op termijn te willen concentreren op hun kernbezit en het bezit in een aantal gemeenten te willen afstoten, waaronder in de gemeente Nuenen. Woonbedrijf heeft de inspanningsverplichting om het bezit af te stoten aan een woningcorporatie, zodat het bezit behouden blijft voor de sociale doelgroep. Samen met de gemeente hebben we geconcludeerd dat deze woningen onmisbaar zijn voor de sociale voorraad. Dit was aanleiding voor een verkenning van de mogelijkheid tot overname van de 211 sociale huurwoningen van Woonbedrijf in Nuenen. In 2021 hebben we geconcludeerd dat de gevraagde overnameprijs niet haalbaar is naast onze voorgenomen nieuwbouwplannen voor de komende 10 jaar zonder daarbij de gestelde normen van Aw en WSW te overschrijden. Woonbedrijf is momenteel nog met Wooninc. in overleg over een eventuele uitruil van hun bezit. Uitsluitend hierover volgt in 2022.

### 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.

#### **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.

#### **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 Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE) wordt door de gemeenten Best, Eindhoven, Geldrop-Mierlo, Helmond, Oirschot, Son en Breugel, Veldhoven, Waalre en Nuenen samengewerkt, onder andere aan het versnellen van de woningbouwproductie. De negen SGE gemeenten en dertien corporaties in Zuidoost-Brabant signaleren tekorten op de woningmarkt en dat terwijl het aantal huishoudens de komende jaren, o.a. door migratie naar onze Brainportregio, blijft groeien. De ambitie in de Woondeal, die de gemeenten met het Rijk en de provincie hebben afgesloten, is om in de periode van 2019 tot en met 2023 27.000 woningen te realiseren in het SGE.

### **Regionale woningbehoefteonderzoeken.**

In 2021 is de behoefte naar het aantal en type woningen onderzocht in 2 regionale woningbehoefteonderzoeken; 1 in opdracht van de gemeenten en 1 in opdracht van de corporaties in SGE. Beide onderzoeken hebben een andere scope, maar versterken elkaar en geven bruikbare informatie. Zo blijkt uit beide onderzoeken, dat het merendeel van de vraag uitgaat naar appartementen voor 1 of 2 persoonshuishoudens. Dit is onder andere het gevolg van de vergrijzing en huishoudensverdunding. Toch is er ook een robuuste en grote vraag naar grondgebonden koopwoningen, vooral op korte termijn (focus op het goedkope en het middensegment). Ook geven de onderzoeken aan dat er een grote opgave is in het realiseren van sociale huur en middenhuur. De uitkomsten van de onderzoeken gaven in Nuenen geen aanleiding om de woningbouwopgave, zoals in 2018 bepaald, bij te stellen.

### **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. Met ingang van 1 maart 2021 mogen woningzoekenden die in aanmerking komen voor urgentie zelf op [woonniezie.nl](http://woonniezie.nl) zoeken naar een woning. Deze verandering heeft als doel dat urgent woningzoekenden zélf 'aan het roer staan' om een woning te vinden. Zij krijgen hiermee meer eigen verantwoordelijkheid. Woningzoekenden krijgen 4 maanden de tijd om zelf een woning te vinden. Lukt dit niet, dan wijst de corporatie binnen 2 maanden een woning toe.

### **WoonST (Pilot standaard sociale huurwoning)**

Vanuit een samenwerking tussen de 9 gemeenten en de 13 corporaties in het SGE gebied is in 2020 de pilot standaard sociale huurwoning opgezet. HE tekende begin 2021 de raamovereenkomst (WoonST) om het realiseren van gestandaardiseerde woningen en heeft de locatie Lyndakkers aangewezen als locatie voor de realisatie van de standaard eengezinswoning.

### 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. Eind 2021 zijn er 14 corporaties en 2 zorgpartijen aangesloten bij Wooniezie.

### 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 2021 heeft HE 2 woningen aangeboden via DOOR!.

## 5. FINANCIËLE CONTINUÏTEIT

### 5.1 Algemeen

HE is een maatschappelijke organisatie en transparant over de verantwoording van (de inzet van) haar middelen. De afgelopen jaren zijn onze middelen steeds schaarser geworden mede als gevolg van het pakket aan lastenverzwaring (verhuurderheffing en ATAD-regel). Gelukkig komt hier een ommekeer in door de afschaffing van de verhuurderheffing in 2023. Het voordeel hiervan wordt enigszins teniet gedaan door de renteaftrek nog verder te beperken. Per saldo zorgt de verlaging van de verhuurderheffing voor meer fiscale winst. Meer fiscale winst en een hoger tarief voor de vpb zorgen ervoor dat wij de komende jaren meer vpb verschuldigd zijn. Door de verdere beperking van de rente-aftrek wordt het nog minder aantrekkelijk om extern te financieren. De afschaffing van de verhuurderheffing leidt in 2022 tot een heroverweging ten aanzien van het investeren in nieuwbouw en duurzaamheid.

Daarnaast hebben we te maken met een verzwaring van de administratieve en (deels) financiële last. De externe belanghouders Autoriteit woningcorporaties (hierna: Aw) en Waarborgfonds Sociale Woningbouw (hierna: WSW) stellen steeds hogere eisen aan risicobeheersing en verantwoordingsstukken (diepgang en frequentie). Dit betekent een verzwaring van de administratieve en (deels) financiële last. Met de implementatie van ons nieuwe primaire ERP-systeem Tobias 365 verwachten wij efficiency te kunnen bereiken ten aanzien van het opleveren van gewenste c.q. gevraagde datagegevens. Daarnaast verwachten wij hiermee voldoende uitgerust te zijn voor toekomstige ontwikkelingen.

De inkomsten van HE bestaan hoofdzakelijk uit:

- **huuropbrengsten:** HE kan beperkt sturen op deze kasstroom met het oog op de betaalbaarheid van het wonen. De komende jaren zal de gemiddelde jaarlijkse huurverhoging naar verwachting maximaal gelijk zijn aan of lager dan inflatie wat betekent dat we interen op ons vermogen omdat de praktijk leert dat de kosten in het algemeen meer stijgen dan inflatie.

- **verkoopopbrengsten:** HE kan geen actief verkoopbeleid voeren met het oog op de beschikbaarheid. Het realiseren van aantallen en het benodigde tempo van de productie nieuw te bouwen woningen gaat gebukt onder tijdrovende procedures en vergunning trajecten. Toevoegen van woningen is noodzakelijk voor mogelijk een actievere 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 woningen voor één- en tweepersoons huishoudens. We constateren groeiende wachttijden voor woningzoekenden.
- **stortingen nieuwe geldleningen:** HE kan beperkt nieuwe, door WSW geborgde, geldleningen 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 zoals het bouwen van sociale huurwoningen.

In de Aedes benchmark zijn we wat betreft de beïnvloedbare netto bedrijfslasten met gemiddeld € 1.342 per vhe en een score C op een gelijk scoreniveau gebleven met 2020. In onze grootteklasse scoren we boven gemiddeld (€ 846) maar voldoen we wel aan onze verwachting betreffende de operationele bedrijfslasten. Het is een uitdaging op zich om deze gemiddelde score te blijven behouden, omdat de verzwaaring van de administratieve en (deels) financiële last vooral effect heeft op corporaties van onze omvang. De gegevens benchmark 2021 betreffen de gerealiseerde cijfers over het verslagjaar 2020.

#### Verdeling van uitgaven naar type



#### Borging Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

Op basis van het jaarverslag 2020 en de aangeleverde prognosegegevens 2021 tot en met 2025 heeft WSW verklaard dat HE voldoet aan de eisen van borgbaarheid en heeft WSW het borgingsplafond vastgesteld op € 62.173.000. In 2021 is voor € 5,0 miljoen aan (door WSW geborgde) nieuwe geldleningen aangetrokken. HE heeft hiermee nog ruimte over in haar borgingsplafond. Het borgingsplafond wordt telkens voor één jaar vastgesteld.

#### 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 2021 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

Om de governance weer te herstellen en op een voldoende en adequaat niveau te brengen, is in 2021 een aantal zaken gerealiseerd zoals:

- Op 6 september 2021 zijn 3 nieuwe commissarissen aangetreden in de RvT. De huidige samenstelling is dusdanig dat we met veel vertrouwen de toekomst ingaan.
- Op 19 oktober 2021 heeft de RvT een verbeterde toezichtvisie vastgesteld, waarbij is aangegeven dat het een groeidocument is wat op enig moment herijkt kan worden.
- Op 9 november 2021 heeft een bijeenkomst plaatsgehad. RvT, bestuurder en organisatie hebben onder leiding van een extern deskundige gesproken over hoe veiligheid binnen HE verbeterd kan worden. RvT heeft zijn vertrouwen uitgesproken in bestuurder en organisatie.
- Op 15 november 2021 zijn we live gegaan met de nieuwe ERP-oplossing Tobias 365 van softwareleverancier Aareon. In dit administratieve systeem is een workflow ingericht op basis van zowel de organisatiestructuur als het 4-ogen principe waarmee de benodigde checks & balances worden ondervangen. In 2022 werken we verder aan optimalisering en uitbreiding van data en software-onderdelen.

#### 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 terugkoop van woningen Koopgarant wat als niet-DAEB activiteit wordt gezien. 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 ertoe geleid 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 2020 inmiddels met een brief van 29 november 2021 een oordeel ontvangen.

Bij de beoordeling maakt Aw gebruik van onze verantwoordingsinformatie over het verslagjaar 2020 welke gebaseerd is op de jaarrekening 2020 (dVi 2020), het accountantsverslag 2020 en de assurance-rapporten over de cijfermatige verantwoording en de naleving van specifieke wet- en regelgeving.

#### Staatssteun en passend toewijzen

HE voldoet aan de criteria om in aanmerking te komen voor staatssteun en voldoet ook aan de passendheidsnorm. HE heeft in de aangegane huurcontracten met huishoudens uit de doelgroep voor huurtoeslag in 95% of meer van de toewijzingen toegewezen met een huur onder de toen geldende aftoppingsgrenzen.

#### Wet Normering Topinkomens (WNT)

Aw constateert dat HE de Wnt-normen in verslagjaar 2020 niet heeft overschreden, met een goedkeurend oordeel van de externe accountant als gevolg. Dit betekent dat de bezoldiging bij HE conform de WNT-normen (of indien van toepassing het overgangsrecht) is toegepast.

#### Overige onderdelen

Aw heeft ten aanzien van de overige te beoordelen onderwerpen geen onrechtmatigheden geconstateerd.

## 5.2 Jaarresultaat

Het boekjaar 2021 wordt afgesloten met een positief jaarresultaat van € 13,6 miljoen. In 2020 bedroeg het resultaat € 11,2 miljoen positief. In de begroting 2021 was een negatief jaarresultaat voorzien van € 0,4 miljoen.

bedragen x € 1.000	realisatie	begroting	realisatie
Omschrijving	2020	2021	2021
Bedrijfsopbrengsten	10.513	10.587	10.503
Bedrijfslasten	-5.625	-6.805	-4.456
<b>Operationeel resultaat</b>	<b>4.888</b>	<b>3.782</b>	<b>6.047</b>
Resultaat verkopen	1.202	240	1.366
Overige organisatiekosten + leefbaarheid	-1.180	-902	-1.215
Financieringslasten	-2.218	-2.010	-1.991
Resultaat deelnemingen	-2	-	-
<b>Resultaat vóór waardeveranderingen</b>	<b>2.690</b>	<b>1.110</b>	<b>4.207</b>
Waardeveranderingen	7.992	-1.484	<b>9.832</b>
<b>Resultaat vóór belasting</b>	<b>10.682</b>	<b>-374</b>	<b>14.039</b>
Belastingen	484	-62	-424
<b>Resultaat na belasting</b>	<b>11.166</b>	<b>-436</b>	<b>13.615</b>

Het verschil in jaarresultaat ten opzichte van de jaarrekening 2020 en/of ten opzichte van de begroting 2021 kan grotendeels verklaard worden door de post 'waardeveranderingen' als gevolg van de afwijkingen op onderdelen van het handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2021 (hierna handboek 2021) ten opzichte van het voor de begroting gehanteerde handboek 2020 met geïndexeerde parameters voor 2021 uit de leidraad economische parameters dPi 2021.

Daarnaast spelen onderstaande posten nog een rol:

- bedrijfslasten: lagere onderhoudsuitgaven als gevolg van het doorschuiven van werkzaamheden voor duurzaamheidsprojecten;
- resultaat verkopen: meer verkopen en hogere verkoopopbrengsten gerealiseerd dan begroot;
- belastingen: dit betreft de mutaties van de belastinglatenties. De mutatie wordt grotendeels veroorzaakt door een wijziging in de latentie voor het afschrijvingspotentieel.

Het resultaat na belasting wordt aangewend voor het realiseren van onze volkshuisvestelijke en maatschappelijke opgave.

### 5.3 Realiseerbaarheid waarde onroerende zaken in exploitatie

Per 31 december 2021 is in totaal € 133,9 miljoen aan ongerealiseerde positieve herwaarderingen in de herwaarderingsreserve begrepen (2020: € 124,5 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 2021 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 CO<sub>2</sub>-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 € 233,4 miljoen (2020: € 221,3 miljoen) en de beleidswaarde € 136,0 miljoen (2020: € 129,3 miljoen). Het verschil van € 97,4 miljoen (2020: € 92,0 miljoen) kunnen we als volgt verklaren:

- € 13,0 miljoen (2020: € 9,5 miljoen) is wel realiseerbaar vanwege het doorexploiteren van bezit: ons beleid is voldoende woningen beschikbaar te houden voor de doelgroep;
- € 76,0 miljoen (2020: € 86,0 miljoen) is niet realiseerbaar op basis van ons streefhuurbeleid; ons beleid is de woningen betaalbaar te houden voor de doelgroep;
- € 38,0 miljoen (2020: € 20,1 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 waarbij we als doel hebben dat in 2050 al onze woningen CO2-neutraal zijn;
- € 3,6 miljoen (2020: € 4,6 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 hebben wij aandacht voor een verbinding met zorg en welzijn en met leren en werken.

De beleidswaarde van € 136,0 miljoen bedraagt 58% van de marktwaarde van € 233,4 miljoen. Het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde van € 97,4 miljoen ofwel circa 54% van het eigen vermogen is niet of pas op zeer lange termijn realiseerbaar wat betekent dat slechts circa 46% van het eigen vermogen beschikbaar is en aangewend kan worden.

#### 5.4 Treasury

Naast de reguliere aflossingen en rentebetalingen vonden er in 2021 ook 2 eindaflossingen plaats van in totaal € 6,4 miljoen in onze portefeuille geldleningen. De gemiddelde rentevoet van de portefeuille geldleningen is 3,06% (in 2020: 3,38%). De daling komt door de nieuw afgesloten 30-jarige fixed geldlening met een hoofdsom van € 5,0 miljoen en een rente van 0,583%. De rente van de afgeloste leningen was 4,06% (€ 6 mio) en 3,29% (€ 0,4 mio).

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. HE verkoopt met ingang van 17 april 2019 geen woningen meer middels de zogenaamde koopgarantregeling. Terugkopen worden regulier verkocht. Voor eigenaren van een koopgarant-woning is een afkoopregeling beschikbaar, waarvan op vrijwillige basis gebruik gemaakt kan worden.

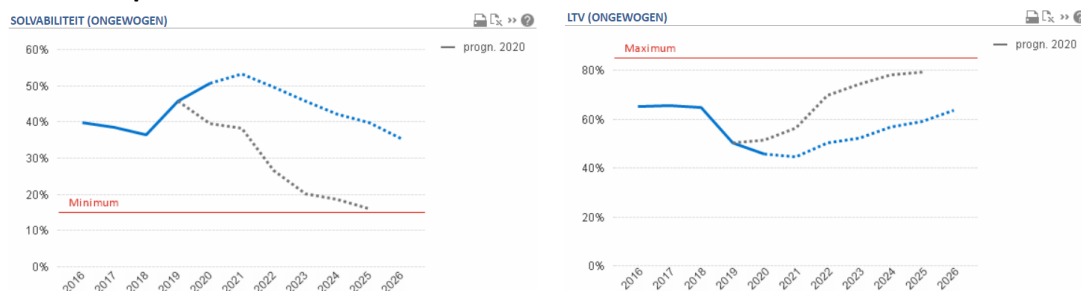
#### 5.5 Financiële graadmeters

De 5 financiële ratio's (solvabiliteit, LTV, ICR, dekkingsratio en onderpandratio) over het jaar 2021 voldoen aan de normen zoals gezamenlijk gesteld door onze externe belanghouders Aw en WSW.

Omschrijving ratio	Norm	Realisatie 2021	Score in 2021
ICR (kasstroom)	>1,40	2,1	✓
LTV (beleidswaarde)	<85,0%	41,9%	✓
Solvabiliteit (beleidswaarde)	>15,0%	54,0%	✓
Dekkingsratio (marktwaarde DAEB)	<70,0%	38,3%	✓
Onderpandratio (marktwaarde)	<70,0%	37,6%	✓

Onze gemiddelde schuldpositie per vhe (€ 40.000) 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 conform het sectorgemiddelde. De komende 5 jaren zal ons investeringsprogramma leiden tot een stijging van de gemiddelde schuldpositie per vhe.

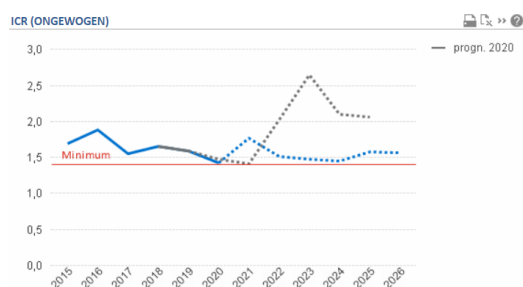
## Financiële positie



De blauwe doorgetrokken lijn betreft gegevens dVi. De stippellijn is dPi en prognoses

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 2026 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. De investeringen in 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 blauwe doorgetrokken lijn betreft gegevens dVi. De stippellijn is dPi en prognoses

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 2022-2026 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 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 2021 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 2021 geldig is. We hebben ervoor gekozen om de VSO-2 stilzwijgend met een jaar te verlengen. Ook voor 2022 hebben wij de VSO-2 stilzwijgend verlengd.

## 5.7 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 2022-2026 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 en de jaarlijkse huurinkomsten*

Het aandeel BOG/MOG in de jaarlijkse huuropbrengsten is verder afgenomen naar 7,5% (2020: 8,1%). 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 1,0% en daarmee kleiner dan 5,0% van het totale vermogen.

#### *Portefeuille woningen verkocht onder voorwaarden*

HE heeft per ultimo 2021 in portefeuille 31 woningen welke verkocht zijn onder voorwaarden (2020: 41 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 2021 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. In onze tertiaalrapportage wordt hiervan verslag gedaan.

#### *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 adequate 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 2021 hebben we ons primaire bedrijfssysteem vernieuwd en zijn we per 15-11-2021 live gegaan met de ERP-oplossing Tobias 365 van Aareon. Hiermee is ons doel om per 1-1-2022 over te gaan naar een toekomstgericht systeem om aan de (toekomstige) klantvraag te kunnen voldoen volbracht. In 2022 zullen nog de nodige vernieuwingen en extra's geïmplementeerd worden waarmee we met name een efficiencyslag op onze interne processen zullen realiseren.



*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.

*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.

*(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 realiseren zich steeds dat de klant centraal dient te staan. Hierdoor zal onze dienstverlening zich (verder) verbeteren en zullen onze klanten zich meer gehoord voelen.

*Omvang/kwaliteit van organisatie en huurdersplatform*

In 2021 is de ontwikkelopgave van zowel de organisatie als ook het huurdersplatform (HP) doorgezet.

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

## 5.8. Kengetallen

Boekjaar	2021	2020	2019	2018	2017
Woningen en woongebouwen	1.363	1.367	1.376	1.359	1.362
Garages en parkeerplaatsen	106	114	114	116	116
MOG	18	18	18	19	19
BOG	4	4	4	4	4
Overige	2	2	2	2	2
<b>Totaal verhuureenheden</b>	<b>1.493</b>	<b>1.505</b>	<b>1.514</b>	<b>1.500</b>	<b>1.503</b>
Aantal verhuureenheden gewogen	1.425	1.430	1.439	1.425	1.428
Aantal verhuureenheden gewogen gemiddeld	1.427	1.435	1.432	1.426	1.453
<b>Specificatie woningvoorraad naar huurklasse</b>					
Goedkope woningen	177	137	207	207	244
Betaalbare woningen	1.091	1.004	940	923	862
Dure woningen < huurtoeslaggrens	80	204	204	204	228
Dure woningen > huurtoeslaggrens	15	22	25	25	28
<b>Totaal woningen en woongebouwen</b>	<b>1.363</b>	<b>1.367</b>	<b>1.376</b>	<b>1.359</b>	<b>1.362</b>
<b>Mutaties verhuureenheden</b>					
Verkoop	-12	-9	-6	-3	-17
Sloop	0	0	0	0	0
Nieuwbouw	0	0	20	0	0
Overige correctie	0	0	0	0	0
<b>Totaal mutatie verhuureenheden</b>	<b>-12</b>	<b>-9</b>	<b>14</b>	<b>-3</b>	<b>-17</b>
<b>Cijfers verhuur en incasso</b>					
Verhuringen (excl. nwbw)	95	110	80	94	101
Mutatiegraad	6,97	8,05	5,81	6,92	7,42
Leegstaande woningen (> 3mnd)	0	1	0	1	1
Huurachterstand in %	0,40	0,17	0,35	0,15	0,18
Huurderving in %	0,44	0,57	0,14	0,52	0,43
<b>Cijfers personeelsbezetting (formatieplaatsen)</b>					
Directie	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Beleid en Ondersteuning	1,5	1,6	1,5	1,5	1,5
Financiën	3,3	3,3	3,3	3,0	3,0
Vastgoed	3,9	2,9	2,9	3,0	3,0
Wonen	4,2	2,9	2,9	3,0	3,0
<b>Totaal</b>	<b>13,9</b>	<b>11,8</b>	<b>11,6</b>	<b>11,5</b>	<b>11,5</b>
Aantal vhe per fte	107	128	132	130	131
Salarissen en sociale lasten per fte in €	64.748	74.547	72.087	62.522	58.783
Salarissen en sociale lasten per gewogen vhe in €	632	614	576	505	473

## Kengetallen (vervolg)

Boekjaar	2021	2020	2019	2018	2017
<b>Huurklasse grenzen</b>					
Goedkope woningen: <= €	442,46	432,51	424,44	417,34	414,02
Betaalbare woningen: > € en <= €	633,25	619,01	607,46	597,30	592,55
Dure woningen: > €	678,66	663,40	651,03	640,14	635,05
Huurtoeslaggrens: €	752,33	737,14	720,42	710,68	710,68
<b>Kengetallen financiële continuïteit</b>					
Solvabiliteit (beleidswaarde)	54,0	50,7	45,7	36,6	-
Loan to value (beleidswaarde)	41,9	45,8	50,4	64,8	-
Interest Coverage Rate (kasstroom)	2,1	1,4	1,6	1,7	1,6
Dekkingsratio (marktwaarde DAEB)	38,3	45,5	45,9	48,2	55,8
Onderpandratio (marktwaarde leningen en bezit)	37,6	44,6	44,9	47,2	54,6
Renterisico bedrijfseconomisch	8,4	8,3	11,7	1,5	-
Renterisico WSW	12,2	10,0	16,8	7,4	11,2
Rentabiliteit eigen vermogen	7,6	6,7	12,9	13,0	2,0
Rentabiliteit vreemd vermogen	3,4	3,7	4,0	3,9	3,9
Rentabiliteit totale vermogen	5,4	4,7	8,7	8,4	1,2
<b>Financiële cijfers per gewogen vhe in €</b>					
Reparatieonderhoud	299	391	293	298	257
Mutatieonderhoud	71	112	138	102	136
Incidenteel planmatig onderhoud	108	309	274	346	245
Planmatig onderhoud	635	1.215	871	821	761
Totale onderhoudslasten	1.113	2.027	1.577	1.566	1.399
Overige bedrijfslasten	2.133	2.075	1.861	1.961	3.371
Netto operationele kasstroom	1.640	695	1.092	1.354	1.254
Rentelasten	1.398	1.551	1.717	1.959	2.034
Bedrijfsresultaat	11.252	9.022	17.039	16.215	3.794
Jaarresultaat	9.557	7.808	13.968	12.396	1.667
Externe financiering	40.000	41.000	42.000	45.000	47.000
Eigen vermogen	127.000	117.000	108.000	95.000	82.000
Marktwaarde in verhuurde staat	164.000	155.000	147.000	1.000	1.000
Beleidswaarde	95.000	90.000	83.000	-	-
WOZ-waarde	186.000	185.000	178.000	-	-
<b>Financiële cijfers per woning in €</b>					
Marktwaarde in verhuurde staat	164.000	155.000	147.000	128.000	126.000
Beleidswaarde	93.000	88.000	79.000	64.000	75.000
WOZ-waarde	205.000	186.000	180.000	168.000	175.000

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 %

2021:  $((180.297 - 233.447 + 135.981) : (250.804 - 233.447 + 135.981)) \times 100 = 54,0$

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

#### **Loan to Value**

(schuldrestant leningen : beleidswaarde vastgoedbezit ) x 100 %

2021:  $((56.288 + 732) : 135.981) \times 100 = 41,9$

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

#### **Interest Coverage Rate**

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

2021:  $(2.336 + 2.149 - 0) : 2.149 = 2,1$

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

#### **Dekkingsratio**

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

2021:  $((87.678) : 228.949) \times 100 = 38,3$

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

#### **Renterisico Bedrijfseconomisch**

Financieringsbehoefte (nieuwe leningen) : schuldrestant WSW-geborgde leningen

2021:  $(5.000 : 59.216) \times 100 = 8,4$

2020:  $(5.000 : 60.229) \times 100 = 8,3$

#### **Renterisico WSW**

Aflossingen bestaande geldleningen : schuldrestant WSW-geborgde leningen

2021:  $(7.196 : 59.216) \times 100 = 12,2$

2020:  $(6.013 : 60.229) \times 100 = 10,0$

#### **Rentabiliteit eigen vermogen**

(Resultaat : eigen vermogen einde boekjaar) x 100 %

2021:  $(13.615 : 180.297) \times 100 = 7,6$

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

### Rentabiliteit vreemd vermogen

(rentelasten : gemiddelde schuldrestant leningen) x 100 %

2021:  $(1.991 : ((57.020 + 59.216) : 2)) \times 100 = 3,4$

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

### Rentabiliteit totaal vermogen

(Resultaat : totaal vermogen) x 100 %

2021:  $(13.615 : 250.804) \times 100 = 5,4$

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

## 6. OVER ONZE ORGANISATIE

### 6.1 Werken in coronatijd

2021 was het tweede jaar waarin we te maken hadden met het coronavirus en de maatregelen om de verspreiding van het virus zoveel mogelijk te beperken. Dit had 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. We raakten meer gewend aan het thuis werken en zagen er ook de voordelen van in. HE heeft een thuiswerkregeling opgesteld. De regeling biedt medewerkers de kans om voor maximaal 50% van de werktijd structureel thuis te werken. Een thuiswerkvergoeding en een vergoeding voor het inrichten van een thuiswerkplek maken onderdeel uit van de regeling. De benodigde hardware krijgen medewerkers in bruikleen. Een aantal medewerkers heeft gebruik gemaakt van de regeling.

In de contacten met onze huurders hebben we in bepaalde periodes ook opnieuw aanpassingen moeten doen. Externe communicatie vond voornamelijk telefonisch en schriftelijk plaats. Onze dagelijkse dienstverleningsprocessen hebben, soms met nodige creativiteit, wel doorgang kunnen vinden. Ook onze 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.

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 2021 hebben we binnen het kernteam geconstateerd dat het werken volgens de bedoeling onvoldoende was 'geladen' in de organisatie. Hierdoor zijn er gaandeweg verschillende ideeën ontstaan in de organisatie over wat we nu binnen HE verstaan onder het 'werken volgens de

bedoeling'. We spraken af het voorlopig niet actief verder door te ontwikkelen binnen de organisatie. Uiteraard bieden we wel maatwerk aan huurders indien dat nodig is.

#### **Kernteam**

Eind 2020 is een nieuw kernteam ontstaan, bestaande uit de directeur-bestuurder, manager bedrijfsvoering, teamleider Vastgoed, coördinator Wonen en beleidsadviseur. In juni 2021 is de nieuwe directeur-bestuurder in dienst getreden. Om elkaar beter te leren kennen, hebben we in het najaar met het kernteam een teambuildingsactiviteit georganiseerd. Vervolgens hebben we daaropvolgend aan het einde van het jaar in een werksessie onder andere met elkaar gesproken over hoe we als team het beste kunnen samenwerken en hoe we gemaakte afspraken in de organisatie beter kunnen communiceren en implementeren.

#### **Microsoft365 en Primair systeem**

Eind 2020 onderkenden we het belang van een goed functionerende organisatie, als voorwaarde om aan onze volkshuisvestelijke opgaven te voldoen. Eind 1<sup>e</sup> kwartaal 2021 zijn we binnen HE overgestapt op Microsoft365. Medewerkers hebben een basistraining gevolgd om wegwijs te raken in de nieuwe omgeving en het werken met teams. Het werken met teams leverde meteen veel voordeel op in coronatijd.

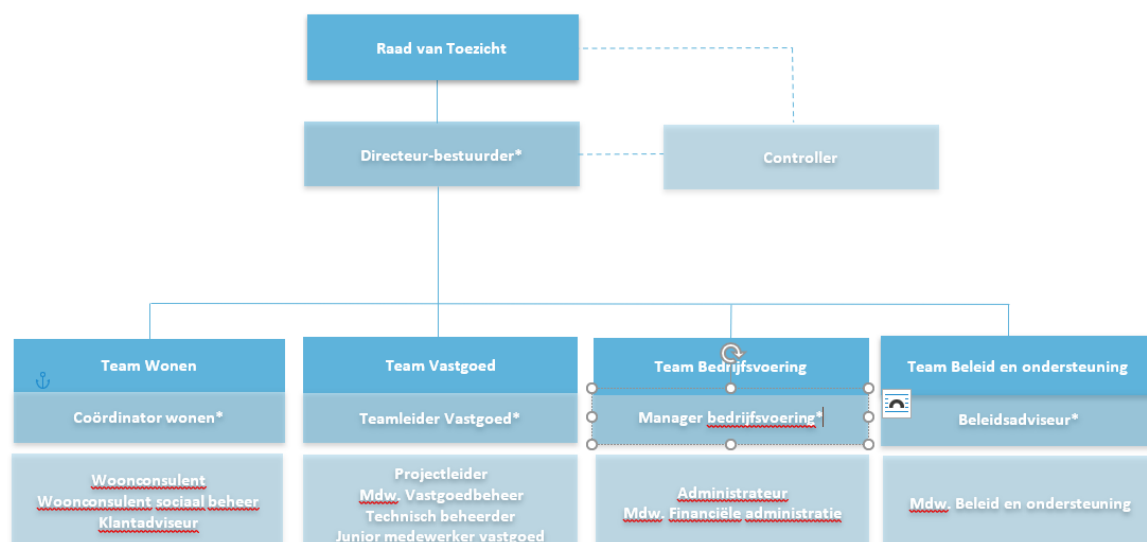
In 2021 namen we ook het besluit voor een nieuw primair systeem (Tobias 365), waarvan de implementatie van de eerste fase reeds plaatsvond. De implementatie lag een zwaar beslag op de organisatie. In 2022 volgt de implementatie van fase 2. Ook dan wordt er weer veel tijd en inzet van medewerkers gevraagd.

### **6.3 Organisatie**

Eind 2021 bedraagt het aantal formatieplaatsen 13,9 fte (eind 2020: 11,8 fte).

In 2021 is de nieuwe directeur-bestuurder in dienst getreden nadat we afscheid namen van de interim bestuurder die in juli 2020 aantrad. We beëindigden het detacheringcontract met de LEVgroep voor de functie van Ontwikkelaar Maatschappelijke waarde. Ter vervanging stelden we een vaste medewerker aan als woonconsulent sociaal beheer binnen het team Wonen. Ter aanvulling op het team Vastgoed stelden we een junior medewerker Vastgoed aan ter ondersteuning van de technisch medewerker en de medewerker vastgoed binnen dat team. De benodigde structurele extra capaciteit in de vorm van een projectleider hebben we in 2021 niet kunnen invullen. We hebben de behoefte aan een projectleider ingevuld middels per project te kiezen voor externe inhuur. Ter ondersteuning van de projectcommunicatie huurden we in 2021 een communicatieadviseur in. Tot slot heeft bij een aantal parttime medewerkers ophoging van het aantal uren plaatsgevonden, al dan niet tijdelijk.

De organisatiestructuur ziet er eind 2021 als volgt uit:



\*) Lid van Kernteam

### Aansturing/hiërarchie

Directeur-bestuurder: team Beleid en Ondersteuning + teamleider Vastgoed + manager Bedrijfsvoering  
 Manager Bedrijfsvoering: team Bedrijfsvoering + team Wonen  
 Teamleider Vastgoed: team Vastgoed + projectleiders

### Ziekteverzuim

In 2021 was het ziekteverzuim 2,9% en is daarmee gedaald ten opzichte van 2020 (5,75%).

### 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 2021 bedroegen € 9.420 (2020: € 24.620).

### Personeelsvergadering (PV)

De medewerkers van HE hebben via de personeelsvergadering medezeggenschap zoals onder andere het adviesrecht dat een ondernemingsraad heeft. Op deze manier heeft HE in overleg met de medewerkers de medezeggenschap voor werknemers ingericht. In 2021 heeft de PV ingestemd met de thuiswerkregeling die per 1 oktober van kracht is geworden. Medewerkers kunnen conform deze regeling een thuiswerkovereenkomst afsluiten waarbij ze maximaal 50% van hun werktijd thuis mogen werken. Medewerkers krijgen een thuiswerkvergoeding conform CAO en een vergoeding voor het inrichten van een werkplek.

In 2021 vonden er 2 formele personeelsvergaderingen plaats, 1 digitaal vanwege Covid-19 en 1 fysiek met inachtneming van coronamaatregelen. Tijdens de vergaderingen is onder andere gesproken over het ERP-traject, de werving van de nieuwe directeur-bestuurder, het jaarplan 2022 en de nieuwbouw- en verduurzamingsprojecten.

Medewerkers hebben door het jaar heen zowel formele als informele contacten met de (leden van de) RvT. Ook in 2021 zijn er diverse contactmomenten geweest. Tijdens een gezamenlijk koffiemoment maakten de medewerkers kennis met de 3 nieuwe commissarissen. In november vond onder begeleiding van een deskundige een themabijeenkomst over veiligheid plaats, waarbij RvT, bestuurder en medewerkers aanwezig waren. Deze bijeenkomst vond plaats naar aanleiding van het ontslag van de directeur-bestuurder in 2020, waarbij de veiligheid voor medewerkers in het gedrang kwam.

De informele contactmomenten tijdens de zomerbarbecue en de kerstbijeenkomst konden helaas geen doorgang vinden vanwege de geldende maatregelen tegen Covid-19.

### Bedrijfshulpverlening

In 2017 heeft HE een bedrijfshulpverleningsorganisatie (BHV) opgericht, bestaande uit 3 medewerkers. In 2021 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 2021 heeft HE 5 klachten ontvangen, waarvan er 3 zijn opgelost. In 2021 zijn er 2 klachten doorgezet naar de geschillencommissie, beide klachten zijn 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	2021	Gem. score sector	Letter score	2020
Nieuwe huurders	8,0	7,7	A	8,2
Huurders met reparatieverzoek	7,3	7,7	C	7,8
Vertrokken huurders	8,3	7,6	A	8,2

De cijfers zijn op de onderdelen nieuwe huurders en reparatieverzoeken gedaald ten opzichte van 2020. Op het onderdeel vertrokken huurders is de score iets gestegen. Ten opzichte van het landelijk gemiddelde scoren we goed op nieuwe huurders en vertrokken huurders. Hier zijn we gezien de coronatijd trots op. De coronatijd heeft tegelijkertijd wel invloed op het oordeel op het reparatieverzoekenproces. We hebben periodes alleen de noodzakelijke reparaties uitgevoerd. De benchmarkresultaten en de servicegesprekken die we voeren kort



nadat huurders een proces hebben doorlopen, bieden input voor verbetering van het primair proces.

### Onderzoek dienstverlening en informatievoorziening

In 2021 hebben we een onderzoek gehouden naar de tevredenheid van huurders over onze bereikbaarheid en informatievoorziening. Hiervoor ontvingen alle huurders, waarvan wij een emailadres beschikbaar hadden, een mail met het verzoek een aantal vragen te beantwoorden. In totaal hebben 232 huurders de vragenlijst ingevuld. Over de eerste resultaten hebben we nog met een kleinere groep van zo'n 10 huurders doorgepraat. Over het algemeen zijn huurders tevreden over onze bereikbaarheid en over de manier waarop ze worden geholpen door onze medewerkers. Huurders nemen bij een vraag of klacht het liefst via de telefoon contact met ons op. Ook reparatieverzoeken worden bij voorkeur telefonisch doorgegeven. Huurders zijn ook tevreden over onze informatievoorziening, op onze website, in de nieuwsbrief etc. Naar aanleiding van het onderzoek zijn kleine verbeteringen doorgevoerd in een aantal processen, zoals bij het melden van een reparatieverzoek via de website.

## 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 2021 uit één persoon, de heer S.D.F.J. Putters welke per 1 juni 2021 in dienst is getreden. In de periode tot en met 31 mei is het bestuur waargenomen door de heer A.G.M (Ton) Streppel welke per 22 juli 2020 is ingehuurd en als directeur-bestuurder a.i. is aangesteld.

Onderstaand de persoonsgegevens van de heer Putters en de heer Streppel:

<b>De heer S.D.F.J. (Sylvester) Putters</b>	<b>Directeur-bestuurder</b>
Geboortedatum:	5 november 1971 (Bladel en Netersel)
Benoeming:	1 juni 2021
Deskundigheden:	Volkshuisvesting, governance, organisatie, vastgoed, financiën
Nevenfuncties:	lid van de Raad van Toezicht van De Provinciale Kraamzorg (zorginstelling) in Goes
Behaalde PE-punten in 2021:	36
<b>De heer A.G.M (Ton) Streppel</b>	<b>Directeur-bestuurder a.i.</b>
Geboortedatum:	2 september 1953 (Deventer)
Overlijdensdatum:	29 december 2021
Benoeming:	22 juli 2020
Beëindiging overeenkomst:	31 mei 2021
Deskundigheden:	Volkshuisvesting, governance, organisatie, vastgoed, financiën

Nevenfuncties:	Statutair directeur van Claassens Streppel Beheers- en Adviesgroep; vanuit die rol directeur van drs. Ton (A.G.M.) Streppel Bestuur en Advies b.v. Lid van de Raad van Toezicht van Sint Jozefoord (zorginstelling) in 's-Hertogenbosch
Behaalde PE-punten in 2021:	Niet bekend

### 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 dienstbetrekking in 2021 € 111.000 per jaar. Voor een bestuurder zonder dienstbetrekking geldt een ander maximum.

De feitelijke bezoldiging voor de directeur-bestuurder staat in de volgende tabel.

Naam	Functie	Periode	Bezoldiging	Individueel toepasselijk maximum
S.D.F.J. Putters	Directeur-bestuurder	01/06 – 31/12	€ 64.748	€ 65.079
A.G.M. Streppel	Directeur-bestuurder a.i.	01/01 – 31/05	€ 77.828	€ 114.724

In hoofdstuk 'WNT verantwoording' van het onderdeel 'jaarrekening' wordt nader ingegaan op de bezoldiging.

Alle medewerkers van HE zijn ingeschaald conform de CAO Woondiensten (van toepassing bij woningcorporaties). In 2021 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 2021 hebben we geen integriteitsmeldingen ontvangen.

### Tot slot

Ter afsluiting van dit verslag, verklaart het bestuur van HE dat alle uitgaven in 2021 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, 23 juni 2022

S.D.F.J. Putters  
directeur-bestuurder

## DEEL C      VERSLAG RAAD VAN TOEZICHT

### 1.    INLEIDING

Middels dit verslag legt de RvT van HE verantwoording af over de wijze waarop in 2021 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 2021 was opnieuw een jaar waarin Covid-19 een hoofdrol speelde. Het virus houdt ons nog steeds in haar greep en heeft uiteraard ook invloed op het leven van onze huurders. Wij leven als RvT mee met eenieder die getroffen is door persoonlijk leed het afgelopen jaar. De organisatie heeft de dienstverlening ondanks de maatregelen op een goede manier door kunnen zetten en er is maatwerk geboden aan de mensen die dat nodig hadden. Ook hebben we weer stappen gezet in de uitvoering van ons strategisch plan. Helaas zien we dat het toevoegen van nieuwe woningen langer op zich laat wachten dan we zouden willen. We hebben dit onderkend, ook in de prestatieafspraken en daarom de focus nog meer op het toevoegen van woningen gelegd. We gaan ervan uit dat we in 2022 samen met de gemeente grote stappen gaan zetten en ook daadwerkelijk woningen zullen toevoegen voor de doelgroep.

Voor de organisatie stond de implementatie van de eerste fase van het nieuwe ERP-systeem (Tobias365) op de planning. Een groot project dat een groot tijdsbeslag legde op veel medewerkers. De overgang naar Microsoft365 in 2021 was wennen voor medewerkers, maar leverde ook meteen voordelen op in de tijd van thuiswerken.

In 2021 zijn we de werving voor een nieuwe directeur-bestuurder samen met een extern bureau begonnen en hebben deze succesvol afgerond. Uit de 32 brieven en vele sollicitatiegesprekken met kandidaten hebben we, per 1 juni 2021 de heer Sylvester (S.D.F.J.) Putters benoemd als directeur-bestuurder van Helpt Elkander. Hij volgde hiermee Ton (A.G.M.) Streppel op die in juli 2020 aantrad. Ton Streppel werd als interim-bestuurder aangesteld na het ontslag van de heer Bas (S.Ch.P.) Maassen. De heer Streppel heeft de organisatie op uitstekende wijze geleid en ervoor gezorgd dat er een goede basis is gelegd voor zijn opvolger. Met grote verslagenheid namen wij op 29 december 2021 kennis van het overlijden van Ton Streppel. Met Ton hadden we niet alleen een slimme en snelle denker, niet alleen die sterke persoonlijkheid die we nodig hadden en ook niet alleen een hele ervaren volkshuisvester in huis. We hadden bovenal een fantastisch fijn mens, een sociaal mens, een man met hart voor iedereen en die betrokken was bij de club. We hebben Tons vrouw, kinderen en kleinkinderen heel veel sterkte gewenst met het verlies.

Binnen onze raad was er sprake van een wisseling van de wacht en de raad is uitgebreid. Met ingang van 7 april 2021 is op voordracht van het Huurdersplatform mevrouw Joos (J.C.M.) Jacobs benoemd tot tijdelijk lid van de raad. Zij volgde mevrouw Rita (H.J.A.M.) Bevers Msc. op, die op 1 april 2021 afscheid nam als huurderscommissaris. In 2020 nam de raad het besluit zich uit te breiden met een vierde lid. De belangrijkste reden is de voortdurend toenemende complexiteit en breedte van de volkshuisvestelijke opgave.

De werving voor de 3 nieuwe leden is, wederom samen met een extern bureau, gestart in mei 2021. Ook voor deze vacatures was veel belangstelling (58 reacties) en, na wederom vele gesprekken, zijn per 6 september de heer Robert (R.A.M.M.) Gradus, de heer Wim (P.W.) Hoogers en de heer Willem (W.R.) Ligtfoot benoemd als lid van de raad. De heren Gradus en Ligtfoot zijn benoemd op voordracht van de huurders. Tegelijk met de benoeming van de 3 nieuwe leden trad mevrouw Joos (J.C.M.) Jacobs af als lid. Samen met mevrouw Carla (C.F.H.) Grootjen (voorzitter) en de heer Eric (E.S.) Rijnders bestond de Raad van Toezicht uit 5 leden. Eric Rijnders is per 8 december afgetreden die het einde van zijn benoemingstermijn bereikte. De heer Rijnders blijft nog tot 24 mei 2022 als adviseur van de raad werkzaam.

## 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. In de nieuwe samenstelling van de RvT en het bestuur zijn de meningen over toezicht en bestuur met elkaar gedeeld en is een gezamenlijke herijkte Toezichtvisie gevormd. De visie is opgesteld als een groei-document. 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. Sinds begin 2021 werkt de raad ook met een formele auditcommissie. Onder meer vanwege de op dat moment voorziene uitbreiding van de raad naar 4 leden.

### 2.2 Governancecode

De RvT committeert zich aan de Governancecode. In deze code zijn de normen en waarden vastgelegd waar corporaties zich aan houden en waaraan getoetst kan worden. Er 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 2021 met de onderstaande activiteiten bezig:

- permanente educatie;
- benoeming tijdelijke commissaris;
- benoeming nieuwe directeur-bestuurder;
- afscheid en vertrek 1 commissaris;
- benoeming van 3 nieuwe commissarissen;
- ontslag en afspraken over het vertrek van de directeur-bestuurder per 1 januari 2021;
- het actualiseren en vaststellen van de herijkte toezichtvisie;
- vaststellen plan van aanpak voor herstel ervaren veiligheid in de organisatie en contact tussen RvT en werkorganisatie;
- vaststellen reglement auditcommissie;
- gesprek met de AW over de openstaande actiepunten naar aanleiding van de governance-inspectie in 2020 (zie ook paragraaf 3.1).
- afscheid en vertrek tijdelijke directeur-bestuurder;
- zelfevaluatie met externe begeleiding (zie ook paragraaf 4.2).

## 3. VERSLAG VANUIT TOEZICHTHOUDENDE ROL

### 3.1 Toezicht op strategie

#### Ondernemingsstrategie

Begin 2020 keurde de RvT de ondernemingsstrategie voor de periode 2020-2024 goed met als titel 'Helpt Elkander: onze naam is onze missie'. In de ondernemingsstrategie beschrijven we onze koers voor de komende jaren. De opgave focust zich op de thema's: beschikbaarheid, betaalbaarheid, leefbaarheid en meedoen.

In 2020 vond een verkenning naar de financiële haalbaarheid op de lange termijn plaats. Hieruit bleek dat we onze ambities bij een ongewijzigd overheidsbeleid (vasthouden aan verhuurdersheffing, vpb regime, huurbeleid en een steeds grotere regeldruk) moesten bijsturen. Dit heeft onder andere geleid tot het temporiseren van onze verduurzamingsambitie en een nog nadrukkelijker focus op het toevoegen van sociale huurwoningen in Nuenen. In 2021 werd door de organisatie het streefhuurbeleid herijkt. De RvT stemde in met de uitgangspunten voor dit beleid dat na de verwerking van de nieuwe energielabels begin 2022 definitief gemaakt zal worden.

Woonbedrijf gaf in 2021 aan zich op termijn terug te willen trekken uit een aantal gemeenten, waaronder gemeente Nuenen c.a.. Dit was aanleiding voor een verkenning van de mogelijkheid tot overname van de 211 sociale huurwoningen van Woonbedrijf in Nuenen. De conclusie van de verkenning was dat de gevraagde overnameprijs niet haalbaar is naast onze voorgenomen nieuwbouwplannen voor de komende 10 jaar zonder daarbij de gestelde normen van Aw en WSW te overschrijden. Uiteraard is het van groot belang dat de woningen van Woonbedrijf voor de doelgroep behouden blijven. Als raad volgen wij de ontwikkelingen.

Eind 2020 onderkennen we het belang van een goed functionerende organisatie, als voorwaarde om aan onze volkshuisvestelijke opgaven te voldoen. In 2021 is hard gewerkt aan maatregelen ten aanzien van structuur en ondersteunende systemen, zoals de implementatie van Microsoft365 en de 1<sup>e</sup> fase van implementatie van het nieuwe ERP-systeem Tobias365. Dit heeft een grote druk gelegd op de werknemers die ook nog te maken hadden met de beperkende maatregelen rondom Covid-19.

Recent werd het nieuwe coalitieakkoord Omzien naar elkaar, vooruitkijken naar de toekomst gepresenteerd. Er spreekt veel urgentie uit om de problemen op de woningmarkt aan te pakken. De verhuurdersheffing wordt in 2023 volledig afgeschaft. Dit geeft corporaties weer ruimte om te investeren in nieuwbouw, verduurzaming, leefbaarheid en betaalbaarheid. Wat dit concreet voor Helpt Elkander betekent, zal in 2022 nader bepaald worden.

### **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 toen mede in het licht van het voorgenomen afscheid van de directeur-bestuurder. De Aw legde HE een aantal interventies op. In ons jaarverslag over 2020 rapporteerden we over de interventies en de reeds naar aanleiding daarvan uitgezette acties. In 2021 is uitvoering gegeven aan de nog openstaande zaken. Daarmee is wederom gewerkt aan het herstel van een goede governance. In 2021 werden de volgende acties uitgevoerd:

#### *Interventie:*

- *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: In april is het gevraagde plan van aanpak vastgesteld en toegestuurd aan de Aw. Het plan van aanpak bestaat onder andere uit het inrichten van een plattere organisatie, aandacht voor cultuur en gewenste samenwerkingsrelatie tussen RvT en bestuur en het organiseren van een studiedag over het thema Veiligheid. Deze studiedag vond plaats in november. Deskundige op het gebied van psychologische veiligheid op het werk, Hans van der Loo, was hiervoor uitgenodigd. Daarna zijn medewerkers, bestuurder en RvT-leden met elkaar in gesprek gegaan, onder andere over wat voor hen een veilig werkklimaat is. Het was een positieve bijeenkomst die zeker heeft bijgedragen aan de bewustwording over wat eenieder hier zelf aan kan bijdragen.

#### *Interventie:*

- *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: In de nieuwe samenstelling van RvT en bestuur is de uit 2015 daterende toezichtvisie in 2021 herijkt en vastgesteld. De toezichtvisie is toegestuurd aan de Aw.

#### *Interventie:*

- *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 ook in 2021 actief geïnformeerd over het bovenstaande en over de succesvolle benoeming van de directeur-bestuurder.

### 3.2 Toezicht op financiële en operationele prestaties

In de vergadering van 19 april 2021 zijn de jaarrekening en het jaarverslag 2020 uitgebreid besproken in het bijzijn van de accountant. De RvT nam in deze vergadering het voorgenomen besluit om de door de bestuurder opgestelde jaarrekening 2020 en het jaarverslag 2020 vast te stellen. Dit in afwachting van de controlewerkzaamheden van de jaarlijkse opgave dVi.

In een extra ingelaste vergadering op 31 mei heeft de accountant de goedkeurende verklaring over het jaarverslag en over de dVi getekend. De RvT heeft haar voorgenomen besluit van 19 april omgezet in een definitief besluit. Tevens is decharge verleend aan de bestuurder over het gevoerde beleid in 2020 en aan de RvT over het uitgevoerde toezicht.

In de vergaderingen van 14 juni en 19 oktober zijn respectievelijk de 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> tertiaalrapportage besproken in de RvT.

Op 29 november keurde de RvT de begroting 2022-2026 goed.

Op 19 april heeft de RvT kennisgenomen van de definitieve uitkomsten van het onderzoek naar het onderdeel rechtmatigheid over verslagjaar 2019. Deze beoordeling bevatte een wijziging ten opzichte van de beoordelingsbrief van 30 november 2020. De brief van WSW over het borgingsplafond en de borgbaarheid (d.d. 28 mei 2021) werd op 6 september ter kennisgeving voorgelegd aan de RvT. Tijdens de vergadering op 19 oktober heeft de raad kennis gemaakt met de accountmanagers van WSW en is de beoordelingsbrief van 28 mei besproken met de raad.

#### **Instelling auditcommissie**

In de voorbespreking van de RvT voorafgaand aan de vergadering op 8 februari 2021 is besloten per die datum een auditcommissie in te stellen, onder meer met het oog op de voorziene uitbreiding van de RvT. Voorzitter is de heer Rijnders en mevrouw Bevers is lid. Na het vertrek van mevrouw Bevers is mevrouw Grootjen toegevoegd als lid. De heer Gradus heeft mevrouw Grootjen vervangen als lid van de auditcommissie na zijn benoeming als lid van de RvT. Tevens is de heer Hoogers per 6 september lid geworden. Per 8 december is de heer Rijnders afgetreden als lid van de RvT en heeft de heer Hoogers het voorzitterschap van de auditcommissie overgenomen.

De auditcommissie heeft als taak de RvT te adviseren over het overzicht en controle op het Bestuur met betrekking tot de werking van interne risicobeheersings- en controlesystemen en compliance en op de financiële informatieverstrekking door de Stichting. Op 19 april is het reglement auditcommissie in de RvT vastgesteld.

### 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 2021-2026 met de gemeente en de overige corporaties in Nuenen en hun huurdersorganisaties.

Het bod dat HE jaarlijks opstelt, is op 14 juni goedgekeurd door de RvT. Net zoals vorig jaar brachten we als de in Nuenen werkzame corporaties en de huurdersorganisaties een gezamenlijk bod uit aan de gemeente. Nieuw dit jaar is dat de gemeente een gerichte uitvraag heeft gedaan voor het bod. Eind 2020 stelde HE haar koers (deels) bij; onder andere op het gebied van duurzaamheid. Deze bijstelling is vertaald in uitgebrachte bod. In een bestuurlijk overleg in mei 2021 heeft HE een algemene toelichting gegeven op de (financiële) situatie van HE en aangegeven dat we genoodzaakt zijn om onze ambities op een aantal punten bij te stellen. Het bod leverde dan ook geen verrassing op voor de gemeente. Prioriteit van de gemeente ligt net zoals voor HE heel duidelijk op het toevoegen van sociale huurwoningen in Nuenen met speciale aandacht voor jongeren en ouderen.

In december ondertekenden de gemeente, corporaties en huurdersorganisaties de geactualiseerde prestatieafspraken 2022-2026. Ondanks de intenties en de vele inspanningen van betrokken partijen zien we dat de uitbreiding van woningen tot nu toe langzaam van de grond komt. De prestatieafspraken zijn daarom nog gericht gemaakt; de focus op bouwen voor de doelgroepen en sommige zaken ook bewust niet (meer) doen. De wens van Woonbedrijf om haar bezit in Nuenen binnen 10 jaar af te stoten, blijft een belangrijk aandachtspunt. Woonbedrijf heeft de inspanningsverplichting om het bezit af te stoten aan een woningcorporatie, zodat het bezit behouden blijft voor de sociale doelgroep.

#### **Klachtenafhandeling**

HE is aangesloten bij de Regionale Geschillencommissie Wonen (RGC). Elk jaar wordt het jaarverslag van de RGC besproken in de vergadering van de RvT. In 2021 is het verslag over 2020 besproken; in 2020 zijn er geen klachten doorgezet naar de geschillencommissie. In 2021 heeft HE 5 klachten ontvangen, waarvan er 3 zijn opgelost. In 2021 zijn er 2 klachten doorgezet naar de geschillencommissie, beide klachten zijn ongegrond verklaard.

#### **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 woonwagenlocaties 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.
- De RvT verleende op 8 februari goedkeuring aan de huurverhoging 2021 en op 19 oktober aan de uitgangspunten voor het streefhuurbeleid.
- Tot slot zijn diverse besluiten genomen rondom aanpassing van het verkoopproces en het toevoegen van woningen aan de verkooplijst.



### 3.4 Toezicht op 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 2021 uitvoerig 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. In 2022 staat het risicomangement weer als thema op de agenda waarbij we als RvT tevens de risicobereidheid gaan bepalen. Belangrijk aandachtspunt bij de risicoanalyse zal fraude zijn.

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.

### 3.5 Toezicht op verbindingen

HE heeft bij de start van het verslagjaar 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 29 november 2021 hebben we kennisgenomen van de uitkomsten van de interimcontrole en de managementletter. Organisatie en RvT herkennen de aanbevelingen van de accountant voor verdere verbetering. HE gaat hiermee aan de slag. Belangrijk aandachtspunt is het meenemen van frauderisico's in het risicomangement dat in 2022 op de agenda staat.

In 2022 gaan we op projectbasis een externe controller inhuren. Dit om uitvoering te geven aan de eerder geconstateerde benodigde versterking van de interne control-functie. Bij de totstandkoming van de begroting 2022 is Finance Ideas opnieuw gevraagd te adviseren over de meerjarige gevolgen van de geformuleerde voornemens. Dit heeft geleid tot een realistische begroting die de grenzen van de mogelijkheden van HE koppelt aan de ambitie om het aantal woningen uit te breiden en op zodanige wijze dat dit de komende 10 jaar financieel haalbaar moet zijn.

### 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.

Per 1 januari 2021 werd het contract met de heer Bas (S.Ch.P.) Maassen als directeur-bestuurder beëindigd. De RvT besloot in februari een selectiecommissie samen te stellen ten behoeve van de werving van een nieuwe directeur-bestuurder. De commissie bestond uit alle leden van de raad, de teamleider vastgoed en als secretaris/adviseur de heer G. van Vegchel van adviesbureau Atrivé. De benoemde interim-bestuurder in juli 2020, de heer Ton (A.G.M.) Streppel, trad op als adviseur van de commissie. Na instemming van de Aw heeft de RvT, tijdens een buitengewone RvT-vergadering op 30 april 2021 de heer Sylvester (S.D.F.J.) Putters per 1 juni 2021 benoemd tot directeur-bestuurder.

In 2020 nam de RvT het besluit uit te willen breiden naar 4 leden. In de RvT-vergadering van 8 februari is tevens een selectiecommissie benoemd ten behoeve van de werving van 3 nieuwe commissarissen. De commissie werd als volgt samengesteld: mevrouw C. Grootjen en de heer E. Rijnders vanuit de RvT en twee leden vanuit het Huurdersplatform. De interim-bestuurder trad ook voor deze commissie op als adviseur. Het gehele traject werd begeleid door de heer D. van Dinkel van Consort. De werving voor de 3 nieuwe leden is gestart in mei 2021. Met instemming van de Aw zijn de heer Robert (R.A.M.M.) Gradus, de heer Wim (P.W.) Hoogers en de heer Willem (W.R.) Ligtfoot per 6 september benoemd als lid van de raad. De heren Gradus en Ligtfoot zijn benoemd op voordracht van de huurders.

### **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 € 111.000.

De beloning van de directeur-bestuurder wordt verantwoord in paragraaf 6.6 van het Volkshuisvestingsverslag in deel B.

### **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 2021 zijn er diverse contactmomenten geweest. Op 20 september vond tijdens een gezamenlijk koffiemoment de kennismaking plaats tussen de 3 nieuwe commissarissen en de medewerkers. De geplande informele contactmomenten tijdens de zomerbarbecue en de kerstbijeenkomst konden helaas geen doorgang vinden vanwege de geldende maatregelen tegen Covid-19.

De RvT hecht veel waarde aan een veilige cultuur; dat is immers de basis voor het functioneren van onze organisatie. Na het ontslag van de directeur-bestuurder in 2020 hebben de RvT en de interim-bestuurder hier regelmatig met medewerkers over gesproken. Ook in 2021 is het een belangrijk onderwerp van gesprek gebleven. In november vond onder begeleiding van een

deskundige een themabijeenkomst over veiligheid plaats, waarbij de RvT, bestuurder en medewerkers aanwezig waren.

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 2021 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 januari 2021 is een nieuw profiel voor de directeur bestuurder vastgesteld en in april 2021 een nieuw profiel voor de RvT-leden.

#### **Benoeming**

De RvT bestond in 2021 tot 6 september uit 3 commissarissen. Na de benoeming van de 3 nieuwe commissarissen en het aftreden van de tijdelijke commissaris bestond de raad uit 5 leden. Per 8 december bestaat de raad uit de beoogde 4 commissarissen.

#### **Schema samenstelling & rooster van aftreden**

##### **Mevr. drs. C.F.H. (Carla) Grootjen**

Deskundigheidsprofiel:  
Lidmaatschap commissies:  
Huidige functie:  
Nevenfuncties:  
Geboortedatum:  
Benoeming:  
Herbenoeming:  
Datum aftreden:

##### **Voorzitter RvT**

Governance, volkshuisvestelijk  
Lid Remuneratiecommissie  
Directeur/eigenaar Carla Grootjen Advies  
Voorzitter RvT Frencken College  
21 november 1956  
10 oktober 2020  
10 oktober 2024  
10 oktober 2028

##### **Dhr. mr. drs. E.S. (Eric) Rijnders**

Deskundigheidsprofiel:  
Lidmaatschap commissies:  
Huidige functie:  
Nevenfuncties:

##### **Vicevoorzitter RvT**

Financieel-economisch, juridisch  
Voorzitter Auditcommissie  
Directeur Stichting Janivo  
Voorzitter RvC NV HMO

Geboortedatum: Lid RvC Rendo Groep NV  
 Benoeming: Lid RvC Woningstichting Centrada  
 Herbenoemd: Lid RvC NV Bergkwartier  
 Datum aftreden: 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  
 31 augustus 1965  
 8 december 2014  
 8 december 2017  
 8 december 2021

**Mevr. H.J.A.M. (Rita) Bevers, MSc.**

Deskundigheidsprofiel:  
 Lidmaatschap commissies:  
 Huidige functie:  
 Nevenfuncties:  
 Geboortedatum:  
 Benoeming:  
 Herbenoeming:  
 Datum aftreden:

**Lid RvT (op voordracht van de huurders benoemd)**

Sociaal, maatschappelijk, zorg en welzijn  
 Voorzitter remuneratiecommissie  
 Directeur Stichting Opmaat  
 Geen  
 7 februari 1960  
 8 december 2014  
 8 december 2018  
 1 april 2021

**Mevr. J.C.M. (Joos) Jacobs**

Deskundigheidsprofiel:  
 Lidmaatschap commissies:  
 Huidige functie:  
 Nevenfuncties:

**Lid RvT (op voordracht van de huurders benoemd)**

Governance, sociaal, maatschappelijk, zorg en welzijn  
 Voorzitter remuneratiecommissie  
 Dienteam Directeur Pentascope  
 Vicevoorzitter Nester (woningcorporatie Reuver) op voordracht van de huurders  
 Vicevoorzitter Raad van Toezicht Xonar (Jeugdzorgorganisatie Maastricht)  
 16 januari 1959  
 7 april 2021  
 n.v.t. het betreft een tijdelijke benoeming  
 6 september 2021

Geboortedatum:  
 Benoeming:  
 Herbenoeming:  
 Datum aftreden:

**De heer ir. R.A.M.M. (Robèrt) Gradus**

Deskundigheidsprofiel:  
 Lidmaatschap commissies:  
 Huidige functie:  
 Nevenfuncties:

**Lid RvT (op voordracht van de huurders benoemd)  
 m.i.v. 7-2-2022 vicevoorzitter**

Financiën en control, vastgoedontwikkeling en -beheer  
 Lid Auditcommissie  
 Directeur Farcha B.V.  
 Vicevoorzitter RvT Zorginstelling ORO  
 Voorzitter RvC Woningstichting De Zaligheden  
 Lid RvC Woonstichting Tiwos  
 Lid RvC Wooncorporatie HW Wonen  
 Lid RvC Woningbouwvereniging Zeeuwend  
 28 augustus 1963  
 6 september 2021  
 6 september 2025  
 6 september 2029

Geboortedatum:  
 Benoeming:  
 Herbenoeming:  
 Datum aftreden:

**De heer P.W. (Wim) Hoogers**

Deskundigheidsprofiel:  
Lidmaatschap commissies:  
Huidige functie:  
Nevenfuncties:

Geboortedatum:  
Benoeming:  
Herbenoeming:  
Datum aftreden:

**Lid RvT**

Financiën en control  
Voorzitter Auditcommissie per 8-12-2021  
Professioneel toezichthouder  
Voorzitter RvT Munttheater Weert  
Lid RvT Mondriaan  
Lid RvC Wonen Limburg  
10 februari 1954  
6 september 2021  
6 september 2025  
6 september 2029

**De heer W.R. (Willem) Ligvoet**

Deskundigheidsprofiel:  
  
Lidmaatschap commissies:  
Huidige functie:  
Nevenfuncties:

Geboortedatum:  
Benoeming:  
Datum aftreden:

**Lid RvT (op voordracht van de huurders benoemd)**

Belanghouders, governance, integriteit, juridische zaken, volkshuisvestelijk, werkgeverschap  
Voorzitter Remuneratiecommissie  
Gepensioneerd/eigenaar Ligvoet Advies en Bestuur  
Voorzitter EGS Eindhoven i.l.  
Voorzitter Coöperatie Ons Net Nuenen  
24 maart 1947  
6 september 2021  
6 september 2024

## 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 2021 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.

### 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.

In 2021 rondde de RvT de in 2020 gestarte zelfevaluatie af. Deze zelfevaluatie vond plaats onder onafhankelijke, externe begeleiding van mevrouw M. Hanemaaijer, ondanks dat het volgens de cyclus nog niet noodzakelijk was. Tijdens deze 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.

In december 2021 vond nog een zelfevaluatie plaats, opnieuw onder begeleiding van mevrouw Hanemaaijer. Er was nog niet echt sprake van terugkijken op het jaar (evalueren), omdat 3 van de 4 commissarissen pas vanaf 6 september zijn toegetreden tot de raad. We spraken over het functioneren van de raad om te komen tot een goed functionerende RvT. De directeur-bestuurder nam ook deel aan de bijeenkomst, waarin is gesproken over governance en met name over de rol van de RvT. Aan de hand van een vragenlijst is de denkwijze van een ieder, die samen de 'cultuur' bepalen, onderzocht en geduid. We hebben door met elkaar in gesprek te gaan over bepaalde thema's ontdekt en ervaren wat voor type elk lid is en hoe we gezamenlijk en team kunnen vormen.

De verslagen van de zelfevaluaties zijn gearchiveerd.

### **Permanente educatie**

Alle leden van de RvT hebben voldaan aan het Reglement Permanente Educatie van de VTW. In 2021 gold voor de commissarissen een minimum van 5 PE-punten. Aan de norm is voldaan.

## Overzicht behaalde PE-punten in 2021

Datum	Cursus	Mw. C.F.H. Groofjen	Dhr. E.S. Rijnders	Mw. H.J.A.M. Bevers	R.A.M.M. Gradus	P.W. Hoogers	W.R. Ligvoet
26-01-2021	E-learning en Praktijksessie Vastgoedrekenen				13		
11-02-2021	VTW Ledenbijeenkomst over actuele Vestia ontwikkelingen				2		
16-02-2021	VTW Ledenbijeenkomst over actuele Vestia ontwikkelingen	2				2	
26-02-2021	Aedes benchmark voor toezichthouders		2			2	
03-03-2021	Diemen en Van Gestel, masterclass De toezichthouder als werkgever					4	
02-04-2021	VTW Ledenbijeenkomst De bestuurskamer & nieuwbouw investeringen Aedes/VTW		1				
20-04-2021	Leergang voor de voorzitter Editie 4	15					
21-04-2021	De Flevolandse Opgave		3				
18-05-2021	WSW informatiebijeenkomst implementatie strategisch programma voor VTW leden		1			1	
18-05-2021	Implementatie Strategisch Programma		1				
14-06-2021	Themabijeenkomst georganiseerd door Wonen Limburg					5	
22-06-2021	VTW ALV en Themabijeenkomst Betaalbaarheid en Corporaties	2				2	
02-07-2021	VTW ledenbijeenkomst Fiscale beheersing en horizontaal fiscaal toezicht en vragen btw-positie commissarissen		1				
28-09-2021	Mogelijke vormen van samenwerking van woningcorporaties				3		
08-10-2021	VTW Ledencongres Opgaven en middelen: Hóe nu verder?	2					2
12-10-2021	CorpoConnect/Finance Ideas Academie Soft controls, Opgave en Middelen en conceptueel bouwen					6	
16-10-2021	Toezicht op vastgoedinvesteringen				5		
03-11-2021	Samenwerken: keuze of een must	4			4	4	4
11-11-2021	Strategievorming en scenarioplanning				5		
11-11-2021	Verbindend en reflectief leiderschap					10	
12-11-2021	Verbindend en reflectief leiderschap					10	
16-11-2021	De financiële wereld van de woningcorporatie					5	
23-11-2021	VTW ALV en Themabijeenkomst Rapport Denktank en boekbespreking "Onder Commissarissen"	2					2
24-11-2021	Strategisch partnerschap				3		
01-12-2021	NVTZ Toezicht op zorgvastgoed				5		
<b>Totaal aantal PE-punten</b>		<b>27</b>	<b>9</b>	<b>0</b>	<b>40</b>	<b>51</b>	<b>8</b>

### 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 € 111.000. 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. De bezoldiging van de commissarissen over 2021 wordt verantwoord in hoofdstuk 13 van de Jaarrekening.

De beroepsregel is in 2021 voor het laatste aangepast naar aanleiding van de evaluatie in 2018. Deze beroepsregel is op 23 november 2021 door de ALV vastgesteld en geldt vanaf 2022.

### 4.4 Vergaderingen, overig

#### Vergader- en besluitenschema

In totaal heeft de RvT in 2021 6 maal vergaderd in het bijzijn van de directeur-bestuurder. Onderstaand een overzicht van de vergaderdata met de belangrijkste onderwerpen.

Vergaderdatum	Belangrijke onderwerpen
8 februari 2021	Raamovereenkomst standaard sociale huurwoning Goedkeuring Treasuryjaarplan 2021 Goedkeuring bestuursbesluit Huurverhoging 2021 Goedkeuring bestuursbesluit verkoop pand Berg 7 met 8 parkeerplaatsen Goedkeuring verkoopvoorstel pand Berg 21 Bespreken actiepuntenlijst naar aanleiding van governance-inspectie Besluit tot instellen van auditcommissie Herbenoemingsbesluit voor 1 jaar voor E.S. Rijnders Bespreken proces en inhoud werving directeur-bestuurder en 4 <sup>e</sup> commissaris Standpunt bepaling inzake de problematiek Vestia
19 april 2021	Voorgenomen besluit goedkeuring jaarrekening en vaststelling jaarverslag 2020 Goedkeuring bestuursbesluit aanschaf nieuw primair systeem 'Tobias 365' Voorgenomen benoemingsbesluit directeur-bestuurder Voorgenomen benoemingsbesluit tijdelijk commissaris Invulling adviseur werving en selectie 3 nieuwe commissarissen Vaststelling reglement auditcommissie
14 juni 2021	Verkenning overnamen Nuenens woningbezit van Woonbedrijf Goedkeuring bod prestatieafspraken Voorgenomen benoemingsbesluit 3 nieuwe commissarissen



6 september 2021	Vaststellen uitgangspunten overname Nuenens woningbezit van Woonbedrijf Goedkeuring bestuursbesluit vervanging gevelbeplating Ouwlandsedijk 27 Goedkeuring notitie implementatie strategisch programma WSW 1 <sup>e</sup> Tertiaalrapportage Vaststelling Toezichtvisie Themabijeenkomst aanpak veiligheid
19 oktober 2021	Goedkeuring geactualiseerde verkooplijst Kennismaking accountmanagers WSW Samenstelling commissies RvT en adviseursrol E. Rijnders Goedkeuring bestuursbesluit gewijzigd verkoopbeleid Voortgang uitvoeringsagenda verbeterpunten n.a.v. onderzoek SOK verduurzaming Uitgangspunten actualisatie streefhuurbeleid 2 <sup>e</sup> Tertiaalrapportage
29 november 2021	Goedkeuring initiatief en uitvraag gestandaardiseerde woningen Lyndakkers Goedkeuring bestuursbesluit afwijken aanbestedingsbeleid schilderwerk 2022 Goedkeuring begroting 2022-2026 Bezoldiging RvT en directeur-bestuurder per 1-1-2022 Jaarplan 2022

Naast deze reguliere vergaderingen heeft de RvT 3 x een buitengewone vergadering gehouden waarin de volgende besluiten zijn genomen:

30 april 2021	Benoeming S. Putters tot directeur-bestuurder
31 mei 2021	Definitieve vaststelling jaarrekening 2020 en jaarverslag 2020
18 augustus 2021	Benoeming 3 nieuwe commissarissen

Voorts heeft de RvT en/of de voorzitter van de RvT diverse informele overleggen gehad. Onder andere over de werving- en selectieprocedures, onderwerpen die specifiek de gemeente Nuenen betroffen en de gesprekken met kandidaat bestuurders, met de voorzitter van het huurdersplatform, de start van de nieuwe directeur-bestuurder en de nieuwe toezichthouders en de zelfevaluatie.

#### **Overleg met huurders(vertegenwoordiging)**

Het contact met HP verloopt primair via de directeur-bestuurder en onze beleidsadviseur. Elk jaar vindt er minimaal 1 informeel en 1 formeel overleg plaats tussen de RvT en HP. Het informele overleg dat gepland stond aan het einde van het jaar heeft vanwege de geldende maatregelen tegen Covid-19 geen doorgang kunnen vinden. Op 14 juni vond het formele overleg tussen RvT en HP plaats, waarin onder ander gesproken is over de wijze waarop het HP zich wil gaan organiseren. HP maakte op 6 september kennis met de drie nieuwe commissarissen. Tevens zijn zij betrokken bij de selectieprocedure van de twee commissarissen die op voordracht van de huurders zijn benoemd.

De heren Ligtvoet en Gradus zijn beide op voordracht van de huurders als commissaris benoemd. De heer Ligtvoet houdt regelmatig voeling met de huurdersvertegenwoordiging over de kwaliteit van het overleg met de organisatie.

De RvT heeft geconstateerd dat het regulier overleg tussen HE en HP met de directeur-bestuurder constructief verloopt. HP is begin 2021 aangesloten bij de Woonbond. Een adviseur

helpt HP bij het uitbrengen van hun adviezen over diverse beleidsonderwerpen en bij de verbetering van de participatie.

#### **Overleg medewerkers**

Als toezichthouder heeft de RvT ook een expliciete taak om zich te laten informeren door het personeel (of een vertegenwoordiging daarvan). De RvT van HE doet dit als collectief minimaal één keer per jaar. Daarnaast zijn er informele ontmoetingsmomenten met het personeel. Helaas vonden deze ontmoetingen in 2021 vanwege Covid-19 niet plaats. Wel maakten de medewerkers tijdens een koffiemoment kennis met de nieuwe commissarissen en gingen RvT-leden en medewerkers met elkaar in gesprek tijdens de themabijeenkomst over veiligheid.

#### **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 2020 is vastgelegd. De RvT heeft zich steeds door de directeur-bestuurder van HE laten informeren over het gevoerde overleg met verschillende stakeholders. De RvT acht de dialoog, via de directeur-bestuurder, met de stakeholders van belang om de volkshuisvestelijke opgave goed te kunnen uitvoeren. De omstandigheden in 2021 vanwege Covid-19 hebben de communicatie aanzienlijk bemoeilijkt. Er was opnieuw geen ruimte voor een georganiseerde ontmoeting met onze stakeholders.

## 5. TOT SLOT

### 5.1 Vooruitblik

Ook begin 2022 hebben we nog te maken met de maatregelen tegen Covid-19 die ons belemmeren in onze werkzaamheden en in onze contacten met huurders en onderling. De hoop is dat we ondanks alle belemmeringen toch onze huurders op een goede manier kunnen blijven bedienen. De implementatie van de 2<sup>e</sup> fase van het nieuwe ERP-systeem zal hier zeker aan bijdragen.

De focus ligt de komende jaren nadrukkelijk op het toevoegen van betaalbare huurwoningen in Nuenen voor de mensen die het heel hard nodig hebben. We hebben er vertrouwen in dat we in samenwerking met de gemeente hier in 2022 goede stappen kunnen zetten om te komen tot versnelling en daadwerkelijk woningen kunnen toevoegen.

### 5.2 Dankwoord

Het jaar 2021 was opnieuw 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, de nieuwe directeur-bestuurder als de huurders die betrokken zijn bij het Huurdersplatform.

Raad van Toezicht  
Woningstichting Helpt Elkander

drs. C.F.H. Grootjen	ir. R.A.M.M. Gradus	P.W. Hoogers	W.R. Ligtvoet
voorzitter	vicevoorzitter	lid	lid

## JAARREKENING

### 1. Balans (vóór resultaatbestemming)

#### ACTIVA

Bedragen x € 1.000	31-12-2021	31-12-2020
<b>Vaste activa</b>		
<b>1.0 Materiële vaste activa</b>		
1.1 Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie	1.692	1.547
<b>Totaal materiële vaste activa</b>	<b>1.692</b>	<b>1.547</b>
<b>2.0 Vastgoedbeleggingen</b>		
2.1 DAEB-vastgoed in exploitatie	228.949	216.761
2.2 Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	4.498	4.511
2.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (VOV)	7.430	8.318
2.4 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	650	377
<b>Totaal vastgoedbeleggingen</b>	<b>241.527</b>	<b>229.967</b>
<b>3.0 Financiële vaste activa</b>		
3.1 Deelnemingen in groepsmaatschappijen	-	-
3.2 Vorderingen op groepsmaatschappijen	-	-
3.3 Latente belastingvorderingen	1.207	1.631
<b>Totaal financiële vaste activa</b>	<b>1.207</b>	<b>1.631</b>
<b>Totaal vaste activa</b>	<b>244.426</b>	<b>233.145</b>
<b>Vlottende activa</b>		
<b>4.1 Voorraden</b>		
4.1.1 Vastgoed bestemd voor de verkoop	2.412	3.494
<b>Totaal voorraden</b>	<b>2.412</b>	<b>3.494</b>
<b>4.2 Onderhanden project</b>	-	-
<b>4.3 Vorderingen</b>		
4.3.1 Huurdebiteuren	44	35
4.3.2 Gemeente Nuenen	131	9
4.3.3 Vorderingen op groepsmaatschappijen	-	-
4.3.4 Belastingen en premies sociale verzekeringen	-	-
4.3.5 Overige vorderingen	2	42
4.3.6 Overlopende activa	19	6
<b>Totaal vorderingen</b>	<b>196</b>	<b>92</b>
<b>4.4 Liquide middelen</b>	<b>3.770</b>	<b>2.633</b>
<b>Totaal vlottende activa</b>	<b>6.378</b>	<b>6.219</b>
<b>Totaal activa</b>	<b>250.804</b>	<b>239.364</b>

## PASSIVA

<i>Bedragen x € 1.000</i>	31-12-2021	31-12-2020
<b>5.0 Eigen vermogen</b>		
5.1 Herwaarderingsreserve	133.856	124.489
5.2 Overige reserve	32.826	31.027
5.3 Resultaat na belastingen van het boekjaar	13.615	11.166
<b>Totaal eigen vermogen</b>	<b>180.297</b>	<b>166.682</b>
<b>6.0 Voorzieningen</b>		
6.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering	1.096	1.156
<b>Totaal voorzieningen</b>	<b>1.096</b>	<b>1.156</b>
<b>7.0 Langlopende schulden</b>		
7.1 Schulden aan overheid	1.637	2.058
7.2 Schulden aan kredietinstellingen	54.651	50.417
7.3 Verplichtingen onroerende zaken (VOV)	7.042	8.014
<b>Totaal langlopende schulden</b>	<b>63.330</b>	<b>60.489</b>
<b>Totaal passiva exclusief kortlopende schulden</b>	<b>244.723</b>	<b>228.327</b>
<b>8.0 Kortlopende schulden</b>		
8.1 Schulden aan overheid	421	402
8.2 Schulden aan kredietinstellingen	311	6.339
8.3 Schulden aan leveranciers	857	333
8.4 Belastingen en premies sociale verzekeringen	236	96
8.5 Schulden ter zake van pensioenen	-	-
8.6 Overige schulden	418	272
8.7 Overlopende passiva	3.838	3.595
<b>Totaal kortlopende schulden</b>	<b>6.081</b>	<b>11.037</b>
<b>Totaal passiva</b>	<b>250.804</b>	<b>239.364</b>

## 2. Winst-en-verliesrekening

Bedragen in € 1.000		2021	2020
9.1	Huuropbrengsten	10.503	10.513
9.2	Opbrengsten servicecontracten	113	131
9.3	Lasten servicecontracten	-113	-131
9.4	Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-760	-637
9.5	Lasten onderhoudsactiviteiten	-1.922	-3.184
9.6	Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-1.774	-1.804
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoed</b>		<b>6.047</b>	<b>4.888</b>
10.1	Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
10.2	Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
10.3	Toegerekende organisatielasten	-	-
10.4	Toegerekende financieringslasten	-	-
<b>Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
11.1	Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	4.618	4.166
11.2	Toegerekende organisatielasten	-	-
11.3	Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-3.252	-2.964
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>		<b>1.366</b>	<b>1.202</b>
12.1	Overige waardeveranderingen vastgoed	-	-
12.2	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed	9.767	7.904
12.3	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed VOV	65	76
12.4	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed verkoop	-	12
<b>Waardeveranderingen vastgoed</b>		<b>9.832</b>	<b>7.992</b>
13.1	Opbrengsten overige activiteiten	-	-
13.2	Lasten overige activiteiten	-	-
<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
14.0	<b>Overige organisatielasten</b>	<b>-1.036</b>	<b>-1.008</b>
15.0	<b>Leefbaarheid</b>	<b>-179</b>	<b>-172</b>
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	-	-
16.4	Rentelasten en soortgelijke onkosten	-1.991	-2.218
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>		<b>-1.991</b>	<b>-2.218</b>
<b>Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belasting</b>		<b>14.039</b>	<b>10.684</b>
17.1	Belastingen	-424	484
17.2	Resultaat deelneming	-	-2
<b>Resultaat na belastingen</b>		<b>13.615</b>	<b>11.166</b>

### 3. Kasstroomoverzicht

Bedragen x € 1.000	2021	2020
Huren	10.347	10.231
Vergoedingen servicecontracten	190	201
Overige bedrijfsontvangsten	13	11
Rente ontvangsten	-	40
<b>Ontvangsten</b>	<b>10.550</b>	<b>10.483</b>
Personeelsuitgaven	973	884
Onderhoudsuitgaven	1.866	3.265
Uitgaven servicecontracten	105	130
Overige bedrijfsuitgaven	1.796	1.638
Rente uitgaven	2.149	2.242
Sectorspecifieke heffing	4	8
Verhuurderheffing	1.267	1.303
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	54	21
Vennootschapsbelasting	-	-
<b>Uitgaven</b>	<b>8.214</b>	<b>9.491</b>
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>2.336</b>	<b>992</b>
Verkoopontvangsten best. huur, woon- en niet woon	4.757	4.505
Verkoopontvangsten woongelegenheden VOV	-	-
Verkoopontvangsten overig (voorraden)	-	-
<b>Desinvesteringen mva</b>	<b>4.757</b>	<b>4.505</b>
Nieuwbouw huur, woon- en niet woon	-182	-174
Aankoop woongelegenheden VOV voor doorverkoop	-1.353	-1.178
Investeringen overig	-2.126	-3.090
Externe kosten bij verkoop	-99	-70
<b>Investeringen mva</b>	<b>-3.760</b>	<b>-4.512</b>
<b>Ontvangsten en uitgaven fva</b>	<b>-</b>	<b>75</b>
<b>Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten</b>	<b>997</b>	<b>68</b>
Nieuwe leningen	5.000	5.000
Aflossing geborgde leningen	-7.196	-6.013
Aflossing niet geborgde leningen	-	-
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>-2.196</b>	<b>-1.013</b>
<b>Mutatie liquide middelen</b>	<b>1.137</b>	<b>47</b>
Liquide middelen per 1 januari	2.633	2.586
Mutatie liquide middelen	1.137	47
<b>Liquide middelen per 31 december</b>	<b>3.770</b>	<b>2.633</b>

## 4. 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 2021, dat is geëindigd op balansdatum 31 december 2021.

### Toegepaste standaarden en modellen

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

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

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

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

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



## 5. 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:

#### Wijziging Richtlijn 645

Ultimo 2020 is een aantal wijzigingen doorgevoerd in RJ 645. Eerder was er geen eenduidige verwerking van investeringen in 'vastgoed in exploitatie' respectievelijk 'vastgoed in ontwikkeling bestemd voor exploitatie'. Door het aanpassen van RJ 645.212 en 216 is de regelgeving op dit punt verduidelijkt. Verder was het treffen van een voorziening voor onrendabele investeringen (ORT) in de RJ alleen geregeld voor nieuwbouwprojecten (RJ 645.218). In de praktijk is echter ook sprake van investeringen in bestaande woningen, waaronder duurzaamheids-investeringen, waardoor de bepalingen van RJ 645.218 verder zijn uitgebreid.

#### Verwerking investeringen in Vastgoed in exploitatie

Als gevolg van de herziene RJ 645 dienen (na) investeringen in vastgoed in exploitatie (verduurzaming, verbeteringen enz. aan bestaand vastgoed in exploitatie) niet langer via het vastgoed in ontwikkeling te worden verwerkt maar direct in het vastgoed in exploitatie inclusief een eventuele onrendabele top. Dit betreft een stelselwijziging. De stelselwijziging inzake investeringen in vastgoed in exploitatie is retrospectief verwerkt in de jaarrekening. Op basis van deze stelselwijziging is het vermogen per 1 januari 2020 herrekend. Het vermogen is ongewijzigd aangezien de (na) investeringen in het vastgoed in exploitatie in 2020 en 2021 reeds juist in de eindsaldi verwerkt waren. Ook het resultaat over 2021 op basis van de nieuwe grondslag is ongewijzigd aangezien de verwerking van de investeringen enkel een reclassificatie betreft van vastgoed in ontwikkeling naar vastgoed in exploitatie. Het effect op resultaat is nihil aangezien de onrendabele toppen ten aanzien van deze investering reeds in de winst- en verliesrekening verwerkt werden.

### Schattingswijzigingen

In de jaarrekening 2021 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 2021 bedraagt afgerond € 10 miljoen positief.

#### Toelichting beleidswaarde

De beleidswaarde zoals opgenomen in de toelichting van de jaarrekening 2021 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 2021;
- aanpassing norm onderhoud als gevolg van de begroting 2022-2026;
- aanpassing norm beheer als gevolg van de begroting 2022-2026;
- aanpassing van de streefhuren als gevolg van ons streefhuurbeleid waarbij wij aansluiten bij de huurtoeslaggrenzen. De (nieuwe) grenzen zoals vastgesteld per 1 januari 2022 door de minister zijn gehanteerd.

De impact van deze schattingswijziging op de toelichting van de beleidswaarde in boekjaar 2021 bedraagt circa € 7,0 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 2021 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 2021'. Deze presentatiewijzigingen hebben betrekking op de huuropbrengsten, lasten verhuur- en beheeractiviteiten, overige directe operationele lasten exploitatie bezit en de overige organisatiekosten. De vergelijkende cijfers 2020 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 geïdentificeerd 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 portefeulleniveau en de daaraan gerelateerde herwaarderingreserve 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 waardevermindingsverlies vindt alleen plaats als sprake is van een wijziging van de gehanteerde schattingen bij het bepalen van de realiseerbare waarde sinds de verantwoording van het laatste bijzonder waardevermindingsverlies. In dat geval wordt de boekwaarde van het actief (of kasstroom genererende eenheid) opgehoogd tot de geschatte realiseerbare waarde, maar niet hoger dan de boekwaarde die bepaald zou zijn (na afschrijvingen) als in voorgaande jaren geen bijzonder waardevermindingsverlies voor het actief (of kasstroom genererende eenheid) zou zijn verantwoord.

### **1.0 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 2021 is deze grens vastgesteld op € 752,33. 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 2021 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 2021 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 2021').

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 2021 voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast. De belangrijkste uitgangspunten zijn:

Parameters wooneenheden	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027 e.v.
Prijsinflatie	1,9%	1,8%	1,9%	1,9%	1,9%	2,0%	2,0%
Loonstijging	2,0%	2,2%	2,1%	2,3%	2,3%	2,4%	2,5%
Bouwkostenstijging	4,2%	3,2%	2,1%	2,3%	2,3%	2,4%	2,5%
Leegwaardestijging	12,2%	7,1%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%

Instandhoudingsonderhoud per vhe EGW

EGW doorexploiteerscenario						
Bouwjaarklasse/ Grootte	< 1940	>= 1940 <1960	>= 1960 <1975	>= 1975 < 1990	>= 1990 <2005	>=2005
<40	1.302	1.278	1.283	1.287	1.288	1.338
>=40 < 60	1.456	1.420	1.417	1.411	1.422	1.484
>= 60 < 80	1.556	1.512	1.512	1.500	1.519	1.587
>= 80 < 100	1.654	1.604	1.613	1.596	1.622	1.697
>= 100 < 120	1.697	1.645	1.663	1.644	1.674	1.751
>= 120	1.739	1.685	1.713	1.692	1.725	1.806

### Instandhoudingsonderhoud per vhe MGW

MGW doorexploiteerscenario						
Bouwjaarklasse/ Grootte	< 1940	>= 1940 <1960	>= 1960 <1975	>= 1975 < 1990	>= 1990 <2005	>=2005
<40	1.104	1.156	1.176	1.192	1.270	1.326
>=40 < 60	1.177	1.218	1.260	1.274	1.348	1.410
>= 60 < 80	1.284	1.313	1.374	1.383	1.456	1.525
>= 80 < 100	1.432	1.447	1.519	1.520	1.594	1.673
>= 100 < 120	1.568	1.568	1.654	1.650	1.724	1.813
>= 120	1.664	1.654	1.756	1.748	1.822	1.918

### 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	467	458
MGW	459	450
Parkeergelegenheden	29	28
Parkeerboxen	40	39

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 2021 zoals gepubliceerd uitgedrukt in een % van de WOZ-waarde met waardepieldatum 1-1-2020.	Gemeentelijke tarieven 2020 zoals gepubliceerd uitgedrukt in een % van de WOZ-waarde met waardepieldatum 1-1-2019
Verzekeringen en overige belastingen en zakelijke lasten	0,07% van de WOZ-waarde	0,08% van de WOZ-waarde

### Verhuurderheffing

Tarief	2022	2023	2024	2025	2026 en verder
Tarief WOZ	0,485%	0,459%	0,460%	0,460%	0,459%

Tabel 23: verhuurderheffing (indicatief)

### Splitsingskosten

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 555 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 waarden 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 2021 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 2021 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 2021 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 2021.

Vrijheidsgraad	Uitgangspunt Handboek	Aanpassing HE
Schematische vrijheid	Separate kasstromen specifiek tonen	Conform basisversie
Markthuurstijging	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	Conform 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 kent als uitgangspunt de huurgrenzen zoals die jaarlijks per 1 januari door het ministerie van Binnenlandse Zaken worden bekendgemaakt in een circulaire en de Staatscourant. De huurgrenzen per 1 januari 2022 bedragen:

- de laagste aftoppingsgrens van € 633,25;
- de hoogste aftoppingsgrens van € 678,66;
- de kwaliteitskortingsgrens van € 442,46;
- de liberalisatiegrens van € 763,47;

Daarnaast geldt dat de sociale woningen (DAEB-bezit) nooit een streefhuur hebben 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 2022-2026. De MJOB 2022-2031 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 € 2.331 (vorig jaar € 1.995) en bestaat uit de posten reparatie- en mutatieonderhoud, (incidenteel) planmatig onderhoud en technisch beheer. De stijging 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 2022-2026. We hebben vervolgens de norm beheer bepaald waarbij de verhuurderheffing conform de richtlijnen niet meegenomen wordt. De norm beheer is bepaald op € 710 (vorig jaar € 685). De stijging is het gevolg van indexaties en personeelslasten voortkomend uit de begroting. 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 markttuitgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

#### Note Verhuurderheffing

Op 15 december is het coalitieakkoord 2021-2025 gepresenteerd. In het coalitieakkoord is opgenomen dat de verhuurderheffing per 1 januari 2023 wordt afgeschaft.

De afschaffing van de verhuurderheffing is niet doorgerekend in de verwerkte markt- en beleidswaarde per 31 december 2021 in de jaarrekening 2021, aangezien deze in overeenstemming met het handboek modelmatig waarden 2021 zijn bepaald.

De afschaffing van de verhuurderheffing heeft naar verwachting een positief effect op de marktwaarde in verhuurde staat en de beleidswaarde van Helpt Elkander. Dit geeft Helpt Elkander extra financiële ruimte welke moet worden ingezet voor investeringen in de woningmarkt. Op veel onderdelen ontbreekt nog een nadere uitwerking, waardoor nog niet duidelijk is in hoeverre Helpt Elkander zelf kan bepalen waarvoor deze ruimte wordt ingezet.

### **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 vervolgwaardering 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 incurrantheid 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 contante waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de verplichtingen af te wikkelen, als de tijdswaarde van geld materieel is.

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 ontwerpfasen 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).

### 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.

## 6. 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. De regels voor de huurverhoging in 2021 zijn door het ministerie van Binnenlandse Zaken gepubliceerd en bedraagt voor 2021 0% voor alle inkomens. De kale huur van een sociale sectorwoning gaat dit jaar dus niet omhoog. De huurstijging van vrijesectorwoningen is gemaximeerd op 2,4% (inflatie 2021 van 1,4% + 1,0%). Een vrijkomende woning bij mutatie wordt opnieuw verhuurd tegen streefhuur.

#### Huurwijzigingen

Per 1 juli 2021 zijn de huurprijzen van onze verhuureenheden als volgt verhoogd:

- de sociale woningen met 0,0%;
- de woningen met een geliberaliseerd contract met 2,4%;
- de losse garages/parkeerplaatsen met 1,4%.

Daarnaast hebben 204 huurders in 2021 een eenmalige huurverlaging gekregen.

## 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.

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

### **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.

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 2021 bedroeg de maanddekkingsgraad van SPW 126,0% (31 december 2020: 109,3%). 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 118,8% (2020: 103,1%). Als de beleidsdekkingsgraad van een fonds te laag is, moeten pensioenfonds maatregelen treffen.

#### **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;
- huurdersonderhoud 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 niet zijnde 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 bruikbaar 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 belastingschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

### **17.2 Resultaat deelnemingen**

Het resultaat van op nettovermogenswaarde gewaardeerde deelnemingen 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. Als resultaat van tegen verkrijgingsprijs gewaardeerde deelnemingen worden de in het boekjaar gedeclareerde dividenden van deze deelnemingen verantwoord. HE heeft géén deelnemingen.

## 7. 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.

## 8. 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 2021
Bankschuld	-
Kredietlimiet	-
Lopende investeringsverplichtingen	-
Reeds vastgelegde nog op te storten leningen o/g	-
Nog niet benutte borgingsruimte WSW 2021	3.153

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 toezichthouders 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.

## 9. 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

Materiële vaste activa (bedragen x € 1.000)	Bedrijfs- gebouwen en terreinen	Vervoers- middelen	Andere vaste bedrijfs- middelen	Totaal
<b>1 januari 2021</b>				
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	1.807	22	310	2.139
Cumulatieve afschrijvingen	-447	-22	-123	-592
<b>Boekwaarde per 1 januari 2021</b>	<b>1.360</b>	<b>-</b>	<b>187</b>	<b>1.547</b>
<b>Mutaties</b>				
Investeringen	-	-	201	201
Desinvesteringen	-	-	-	-
Afschrijvingen	-41	-	-15	-57
<b>Totaal mutaties 2021</b>	<b>-41</b>	<b>-</b>	<b>186</b>	<b>145</b>
<b>31 december 2021</b>				
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	1.807	22	511	2.340
Cumulatieve afschrijvingen	-488	-22	-138	-648
<b>Boekwaarde per 31 december 2021</b>	<b>1.319</b>	<b>-</b>	<b>373</b>	<b>1.692</b>

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 € 452.000 en is gebaseerd op de WOZ-aanslag van de gemeente Nuenen met als waarde peildatum 1-1-2021 (peildatum 1-1-2020: € 457.000).

## 2.0 Vastgoedbeleggingen

Omschrijving (bedragen x € 1.000)	DAEB i.e.	Niet-DAEB i.e.	VOV	Vastgoed i.o.	Totaal
<b>1 januari 2021</b>					
Verkrijgingsprijs	102.623	3.333	6.576	601	113.133
Waardeveranderingen	-8.751	-422	1.742	-224	-7.655
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	122.889	1.600	-	-	124.489
<b>Boekwaarde per 1 januari 2021</b>	<b>216.761</b>	<b>4.511</b>	<b>8.318</b>	<b>377</b>	<b>229.967</b>
<b>Mutaties</b>					
Investeringen	3.101	-	-	333	3.434
Desinvesteringen (oorspronkelijke kosten)	-65	-47	-1.798	-	-1.910
Desinvesteringen (waardeveranderingen)	-	36	-	-	36
Desinvesteringen (herwaarderingen)	-618	-	-	-	-618
Waardeveranderingen	-228	11	910	-60	633
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	9.998	-13	-	-	9.985
<b>Totaal mutaties 2021</b>	<b>12.188</b>	<b>-13</b>	<b>-888</b>	<b>273</b>	<b>11.560</b>
<b>31 december 2021</b>					
Verkrijgingsprijs	105.659	3.286	4.778	934	114.657
Waardeveranderingen	-8.979	-375	2.652	-284	-6.986
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	132.269	1.587	-	-	133.856
<b>Boekwaarde per 31 december 2021</b>	<b>228.949</b>	<b>4.498</b>	<b>7.430</b>	<b>650</b>	<b>241.527</b>

### WOZ-waarden

Omschrijving (bedragen x € 1.000)	Daeb i.e.	Niet-Daeb i.e.	VOV	Vastgoed i.o.	Totaal
Woningen	276.291	3.627	-	-	279.918
MOG	8.404	-	-	-	8.404
BOG	-	571	-	-	571
Garages en overig	-	648	-	-	648
Waardepeildatum 1 januari 2021	284.695	4.846	-	-	289.541

### 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 4 verkochte bestaande huurwoningen.



### 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.
<b>Marktwaaarde begin van het jaar</b>	<b>221.272</b>	<b>216.761</b>	<b>4.511</b>
Voorraadmutaties	-691	-683	-8
Wijzigingen autonome ontwikkeling	6.801	6.726	75
Wijzigingen parameters	6.897	6.828	69
Wijzigingen methodisch	7.625	7.585	40
Wijzigingen in bezitsgegevens	-8.732	-8.544	-188
Wijzigingen door taxatie	275	276	-1
<b>Marktwaaarde eind van het jaar</b>	<b>233.447</b>	<b>228.949</b>	<b>4.498</b>

### Beleidswaarde

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op de methodiek zoals opgenomen in het handboek en bedraagt per 31 december 2021 € 136,0 miljoen.

Het verschil tussen de marktwaaarde en de beleidswaarde ultimo 2021 bestaat uit de volgende onderdelen:

Omschrijving (bedragen x € 1.000)	Totaal	DAEB i.e.	Niet-DAEB i.e.
<b>Marktwaaarde per 31 december 2021</b>	<b>233.447</b>	<b>228.949</b>	<b>4.498</b>
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	13.017	12.635	382
Betaalbaarheid (huren)	-76.009	-75.970	-39
Kwaliteit (onderhoud)	-38.045	-37.712	-333
Beheer (beheerkosten)	3.571	3.490	81
<b>Beleidswaarde per 31 december 2021</b>	<b>135.981</b>	<b>131.392</b>	<b>4.589</b>

De beleidswaarde is eerst gedurende 2018 ingevoerd, waarbij dit waarde begrip nog in ontwikkeling is. De nadere aanscherping van het handboek 2021 heeft invloed gehad op de beleidswaarde. Onze beleidswaarde is circa € 7,0 miljoen hoger hierdoor geworden ten opzichte van 2020. Verdere ontwikkeling van dit waarde begrip 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	€ 5,0 miljoen lager
Norm beheer	€ 100 hoger	€ 5,0 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 2021 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 31 woningen opgenomen (2020: 41 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 2021 ofwel de herwaardering 2021 heeft plaatsgevonden op basis van de gemiddelde waardeontwikkeling,

welke is bepaald aan de hand van recente taxaties. In 2021 zijn 5 woningen daadwerkelijk teruggekocht en weer (door) verkocht en zijn 5 woningen afgekocht.

### Vastgoed in ontwikkeling

Onder de post 'Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie' is (net als in 2020) 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:

#### 3.1 Deelneming in groepsmaatschappijen

HE heeft géén deelnemingen.

#### 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 verkoppen	Langlopende leningen
Saldo 1 januari 2021	1.631	277	1.274	0	80
Mutatie	-424	69	-478	0	-15
Saldo 31 december 2021	1.207	346	796	0	65

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 en met 2023.

De nominale waarde van de tot waardering gebrachte beschikbare voorwaartse verliescompensatie is (bij benadering) € 1,4 miljoen. Naar verwachting valt het komende jaar circa € 0,6 miljoen vrij. De nominale waarde van de latentie bedraagt € 0,4 miljoen. De contante waarde van de latentie voor compensabele verliezen bedraagt € 0,3 miljoen.

De belastinglatentie afschrijvingspotentieel betreft de contante waarde van de vpb over de te verwachten afschrijvingen die fiscaal nog kunnen worden gedaan. Het afschrijvingspotentieel is het verschil tussen de fiscale boekwaarde en de WOZ-waarde (bodemwaarde). Het totale afschrijvingspotentieel van eenheden waarvan de marktwaarde lager is dan de fiscale boekwaarde bedraagt € 3,9 miljoen. De nominale waardering van de latentie bedraagt € 1,0 miljoen. De contante waarde van de latentie voor het afschrijvingspotentieel bedraagt € 0,8 miljoen. De latentie voor afschrijvingspotentieel neemt met € 0,5 miljoen af, ten opzichte van de berekende latentie in de jaarrekening 2020. Dit is het gevolg van de gestegen WOZ-waarde van het bezit waardoor het afschrijvingspotentieel is afgenomen.

De belastinglatentie langlopende leningen betreft de contante waarde van de vpb van de tot waardering gebrachte verrekenbare tijdelijke verschillen in de waardering van de geldleningen. De mutatie is het gevolg van een herziening van het saldo tijdelijke verschillen per verslagdatum. Wij verwachten nog een looptijd van 11 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) € 270.000. Naar verwachting valt het komende jaar circa € 67.000 vrij. De nominale waarde van de latentie bedraagt € 70.000. De contante waarde is € 65.000.

De contante waarde is berekend op basis van medionummerando kasstroom en een rentepercentage van 2,27% per jaar wat gebaseerd is op de gemiddelde rentevoet op langlopende leningen (3,06%) minus het vpb-percentage 2021 (25,8%).

**vlottende activa**

**4.1 Voorraden**

**4.1.1 Vastgoed bestemd voor de verkoop**

<i>Bedragen x € 1.000</i>	2021	2020
<b>1 januari</b>		
Cum. verkrijgings- of vervaardigingsprijs	4.409	4.551
Cum. Waardeveranderingen	-915	-915
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>	<b>3.494</b>	<b>3.636</b>
<b>Mutaties</b>		
Investeringen	-	-
Desinvesteringen	-1.997	-1.565
Herrubricering	0	1.423
Gerealiseerde waardeveranderingen	915	-
<b>Totaal mutaties</b>	<b>-1.082</b>	<b>-142</b>
<b>31 december</b>		
Cum. verkrijgings- of vervaardigingsprijs	2.412	4.409
Cum. Waardeveranderingen	0	-915
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>2.412</b>	<b>3.494</b>

Toelichting desinvesteringen

1 (in 2020 teruggekochte) koopgarantwoning is regulier doorverkocht en 2 commerciële ruimten.

Toelichting herrubricering

Teruggekochte woningen in voorraad ultimo het jaar worden geherrubriceerd van de post 'vastgoedbeleggingen' naar de post 'voorraden'. Ultimo 2021 zijn geen teruggekochte koopgarantwoningen in voorraad.

**WOZ-waarde vastgoed bestemd voor de verkoop**

De WOZ-waarde van het vastgoed bestemd voor de verkoop is € 650.000 en is gebaseerd op de WOZ-aanslag van gemeente Nuenen met als waarde peildatum 1-1-2021.

	<u>31-12-2021</u> <i>x € 1.000</i>	<u>31-12-2020</u> <i>x € 1.000</i>
<b>4.2 Onderhanden project</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>4.3 Vorderingen</b>	<b>196</b>	<b>92</b>

31-12-2021    31-12-2020  
x € 1.000        x € 1.000

#### 4.3.1 Huurdebiteuren

Huidige huurders	42	18
Vertrokken huurders	12	10
Niet-vervallen betalingsregelingen	20	32
WSNP	0	0
<b>Subtotaal huurdebiteuren</b>	<b>74</b>	<b>60</b>
Saldo voorziening dubieuze debiteuren	-30	-25
<b>Saldo huurdebiteuren</b>	<b>44</b>	<b>35</b>

De achterstand huidige huurders eind 2021 is 0,40% van de bruto jaarhuur (2020: 0,17%). 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	25	27
Dotatie ten laste van de exploitatie	10	20
Afgeboekte oninbare posten	-5	-22
Saldo per 31 december	30	25

**4.3.2 Gemeente Nuenen** **131**        **9**

**4.3.3 Vorderingen op groepsmaatschappijen** **0**        **0**

**4.3.4 Belastingen** **0**        **0**

**4.3.5 Overige vorderingen** **2**        **42**

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

**4.3.6 Overlopende activa** **19**        **6**

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

**4.4 Liquide middelen** **3.770**        **2.633**

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
<b>Stand per 1 januari 2021</b>	<b>124.489</b>	<b>31.027</b>	<b>11.166</b>	<b>166.682</b>
<u>Mutaties in het boekjaar 2020</u>				
Resultaatbestemming 2019	-	11.166	-11.166	-
Realisatie door verkoop	-618	618	-	-
Mutatie herwaardering	9.985	-9.985	-	-
Resultaat boekjaar 2021	-	-	13.615	13.615
<b>Stand per 31 december 2020</b>	<b>133.856</b>	<b>32.826</b>	<b>13.615</b>	<b>180.297</b>

### Verwerking resultaat 2020

Het resultaat na belastingen over het boekjaar 2020 van € 11,2 miljoen is toegevoegd aan de overige reserve.

### Voorstel bestemming resultaat 2021

De RvT wordt voorgesteld het resultaat na belastingen over het boekjaar 2021 toe te voegen aan de overige reserve.

## 6.0 Voorzieningen

### 6.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering

Bedragen x € 1.000	2021	2020
Saldo 1 januari	1.156	1.284
Dotaties	0	0
Onttrekkingen/vrijval	-60	-128
<b>Saldo 31 december</b>	<b>1.096</b>	<b>1.156</b>

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.

31-12-2021    31-12-2020  
x € 1.000        x € 1.000

**7.0 Langlopende schulden** **63.330**    **60.489**

**7.1 Schulden aan overheid**

Saldo 1 januari	2.460	2.845
Opgenomen leningen	0	0
Afgelost in het jaar	-402	-385
<b>Subtotaal langlopende schuld 31 december</b>	<b>2.058</b>	<b>2.460</b>
Naar kortlopende schulden eindaflossing	0	0
Naar kortlopende schulden reguliere aflossing	-421	-402
<b>Kortlopende schuld 31 december</b>	<b>-421</b>	<b>-402</b>
<b>Totaal schulden overheid 31 december</b>	<b>1.637</b>	<b>2.058</b>

**7.2 Schulden aan kredietinstellingen**

Saldo 1 januari	56.756	57.384
Opgenomen lening(en)	5.000	5.000
Afgelost in het jaar	-6.794	-5.628
<b>Subtotaal langlopende schuld 31 december</b>	<b>54.962</b>	<b>56.756</b>
Naar kortlopende schulden eindaflossing	0	-6.000
Naar kortlopende schulden reguliere aflossing	-311	-339
<b>Kortlopende schuld 31 december</b>	<b>-311</b>	<b>-6.339</b>
<b>Totaal schulden kredietinstellingen 31 december</b>	<b>54.651</b>	<b>50.417</b>

De gemiddelde rentevoet van de leningen bedraagt 3,06% (2020: 3,38%). 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 € 87,7 miljoen (2020: € 98,7 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	841	van 0,0% tot 3,0%	6	18.366
van 5 tot 10 jaar	1	500	van 3,0% tot 3,5%	2	3.286
van 10 tot 15 jaar	4	7.751	van 3,5% tot 4,0%	2	10.796
van 15 tot 20 jaar	-	-	van 4,0% tot 4,5%	2	17.000
van 20 jaar en langer	8	47.196	van 4,5% tot 5,0%	2	6.840
	<b>14</b>	<b>56.288</b>		<b>14</b>	<b>56.288</b>



31-12-2021    31-12-2020  
x € 1.000        x € 1.000

### 7.3 Verplichtingen onroerende zaken VOV

Saldo 1 januari	8.014	8.483
Mutaties op- en afwaarderingen in verslagjaar	-972	-469
<b>Saldo 31 december</b>	<b>7.042</b>	<b>8.014</b>

#### Specificatie mutaties

Mutatie waardeontwikkeling	756	850
Mutatie terugkopen	-1.728	-1.319
Mutatie doorverkopen	-	-
<b>Totaal</b>	<b>-972</b>	<b>-469</b>

### 8.0 Kortlopende schulden 6.081    11.037

#### 8.1 Schulden aan overheid

Aflossing leningen regulier	421	402
-----------------------------	-----	-----

#### 8.2 Schulden aan kredietinstellingen

Aflossing langlopende lening	0	6.000
Aflossing leningen regulier	311	339
<b>Totaal</b>	<b>311</b>	<b>6.339</b>

#### 8.3 Schulden aan leveranciers

Handelscrediteuren	857	333
--------------------	-----	-----

#### 8.4 Belastingen en premies sociale verzekering

Omzetbelasting december	205	53
Loonbelasting	31	43
<b>Totaal</b>	<b>236</b>	<b>96</b>

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

#### 8.6 Overige schulden

Overige schulden	418	272
------------------	-----	-----

De toename is het gevolg van een verschuldigde financiële afwikkeling aan gemeente Nuene als gevolg van 5 reguliere verkopen van teruggekochte koopgarantwoningen en 5 afkopen (2020: 6 verkopen en 1 afkoop).

#### 8.7 Overlopende passiva

Nog niet vervallen rente van geldleningen	671	793
Vooruit ontvangen huur	137	79
Te verreken servicekosten	67	77
Overige overlopende passiva	2.963	2.646
<b>Totaal</b>	<b>3.838</b>	<b>3.595</b>

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 € 59,0 miljoen. HE is in 2021 een obligolening van 2,6% over haar schuldrestant ofwel afgerond € 1,6 miljoen aangegaan.

### 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 2021 niet. Derhalve is ultimo 2021 geen voorziening gevormd.

In december 2021 bedroeg de afgeronde dekkingsgraad van SPW 126,0% (2020: 109,3%). 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 2021 een waarde van € 16.053 (2020: € 11.996).

### 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 2021 bedraagt het budget € 42.192 (2020: € 34.331).

### Planmatig onderhoud

HE is ten behoeve van uit te voeren werkzaamheden met betrekking tot planmatig onderhoud per ultimo 2021 verplichtingen aangegaan ter grootte van € 375.778 (2020: € 477.400). Dit komt voornamelijk door aangegane verplichtingen met onze samenwerkingspartner voor 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 2021 resteert nog een verplichting ter grootte van € 176.750 (2020: € 155.700) exclusief de jaarlijkse indexering op basis van loon- en materiaalstijgingen binnen de CAO voor de groot metaal (Metalelektro). De stijging in de verplichting is het gevolg van de prijsstijgingen waarmee we geconfronteerd zijn.

### **Project(en) (Ver)Nieuwbouw**

HE is ten behoeve van uit te voeren werkzaamheden met betrekking tot projecten (ver)nieuwbouw conform het besluitvormingsproces per ultimo 2021 geen nieuwe feitelijke verplichting aangegaan en blijft deze post ter grootte van € 7,2 miljoen (2020: € 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.

## 10. Toelichting op de winst-en-verliesrekening

### 9.0 Resultaat exploitatie vastgoed

2021  
x € 1.000

2020  
x € 1.000

#### 9.1 Huuropbrengsten

Huuropbrengsten sociaal vastgoed in exploitatie		
Woningen en woongebouwen	9.550	9.513
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	749	815
<b>Subtotaal bruto huuropbrengsten sociaal vastgoed in exploitatie</b>	<b>10.299</b>	<b>10.328</b>
Af: huurderwing wegens leegstand	33	40
Af: huurderwing wegens oninbaarheid	10	20
<b>Subtotaal netto huuropbrengsten sociaal vastgoed in exploitatie</b>	<b>10.256</b>	<b>10.268</b>
Huuropbrengsten commercieel vastgoed in exploitatie		
Woningen en woongebouwen	166	162
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	80	81
Onroerende zaken, tijdelijke verhuur*	4	3
<b>Subtotaal bruto huuropbrengsten commercieel vastgoed in exploitatie</b>	<b>250</b>	<b>246</b>
Af: huurderwing wegens leegstand	3	0
<b>Subtotaal netto huuropbrengsten commercieel vastgoed in exploitatie</b>	<b>247</b>	<b>246</b>
<b>Totaal huuropbrengsten vastgoed in exploitatie</b>	<b>10.503</b>	<b>10.514</b>

\* 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.

#### 9.2 Opbrengsten servicecontracten

Opbrengsten servicecontracten (bedragen x € 1.000)		
Overige goederen, leveringen en diensten	180	208
Te verrekenen resultaten servicecontracten	-67	-77
<b>Totaal opbrengsten servicecontracten</b>	<b>113</b>	<b>131</b>

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.

	<u>2021</u> x € 1.000	<u>2020</u> x € 1.000
<b>9.3 Lasten servicecontracten</b>		
<b>Lasten servicecontracten</b>	<b>-113</b>	<b>-131</b>

#### 9.4 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

<b>Lasten verhuur - en beheeractiviteiten</b>		
Toegerekende personeelskosten	348	261
Toegerekende afschrijvingen	13	11
Toegerekende overige bedrijfslasten	399	365
<b>Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten</b>	<b>760</b>	<b>637</b>

#### 9.5 Lasten onderhoudsactiviteiten

<b>Lasten onderhoudsactiviteiten</b>		
Planmatig onderhoud	693	1.516
Contractonderhoud	212	221
Incidenteel onderhoud	154	442
Reparatieonderhoud	426	559
Mutatieonderhoud	101	160
Subtotaal onderhoudslasten derden	1.586	2.899
Toegerekende personeelskosten	262	222
Toegerekende afschrijvingen	13	11
Toegerekende overige bedrijfslasten	61	51
<b>Totaal lasten onderhoudsactiviteiten</b>	<b>1.922</b>	<b>3.184</b>

#### 9.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

<b>Overige directe operationele lasten exploitatie bezit</b>		
Belastingen	409	398
Verzekeringen	51	46
Verhuurderheffing	1.267	1.303
Bijdrage Aw	-	8
Overige directe operationele lasten exploitatie	47	49
<b>Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit</b>	<b>1.774</b>	<b>1.804</b>

#### Toelichting exploitatielasten conform categorale indeling

##### Afschrijvingen t.d.v. exploitatie

<b>Afschrijvingen ten dienste van de exploitatie</b>		
Huisvesting eigen bezit	42	41
ICT % Inventaris & Vervoer	16	11
<b>Totaal afschrijving materiële vaste activa</b>	<b>58</b>	<b>51</b>
Toegerekend aan verhuur- en beheeractiviteiten	13	11
Toegerekend aan onderhoudsactiviteiten	13	11
Toegerekend aan overige organisatielasten	24	22
Toegerekend aan leefbaarheid	8	7

	<u>2021</u> x € 1.000	<u>2020</u> x € 1.000
<b>Personeelskosten</b>		
<b>Personeelskosten</b>		
Lonen en salarissen	700	671
Sociale lasten	109	98
Pensioenlasten	91	109
Overige personeelslasten	402	397
<b>Totaal personeelskosten</b>	<b>1.302</b>	<b>1.275</b>
Toegerekend aan verhuur- en beheeractiviteiten	348	261
Toegerekend aan onderhoudsactiviteiten	262	222
Toegerekend aan overige organisatielasten	636	649
Toegerekend aan leefbaarheid	54	143

Gedurende het boekjaar 2021 bedroeg het gemiddeld aantal werknemers omgerekend naar volledige mensjaren 12,5. Deze personeelsomvang (gemiddeld aantal personen) is als volgt onder te verdelen naar verschillende personeelscategorieën:

Directie	0,6	1,0
Beleid	1,6	1,6
Bedrijfsvoering	3,3	3,3
Vastgoed	3,3	2,9
Wonen	3,7	2,7
<b>Totaal fte's</b>	<b>12,5</b>	<b>11,6</b>

Alle personen zijn werkzaam in Nederland.

### Overige bedrijfslasten

<b>Overige bedrijfslasten</b>		
Overige toezichtlasten	24	88
Huisvestingslasten	65	56
Automatiseringslasten	132	113
PR- en communicatielasten	16	19
Accountantskosten	51	45
Advieskosten	98	64
Beleidsprojecten	275	213
Overige algemene kosten	195	157
<b>Totaal overige bedrijfslasten</b>	<b>856</b>	<b>755</b>
Toegerekend aan verhuur- en beheeractiviteiten	399	365
Toegerekend aan onderhoudsactiviteiten	61	51
Toegerekend aan overige organisatielasten	376	339
Toegerekend aan leefbaarheid	20	0

### Honoraria van de accountant

Onderzoek van de jaarrekening verslagjaar	51	45
Andere controleopdrachten	0	0
<b>Totaal</b>	<b>51</b>	<b>45</b>

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 2020 als 2021 kosten meerwerk als gevolg van: additionele kosten in het kader van extra werkzaamheden als gevolg van de marktwaarde, beleidswaarde en WNT.

	<u>2021</u> x € 1.000	<u>2020</u> x € 1.000
<b>11.0 Verkoopresultaat vastgoedportefeuille</b>		
<b>Verkoopresultaat vastgoedportefeuille</b>		
<b>Verkoopresultaat DAEB vastgoed in portefeuille</b>		
Opbrengst verkopen bestaand bezit DAEB in exploitatie	1.294	2.208
Af: direct toerekenbare verkoopkosten	-39	-39
Af: boekwaarde	-738	-1.487
<b>Subtotaal verkoopresultaat bestaand bezit DAEB</b>	<b>517</b>	<b>682</b>
<b>Verkoopresultaat niet-DAEB vastgoed in portefeuille</b>		
Opbrengst verkopen bestaand bezit niet-DAEB in exploitatie	60	-
Af: direct toerekenbare verkoopkosten	-	-
Af: boekwaarde	-12	-
<b>Subtotaal verkoopresultaat bestaand bezit niet-DAEB</b>	<b>48</b>	<b>-</b>
<b>Verkoopresultaat niet-DAEB vastgoed in voorraad</b>		
Opbrengst verkopen bestaand bezit niet-DAEB in voorraad	3.468	2.045
Af: direct toerekenbare verkoopkosten	-164	-48
Af: vervaardigingskosten	-2.502	-1.477
<b>Subtotaal verkoopresultaat bestaand bezit in voorraad</b>	<b>802</b>	<b>520</b>
<b>Verkoopresultaat niet-DAEB vastgoed VOV</b>		
Opbrengst (door)verkopen woningen VOV niet-DAEB	-	-
Af: direct toerekenbare verkoopkosten	-	-
Af: boekwaarde	-	-
<b>Subtotaal verkoopresultaat niet-DAEB vastgoed VOV</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Verkoopresultaat totale vastgoedportefeuille</b>		
Opbrengst verkopen vastgoedportefeuille	4.822	4.253
Af: direct toerekenbare verkoopkosten	-203	-87
Af: boekwaarde/vervaardigingskosten	-3.252	-2.964
<b>Totaal netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille</b>	<b>1.367</b>	<b>1.202</b>

#### DAEB vastgoed in exploitatie

In 2021 zijn verkocht 4 sociale huurwoningen.

#### Niet-DAEB vastgoed in exploitatie

In 2021 zijn verkocht 8 parkeerplaatsen.

#### Niet-DAEB vastgoed in voorraad

In 2021 zijn 6 teruggekochte woningen VOV verkocht (1 terugkoop dateert uit 2020) en 5 afgekocht. Daarnaast zijn 2 commerciële ruimten verkocht.



	<u>2021</u> x € 1.000	<u>2020</u> x € 1.000
<b>12.0 Waardeveranderingen vastgoed</b>		
<b>12.1 Overige waardeverandering vastgoed</b>		
Overige waardeverandering DAEB vastgoed i.o.	0	0
Overige waardeverandering DAEB vastgoed in voorraad	0	0
<b>Totaal overige waardeverandering vastgoed</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>12.2 Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoed</b>		
Niet-gerealiseerde waardeverandering DAEB vastgoed i.e.	9.769	7.804
Niet-gerealiseerde waardeverandering niet-DAEB vastgoed i.e.	-2	100
<b>Totaal niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoed</b>	<b>9.767</b>	<b>7.904</b>
<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 2020) is verwerkt.</p>		
<b>12.3 Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoed VOV</b>		
Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoed VOV	518	805
Niet-gerealiseerde waardeverandering terugkoopverplichting VOV	-453	-729
<b>Totaal niet-gerealiseerde waardeverandering VOV</b>	<b>65</b>	<b>76</b>
<b>12.4 Niet gerealiseerde waardeverandering vastgoed bestemd voor de verkoop</b>		
Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoed verkoop	-	12
<b>Totaal waardeveranderingen vastgoed</b>	<b>9.832</b>	<b>7.992</b>

## 14.0 Overige organisatielasten

<b>Overige organisatiekosten</b>		
Toegerekende personeelskosten	636	649
Toegerekende afschrijvingen	24	21
Toegerekende overige bedrijfslasten	376	338
<b>Totaal overige organisatielasten</b>	<b>1.036</b>	<b>1.008</b>

De overige organisatielasten zijn alle directe en indirecte kosten en lasten 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.

De volgende heffingen c.q. bijdragen worden eveneens verantwoord onder de overige organisatielasten: bijdrage Aw en de obligoheffing.

	<u>2021</u> x € 1.000	<u>2020</u> x € 1.000
<b>15.0 Leefbaarheid</b>		
<b>Leefbaarheid</b>		
Direct kosten leefbaarheid	97	22
Toegerekende personeelskosten	54	143
Toegerekende afschrijvingen	8	7
Toegerekende overige bedrijfslasten	20	0
<b>Totaal leefbaarheid</b>	<b>179</b>	<b>172</b>

### 16.3 Rentebaten en soortgelijke opbrengsten

<b>Rentebaten en soortgelijke opbrengsten</b>		
Lening Combibouw	-	-
Overige rentebaten	-	-
<b>Totaal rentebaten en soortgelijke opbrengsten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### 16.4 Rentelasten en soortgelijke onkosten

<b>Rentelasten en soortgelijke onkosten</b>		
Rente geldleningen	1.991	2.218
<b>Totaal rentelasten en soortgelijke onkosten</b>	<b>1.991</b>	<b>2.218</b>

### 17.1 Belastingen

<b>Belastingen</b>		
Mutatie toekomstige verkopen	-	-
Mutatie toekomstig afschrijvingspotentieel	-478	-1.022
Mutatie compensabele verliezen	69	533
Mutatie disagio leningen	-15	5
<b>Belastinglatentie per 31 december</b>	<b>-424</b>	<b>-484</b>

In de jaarrekening is over het boekjaar 2021 een last opgenomen als gevolg van het verloop van de actieve belastinglatenties. Wij verwachten over 2021 géén vpb verschuldigd te zijn (berekening op volgende pagina).

De volgende cijfermatige aansluiting tussen het toepasselijke en het effectieve tarief kan worden weergegeven (bedragen x € 1.000):

<b>Commercieel resultaat 2021 vóór belastingen</b>		<b>14.039</b>
Bij:		
- Fiscaal hogere boekwinst verkopen bestaand bezit	149	
- Beperkt aftrekbare kosten	1	
- Fiscaal activeren financieringskosten	0	
- Niet aftrekbare rente (ATAD)	872	
- Correctie op- en afwaardering WOZ vastgoed	1.429	
<b>Totaal bij</b>		<b>2.451</b>
Af:		
- Fiscaal hogere afschrijving MVA in exploitatie	411	
- Fiscaal hogere afschrijving MVA ten dienste van exploitatie	-9	
- Fiscaal afwaardering voorafgaand aan sloop	2.748	
- Fiscaal hogere onderhoudskosten	823	
- Deelnemingsvrijstelling	-0	
- Overige waardeveranderingen vastgoed	9.832	
- Vrijval (dis)agio op leningen	67	
- Dotatie herinvesteringsreserve 2021	1.538	
- Niet-aftrekbare verrekening bijzondere projectsteun	3	
- Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek	2	
<b>Totaal af</b>		<b>15.415</b>
Belastbare winst 2021		1.075
Af: te verrekenen verlies		-1.075
<b>Belastbaar bedrag</b>		<b>0</b>

2021  
x € 1.000

2020  
x € 1.000

## 17.2 Resultaat deelneming

<b>Resultaat deelneming</b>		
<b>Combibouw</b>	<b>0</b>	<b>-2</b>

### 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**

N.v.t.

**Ondertekening**

Nueneu d.d. 23 juni 2022

S.D.F.J. Putters  
directeur-bestuurder

C.F.H. Grootjen  
voorzitter RvT

R.A.M.M. Gradus  
vicevoorzitter Rvt

W.R. Ligtvoet  
lid RvT

P.W. Hoogers  
lid RvT

## 11. Gescheiden verantwoording DAEB/niet-DAEB

### Gewogen verhuureenheden per 31-12-2021

Omschrijving	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Woningen	1.349	14	1.363
MOG	36	0	36
BOG	0	4	4
Garages, parkeerplaatsen en overig	14	8	22
<b>Totaal</b>	<b>1.399</b>	<b>26</b>	<b>1.425</b>

Omschrijving	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Huuropbrengsten	97,63%	2,37%	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 1-1-2021 zijn we uitgegaan van een verdeelsleutel op basis van 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
<b>Totaal</b>	<b>1.402</b>	<b>28</b>	<b>1.430</b>

<i>Winst-en-verliesrekening (Bedragen in € 1.000)</i>	DAEB	niet-DAEB	Totaal
Huuropbrengsten	10.256	247	10.503
Opbrengsten servicecontracten	108	5	113
Lasten servicecontracten	-108	-5	-113
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-734	-26	-760
Lasten onderhoudsactiviteiten	-1.896	-26	-1.922
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-1.740	-34	-1.774
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoed</b>	<b>5.886</b>	<b>161</b>	<b>6.047</b>
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
<b>Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Verkoopopbrengst vastgoed	1.255	3.363	4.618
Toegerekende organisatielasten	0	0	0
Boekwaarde verkochte vastgoed	-738	-2.514	3.252
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>517</b>	<b>849</b>	<b>1.366</b>
Overige waardeveranderingen vastgoed	0	0	0
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed	9.769	-2	9.767
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed VOV	0	65	65
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed verkoop	0	0	0
<b>Waardeveranderingen vastgoed</b>	<b>9.769</b>	<b>63</b>	<b>9.832</b>
Opbrengst overige activiteiten	0	0	0
Lasten overige activiteiten	0	0	0
<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Overige organisatielasten</b>	<b>-1.008</b>	<b>-28</b>	<b>-1.036</b>
<b>Leefbaarheid</b>	<b>-179</b>	<b>-0</b>	<b>-179</b>
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	-1.991	0	-1.991
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>-1.991</b>	<b>0</b>	<b>-1.991</b>
<b>Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belasting</b>	<b>12.994</b>	<b>1.045</b>	<b>14.039</b>
Belastingen	-424	0	-424
Resultaat deelneming	0	0	0
<b>Resultaat na belastingen</b>	<b>12.570</b>	<b>1.045</b>	<b>13.615</b>

<b>Kasstroomoverzicht (Bedragen in € 1.000)</b>	<b>DAEB</b>	<b>niet-DAEB</b>	<b>Totaal</b>
Huren	10.087	260	10.347
Vergoedingen servicecontracten	183	7	190
Overige bedrijfsontvangsten	13	0	13
Rente ontvangsten	0	0	0
<b>Ontvangsten</b>	<b>10.283</b>	<b>267</b>	<b>10.550</b>
Personeelsuitgaven	954	19	973
Onderhoudsuitgaven	1.857	9	1.866
Uitgaven servicecontracten	102	3	105
Overige bedrijfsuitgaven	1.759	37	1.796
Rente uitgaven	2.149	0	2.149
Verhuurderheffing	1.267	0	1.267
Sectorspecifieke heffing	4	0	4
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	54	0	54
Vennootschapsbelasting	0	0	0
<b>Uitgaven</b>	<b>8.146</b>	<b>68</b>	<b>8.214</b>
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>2.137</b>	<b>199</b>	<b>2.336</b>
Verkoopontvangsten best. huur, woon- en niet woon	1.231	3.526	4.757
Verkoopontvangsten woongelegenheden VOV	0	0	0
Verkoopontvangsten overig (voorraden)	0	0	0
<b>Desinvesteringen mva</b>	<b>1.231</b>	<b>3.526</b>	<b>4.757</b>
Nieuwbouw huur, woon- en niet woon	-182	0	-182
Aankoop woongelegenheden VOV voor doorverkoop	0	-1.353	-1.353
Investeringen overig	-2.072	-54	-2.126
Externe kosten bij verkoop	-16	-83	-99
<b>Investeringen mva</b>	<b>-2.270</b>	<b>-1.490</b>	<b>-3.760</b>
<b>Ontvangsten en uitgaven fva</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten</b>	<b>-1.039</b>	<b>2.036</b>	<b>997</b>
Nieuwe leningen	5.000	0	5.000
Aflossing geborgde leningen	-7.196	0	-7.196
Aflossing niet geborgde leningen	0	0	0
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>-2.196</b>	<b>0</b>	<b>-2.196</b>
<b>Mutatie liquide middelen</b>	<b>-1.098</b>	<b>2.235</b>	<b>1.137</b>
Liquide middelen per 1 januari	2.581	52	2.633
Mutatie liquide middelen	-1.098	2.235	1.137
<b>Liquide middelen per 31 december</b>	<b>1.483</b>	<b>2.287</b>	<b>3.770</b>

## 12. 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 01-01-2020

Aantal gewogen verhuureenheden van HE	1.439 (tussen 751 – 1.500)
Aantal inwoners van Nuenen c.a.	23.383 (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 € 111.000.

Het bezoldigingsmaximum volgens de WNT voor leden en voorzitters van interne toezichthoudende organen bedraagt 10% respectievelijk 15% van het voor HE geldende bezoldigingsmaximum van € 111.000, zijnde € 11.100 respectievelijk € 16.650. 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 2021 (bedragen x € 1)	S.D.F.J. Putters
<b>Functiegegevens</b>	<b>Directeur-bestuurder</b>
Aanvang en einde functievervulling	01/06 – 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	ja
<b>Bezoldiging</b>	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	55.952
Beloningen betaalbaar op termijn	8.796
<i>Subtotaal</i>	<b>64.748</b>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	65.079
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
<b>Totale bezoldiging</b>	<b>64.748</b>
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 2020 (bedragen x € 1)	S.Ch.P. Maassen
<b>Functiegegevens</b>	<b>Directeur-bestuurder</b>
Aanvang en einde functievervulling	01/01 – 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	Ja
<b>Bezoldiging</b>	
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	0
<b>Totale bezoldiging</b>	<b>105.995</b>

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

Gegevens 2021 (bedragen x € 1)	A.G.M. Streppel	
<b>Functiegegevens</b>	<b>Directeur-bestuurder a.i.</b>	
Kalenderjaar	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Periode functievervulling in het kalenderjaar (aanvang – einde)	01-01 t/m 31-05	22-07 t/m 31-12
Aantal kalendermaanden functievervulling in het kalenderjaar	5	6
Omvang van het dienstverband in uren per kalenderjaar	576,5	700,5
<b>Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum</b>		
Maximum uurtarief in het kalenderjaar	€ 199	€ 193
Maxima op basis van de normbedragen per maand	€ 138.500	€ 160.800
Individueel toepasselijke maximum gehele periode kalendermaand 1 t/m 12	€ 114.724	€ 135.197
<b>Bezoldiging</b>		
Werkelijk uurtarief lager dan het (gemiddeld) maximum uurtarief?	Ja	Ja
Bezoldiging in de betreffende periode	€ 77.828	€ 94.568
Subtotaal bezoldiging gehele periode kalendermaand 1 t/m 12	€ 77.828	€ 94.568
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.
<b>Totale bezoldiging</b>	<b>€ 77.828</b>	<b>€ 94.568</b>
Bedrag en reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.

### Beloning Raad van Toezicht

De bezoldiging van commissarissen bij Helpt Elkander 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 Raad van Toezicht van Helpt Elkander onderschrijft de uitgangspunten die in de beroepsregel worden gehanteerd, waaronder de gepaste terughoudendheid die een Raad van Toezicht 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 in de 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 Raad van Toezicht, die verband houdt met de zwaarte van de corporatie. Helpt Elkander 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 Helpt Elkander geldende bezoldigingsmaximum van € 111.000. De bezoldiging is onafhankelijk van de prestaties van de corporatie en daarmee is het onafhankelijk functioneren van de Raad van Toezicht gewaarborgd. De Raad van Toezicht volgt de beroepsregeling VTW.

### 1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2021 (bedragen x € 1)	C.F.J. Grootjen	R.A.M.M. Gradus	W.R. Ligvoet	P.W. Hoogers
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2021	01/01 – 31/12	06/09 – 31/12	06/09 – 31/12	06/09 – 31/12
<b>Bezoldiging</b>				
Totale bezoldiging	€ 12.950	€ 2.763	€ 2.763	€ 2.763
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 16.650	€ 3.558	€ 3.558	€ 3.558
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
<b>Totale bezoldiging</b>	<b>€ 12.950</b>	<b>€ 2.763</b>	<b>€ 2.763</b>	<b>€ 2.763</b>
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 2021 (bedragen x € 1)	E.S. Rijnders	J.C.M. Jacobs	H.J.A.M. Bevers
Functiegegevens	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2021	01/01 – 08/12	01/04 – 05/09	01/01 – 31/03
<b>Bezoldiging</b>			
Totale bezoldiging	€ 8.109	€ 3.748	€ 2.162
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 10.401	€ 4.805	€ 2.737
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
<b>Totale bezoldiging</b>	<b>€ 8.109</b>	<b>€ 3.748</b>	<b>€ 2.162</b>
Bedrag en reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	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.

Gegevens 2020 (bedragen x € 1)	C.F.H. Grootjen	M.A.J. Bongaerts	E.S. Rijnders	H.J.A.M. Bevers
<b>Functiegegevens</b>	<b>Voorzitter</b>	<b>Voorzitter</b>	<b>Lid</b>	<b>Lid</b>
Aanvang en einde functievervulling in 2020	10/10 – 31/12	01/01 – 09/10	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12
<b>Bezoldiging</b>				
Totale bezoldiging	2.789	9.561	8.250	8.250
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	3.606	12.294	10.600	10.600

## 2. Uitkeringen wegens beëindiging dienstverband aan topfunctionarissen

Uitkeringen wegens beëindiging dienstverband aan topfunctionarissen met of zonder dienstbetrekking inclusief degenen die op grond van hun voormalige functie nog vier jaar als topfunctionaris worden aangemerkt.

→ Betreffende categorie is in 2021 niet van toepassing voor Woningstichting Helpt Elkander.

### Tot slot

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2021 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

Nuenen, 23 juni 2022  
Woningstichting Helpt Elkander

#### Opgesteld:

S.D.F.J. Putters  
directeur-bestuurder

#### Vastgesteld en goedgekeurd:

C.F.H. Grootjen  
voorzitter RvT

R.A.M.M. Gradus  
vicevoorzitter RvT

W.R. Ligtoet  
lid RvT

P.W. Hoogers  
lid RvT

## OVERIGE GEGEVENS

### 13. Statutaire winstbestemming

In de statuten wordt de winstbestemming niet specifiek genoemd.

### 14. Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

De controleverklaring is hierna opgenomen.

## **CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT**

Aan: de raad van toezicht van woningstichting Helpt Elkander

### **Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2021**

#### **Ons oordeel**

Wij hebben de jaarrekening 2021 van woningstichting Helpt Elkander te Nuenen gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van woningstichting Helpt Elkander op 31 december 2021 en van het resultaat over 2021 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 2021;
2. de winst- en verliesrekening over 2021; en
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

#### **De basis voor ons oordeel**

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en de Regeling Controleprotocol WNT 2021 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.

**Q-Concepts Accountancy B.V.**

IBAN NL48RABO0154565199  
KVK 17277491  
BTW NL8221.10.866.B04

Reitscheweg 45  
5232 BX 's-Hertogenbosch  
+31 (0)73 – 61 32 510  
Info@qconcepts.nl  
qconcepts.nl

### **Benadrukking van de waarderingsgrondslag van (een deel 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 de Regeling Controleprotocol WNT 2021 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

### **Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie**

Het jaarverslag omvat andere informatie, naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij. De andere informatie bestaat uit:

- het bestuursverslag;
- het volkshuisvestelijk verslag;
- het verslag van de raad van toezicht;
- de overige gegevens.

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

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

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

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in rubriek A van het accountantsprotocol 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, het volkshuisvestelijk verslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 36 en 36a van de Woningwet.

## **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 de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens 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 gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

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

### **Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening**

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

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

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, de Regeling Controleprotocol WNT 2021, 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 gereede 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, 23 juni 2022  
Q-Concepts Accountancy B.V.

drs. B.W.T. Daris RA