

Jaarverslag 2018

10 april 2019

INHOUDSOPGAVE

BESTUURSVERSLAG	7
DEEL A ALGEMEEN	9
1. STRATEGIE	9
1.1 Strategische meerjarenvisie 2016 t/m 2018	9
1.2 Ambities en plannen	10
Deel B VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG	11
1. BETAALBAARHEID EN BESCHIKBAARHEID	11
1.1 Transformatie portefeuille	11
1.2 Verkoop	13
1.3 Beschikbaarheid	14
1.4 Huisvesting bijzondere doelgroepen	16
1.5 Betaalbaarheid	18
2. KWALITEIT VAN HET BEZIT	20
2.1 Onderhoud	20
2.2 Duurzaamheid en energielabels	21
2.3 Individuele woningverbetering	22
3. HUURDERS DICHTERBIJ EN OOG VOOR DE WOONOMGEVING	23
3.1 Overleg huurders	23
3.2 Gebiedsontwikkeling	24
3.3 Sociaal-maatschappelijk netwerk	24
4. FINANCIËLE CONTINUÏTEIT	26
4.1 Algemeen	26
4.2 Jaarresultaat	28
4.3 Realiseerbaarheid waarde onroerende zaken in exploitatie	29
4.4 Treasury	29
4.5 Financiële graadmeters	30
4.6 Besluit deelnemingen en verbindingen	30
4.7 Vennootschapsbelasting	31
4.8 Risicomanagement	31
5. PROACTIEVE SAMENWERKING MET GEMEENTE EN IN DE REGIO	34
5.1 In gesprek met de gemeente	34
5.2 Samenwerking in de regio	35
6. ORGANISATIE ZAKELIJK EN VRIENDELIJK	38

6.1	Organisatieontwikkeling	38
6.2	Organisatie	40
6.3	Klachten.....	42
6.4	Dienstverlening	42
6.5	Bestuur	42
DEEL C	VERSLAG RAAD VAN TOEZICHT.....	46
1.	INLEIDING.....	46
2.	VISIE OP TOEZICHT EN STURING	46
2.1	Actuele situatie met betrekking tot toezicht en toetsing	46
2.2	Governancecode	46
2.3	Implementatie van governance in het verslagjaar.....	47
3.	VERSLAG VANUIT TOEZICHTHOUDENDE ROL	47
3.1	Toeziht op strategie.....	47
3.2	Toeziht op financiële en operationele prestaties.....	48
3.3	Toeziht op volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties.....	48
3.4	Toeziht op risicobeheersing.....	49
3.5	Toeziht op verbindingen.....	49
3.6	Opdrachtgeverschap externe auditor	50
3.7	Invulling werkgeversrol voor bestuur	50
3.8	Organisatiecultuur en integriteit.....	51
3.9	Conclusies werkgeversrol.....	51
4.	OVER DE RAAD VAN TOEZICHT	51
4.1	Samenstelling	51
4.2	Functioneren	52
4.3	Bezoldiging	54
4.4	Vergaderingen, overig.....	55
5.	TOT SLOT	57
5.1	Vooruitblik.....	57
5.2	Dankwoord	57
5.3	Slotverklaring	57
	JAARREKENING.....	58
1.	KENGETALLEN	58
1.1	Berekeningswijze kengetallen financiële continuïteit	59
1.2	Definities kengetallen financiële continuïteit	61

2.	BALANS (VÓÓR RESULTAATBESTEMMING)	62
3.	WINST- EN VERLIESREKENING	64
4.	KASTROOMOVERZICHT	65
5.	TOELICHTING BEHORENDE TOT DE JAARREKENING	66
6.	GRONDSLAGEN VAN WAARDERING EN RESULTAATBEPALING	67
6.1	Grondslagen voor waardering van activa en passiva	68
6.2	Grondslagen voor bepaling van het resultaat	83
6.3	Grondslagen voor het kasstroomoverzicht	89
7.	TOELICHTING OP DE BALANS	90
8.	TOELICHTING OP DE WINST-EN VERLIESREKENING	105
9.	TOELICHTING DAEB / NIET-DAEB	116
	OVERIGE GEGEVENS	119

BESTUURSVERSLAG

Voor Woningstichting Helpt Elkander (hierna: HE) was 2018 het laatste jaar van de ondernemingsplanperiode van drie jaar. In het ondernemingsplan 'Samen vooruit' stonden volop ambities en voornemens die inspeelden op de snel veranderende omgeving. We zijn erin geslaagd een groot deel van deze ambities en voornemens te realiseren.

Oriëntatie op de toekomst

Eind 2017 kondigde directeur-bestuurder Ellen van Beijsterveldt-Niels haar vertrek aan per 15 januari 2018. Dit betekende het einde van een periode met de focus op het professionaliseren van de organisatie. Deze professionaliseringslag is gemaakt door aanpassingen in de organisatiestructuur voor zowel de aansturing (lagenstructuur) als de uitvoering (kwantitatieve en kwalitatieve bemensing). Daarnaast zijn de voorwaarden die nodig zijn voor een doelmatige en transparante bedrijfsvoering die voldoet aan de vereisten van governance gerealiseerd. Onze financiële positie is versterkt door gerealiseerde verkopen in de voorliggende periode van niet-DAEB gerelateerd vastgoed bezit en de gerealiseerde overdracht van (maatschappelijk) vastgoed en grondposities aan de gemeente. Met de overdracht is tevens de basis gelegd voor hernieuwd vertrouwen tussen de gemeente en HE.

De RvT benoemde Ben Wouters per 15 januari 2018 tot interim directeur-bestuurder. Onder zijn leiding heeft HE in 2018 een oriëntatie op de toekomst uitgevoerd. HE heeft zich beraden op haar strategische opgaven en (van daaruit) op de vraag of HE deze opgaven 'op eigen kracht' kan waarmaken. In het najaar van 2018 is deze vraag bevestigend beantwoord, met dien verstande dat HE zich ervan bewust is dat intensieve samenwerking met maatschappelijke partners nodig is om zichzelf te versterken. HE kiest voor een zoektocht naar slimme manieren van samenwerking met andere partijen, om optimaal gebruik te maken van hun kennis en kunde. Ook kiest HE voor gerichte ontwikkeling van de eigen organisatie en medewerkers.

De keuze voor zelfstandigheid betekende de start van de wervings- en selectieprocedure voor een nieuwe directeur-bestuurder. Per 1 januari 2019 benoemde de RvT ondergetekende tot directeur-bestuurder.

Strategisch plan 2019

De afgelopen jaren was onze ambitie behoudend. Een beherende organisatie gericht op de huurders, de (betaalbaarheid van de) bestaande voorraad met de financiële continuïteit als belangrijke randvoorwaarde. De tijden zijn veranderd. Om te kunnen voldoen aan de forse opgaven die voor ons liggen is het tijd om onze ambities te verbreden. Om dit voor elkaar te krijgen gaat HE de kracht van de huidige organisatie combineren met het oplossen van haar kwetsbaarheid.

In 2018 bepaalde HE de koers voor de komende jaren. We hebben onze ambities en plannen vastgelegd in een nieuw strategisch plan. De komende periode werkt HE aan de verdere uitwerking van haar ambities en doelen. Dat doen we als volgt:

1. we bieden opvallende dienstverlening en leveren maatwerk waar nodig;
2. we versnellen de transformatie en verduurzaming van ons bezit;
3. we zoeken actief naar samenwerken om onze kwetsbaarheid op te vangen;
4. we ontwikkelen onze organisatie en medewerkers;
5. we zetten onze investeringscapaciteit gericht in en waarborgen onze financiële continuïteit.

Financiële positie

De financiële positie van HE is solide en de operationele cashflow is goed. Dat geeft ruimte om, na enkele jaren van stilstand, met de nodige voorzichtigheid weer investeringen toe te staan. Zo zijn in 2018 twee ver(nieuw)bouwprojecten in uitvoering genomen en zijn in de begroting 2019 verduurzamingsinvesteringen opgenomen. Dit als vertaling van onze ambities op het gebied van duurzaamheid: gemiddeld energielabel B in 2021 en een CO2 neutrale woningvoorraad in 2050.

Inclusiviteit is niet vanzelfsprekend

HE is dé Nuenense sociale huisvester. Wij zijn geworteld in de Nuenense samenleving en hebben zicht op de ontwikkelingen in Nuenen in het algemeen en die in relatie tot onze doelgroepen in het bijzonder. Wij voelen ons verbonden met onze natuurlijke lokale partners. Deze verbindingen kennen een lange historie.

Onze primaire focus is de huisvesting van mensen die niet 'op eigen kracht' in hun huisvesting kunnen voorzien. Wij beseffen ons daarbij dat het hebben van een goede en veilige woonplek voor onze bewoners de basis is van waaruit zij kunnen deelnemen aan de samenleving. Wij zien de groep mensen die, om welke reden dan ook, moeite hebben om deel te nemen c.q. zich staande te houden groeien. In Nuenen betreft dat onder meer de groeiende groep ouder wordende ouderen, die langer zelfstandig moeten blijven wonen. Hun sociale netwerk brokkelt af. Ook hebben wij zorgen over, vaak alleen wonende, mensen die zich lijken af te keren van de samenleving. Het verbeterde economisch tij lijkt aan hen voorbij te gaan.

HE gelooft in het streven naar een inclusieve samenleving en maakt zich zorgen om de groeiende groep uitvallers. Wij zullen de komende tijd dan ook onze signaleringsfunctie versterken en de samenwerking met onze natuurlijke Nuenense partners intensiveren om tot passende oplossingen te komen. Indien de inzet van onze volkshuisvestelijke rol kan bijdragen aan die oplossingen dan zullen wij daarin ook onze verantwoordelijkheid nemen.

Legitimering van onze bijdrage

HE hecht grote waarde aan de legitimatie van hetgeen zij doet, in het besef dat zo'n legitimering niet vanzelfsprekend is. HE is een maatschappelijke organisatie die werkt met maatschappelijk kapitaal. Wij zoeken actief naar legitimering van onze activiteiten. Dat doen wij vooraf door over onze plannen het overleg te zoeken met huurders (onder meer via het Huurdersplatform Helpt Elkander, hierna: HP), met de gemeente en met onze partners. Wij doen dat ook tussentijds door een open en transparante opstelling te kiezen die uitnodigt tot feedback. En tenslotte doen wij dat achteraf door open en openhartige evaluatie en verantwoording. Het navolgende jaarverslag is daarvan onderdeel.

Tot slot

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

Wij kijken ernaar uit samen met u de uitdagingen in de toekomst aan te gaan.

Bas Maassen
directeur-bestuurder

DEEL A ALGEMEEN

1. STRATEGIE

1.1 Strategische meerjarenvisie 2016 t/m 2018

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

MISSIE

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

KERNWAARDEN: GEDREVEN, PLANMATIG EN GERICHT OP SAMENWERKING

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

VISIE

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

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

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

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

² **Primaire doelgroep**: huishoudens met een inkomen tot € 36.798 (prijsspeil 2018).

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

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

1.2 Ambities en plannen

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

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

Doelen en activiteiten 2018

In ons ondernemingsplan beschrijven we onze ambities voor drie jaar. De beoogde doelen en resultaten staan beschreven in het jaarplan 2018. In het volkshuisvestingsverslag leggen we verantwoording af over de behaalde resultaten op de diverse thema's.

Deel B VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG

1. BETAALBAARHEID EN BESCHIKBAARHEID

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

Onze ambitie

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

Onze plannen voor 2018:

- We hebben plannen in voorbereiding genomen voor herontwikkeling van bestaand vastgoed en/of nieuwbouw, zodat we vanaf 2018 extra woningen aan de voorraad kunnen toevoegen.
- a. We hebben d.m.v. herontwikkeling van kantoorpanden Vincent Van Goghstraat en Bergvinkhof 20 appartementen aan de voorraad toegevoegd.
- ✓ b. We hebben plannen voor herontwikkeling van de locatie Wederikdreef uitgewerkt.
- ✗ c. We hebben plannen voor herontwikkeling van de locatie Nieuwe Linde uitgewerkt.
- ✗ d. We hebben een eengezinswoning gesplitst in meerdere kleine studio's (Wielewaallaan).
- ✓ We hebben een visie ontwikkeld op de herontwikkeling van complex 21 (Vinkenhofjes) m.b.t. de toekomstige verhuurbaarheid en duurzaamheid.
- ✓ We hebben een visie ontwikkeld op de herontwikkeling van de locatie Lyndakkers 31 en 35.
- ✓ We hebben geëvalueerd of nieuwe ontwikkelingen effect hebben op onze opgaven uit het assetmanagement en indien nodig geactualiseerd.
- ✓ We hebben een nieuw streefhuurbeleid bepaald met als doel op lange termijn behouden van voldoende aandeel passende woningen.
- ✗ We organiseren een voorlichtingsbijeenkomst voor huurders over het voorkomen van en handelen bij schuldenproblematiek.
- We hebben met de gemeente afspraken gemaakt over de wijziging van de Koopgarant-contracten.
- ✓ We hebben ons duurzaamheidsbeleid opgesteld met een focus op energiebesparing met als doel: verlagen woonlasten, vermindering van energieverbruik en verlagen CO2 uitstoot en realisatie van gemiddeld energielabel B in 2021.
- ✓ a. We hebben een plan van aanpak opgesteld voor het treffen van energetische maatregelen (start uitvoering 2019).
- We hebben samen met de gemeente de overdracht van woonwagens en standplaatsen (Bosweg, Kremersbos) voorbereid.
- ✗ We hebben ons huurcontract en algemene voorwaarden opnieuw (extern) laten toetsen.
- ✗ We hebben onze visie en beleid tav overlast bepaald.
- ✓ gerealiseerd – in uitvoering of vertraagd ✗ niet gerealiseerd

1.1 Transformatie portefeuille

Wensportefeuille en transformatieopgave

Voor HE is het belangrijk dat de woningvoorraad nu en op de langere termijn aansluit bij de behoefte. In 2016 hebben we daarom onze portefeuillestrategie en wensportefeuille

geformuleerd. De transitie van de huidige portefeuille naar de wensportefeuille beweegt zich langs een aantal lijnen:

1. Beperkte toename van de voorraad (indicatief een groei naar ± 1.700 woningen).
2. Verduurzaming bestaand bezit.
3. Transformatie van de voorraad om op termijn de groeiende doelgroep ouderen passend te huisvesten.

Monitoring realisatie wensportefeuille

Deze hoofdlijnen zijn doorvertaald in concrete acties. In Nuenen hebben we te maken met een sterke vergrijzing en zien we een toename van het aantal één- en tweepersoons huishoudens. Dit blijkt uit het woningmarktonderzoek dat de gemeente en HE in 2018 hebben laten uitvoeren. Deze ontwikkelingen hebben uiteraard effect op de woningbehoefte in Nuenen. Er is een sterk toegenomen behoefte aan kleine, goedkope en gelijkvloerse woningen. Tot 2028 is er behoefte aan toevoeging van 310 tot 375 sociale huurwoningen (afhankelijk van het economisch scenario). Om onze voorraad nu en in de toekomst aan te laten sluiten op deze behoefte (in aantallen, typen, prijs en kwaliteit) is het noodzakelijk onze woningvoorraad te transformeren en uit te breiden. Deze transformatie vindt plaats door nieuwbouw, herontwikkeling en verkoop. Tevens speelt daarbij de verduurzaming van onze voorraad een belangrijke rol.

In 2019 herijken we onze wensportefeuille, mede op basis van de resultaten van het onderzoek. Monitoring van de realisatie van de wensportefeuille gaf eind 2018 het volgende beeld:

Ontwikkeling voorraad

Door de verkoop van drie woningen is het aantal woningen van 1.362 (2017) gedaald naar 1.359 eind 2018. De geplande oplevering van 20 appartementen is van eind 2018 verschoven naar eerste kwartaal 2019. Daling van de sociale voorraad is niet wenselijk. In de prestatieafspraken 2019 is opgenomen dat het aantal sociale huurwoningen in Nuenen tot eind 2028 niet afneemt ten opzichte van eind 2018.

In 2019 voegen we 20 verhuureenheden toe aan onze voorraad en verwachten we de overname van 34 standplaatsen en 20 woonwagens van de gemeente Nuenen af te ronden. Om aan de toenemende vraag aan sociale huurwoningen te voldoen is het noodzakelijk om op zoek te gaan naar extra inbreidings- en uitbreidingslocaties in Nuenen. Daarbij zoeken we samen met de gemeente naar mogelijkheden om (extra) sociale huurwoningen toe te voegen in reeds bestaande (nieuwbouw)projecten en zo te verdichten.

Visie Vinkenhofjes

In 2018 heeft HE een visie opgesteld voor het complex 'Vinkenhofjes'. De Vinkenhofjes is een geschikte locatie voor uitbreiding van de voorraad, geschikt voor één- en tweepersoonshuishoudens, en voor verduurzaming van onze voorraad. Naar aanleiding van de visie is er opdracht gegeven voor een haalbaarheidsstudie om meer inzicht te krijgen in de mogelijkheden van de locatie. In 2019 wordt een strategische keuze gemaakt betreft de toekomstvisie voor de Vinkenhofjes. We betrekken de bewoners hierbij.

Verduurzaming

HE heeft de ambitie om in 2021 een gemiddelde energie-index van 1,25 te halen. Om dit te bewerkstelligen, ligt er een opgave van energetische maatregelen voor 321 woningen. Eind 2018 was de gemiddelde energie-index iets gedaald, van 1,53 naar 1,52, dit vanwege de verkoop van een aantal woningen. HE heeft in 2018 een duurzaamheidsvisie opgesteld en voor diverse complexen een duurzaamheidsinvestering opgenomen in de MJOB 2019-2023. Met deze verduurzaming richt HE zich op een gemiddeld energielabel B in 2021. Wij investeren in de bouwkundige kwaliteit van onze woningen en het verbeteren van de isolatiekwaliteit, zodat ze geschikt zijn voor het toepassen van duurzame installaties. Hiermee kijken we direct door naar 2030 en naar ons streven van een CO2 neutrale voorraad in 2050.

Bezit woningen in exploitatie

In 2018 was het verloop van de portefeuille woningen in exploitatie als volgt:

	1-1-2018	Nieuw	Aankoop	Sloop	Verkoop	Correctie	31-12-2018
Nuenen	1.257	-	-	-	-3	-	1.254
Gerwen	85	-	-	-	-	-	85
Nederwetten	20	-	-	-	-	-	20
Totaal	1.362	0	0	0	-3	0	1.359

Bezit overig in exploitatie

Naast 1.359 woningen heeft HE eind 2018 ook 141 vhe's in bezit die niet voor bewoning bestemd zijn, zoals maatschappelijk onroerend goed (MOG), bedrijfsmatig onroerend goed (BOG) en garages/parkeerplaatsen. Dit samen brengt het totaal bezit van HE op 1.500 vhe's.

Bezit in ontwikkeling

HE beschikt over een aantal locaties in Nuenen die ze gaan ontwikkelen ten behoeve van eigen exploitatie of ten behoeve van verkoop. In 2018 zijn we gestart met de realisatie van 20 appartementen in twee leegstaande kantoorpanden. Verder hebben we een locatie verkocht waarbij we 16 appartementen turn-key terugkopen (naar verwachting in 2021) en hebben we ten behoeve van commerciële woningbouw een locatie in Nederwetten verkocht. Voor de herontwikkeling van een schoollocatie hebben we de voorbereiding opgestart en voor de ontwikkeling van woningen in Nuenen-West hebben we oriënterende gesprekken gevoerd.

1.2 Verkoop

Verkoopbeleid

Op grond van de wensportefeuille heeft HE eind 2017 in totaal ca. 150 woningen gelabeld voor verkoop. Bij mutatie worden deze woningen tegen 100% van de taxatiewaarde op de vrije markt aangeboden. Zoals in de prestatieafspraken voor 2018 overeengekomen hanteert HE een terughoudend verkoopbeleid. Bij het vrijkomen van een gelabelde woning bekijkt HE kritisch of de woning te koop wordt aangeboden of wordt behouden.

In 2018 is de bestaande verkooplijst herijkt en opnieuw vastgesteld. In de begroting 2019-2023 houden we rekening met een verkoop van 35 woningen. Daarbij houden we rekening met de prestatieafpraak dat het aantal sociale huurwoningen niet mag afnemen ten opzichte van de stand per eind 2018.

Verkoop bestaand bezit

In 2018 zijn drie huurwoningen verkocht. Daarnaast heeft HE in 2018 zes Koopgarantwoningen teruggekocht en drie weer (door)verkocht onder de Koopgarantvoorwaarden. Eén woning staat nog te koop onder de Koopgarantvoorwaarden en twee woningen worden zonder deze voorwaarden verkocht.

Koopgarantcontracten

Met de gemeente voerden we in 2017 en 2018 het gesprek over een wijziging van de Koopgarantcontracten. HE is van mening dat het terugkopen en (door)verkopen van Koopgarantwoningen, dat door de Aw en WSW als niet-Daeb activiteit wordt gezien, niet meer tot haar taak behoort. Tevens zijn de woningen, ook met korting, niet meer bereikbaar voor starters en wordt het beoogde doel niet meer bereikt. Verschillende opties zijn besproken. In 2018 zijn we op de hoofdlijnen tot overeenstemming gekomen met de gemeente en de CPO verenigingen. In 2019 vindt de uitwerking van de afspraken plaats.

Voor elf Koopgarantwoningen zijn bij aanvang geen afspraken met de gemeente gemaakt en hebben we in 2018 besloten deze bij terugkoop als regulier door te verkopen.

Verkoop nieuwbouw en overig niet-Daeb bezit

Passend bij de kerntaak van corporaties heeft HE zich, net als in voorgaande jaren, in 2018 gefocust op de verkoop van niet-Daeb bezit. Dit heeft geresulteerd in de verkoop van een kleinschalig cultureel museum met een naastgelegen grondlocatie, waarvan het transport plaatsvindt in 2019. Tevens is er een grondlocatie verkocht ten behoeve van woningbouwontwikkeling, waarbij we 16 appartementen turnkey terugkopen en is er een grondlocatie verkocht t.b.v. commerciële woningbouw in Nederwetten. Ook deze laatste twee verkopen worden in 2019 getransporteerd.

1.3 Beschikbaarheid

HE is aangesloten bij Wooniezie, een gezamenlijk portaal van 11 corporaties en een zorginstelling, waarop het woningaanbod van sociale huurwoningen in de stedelijke regio wordt gepubliceerd. De woningen worden geadverteerd op de website wooniezie.nl en toegewezen via dit portaal. Voordeel is dat de woningzoekenden een groter aanbod tot hun beschikking hebben en daarnaast biedt het systeem meer mogelijkheden, zoals het instellen van een zoekprofiel, waardoor we de klant beter van dienst kunnen zijn.

Woningzoekenden

Op 1 januari 2018 stonden er 72.620 woningzoekenden ingeschreven in Wooniezie. In 2018 zijn er 28.682 nieuwe inschrijvingen geweest en 20.202 uitschrijvingen. Per 31 december 2018 staan er 81.100 woningzoekenden ingeschreven.

Reactiegraad en inschrijftijd

De druk op de woningmarkt is beter te meten aan de inschrijftijd, zoektijd (tijd dat men actief reageert op woningen) en de reactiegraad (het aantal reacties van geïnteresseerde woningzoekenden op een woningadvertentie) dan aan het aantal ingeschreven woningzoekenden. De gemiddelde reactiegraad steeg in 2017 van 120 naar gemiddeld 154 reacties per advertentie. In 2018 steeg het aantal reacties fors naar 294. De stijging van het aantal reacties heeft te maken met een aanpassing van het huurbeleid. In 2016 en 2017 was

een groot deel van de geadverteerde woningen niet bereikbaar voor de sociale doelgroep met een inkomen tot de huurtoeslaggrens. Door een aanpassing van ons huurbeleid was in 2018 94% van de vrijgekomen woningen bereikbaar voor deze doelgroep en dus is de groep die kan reageren groter.

Gemiddeld staan woningzoekenden 7,88 jaar ingeschreven op het moment dat ze een woning gaan huren. De feitelijke tijd dat woningzoekenden actief op zoek zijn naar een woning is veel korter. Gemiddeld zoeken woningzoekenden 6,04 maanden voordat ze in aanmerking komen voor een woning.

Reactiegraad en inschrijftijd naar typen woningen

Woningtype	Verhuringen/ advertenties	Gem. aantal reacties	Inschrijftijd in jaren*	Zoektijd in maanden**
Appartement met lift	18	224	6,47	5,44
Appartement zonder lift	16	422	8,14	6,80
Eengezinswoning	15	258	9,08	5,81
Eindtotaal	49	294	7,88	6,04

*Inschrijftijd: gemiddelde inschrijftijd in jaren bij verhuring.

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

Van de 49 geadverteerde woningen in Nuenen zijn 21 woningen verhuurd aan woningzoekenden uit Nuenen, 13 woningen aan woningzoekenden uit Eindhoven en 14 woningen aan woningzoekenden uit overige gemeenten.

Woningmarkt in beeld

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

Mutatiegraad

HE heeft in totaal 94 Daeb-woningen verhuurd (ingangsdatum huurcontact) in 2018 en 86 woningen aangeboden waarvan 49 via Wooniezie. De overige woningen zijn rechtstreeks toegewezen, waaronder aan urgenten, verhuring via zorgorganisatie Archipel, woningruil en tijdelijke huur. 94 verhuringen vertaalt zich in een mutatiegraad van 6,92%; een daling ten opzichte van 2017 (7,42%) maar nog steeds een stijging ten opzichte van 2016 (6,52%). Deze daling is met name te verklaren door een afname van het aantal doorstromingen naar een koopwoning. Er waren 92 huuropzeggingen in 2018.

Europese toewijzingsnorm

HE heeft 99% van de woningen met een huurprijs tot € 710,68 toegewezen aan woningzoekenden met een inkomen tot € 36.798 (prijspeil 2018). Hiermee voldoet HE aan de Europese toewijzingsnorm voor het toewijzen van de sociale huurwoningen aan de doelgroep.

Passendheidstoets

Sinds 1 januari 2016 moeten corporaties woningen passend toewijzen. Deze passendheidsnorm schrijft voor dat aan 95% van de huurders met recht op huurtoeslag een woning tot de aftoppingsgrens verhuurd moet worden en dat maximaal 5% een duurdere woning mag krijgen. In 2018 heeft HE met 98,93% aan deze norm voldaan.

Van de 94 verhuurde Daeb-woningen, had 84,04% (79 woningen) een betaalbare huurprijs voor gezinnen met recht op huurtoeslag. 88,61% van deze 79 woningen is ook daadwerkelijk verhuurd aan huishoudens met een inkomen tot de huurtoeslaggrens.

Huishoudtype	Leeftijd	Inkomen	Onder aftoppingsgrens	Onder liberalisatiegrens
Éénpersoons	< 65 jaar	≤ 22.400	34	-
		> 22.400	3	5
	≥ 65 jaar	≤ 22.375	6	1
		> 22.375	3	2
Tweepersoons	< 65 jaar	≤ 30.400	6	-
		> 30.400	1	3
	≥ 65 jaar	≤ 30.400	5	-
		> 30.400	1	4
Drie- en meerpersoons	< 65 jaar	≤ 30.400	19	-
		> 30.400	1	-
	≥ 65 jaar	≤ 30.400	-	-
		> 30.400	-	-
Aantal woningen verhuurd aan huishoudens met inkomen tot huurtoeslaggrens			70	
TOTAAL			79	15

Streefhuurbeleid

Per 1 juli 2018 heeft HE een streefhuurbeleid met 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 twee 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.

1.4 Huisvesting bijzondere doelgroepen

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

Verhuringen aan bijzondere doelgroepen

Verhuringen	Aantal	Percentage
Regulier via Wooniezie	49	52%
Woningruil	6	6%
Urgenten		
Volkshuisvestelijke urgentie (statushouders)	13	14%
Sociale urgentie	2	2%
Maatschappelijke urgentie	8	9%
Overige bijzondere doelgroepen		
Verhuringen via Archipel	13	14%
Tijdelijke verhuur (leegstandswet)	3	3%
Totaal aantal verhuringen	94	100%
Totaal percentage bijzondere verhuur*		25%

*Onder bijzondere doelgroep vallen de categorieën urgentie (volkshuisvestelijk, maatschappelijk, sociaal) en overige

Urgenten

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

HE heeft in 2018 25% toegewezen aan urgent woningzoekenden, waarvan het grootste deel aan statushouders (14%). Dit heeft met name te maken met de inhaalslag die gemaakt is om de achterstand op de taakstelling weg te werken.

Statushouders

De gemeente Nuenen heeft in relatie tot het geringe aandeel sociale huurwoningen een forse taakstelling in het huisvesten van vergunninghouders en daarin ook een flinke achterstand opgelopen de afgelopen jaren. Om deze achterstand in te lopen en te voldoen aan de nieuwe taakstelling is in 2017 en 2018 in samenwerking met corporaties gezocht naar alternatieven en zijn er ook gemeentelijke huurpanden ingezet. Tevens heeft HE een extra inzet gedaan om de achterstand weg te werken.

Taakstelling 2018	Aantal personen
Achterstand per 01-01-2018	7
Taakstelling 1 ^e helft 2018	18
Taakstelling 2 ^e helft 2018	15
Totaal te huisvesten in 2018	40

Statushouders gehuisvest	Aantal personen
Woningen HE	31
Woningen Woonbedrijf	0
Woningen gemeente	0
Gezinshereniging	2
Totaal gehuisvest	33
Nog te huisvesten*	7

*door gebrek aan koppelingen konden in de laatste maand 2018 geen plaatsingen meer worden gedaan.

Overige bijzondere doelgroepen

De verhuringen via zorgverlener Archipel zijn verhuringen binnen de 70 woningen in het complex Jo van Dijkhof en woningen aan de Sien de Grootstraat. Deze woningen worden toegewezen via Archipel.

1.5 Betaalbaarheid

HE heeft voldoende betaalbare woningen voor de primaire doelgroep: huishoudens met recht op huurtoeslag en huishoudens met een inkomen tot € 36.798 per jaar.

Eind 2018 heeft 98,16% van de huurwoningen een huurprijs tot en met de maximale huurtoeslaggrens van € 710,68 en 83,14% heeft een huurprijs van onder de aftoppingsgrens van € 640,14 (drie- en meerpersoonshuishoudens).

Huursomstijging

Vanaf 2017 geldt de huursombenadering. Het totaal aan huurstijgingen bij woningcorporaties - de huursom - mocht in 2018 niet hoger zijn dan gemiddeld 2,4 procent (inflatie + 1,0%). Dat is inclusief het optrekken of verlagen van de huur na een verhuizing (huurharmonisatie). Voor HE geldt dat in 2018 de overschrijding van 0,1% in 2017 gecompenseerd moet worden.

In overleg met HP heeft HE besloten om bij de reguliere huurverhoging 2018 geen inkomensafhankelijke huurverhoging toe te passen en de volgende stijgingspercentages te hanteren:

	Huurverhogingspercentage
Sociale huurwoningen	
Huishoudens die nu al de streefhuur of meer aan de streefhuur stijgen.	0%
Huishoudens die nu nog een prijs onder de streefhuur stijgen tot een maximum van die streefhuur.	max. 2,6%
Woningen met een geliberaliseerd contract en garages/parkeerplaatsen	2,3%
Gemiddelde huurstijgingspercentage per 1 juli 2018	1,7%

Bezwaarschriften huurverhoging

In 2018 heeft HE drie bezwaarschriften tegen de huurverhogingsvoorstellen ontvangen. Deze zijn niet gegrond verklaard.

Huurincasso

HE voert actief beleid om betalingsachterstanden te voorkomen. De medewerkers van afdeling financiën signaleren betalingsproblemen tijdig en bieden huurders een betalingsregeling aan. HE heeft een overleg met het Centrum Maatschappelijke Deelname (CMD) van de gemeente en de overige corporaties in Nuenen opgestart om werkafspraken te maken over de werkwijze bij preventie en signalering van huurachterstanden. In 2019 worden deze afspraken nader geconcretiseerd en vastgelegd in een convenant.

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

Eind 2018 liepen 45 betalingsregelingen (2017: 56) voor een totaal bedrag van afgerond € 27.000 (2017: € 46.400). Ten opzichte van 2017 zijn minder betalingsregelingen afgesloten. Het percentage huurachterstand van de totale bruto-jaarhuur van de zittende huurder, waarvoor geen betalingsregeling is afgesloten, is van 0,18% eind 2017 afgenomen naar 0,15% eind 2018. In bedragen huurachterstand spreken we over respectievelijk € 19.000 en € 15.000.

Ontruiming

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

In het geval van hennep vragen wij de huurder direct de huur op te zeggen. Wij investeren veel tijd in het begeleiden en ondersteunen van huurders in zo'n situatie. Dit om te voorkomen dat de huurder geconfronteerd wordt met de hoge kosten voor een procedure en ontruiming. Op het moment dat een huurder de huur niet zelf opzegt, starten we een procedure tot ontruiming.

In 2018 is één "laatste kans" -overeenkomst afgesloten. Er zijn twee woningen ontruimd vanwege hennep/drugs.

2. KWALITEIT VAN HET BEZIT

HE staat voor een goede basiskwaliteit en onderhoud van de woningen.

Onze ambitie

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

Onze plannen voor 2018:

Wij en onze huurders zijn op de hoogte van de risico's van asbest in de woning en weten wat er moet en gaat gebeuren

- ✘ a. We hebben een communicatieplan tav asbest opgesteld en uitgevoerd.
- ✘ b. We hebben een asbestbeheerplan opgesteld.

Wij voeren efficiënt onderhoud op basis van gemaakte afspraken met onze leveranciers (in SLA's) voor alle onderhoudswerkzaamheden.

- ✓ a. We hebben een samenwerkingsovereenkomst met Baten voor het mutatie- en reparatieproces opgesteld.
- ✘ b. We hebben een aanbesteding voorbereid voor de uitbesteding van het reparatie- en mutatieonderhoud per 1 jan. 2019.
- ✘ c. in 2018 hebben we het periodiek onderhoud in contracten met leveranciers ondergebracht.
- ✓ We hebben onze MJOB 2019-2028 opgeleverd.

✓ Gerealiseerd – in uitvoering of vertraagd ✘ niet gerealiseerd

Vanwege een langdurige zieke werknemer binnen het team vastgoed hebben we helaas onze ambities niet allemaal kunnen realiseren.

2.1 Onderhoud

Om de woningportefeuille op de gewenste kwaliteit te houden, voert HE verschillende soorten technisch onderhoud uit. Namelijk het planmatig onderhoud, wat bestaat uit onderhoud op basis van onderhoudscycli, en het dagelijks onderhoud, wat bestaat uit onderhoud naar aanleiding van reparatieverzoeken en nieuwe verhuringen.

Onderhoudslasten in 2018

Bedragen x € 1000

	Begroting 2018	Realisatie 2018	Vershil
Dagelijks onderhoud	577	1.062	485
Planmatig onderhoud	1.668	1.170	-498
Totaal	2.245	2.232	-13

Dagelijks onderhoud

Het dagelijks onderhoud bestaat uit reparatie- en mutatieonderhoud. Onderdeel van het reparatie- en mutatieonderhoud is 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 kosten voor het vervangen van bijvoorbeeld een keuken, badkamer en/of toilet zijn verantwoord onder dagelijks onderhoud als incidenteel onderhoud. Deze laatste post zorgt in 2018 voor een aanzienlijke overschrijding van de begroting.

Planmatig onderhoud

Planmatig onderhoud bestaat uit het cyclisch onderhoud en het contractonderhoud. Het cyclische onderhoud wordt vastgesteld op basis van onderhoudscycli en conditiemetingen van het bezit. In 2018 is een derde van het woningbezit onderworpen aan een conditiemeting en zijn de resultaten vertaald in de meerjarenonderhoudsbegroting (hierna: MJOB) 2019-2028. Daarnaast zijn in 2018 de extra werkzaamheden als gevolg van de duurzaamheidsingrepen voor de komende jaren in de MJOB verwerkt.

Asbestinventarisatie

HE heeft in 2016 op basis van een steekproef een asbestinventarisatie laten uitvoeren in de woningen die voor 1994 gebouwd zijn. Tijdens deze asbestinventarisatie is bepaald of er asbest aanwezig is, om wat voor soort asbest het gaat en in hoeverre dit risico's met zich meebrengt. Helaas leverde deze steekproef niet voldoende informatie voor onder andere een goede vertaling in het onderhoudsprogramma en om de huurders te informeren. Daarom besloot HE in 2018 om aanvullend op de steekproef alle woningen, gebouwd voor 1994, individueel te laten inventariseren. De inventarisaties zijn gestart in 2018 en lopen door tot 2022.

Contractonderhoud

Het contractonderhoud heeft betrekking op preventief en correctief onderhoud aan onder andere cv-installaties, liften, noodverlichting en platte daken. Het onderbrengen van het periodiek onderhoud voor schoonmaak en CV in prestatie-overeenkomsten is van 2018 doorgeschoven naar 2019. De overeenkomsten worden opgesteld op basis van resultaatgericht samenwerken.

2.2 Duurzaamheid en energielabels

Verduurzaming van de voorraad is een belangrijke opgave voor HE. HE heeft in 2018 haar duurzaamheidsvisie opgesteld en de voorgenomen duurzaamheidsingrepen ingerekend in de MJOB. HE streeft naar een gemiddeld label B in 2021 en naar een CO2 neutrale woningvoorraad in 2050. Vanaf 2019 starten we met diverse werkzaamheden waarbij de focus ligt op verbetering van de isolatie.

Energielabels

Eind 2018 was de gemiddelde energie-index 1,52. De energie-index is nog gebaseerd op de oude rekenmethode (voor 2015). Een herijking naar de nieuwe rekenmethode kan nog voor een verschuiving van de index zorgen. Aanpassingen voortvloeiend uit de nieuwe rekenmethodiek worden doorgevoerd na het verlopen van de termijn van tien jaar of na uitvoering van ingrepen aan woningen die leiden tot een verbetering van de energie-index.

Energiebesparing

In 2018 hebben we onze huurders tijdens een thema bijeenkomst geïnformeerd over duurzaamheid in het algemeen en over de plannen van HE.

2.3 Individuele woningverbetering

Woningverbetering

HE vindt het belangrijk om haar huurders keuzevrijheid te bieden. Indien een huurder graag een kwaliteitsverbetering van zijn woning wenst, kan hij hiertoe een verzoek indienen bij HE. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het plaatsen van een dakkapel of isolatiewerkzaamheden. Indien HE met de verbetering en de huurder met de daarbij behorende huurprijsaanpassing akkoord gaan, voert HE de woningverbetering uit. In 2018 heeft HE acht verzoeken binnen gekregen en op verzoek van zes huurders daadwerkelijk woningverbeteringen aangebracht in de vorm van isolatiemaatregelen en het plaatsen van dakramen. De totale kosten van deze zes huurders bedroegen € 5.800 exclusief btw en zijn doorberekend in de huur.

Zelf de woning aanpassen

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

In 2018 zijn er vierentwintig ZAV-aanvragen binnengekomen, waarvan drieëntwintig gehonoreerd en één afgewezen.

3. HUURDERS DICHTERBIJ EN OOG VOOR DE WOONOMGEVING

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

Onze ambitie

We hebben draagvlak bij huurders voor het beleid van HE.

Onze plannen voor 2018:

We werken op een efficiënte en effectieve wijze samen met het HP.

- ✓ a. We hebben met het HP de visie en samenwerking geëvalueerd.
- ✗ b. We hebben een samenwerkingsovereenkomst opgesteld.
- We hebben in overleg met het HP het doel van een leefbaarheidsscan en/of wijkscan en het moment van uitvoering bepaald.

✓ gerealiseerd – in uitvoering of vertraagd ✗ niet gerealiseerd

3.1 Overleg huurders

Huurdersplatform Helpt Elkander (HP)

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

Eind 2015 is de HP formeel opgericht. Een informeel platform die de belangen van de huurders behartigt en daarmee het wettelijk aanspreekpunt voor de huurdersparticipatie vormt.

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

In de praktijk is het sinds de oprichting lastig gebleken om meer deelnemers aan het platform te binden en is de kerngroep al een aantal jaar gelijk aan het volledige platform.

Mede om die reden hebben we in 2018 met het HP de samenwerking geëvalueerd. Dit heeft wel tot nieuwe inzichten geleid, maar heeft nog niet geresulteerd in vastgelegde afspraken.

Met de kerngroep hebben we elk kwartaal een overleg gevoerd. Onderwerpen die hierbij onder andere aan de orde kwamen, zijn: visie duurzaamheid, overdracht woonwagens, woningbehoefteonderzoek, visie vinkenhofjes, asbestinventarisatie, resultaten Aedes benchmark en de themabijeenkomst.

Inhoudelijk heeft het HP in 2018 advies gegeven over de huurverhoging 2018, het streefhuurbeleid, het regionaal kansen- en sanctiebeleid en de begroting 2019-2023.

In overleg met het HP hebben we een bod uitgebracht aan de gemeente. Op basis van dit bod heeft het HP als volwaardig partner deelgenomen aan de gesprekken over de prestatieafspraken voor 2019. In december 2018 werden de prestatieafspraken ondertekend.

Themabijeenkomst duurzaamheid

HE hecht veel waarde aan de mening van de huurders. Om de mening van de huurders te peilen en om in contact te komen met de huurders wil HE regelmatig een themabijeenkomst organiseren. In 2018 vond de eerste themabijeenkomst plaats over duurzaamheid. Een succesvolle bijeenkomst waarbij ruim 120 huurders aanwezig waren. Het doel van de themabijeenkomst was het informeren van huurders over de ontwikkelingen op het gebied van duurzaamheid en over de concrete plannen van HE. Maar ook het ophalen van de mening van huurders over dit thema.

Bewonerscommissie Jo van Dijkhof

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

Bijeenkomst afsluiting verenigingstijdperk

Op 27 november 2017 besloten de leden van de Woningbouwvereniging Helpt Elkander de vereniging om te zetten naar een stichting. Tevens hebben de leden ingestemd met de bijbehorende statuten en het bestuur opdracht gegeven de omzetting tot uitvoering te brengen. De formele omzetting vond plaats op 3 april 2018.

Om het verenigingstijdperk af te sluiten organiseerden we op 16 mei 2018 een bijeenkomst voor de oud-leden van de vereniging. Het was een geslaagde bijeenkomst waarin cabaretier Bert Kuijpers op een ludieke wijze een beeld van HE schetste.

3.2 Gebiedsontwikkeling

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

Kijk op uw Wijk

De gemeente voert vier keer per jaar een wijkshow 'Kijk op uw wijk' uit om samen met bewoners verbeterpunten aan stenen en groen te inventariseren. Als de wijkshow in een wijk, waar HE woningen heeft, plaatsvindt, sluit HE aan om vragen van huurders te beantwoorden.

3.3 Sociaal-maatschappelijk netwerk

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

Overleg Centraal Maatschappelijke Deelname

Een aantal jaren heeft HE deelgenomen aan overleg Centraal Maatschappelijke Deelname-overleg dat door de gemeente Nuenen werd georganiseerd. In dit overleg worden specifieke zorgcasussen besproken. HE wordt niet meer structureel uitgenodigd voor dit overleg. HE ziet hier echter wel meerwaarde in. Dit hebben we in het overleg over de prestatieafspraken wederom ingebracht. In de prestatieafspraken voor 2019 is daarom afgesproken dat de gemeente een nieuwe samenwerkingsvorm gaat initiëren.

Buurtbemiddeling

Mede op initiatief van HE is er buurtbemiddeling in Nuenen en Geldrop-Mierlo opgestart. Vrijwilligers zijn opgeleid tot buurtbemiddelaar. In de twee gemeenten zijn 52 casussen in 2018 opgepakt met een succesrange van 67,4%. Bij acht casussen waren huurders van HE betrokken.

4. FINANCIËLE CONTINUÏTEIT

Onze ambitie

We realiseren een zodanige financiële positie dat er keuzevrijheid is.

Onze plannen voor 2018:

- ✓ We verbeteren onze financiële positie door de verkoop van grond- en ontwikkellocaties, de commerciële ruimtes en waar mogelijk een aantal MOG.
 - ✓ We hebben risicomanagement geïmplementeerd in de organisatie als onderdeel van P&C cyclus.
 - ✓ We hebben voldaan aan de planning en control cyclus
 - ✓ We hebben een treasuryjaarplan.
- ✓ gerealiseerd - in uitvoering of vertraagd ✗ niet gerealiseerd/niet gestart

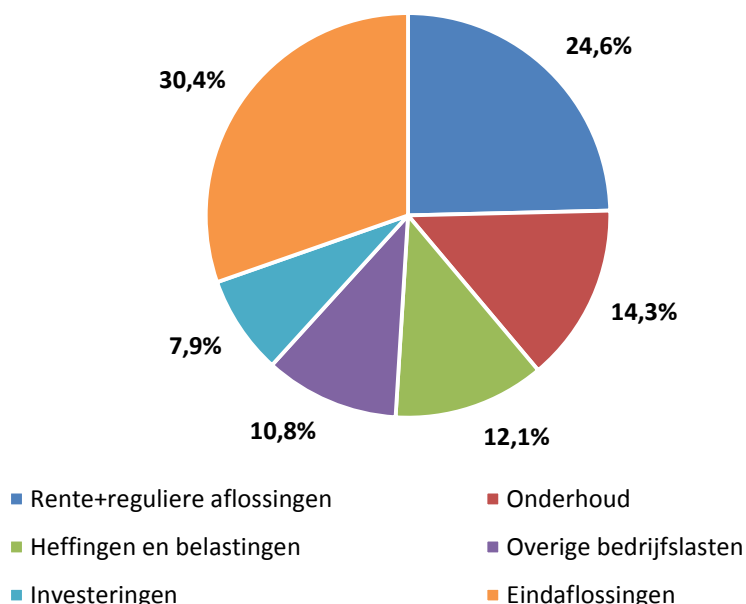
4.1 Algemeen

HE is een maatschappelijke organisatie en is transparant over haar middelen en de wijze waarop die worden ingezet. De afgelopen jaren zijn onze middelen steeds schaarser geworden, mede als gevolg van de verhuurderheffing. De verhuurderheffing voor HE is in 2018 verder opgelopen tot € 1,2 miljoen, dat is gemiddeld circa € 900 per sociale wooneenheid. Daarnaast stellen de belanghouders Autoriteit woningcorporaties (hierna: Aw) en Waarborgfonds Sociale Woningbouw (hierna: WSW) hogere eisen aan risicobeheersing en verantwoordingsstukken (diepgang en frequentie). Dit betekent een verzwaring van de administratieve en (deels) financiële last. De corporaties kunnen hiervoor compensatie vinden door te besparen op de bedrijfslasten en/of het verkopen van woningen en/of het verhogen van de huren.

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

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

Uitgaven 2018



De uitgaven in 2018 bestonden voor meer dan de helft (55,0%) uit (eind)aflossingen (30,4%) en rentebetalingen van geldleningen (24,6%). De uitgaven voor onderhoud, overige bedrijfslasten en heffingen en belastingen staan redelijk in verhouding met elkaar. In 2018 zien we uitgaven investeringen (7,9%) welke het gevolg zijn van de start van twee projecten ver(nieuw)bouw, waarvan de oplevering in 2019 zal plaatsvinden.

Governance

In het kader van goed en transparant governance heeft HE in 2018 een aantal documenten (opnieuw) vastgesteld, zoals een afwegingskader bij het (des)investeringsstatuut, een treasuryjaarplan, een strategiekaart inzake risicomanagement en een aantal procesbeschrijvingen. HE voldoet aan alle eisen op het gebied van governance.

Borging Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

Op basis van het jaarverslag 2017 en de prognosegegevens 2018 tot en met 2022 heeft het WSW verklaard dat HE voldoet aan de eisen van borgbaarheid en heeft het WSW het borgingsplafond bepaald. HE heeft onder het afgegeven borgingsplafond ruimte voor het aantrekken van WSW geborgde leningen van € 16,7 miljoen.

Oordeel Autoriteit woningcorporaties (Aw)

De Aw is de externe financiële toezichthouder voor de corporatiesector. Jaarlijks beoordeelt de Aw de individuele corporatie en adviseert de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijkrelaties over de financiële positie van de corporatie en over de voorgenomen activiteiten in relatie tot de vermogenspositie van de corporatie. In de integrale oordeelsbrief 2018 geeft de Aw aan dat HE proactief informeert over de relevante juridische en financiële ontwikkelingen betreffende de verbindingen. HE is doende om de bestaande verbindingen op

te heffen en heeft als beleid géén nieuwe verbindingen aan te gaan. Daarnaast geeft de Aw aan voornemens te zijn om eind 2019 of begin 2020 een nieuwe governance inspectie uit voeren gezien de sterk veranderende situatie ten opzichte van de eerdere inspectie.

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties stuurt jaarlijks een brief met daarin het oordeel over de werkzaamheden van HE over het afgelopen jaar. In deze zogenaamde oordeelsbrief stelt de minister dat is vastgesteld dat HE heeft voldaan aan de 'Europese toewijzingsnorm', waarbij 90% van de woningen met een huurprijs tot € 710,68 is toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot € 36.798 (2017: € 36.165). Per 1 juli 2015 is deze norm tijdelijk gewijzigd in de 80-10-10-regel (tot 1 januari 2021): van de sociale huurwoningen moet minimaal 80% worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot € 36.798, maximaal 10% aan huishoudens met een inkomen tot € 41.056 (2017: € 40.349) en maximaal 10% aan hogere inkomens. Ook is in de brief opgenomen dat HE, op basis van het uitgebrachte advies van het Aw, aan haar financiële verplichtingen kan voldoen.

4.2 Jaarresultaat

Het boekjaar 2018 wordt afgesloten met een positief jaarresultaat van € 17,7 miljoen. In 2017 bedroeg het resultaat € 2,4 miljoen positief en in de begroting 2018 was een positief jaarresultaat van € 3,2 miljoen begroot.

bedragen x € 1.000	realisatie	begroting	realisatie
Omschrijving	2017	2018	2018
Bedrijfsopbrengsten	10.556	10.305	10.242
Overige bedrijfslasten	-4.499	-5.636	-5.330
Operationeel resultaat	6.057	4.669	4.912
Resultaat verkopen	577	302	90
Waardeveranderingen	1.851	1.579	18.577
Overige organisatiekosten + leefbaarheid	-3.067	-25	-472
Financieringslasten	-2.862	-2.796	-2.748
resultaat deelnemingen	-41	0	-52
Resultaat vóór belasting	2.515	3.729	20.307
Belastingen	-135	-515	-2.643
Resultaat na belasting	2.380	3.214	17.664

Het verschil in jaarresultaat ten opzichte van de jaarrekening 2017 en/of ten opzichte van de begroting 2018 kan grotendeels verklaard worden door:

- de waardeveranderingen: het handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2018 (hierna handboek 2018) wijkt op onderdelen af van het voor 2017 gehanteerde handboek.
- de overige organisatiekosten: in 2017 is een relatief grote incidentele post opgenomen als gevolg van de VSO met de gemeente. In de begroting waren géén overige bedrijfslasten toegerekend aan overige organisatiekosten.
- De belastingen: in 2018 is sprake van een aanzienlijke verliesverrekening als gevolg van een opwaardering WOZ-waarde vastgoedbezit.

4.3 Realiseerbaarheid waarde onroerende zaken in exploitatie

Per 31 december 2018 is in totaal € 98,9 miljoen aan ongerealiseerde positieve herwaarderingen in de herwaarderingsreserve begrepen (2017: € 83,2 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie, per waarderingscomplex, tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het handboek 2018 bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving. De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van HE. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het Daeb bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (Daeb) huurwoningen.

Het bestuur van HE heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van de herwaarderingsreserve dat bij ongewijzigd huurbeleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. De reden is dat corporaties geen marktconforme opbrengsten hebben. Immers, corporaties houden hun woningen beschikbaar voor de doelgroep en vragen lagere huren dan marktpartijen. Corporaties gaan uit van een berekening beleidswaarde op basis van eigen corporatiebeleid. De marktwaarde in verhuurde staat bedraagt € 189,8 miljoen en de beleidswaarde € 98,1 miljoen. Het verschil van € 91,7 miljoen kunnen we als volgt verklaren:

- € 21,9 miljoen is niet realiseerbaar op basis van door exploiteren bezit
- € 44,4 miljoen is niet realiseerbaar op basis van ons streefhuurbeleid.
- € 10,8 miljoen is niet realiseerbaar op basis van ons onderhoudsbeleid
- € 14,6 miljoen is niet realiseerbaar op basis van ons beheer- en leefbaarheidsbeleid.

Bovenstaande impliceert dat in totaal circa 70% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is.

4.4 Treasury

Specifieke doelen op het gebied van treasury in 2018:

- ✓ Blijvend monitoren van de ontwikkeling van een eventuele financieringsbehoefte.
- ✓ Overleggen met het WSW over de vrijgave van een nieuw borgingsplafond op basis van de meest recente opgaaf dPi 2017.
- ✓ Aantrekken geborgde (her)financiering van € 2,5 miljoen om te voorzien in de begrote financieringsbehoefte 2018. In 2018 is uiteindelijk € 1 miljoen van deze variabele roll-over geldlening opgenomen.
- ✓ Bewaken dat voldaan wordt aan de normen voor de door het WSW gedefinieerde FinancialRisks.
- ✓ Checken dat het treasurystatuut voldoet aan alle vereisten van de veegwet.

Behoudens de reguliere aflossingen en rentebetalingen vond er in 2018 ook een eindaflossing plaats van € 4,3 miljoen. De gemiddelde rentevoet van de leningenportefeuille is gedaald van 4,26% in 2017 naar 4,22% in 2018. De oorzaak is een, in 2018 afgesloten, variabele roll-over lening die een negatieve rente (euribor) kent.

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

4.5 Financiële graadmeters

Alle financiële ratio's over het jaar 2018 voldoen aan de normen zoals gesteld door externe belanghouders Aw en WSW. Met de kengetallen scoort HE goed ten opzichte van de sectorgemiddelden, met uitzondering van de gemiddelde schuldpositie per vhe. HE heeft in termen van aantal vhe's relatief gezien weinig MOG-bezit maar in termen van financiële waarde relatief gezien veel MOG-bezit. Indien dit bezit buiten beschouwing wordt gelaten is ook de gemiddelde schuldpositie conform het sectorgemiddelde.

Financiële positie

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

Kasstromen

De operationele kasstroom heeft een positief verloop en geeft in de toekomst voldoende armslag om de juiste volkshuisvestelijke investeringen te doen. De financiële meerjarenbegroting van 2019-2023 laat zien dat de financiële continuïteit van HE gewaarborgd is voor de komende jaren. De financieringsbehoefte is doorgerekend en is naar verwachting in te vullen met geborgde geldleningen. Het borgingsplafond zal naar verwachting hiertoe toereikend zijn.

4.6 Besluit deelnemingen en verbindingen

Per 24 september 1996 heeft HE een Besloten Vennootschap opgericht genaamd 'Combibouw Nuene BV' (hierna Combibouw). De oprichting van de BV heeft plaatsgevonden met instemming van de daartoe bevoegde overheid. HE is 100% aandeelhouder. Het aandelenkapitaal bedraagt € 18.000. De deelneming is gewaardeerd tegen de nettovermogenswaarde. Ten behoeve van de aankoop van gronden is in 1996 een lening van € 346.000 door HE verstrekt aan Combibouw. Daarnaast zijn de afgelopen jaren aanvullende geldleningen verstrekt voor de financiering van de participatie in de, inmiddels opgeheven, Ontwikkelingsmaatschappij Tweka v.o.f. (hierna Tweka). Over de vordering op Combibouw ontvangt HE een rentevergoeding van 4%. In 2018 hebben geen bedrijfsactiviteiten in deze BV

plaatsgevonden. Per 31 december 2018 bedraagt het totaal van de verstrekte gelden aan Combibouw € 1,0 miljoen en dat komt neer op circa 0,5% van het balanstotaal. HE heeft een voorziening voor deze vordering ad € 622.000.

Combibouw participeerde voor 50% in Tweka. Tweka is ultimo 2018 opgeheven. Combibouw heeft een regresvordering op mede-eigenaar Moonen Projectontwikkeling BV.

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

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

4.7 Vennootschapsbelasting

De aangiften vennootschapsbelasting tot en met 2017 zijn in de jaarrekening verwerkt. Op basis van de verliesverrekening of fiscale optimalisatie zijn er voldoende mogelijkheden om de aangifte (fiscale positie) over 2018 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 2018 geldig is. We hebben ervoor gekozen om de VSO-2 stilzwijgend met een jaar te verlengen. Ook voor 2019 hebben wij de VSO-2 stilzwijgend verlengd.

4.8 Risicomanagement

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

In 2017 is onder begeleiding van een extern bureau een strategiekaart vastgesteld. Hierop zijn de strategische risico's die een rol spelen bij het behalen van onze missie en doelstellingen in beeld gebracht. De verankering van de strategiekaart in de organisatie vindt doorlopend plaats.

De volgende strategische risico's zijn benoemd:

- Realisatie duurzaamheidsmaatregelen
- Realiseren/transformeren vastgoed
- Realiseren samenwerking
- Visie op ICT
- Inzicht in de kwaliteit van het bezit
- Realisatie "dicht bij de huurder"
- Groep "kwetsbare huurders"

- (administratieve) Druk als gevolg van wet- en regelgeving
- Realiseren van de cultuuromslag organisatie
- Omvang/kwaliteit van organisatie en huurdersplatform

Voor 2019 is een nieuw strategisch (jaar)plan opgesteld. De strategiekaart zullen we zo nodig actualiseren en bijstellen. Daarnaast zullen afspraken gemaakt worden over onder andere de risicobereidheid en de beheermaatregelen die wel/niet getroffen (kunnen) worden.

Risicogebieden (business risks)

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 terugkopen van woningen verkocht onder voorwaarden. Ondanks deze terugkopen heeft HE toestemming gekregen om het verlicht regime toe te passen. Hierdoor hoeven we geen gescheiden administratie te voeren. Jaarlijks toetst de Aw opnieuw of HE in aanmerking komt voor het verlicht regime.

Bestaansrecht en legitimering

HE heeft het grootste aandeel in de sociale huurwoningen in de gemeente Nuenen c.a. en is daarmee de belangrijkste gesprekspartner voor de gemeente. Analyse en onderzoeken hebben voorsnog uitgewezen dat de voorraad van HE met circa 300 woningen kan groeien. De gemeente Nuenen kenmerkt zich door veel vraag naar woningen in het koop- of duurdere huursegment. Het voorzien in de voorraad sociale huurwoningen geeft HE voldoende bestaansrecht en legitimering.

Pieken in enige bouwperiode

De operationele kasstroom is goed en geeft HE voldoende middelen om haar volkshuisvestelijke taken uit te voeren. De laatste jaren zijn kennis en tools geoptimaliseerd om een goed onderbouwde MJOB te maken, waarbij uitgaven in onderhoud evenwichtig verspreid zijn over de komende jaren. En waarmee HE het risico van pieken in onderhoudslasten heeft geminimaliseerd.

BOG/MOG/ZOG en de jaarlijkse huurinkomsten

Het aandeel in de jaarlijkse huuropbrengsten bedraagt minder dan 5%. Op dit moment lopen voorbereidingen om een kleinschalig cultureel museum (MOG) te verkopen aan de zittende huurder. Daarnaast wordt op korte termijn een commerciële ruimte (BOG) verkocht.

Grond- en andere niet-Daeb posities

Op dit moment is het aandeel kleiner dan 5% van het eigen vermogen. Naar verwachting worden binnen afzienbare tijd enkele grondposities verkocht.

Portefeuille woningen verkocht onder voorwaarden

HE heeft relatief een grote portefeuille van 53 koopgarant woningen. In 2018 nam HE het besluit om 11 woningen niet langer door te verkopen met koopgarant. Deze woningen worden na terugkoop definitief verkocht. Voor de overige 42 woningen is HE in gesprek met de gemeente Nuenen om de (on)mogelijkheden tot afbouw van deze portefeuille en de met de gemeente overeengekomen terugkoopverplichting te onderzoeken.

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 risico ten aanzien van toekomstige kasstromen. Met betrekking tot *vastrentende* vorderingen en schulden loopt HE risico's over de marktwaarde.

Liquiditeitsrisico

HE kan gebruik maken van een kredietfaciliteit bij de bank. Voor zover noodzakelijk worden nadere zekerheden verstrekt aan de bank voor beschikbare kredietfaciliteit.

Beschikbaarheidsrisico

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

5. PROACTIEVE SAMENWERKING MET GEMEENTE EN IN DE REGIO

Onze ambitie

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

Onze plannen voor 2018:

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

- ✓ a. We hebben de Raadinformatiebijeenkomst over sociale woningmarkt in Nuenen mede voorbereid.

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

- ✓ a. We hebben de rol/ positie van het regionale beleidsoverleg tov bestuurlijk overleg nader bepaald.
- ✓ b. We hebben bijgedragen aan de implementatie van de verbeteracties uit de evaluatie urgentieverordening.

✓ gerealiseerd – in uitvoering of vertraagd ✗ niet gerealiseerd/niet gestart

5.1 In gesprek met de gemeente

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

Onze ambitie is om een zakelijke en bestendige relatie met de gemeente Nuenen te realiseren. Daaraan hebben we in 2018 hard gewerkt.

Vaststellingsovereenkomst

In 2017 ondertekenden de gemeente en HE een vaststellingsovereenkomst(VSO). Uitgangspunt bij de gemaakte afspraken in de VSO is dat HE zich richt op de volkshuisvestelijke taken en de gemeente op haar maatschappelijke taak. In 2018 is de voortgang van de uitvoering van de afspraken intensief gemonitord. Met name over de voorgenomen overdracht van de standplaatsen en woonwagens van de gemeente naar HE heeft veel overleg plaatsgevonden.

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 2016 maakten de gemeenten, de corporaties en de huurdersverenigingen kaderafspraken voor de periode 2017 t/m 2020. Jaarlijks worden de kaderafspraken doorvertaald naar

concrete werkzaamheden en activiteiten die bijdragen aan het behalen van de doelen en ambities zoals vastgelegd in de kaderafspraken.

Eind juni 2018 bracht HE haar bod uit aan de gemeente. Hiermee geven wij aan wat onze ambities zijn op de diverse thema's en welke bijdrage wij kunnen leveren aan het volkshuisvestelijk beleid van de gemeente in 2019 met een doorkijk naar de jaren daarna. Onder externe begeleiding zijn in de tweede helft van het jaar prestatieafspraken voor 2019 tot stand gekomen. De ondertekening van de afspraken vond plaats op 11 december 2018. De partijen zetten zich in voor een toename van ruim 300 sociale huurwoningen tot 2028, waaronder 80 woningen specifiek voor jongeren. Daarnaast zijn er ook 65 sociale huurwoningen voor verzorgd wonen opgenomen. Mogelijke woningbouwlocaties worden vastgelegd in een kansenkaart en bij bestaande woningbouwplannen wordt bekeken of er mogelijkheden zijn om meer sociale huurwoningen toe te voegen. Verder zijn er afspraken gemaakt over verduurzaming, leefbaarheid, etc.

Nieuw aan de gesprekstafel was de Vereniging Woonwagengebelangen Nuenen, die in 2018 is opgericht. Zij vindt dat de afspraken over huisvesting van woonwagengebewoners niet concreet genoeg zijn en heeft de afspraken niet ondertekend en een geschil ingediend bij de Minister. Zodra de Minister een uitspraak heeft gedaan, gaan alle partijen opnieuw met elkaar in overleg.

Monitoring van de gemaakte afspraken vindt plaats in een aantal ambtelijke en bestuurlijke overleggen gedurende het jaar.

5.2 Samenwerking in de regio

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

Samenwerking binnen de Metropoolregio Eindhoven (MRE) en het SGE

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

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

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

Manifest 'Toekomstvast wonen'

De dertien woningcorporaties in de MRE, hebben samen de toekomst verkend en de belangrijkste thema's voor het wonen in deze regio benoemd. De corporaties willen deze thema's samen met de gemeenten en overige stakeholders oppakken. Het gaat immers naast het wonen ook over leefbare wijken en toegang tot voorzieningen en zorg. Om de dialoog op te starten hebben de woningcorporaties drie thema's gekozen die cruciaal zijn:

- werken aan een inclusieve samenleving
- realiseren van betaalbare woningen
- verduurzamen van de gebouwde omgeving.

Een samenvatting van de uitwerking van de thema's is in 2018 vastgelegd in een manifest. Het manifest is vlak voor de gemeenteraadsverkiezingen uitgereikt aan alle fracties van de partijen in 21 gemeenten van de MRE.

Bestuursconvenant Stedelijk Gebied

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

Op het gebied van wonen zijn onder andere afspraken vastgelegd in het Bestuursconvenant Stedelijk Gebied 2013. In dit convenant zijn bindende afspraken tussen gemeenten in het SGE vastgelegd met het doel de werking van de woningmarkt te verbeteren. Doelstelling is om te komen tot een meer evenwichtige verdeling van de woningvoorraad, door afspraken te maken over de woonruimteverdeling en de huisvesting van bijzondere doelgroepen.

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

Platform Corporaties SGE

Binnen het SGE vindt op een aantal thema's samenwerking plaats tussen corporaties en gemeenten zoals binnen de werkgroep Transparant Woningaanbod. Daarnaast werken de corporaties op een aantal thema's samen binnen het Platform Corporaties SGE. Het Platform is de tafel waar de bestuurders van de tien corporaties elkaar ontmoeten en de gezamenlijke inzet en de gezamenlijke strategische agenda voor het SGE bepalen. De voorstellen worden afhankelijk van het onderwerp voorbereid door medewerkers van de aangesloten corporaties. Afspraken over de besluitvorming, de organisatie en de bekostiging van gezamenlijke activiteiten liggen vast in een samenwerkingsovereenkomst.

Urgentieregeling

De werkgroep Transparant Woningaanbod heeft op het gebied van woonruimteverdeling voor urgenten en bijzondere doelgroepen gewerkt aan een regionale urgentieregeling en deze ondergebracht in een huisvestingsverordening die sinds 1 januari 2016 van kracht is. In 2018 zijn vanuit diverse corporaties en gemeenten extra medewerkers toegetreden tot de werkgroep transparant woningaanbod. Gezamenlijk heeft de projectgroep uitwerking gegeven aan de verbeterpunten vanuit de evaluatie urgentieverordening 2017.

Wooniezie

De ambitie van het SGE is te beschikken over een transparant en eenduidig systeem met één website, waarop woningzoekenden al het sociale huur- en koopaanbod uit de regio kunnen vinden. Daarnaast moet het systeem de mogelijkheid hebben om woningen via verschillende verdelingsmodellen te verhuren, zodat zowel wensverhuizers als spoedzoekers kans op een woning geboden kan worden. Een systeem levert ook wezenlijke informatie voor de

corporaties en de gemeenten over het functioneren van de woningmarkt in het Stedelijk Gebied. In 2015 heeft het Platform woningcorporaties SGE besloten Wooniezie te gebruiken als portaal voor de woonruimteverdeling binnen de regio.

Op dit moment zijn de volgende corporaties aangesloten: Bergopwaarts (Helmond), Compaen, Goed Wonen, HE, Mooiland, 'thuis, Trudo, woCom, Wooninc., Volksbelang, Woonpartner, Savant Zorg en Woonbedrijf (niet reageren en inschrijven via Wooniezie)
HE was lid van het dagelijks bestuur van Wooniezie. Met het vertrek van de directeur-bestuurder begin 2018 is hieraan een einde gekomen.

Sanctie- en kansenbeleid

HE is aangesloten bij de Sancties & Kanselijst van de Eindhovense corporaties: 'thuis, Trudo, Woonbedrijf en Wooninc. Helmond kent ook beleid op dit gebied, het Nieuw Kans beleid Helmond, waardoor er in het SGE twee regelingen naast elkaar bestaan. De Eindhovense en Helmondse corporaties hebben de intentie om deze regelingen op elkaar af te stemmen en te komen tot een regeling die gedragen wordt door alle in het SGE werkzame corporaties. In opdracht van het Platform woningcorporaties SGE is door de beleidsgroep een nieuwe regeling opgesteld.. De regeling is in 2018 ter advies voorgelegd aan de huurdersorganisaties van de corporaties. Vervolgens heeft de verdere uitwerking plaats gevonden en is de regeling ter accordering voorgelegd aan autoriteit persoonsgegevens. In 2019 wordt een reactie van de autoriteit verwacht.

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 2018 heeft HE twee woningen aangeboden via Door!.
Vanuit de stuurgroep hebben er in 2018 diverse bijeenkomsten plaatsgevonden ten behoeve van de doorontwikkeling van DOOR!. Dit om de aansluiting met de urgentieverordening te realiseren en de samenwerking AVG-proof te maken.

6. ORGANISATIE ZAKELIJK EN VRIENDELIJK

Onze ambitie

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

Onze plannen voor 2018:

- ✓ We hebben de nieuwe werkwijze reparatieverzoeken geïmplementeerd in de organisatie.
- We hebben nader uitwerking gegeven aan onze visie ' dichtbij de huurder'.
- ✓ a. We hebben bepaald op welke wijze en waarover we onze huurder gaan informeren en zijn daarmee gestart.
 - ✓ b. We hebben de belangrijkste klantprocessen (reparatieverzoeken en mutatie) geëvalueerd en zo nodig bijgestuurd.
 - ✓ c. We hebben een training gevolgd ter verbetering van de houding en gedrag van medewerkers.
 - ✓ We hebben een onderzoek over een nader te bepalen onderwerp uitgezet icm onder andere een a-selectie steekproef huurders (icm meting benchmark o.a. over kwaliteit woning).
 - ✓ We zijn voorbereid op de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) die in mei 2018 in werking treedt.
- We vertalen het OP jaarlijks door in afspraken op alle niveaus binnen de organisatie.
- ✓ a: We hebben de HR-cyclus geëvalueerd en zo nodig bijgesteld.
 - ✓ We hebben de eerste voorbereidingen getroffen voor de visitatie die voor juli 2019 moet zijn afgerond.
 - ✓ We ontwikkelen een nieuw ondernemingsplan voor de periode 2019-2021.
 - We hebben een visie op het gebied van informatisering en automatisering opgesteld.
 - ✓ We hebben ism het HP de eerste voorbereidingen getroffen voor de viering van HE 100 jaar (eind 2019).
- ✓ gerealiseerd — in uitvoering of vertraagd ✗ niet gerealiseerd/niet gestart

6.1 Organisatieontwikkeling

Dicht bij de huurder

In 2017 heeft HE een aantal aanpassingen doorgevoerd in een aantal klantprocessen en de organisatiestructuur. Dit om als compacte organisatie een rol van betekenis te kunnen blijven spelen en echte invulling te geven aan onze doelstelling 'dicht bij de huurder'.

Ook in 2018 hebben we gewerkt aan deze doelstelling. Zo hebben we een digitaal onderzoek uitgevoerd naar de communicatiemiddelen van HE. We hebben huurders gevraagd of ze tevreden zijn over onze brieven en website en of ze aanvullende behoefte hebben aan informatie. Op basis van de resultaten van het onderzoek hebben we onder andere besloten een nieuwe website te laten bouwen. Hierin zit een ook een nieuwsbrief module. Hiermee komen we ook tegemoet aan de wens van onze huurders om pro actief geïnformeerd te worden over beleid, projecten etc.

Dicht bij de huurder staan heeft in belangrijke mate ook te maken met houding en gedrag en de wijze waarop we communiceren met de huurder te maken. In september volgden alle medewerkers een schrijftraining waarin het schrijven op B1 niveau centraal stond. Het

geleerde passen we toe in onze (standaard) brieven, mails en op de nieuwe website die we in 2019 gaan opleveren.

Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG)

Corporaties moeten net als andere organisaties en bedrijven voldoen aan de privacywetgeving. In mei 2018 zijn de wettelijke regels verscherpt en is de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) in werking getreden. HE heeft in 2018 door een extern bureau een handboek op laten stellen en een nulmeting uit te laten voeren. Dit om een beeld te krijgen van waar HE nu staat en wat er nog moet gebeuren om aan de wet te voldoen. Alle openstaande acties zijn vertaald naar een plan van aanpak voor 2018 en 2019. In 2018 hebben we onder andere een privacyverklaring, een protocol meldplicht opgesteld, hebben we divers verwerkersovereenkomsten met verwerkers gesloten en zijn we gestart met de opbouw van het AVG verwerkingsregister. De medewerkers zijn op diverse momenten geïnformeerd over de AVG en hoe te acteren in bepaalde gevallen.

Strategisch plan 2019

In 2018 liep de periode van het ondernemingsplan 2016-2018 'Samen vooruit' af. Eind 2018 stelden we onze nieuwe strategische visie vast. Deze visie hebben we vertaald in ons strategisch plan 2019 met volop ambities en plannen die inspelen op de veranderende omgeving. In het strategisch plan staat op welke thema's we ons in 2019 focussen. Uiteraard is het belangrijk om ook ergens naar toe te werken, een visie te hebben. Gebaseerd op onze visie formuleerden we per thema een ambitie voor een periode van 3 tot 4 jaar met daarbij concrete acties voor het komende jaar. Jaarlijks toetsen we of we onze visie en ambities bij moeten stellen en/of er andere thema's zijn die extra aandacht nodig hebben.

In 2019 focussen we ons op de volgende thema's:

1. Bieden opvallende dienstverlening
2. Versnelling transformatie/verduurzaming
3. Richting geven aan samenwerken
4. Groeiende en bloeiende organisatie
5. Waarborgen financiële continuïteit

100 jaar bestaan

Eind 2019 bestaat Help Elkander 100 jaar. In 2018 dachten we samen met het HP en overige huurders na over een programma dat op gepaste wijze aandacht schenkt aan dit historisch moment. Gedurende 2019 vindt een aantal activiteiten plaats waarbij de focus op de huurders zal liggen.

HR-cyclus

Om de bedrijfsdoelstellingen in lijn te brengen met de kwaliteiten en ontwikkeling van medewerkers, heeft HE in 2016 de HR-cyclus opgezet. In 2017 hebben we de cyclus geëvalueerd en met een paar kleine aanpassingen gecontinueerd in 2018. In 2019 evalueren we de cyclus opnieuw en nemen we op basis daarvan een besluit of we een beloning willen koppelen aan de beoordeling. De medewerkers moeten hier mee instemmen.

Opleidingsbeleid

HE gaat ervan uit dat de beste prestaties worden geleverd als medewerkers de kans krijgen om hun sterke kanten optimaal in te zetten en hun minder sterke eigenschappen kunnen

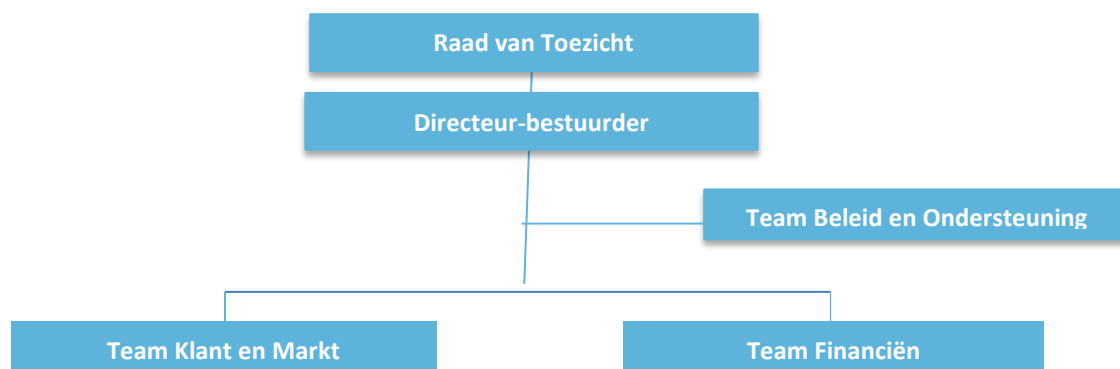
ontwikkelen. Daarmee hecht HE belang aan de permanente ontwikkeling van de kwaliteiten van de medewerkers en vindt dat de medewerkers een eigen verantwoordelijkheid dragen voor hun ontwikkeling. Het opleidingsbeleid van HE biedt de medewerkers de ruimte en mogelijkheden om zich zowel binnen hun huidige functie (functiegebonden opleidingen) als ook in toekomstige functies (binnen of buiten HE) te ontwikkelen (loopbaanbudget).

6.2 Organisatie

HE was tot 3 april 2018 een vereniging met een tweelagenstructuur met een Raad van Toezicht (hierna: RvT) en een directeur-bestuurder. De Algemene Ledenvergadering (ALV) is het hoogste orgaan van de vereniging. Per 3 april is de vereniging omgezet in een stichting. Er is dus geen ALV meer, verder is de structuur hetzelfde gebleven.

Formatie

Organogram per 3 april 2018



Eind 2018 bedraagt het aantal formatieplaatsen 11,5 fte. In totaal werken er veertien medewerkers bij HE.

Wisselingen personeel

Vanwege een langdurig zieke vastgoedbeheerder hebben we een lange tijd mensen moeten inhuren om de werkzaamheden op het gebied van vastgoed (deels) doorgang te laten vinden. In 2018 is met de vastgoedmedewerker overeenstemming bereikt over het einde van het dienstverband van de vastgoedbeheerder per 1 oktober 2018. Op die dag is een nieuwe medewerker voor de functie van vastgoedspecialist in dienst getreden.

Functieprofielen

In 2018 is een nieuw functieprofiel opgesteld voor de functie van vastgoedspecialist welke in de plaats is gekomen van de functie vastgoedbeheerder.

Ziekteverzuim

In 2018 was het ziekteverzuim 6,62% (2017: 13,34%). HE kende tot en met het eerste halfjaar van 2018 een langdurig zieke medewerker.

Opleidingen

Diverse medewerkers hebben individueel of in teamverband weer trainingen en opleidingen gevolgd. Daarnaast hebben alle medewerkers in 2018 een eendaagse training “heldere brieven, e-mails en beleidsteksten schrijven” gevolgd. De totale kosten voor opleidingen in 2018 bedroegen € 29.543.

Personeelsvergadering (PV)

In 2018 hebben we de frequentie van het personeelsoverleg van een keer per maand verminderd naar twee keer per jaar. Indien nodig plannen we extra overleggen in. De manager Financiën en de manager Klant & Markt hebben regelmatig team overleggen waarin de medewerkers geïnformeerd worden over zaken die de organisatie en de medewerkers aangaan.

De medewerkers hebben adviesrecht zoals een personeelsvergadering dat heeft. Op deze manier heeft HE in overleg met de medewerkers de medezeggenschap voor werknemers ingericht. De personeelsvergadering heeft in het afgelopen jaar positief advies gegeven op het door de bestuurder geschetste toekomstscenario voor HE en op de benoeming van Bas Maassen als directeur-bestuurder. Daarnaast hebben de medewerkers een positief advies gegeven op de volgende personeelsregelingen: regeling reiskostenvergoeding, gedragscode Ongewenst gedrag, benoeming vertrouwenspersoon, integriteitscode en regeling omgaan met vermoeden misstand, verlof- en overwerkregeling, verzuimbeleid en – protocol en de collectieve vrije dagen voor 2018 en 2019.

Instemming is door de personeelsvergadering verleend voor het aangaan van een jaarcontract met de arbodienst Ace support.

Overige onderwerpen die onder andere aan de orde zijn geweest tijdens het overleg zijn: oriëntatie toekomst HE, het strategisch plan 2019, BHV organisatie, nieuwe CAO, resultaten Aedes benchmark, Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) en risicomanagement.

Risico-inventarisatie & evaluatie (RI&E)

Doelstelling van de RI&E is het verkrijgen van inzicht in de aanwezige aandachtspunten binnen HE op het gebied van veiligheid, gezondheid en welzijn. Eind 2017 heeft HE voor de tweede keer een RI&E uitgevoerd. Het plan van aanpak bevat een aantal maatregelen voor de belangrijkste risico's, zoals aandacht voor veilig en gezond werken en het opstellen van een asbestbeheerplan. In 2018 is een aantal acties uit het plan van aanpak uitgevoerd. In 2019 krijgt dit een vervolg.

Bedrijfshulpverlening

In 2017 heeft HE een bedrijfshulpverleningsorganisatie (BHV) opgericht, bestaande uit drie medewerkers. De medewerkers zijn opgeleid tot BHV-er en hebben een ontruimingsoefening georganiseerd. In 2018 hebben zij een herhalingscursus gevolgd. Naast de BHV-ers volgt een aantal medewerkers jaarlijks de training reanimeren.

Arbodienst

Begin 2018 heeft een selectie voor een nieuwe arbodienst plaatsgevonden. Op basis van deze selectie zijn we per 1 april een contract aangegaan met Ace support. De wens voor een nieuwe arbodienst kwam voort uit ontevredenheid over de arbodienst.

6.3 Klachten

Het klachtenproces is zo ingericht dat klachten in eerste instantie door de werkorganisatie zelf worden behandeld. Komen partijen er niet uit dan kan de huurder een onafhankelijke geschillencommissie inschakelen. Deze commissie behandelt geschillen tussen woningcorporaties Goed Wonen, woCom, Bergopwaarts, PeelrandWonen, 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. Goed Wonen Gemert levert de ambtelijk secretaris voor de commissie.

In 2018 heeft HE zeven klachten ontvangen. Vijf klachten zijn naar tevredenheid afgehandeld en twee klachten zijn doorgezet naar de geschillenadviescommissie. In een geval heeft HE het bindende advies van de commissie naar tevredenheid van de huurder opgevolgd. In het andere geval doet de commissie in 2019 uitspraak.

6.4 Dienstverlening

Huurdersoordeel Aedes Benchmark

Het prestatieveld 'Huurdersoordeel' gaat over de tevredenheid van huurders over een aantal primaire corporatieprocessen (betrekken en verlaten van een woning en reparatieverzoeken). Net als voorgaande jaren hebben we Magis onderzoek laten uitvoeren naar de klanttevredenheid. Om te zorgen dat de huurdersoordelen van de verschillende corporaties goed vergelijkbaar blijven, hanteert Aedes scherpe eisen waaraan het onderzoek en de onderzoeksgegevens moeten voldoen.

Scores Huurdersoordeel Quick Scan

Onderdelen	2018	Aantal respondenten	Gem. score sector	Letter score	2017	Aantal respondenten
Nieuwe huurders	7,9	14	7,5	A	8,1	16
Huurders met reparatieverzoek	7,5	154	7,5	B	7,5	117
Vertrokken huurders	7,9	8	7,4	A	7,8	8
Planmatig onderhoud	-	-	-	-	-	-
Woning	7,0	357	7,0	-	7,2	343
Buurt	-	-	-	-	7,5	343

De cijfers zijn ten opzichte van 2017 ongeveer gelijk gebleven. We scoren op de meeste onderdelen boven het landelijk gemiddelde. Het is een positief beeld, maar het is belangrijk om het zo te houden. De benchmarkresultaten en de servicegesprekken die we voeren kort nadat huurders een proces hebben doorlopen, bieden input voor verbetering. In 2019 vertalen we onze doelstelling, het bieden van opvallende dienstverlening, naar concrete acties.

6.5 Bestuur

Het bestuur is verantwoordelijk voor de continuïteit van de corporatie en voor de realisatie van de doelstellingen zoals vastgelegd in het ondernemingsplan. Het bestuur is daarnaast

verantwoordelijk voor het financieel beheer, de naleving van de wet- en regelgeving en het beheersen van de risico's verbonden aan de activiteiten van de corporatie. De taken, bevoegdheden en verantwoordelijkheden zijn nader uitgewerkt in de verenigingsstatuten.

Het bestuur bestaat in 2018 uit één persoon. Tot 15 januari 2018 was Ellen van Beijsterveldt-Niels de directeur-bestuurder. Zij is in deze functie benoemd per 23 juni 2015 en heeft geen nevenactiviteiten die strijdig zijn met het belang van HE. Per 15 januari 2018 is Ben Wouters als directeur-bestuurder ad interim benoemd door de RvT.

Bestuursbesluiten

Het bestuur vergaderde in 2018 zevenmaal met de RvT. In deze vergaderingen heeft het bestuur over diverse onderwerpen genomen besluiten ter instemming voorgelegd aan de RvT. Belangrijke besluiten die het bestuur genomen heeft, hebben onder andere betrekking op:

- Jaarplan 2018
- Procuratieregeling
- Begroting 2019
- Treasuryjaarplan 2018
- Huurverhoging 2018
- Streefhuurbeleid
- Profielschets directeur0bestuurder
- Opdracht realisatie 20 appartementen
- Visie duurzaamheid
- Risicomanagement
- Investeringsstatuut en (des)investeringskader
- Opdracht visitatie

Beloning

Ellen van Beijsterveldt-Niels had tot 15 januari 2018 een fulltime dienstverband voor onbepaalde tijd.

Bedragen x € 1	2018	2017
	Mevr. M.P.H van Beijsterveldt-Niels	
Functiegegevens	Directeur-bestuurder	
Aanvang en einde functievervulling in 2018	01/01 – 15/01	01/01 – 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1	1
Dienstbetrekking?	ja	Ja
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	4.307	110.121
Beloningen betaalbaar op termijn	692	19.351
<i>Subtotaal</i>	<i>4.999</i>	<i>129.472</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	4.999	95.000

Bedragen x € 1	2018	2017
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.
Totale bezoldiging	4.999	129.472
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	Overgangsrecht is van toepassing met ingang van 01-01-2014	Overgangsrecht is van toepassing met ingang van 01-01-2014
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.

Per 15 januari 2018 is Ben Wouters benoemd tot directeur-bestuurder a.i.

bedragen x € 1	Dhr. B.J.A. Wouters
Functiegegevens	Directeur-bestuurder a.i.
Kalenderjaar	2018
Periode functievervulling in het kalenderjaar (aanvang – einde)	15/1 – 27/12
Aantal kalendermaanden functievervulling in het kalenderjaar	12
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	
Maximum uurtarief in het kalenderjaar	€ 182
Maxima op basis van de normbedragen per maand	€ 266.400
Individueel toepasselijke maximum gehele periode kalendermaand 1 t/m 12	€ 219.128
Bezoldiging	
Werkelijk uurtarief lager dan het (gemiddeld) maximum uurtarief?	Ja
Bezoldiging in de betreffende periode	€ 150.500
Totale bezoldiging gehele periode kalendermaand 1 t/m 12	€ 150.500
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
Totale bezoldiging, exclusief BTW	€ 150.500
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.

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

Integriteitscode en klokkenluiderregeling

Sinds 2010 heeft HE een integriteitscode en de bijbehorende klokkenluiderregeling. Alle medewerkers van HE hebben een verklaring integriteitscode ondertekend. In 2018 heeft HE de Integriteitscode en klokkenluiderregeling getoetst en aangepast aan de Wet Huis voor Klokkenluiders en de regeling 'Integriteitscode en Regeling omgaan met vermoeden misstand' vastgesteld.

Ondertekening

Nuenen, 17 april 2019

Was getekend,

Bas Maassen
directeur-bestuurder

DEEL C VERSLAG RAAD VAN TOEZICHT

1. INLEIDING

In dit governanceverslag legt de RvT verantwoording af over de wijze waarop invulling is gegeven aan de uitvoering van de toezichthoudende taken en bevoegdheden, governance en integriteit, samenstelling en deskundigheid van de RvT. Alsmede de adviserende rol en de rol als werkgever in 2018, het laatste jaar van ons ondernemingsplan 2016 t/m 2018 'Samen vooruit'. Een jaar waarin we naast onze eigen ambities en doelen weer moesten inspelen op diverse externe en interne ontwikkelingen. Zoals het vertrek van directeur-bestuurder Ellen van Beijsterveldt-Niels in januari en de daarop volgende oriëntatie op de toekomst van HE onder leiding van interim directeur-bestuurder Ben Wouters. Op basis van deze oriëntatie besloten we zelfstandig te blijven en hebben we onze koers voor de komende jaren bepaald en vastgelegd in een nieuw strategisch plan. De keuze voor zelfstandigheid betekende ook de start van een wervings- en selectieprocedure voor een nieuwe directeur-bestuurder. Deze is succesvol verlopen. Per 1 januari 2019 is Bas Maassen benoemd tot directeur-bestuurder. Rita Bevers is in december 2018 voor een periode van vier jaar herbenoemd als lid van de RvT. In 2018 is Edwin van Vliet als trainee actief geweest in de RvT.

2. VISIE OP TOEZICHT EN STURING

2.1 Actuele situatie met betrekking tot toezicht en toetsing

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

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

2.2 Governancecode

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

2.3 Implementatie van governance in het verslagjaar

Op het gebied van governance heeft de RvT in 2018 onder meer de onderstaande activiteiten uitgevoerd:

- Zelfevaluatie (met externe begeleiding)
- Permanente educatie
- Herbenoeming van Rita Bevers voor de periode van vier jaar
- Goedkeuring van het (des)Investeringskader en -statuut
- Benoeming van Ben Wouters tot directeur-bestuurder a.i. per 15 januari 2018
- Goedkeuring van het bod prestatieafspraken 2019 aan de gemeente Nuenen
- Benoeming van Bas Maassen tot directeur-bestuurder per 1 januari 2019
- Goedkeuring van de liquidatie van Ontwikkelingsmaatschappij Tweka VOF
- Goedkeuring van het Strategisch plan 2019
- Opdracht verleend aan Ecorys voor de visitatie in 2019
- Goedkeuring van de voorstellen met betrekking tot de zelfstandige toekomst van de corporatie

3. VERSLAG VANUIT TOEZICHTHOUDENDE ROL

3.1 Toezicht op strategie

Oriëntatie op toekomst HE

De RvT heeft de directeur-bestuurder a.i. de vraag voorgelegd om een interne en externe oriëntatie te verrichten op de toekomst van de corporatie. Dit om beter zicht te krijgen op de wenselijke ontwikkeling van de organisatie en de daarmee samenhangende keuze voor het wel of niet werven van een nieuwe directeur-bestuurder. De uitkomsten van deze oriëntatie hebben geleid tot het besluit om zelfstandig te blijven en versterking te zoeken waar nodig. Dit doen we door samen te werken met collega-corporaties, het ontwikkelen van competenties in de organisatie en het zoeken naar slimme manieren van samenwerking met andere partijen, om optimaal gebruik te maken van hun kennis en kunde. De keuze voor zelfstandig blijven betekende ook de start van de wervings- en selectieprocedure voor een nieuwe directeur-bestuurder.

Ondernemingsplan

De ambities voor de periode 2016 t/m 2018 zoals beschreven in het ondernemingsplan 'Samen vooruit' worden jaarlijks vertaald in concrete acties en opgenomen in het jaarplan. De RvT monitort de realisatie van het ondernemingsplan onder meer via kwartaalrapportages. Ondanks de relatief korte planperiode van drie jaar sloten onze visie en ambities niet meer aan bij de actuele ontwikkelingen. Om die reden is besloten de methodiek te wijzigen. Toewerken naar een strategisch eindresultaat, maar dat resultaat wel jaarlijks opnieuw bezien en zo nodig bijstellen. In 2018 heeft HE een nieuw strategisch plan opgesteld. Jaarlijks wordt getoetst of de visie en ambities bijgesteld moeten worden en/of er andere thema's zijn die extra aandacht nodig hebben.

Omzetting vereniging in stichting

In november 2017 namen de leden van de vereniging het besluit Woningbouwvereniging HE om te zetten in Woningstichting HE. De formele omzetting vond plaats op 3 april 2018.

Woningwet en Veegwet

HE voldoet aan de eisen van de Woningwet en de Veegwet.

3.2 Toezicht op financiële en operationele prestaties

Op 26 juni 2018 heeft de RvT de jaarrekening 2017 en het accountantsverslag besproken met de directeur-bestuurder, de manager Financiën van HE en de externe accountant en deze vervolgens vastgesteld

In de vergaderingen van 14 mei 2018, 30 augustus 2018 en 25 oktober 2018 zijn de respectievelijke 1^e, 2^e en 3^e kwartaalrapportages besproken in de RvT, in aanwezigheid van de manager Financiën en de directeur-bestuurder.

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

In de vergadering van 30 augustus 2018 is besloten om de accountantscontrole in 2019 door de huidige accountant, Baker Tilly, uit te laten voeren. Zie ook paragraaf 3.6.

Tijdens de vergadering van 13 december 2018 besprak de RvT de uitkomsten van de interim controle en de managementletter. Tevens heeft de RvT tijdens deze vergadering kennis genomen van het auditrapport van de accountant Beoordeling van de administratieve organisatie en interne beheersing rondom projecten en verkopen. Om deze audit was verzocht door de AW. De audit leverde geen bijzondere aandachtspunten op. Een tweetal adviezen is direct opgevolgd.

3.3 Toezicht op volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties

Volkshuisvestelijk

De RvT onderkent dat HE voor de primaire doelgroep transparant moet zijn in haar handelen en dat zij haar rol en taak telkens weer bevestigd moet zien door haar primaire stakeholders: huurders en gemeente. In 2018 was sprake van een goede relatie met het HP. Het HP wordt actief betrokken bij het beleid en de keuzes die HE maakt.

In 2018 is gewerkt aan de uitvoering van de gemaakte afspraken uit de in 2017 gesloten vaststellingsovereenkomst met de gemeente.

Afspraken over de bijdragen van HE aan het volkshuisvestingsbeleid van de gemeente zijn vastgelegd in de prestatieafspraken 2017-2020 met de gemeente en de overige corporaties in Nuenen en hun huurdersorganisaties. Het bod dat HE jaarlijks aan de gemeente en het Huurdersplatform stuurt, is op 26 juni goedgekeurd door de RvT. Hiermee geeft HE aan wat haar ambities zijn op de diverse thema's en welke bijdrage zij kan leveren aan het volkshuisvestelijk beleid van de gemeente in 2019 met een doorkijk naar de jaren daarna.

Klachtenafhandeling

HE is aangesloten bij de Regionale Geschillencommissie Wonen. Het bestuur heeft op 2018 aan de RvT verslag uitgebracht over de werkzaamheden van de klachtencommissie in 2017. De RvT heeft geconcludeerd dat het systeem voor de afhandeling van de klachten goed heeft gefunctioneerd.

In 2018 is er één klacht van een huurder van HE doorgezet naar de geschillenadviescommissie. Voordat de commissie een uitspraak had gedaan, is HE in overleg met de huurder tot een overeenstemming gekomen.

Visitatie

In 2015 heeft HE zich laten visiteren door Pentascope. De opvolgingsacties zijn uitgevoerd in de ondernemingsplanperiode 2016 t/m 2018. Conform de Governancecode Woningcorporaties en de Woningwet laten corporaties zich vierjaarlijks visiteren. In 2018 is de visitatie 2019 voorbereid. Na een zorgvuldig doorlopen selectietraject heeft de RvT samen met de directeur-bestuurder opdracht verstrekt aan Ecorys voor het uitvoeren van de visitatie 2019.

WNT-instelling

Vanaf 2018 voldoet HE aan de verplichting jaarlijks voor 1 juli de bezoldigingsgegevens van hun bestuur en commissarissen van het afgelopen jaar via internet bekend te maken. Dit moet voor een periode van tenminste 7 jaar. Deze verplichting geldt voor alle WNT-instellingen.

3.4 Toezicht op risicobeheersing

In het kader van de risicobeheersing is vanwege de omvang van de RvT geen aparte auditcommissie ingesteld. Eric Rijnders fungeert in de praktijk als eerste aanspreekpunt ten aanzien van risicobeheersing. De RvT hecht veel waarde aan het in kaart brengen van risico's en de bijbehorende beheersmaatregelen.

In 2017 heeft HE uitwerking gegeven aan risicomanagement in de vorm van een strategiekaart waaraan risico's gekoppeld zijn. In 2018 heeft HE gewerkt aan de implementatie en verankering van de strategiekaart in de organisatie. In september 2018 heeft de RvT een training risicomanagement gevolgd. Tijdens deze training heeft RvT inzicht gekregen in de systematiek en de resultaten van de implementatie van risicomanagement bij HE. In 2019 herijkt HE de strategiekaart en de bijbehorende risico's. Met de RvT vindt nog een gesprek plaats over de risicotolerantie en risicobereidheid.

3.5 Toezicht op verbindingen

HE beschikt in het verslagjaar over drie verbindingen. Beleid is het afbouwen van deze verbindingen.

Combibouw is een 100% dochter van HE. Deze BV is mede aandeelhouder (20%) van BouwCombinatie Nuenen BV (hierna BCN). Binnen BCN resteert alleen nog een laatste financiële afwikkeling tussen de vennoten. De liquidatie van BCN vindt naar verwachting plaats in 2019.

Tevens is Combibouw medevenoot (50%) van Ontwikkelingsmaatschappij Tweka v.o.f. Deze v.o.f. is eigenaar van een ontwikkellocatie. De RvT verleende op 13 december 2018 goedkeuring aan de ontbinding van de v.o.f. De v.o.f is daarop nog in 2018 opgeheven.

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

3.6 Opdrachtgeverschap externe auditor

HE heeft in 2011 een overeenkomst gesloten met accountant Baker Tilly voor de controlejaren 2012 t/m 2015. Zowel in 2016 als in 2017 is besloten om de overeenkomst met de huidige accountant met een jaar te verlengen. In 2017 is verkend of bij de aanbesteding voor een nieuwe accountant, gezamenlijk optrekken met andere (regionale) corporaties voordelen opleveren. Het traject heeft niet tot het gewenste resultaat geleid. Dit en onze positieve ervaringen met de accountant waren voor de RvT aanleiding om akkoord te gaan met het besluit de controle over 2018 nog door Baker Tilly te laten uitvoeren. Belangrijke overweging was dat 2018 voor HE een overgangsjaar was onder leiding van een interim directeur-bestuurder. De aanbesteding voor een nieuwe accountant vindt in 2019 plaats.

Audit processen verkoop en projecten

Op verzoek van de Autoriteit woningcorporaties (Aw) heeft HE de accountant opdracht gegeven een controle uit te voeren op de administratieve organisatie en de interne beheersing van de processen verkopen en projecten. Het betreft opzet, bestaan en werking van de interne beheersing rondom deze processen. De accountant heeft een tweetal adviezen gegeven die meteen door HE zijn opgevolgd. Tijdens de vergadering van 13 december heeft de RvT kennis genomen van de bevindingen van de accountant.

3.7 Invulling werkgeversrol voor bestuur

In juni 2015 benoemde de RvT de zittende directeur, Ellen van Beijsterveldt-Niels, tot directeur-bestuurder. Eind 2017 kondigde zij haar vertrek aan per 15 januari 2018. Op 9 januari namen de RvT en de medewerkers afscheid en bedankten zij haar voor haar inzet en toewijding in de afgelopen jaren.

Vanwege het vertrek van de directeur-bestuurder, is de RvT op zoek gegaan naar tijdelijke vervanging. De RvT heeft in januari 2018 Ben Wouters benoemd tot directeur-bestuurder a.i. voor de periode van maximaal één jaar.

Ben Wouters heeft in opdracht van RvT de wervings- en selectieprocedure voor de nieuwe directeur-bestuurder begeleid. Er is een nieuwe profielschets opgesteld, waarna de vacature breed is uitgezet. De interim bestuurder heeft een voordracht van kandidaten gedaan aan de RvT. Twee leden van de RvT, de directeur-bestuurder a.i. en een medewerker hebben met drie kandidaten een gesprek gevoerd. Op 12 oktober had de remuneratiecommissie een gesprek met Bas Maassen. Nadat de Aw een positieve zienswijze had afgegeven op basis van de afgenomen fit en proper test, benoemde de RvT in de vergadering van 25 oktober Bas Maassen tot directeur-bestuurder per 1 januari 2019 voor een periode van vier jaar.

In de vergadering van 13 december heeft de RvT Rita Bevers herbenoemd voor een periode van 4 jaar tot lid van de RvT van HE. Voorafgaand werd een positieve zienswijze op de herbenoeming van de Aw ontvangen.

Beloningskader en beloning

Voor de honorering van de directeur-bestuurder en de toezichhouders 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 € 98.000. Voor topfunctionarissen zonder dienstbetrekking geldt een specifieke normering voor de eerste twaalf kalendermaanden waarin de functie werd vervuld. Deze normering bestaat uit twee onderdelen: of een maximum uurtarief (€ 219.128) of een maximum gebaseerd op het aantal kalendermaanden waarin is gewerkt (€ 266.400). De beloning van de directeur-bestuurder en de directeur-bestuurder a.i. in 2018 wordt verantwoord in paragraaf 6.5 van het Volkshuisvestingsverslag in deel B. De beloning van de RvT staat in paragraaf 4.3 van dit verslag.

3.8 Organisatiecultuur en integriteit

De RvT is tevreden over de open en integere cultuur van de organisatie. Op formele en informele momenten heeft zij kennis kunnen maken met de werknemers van HE. HE beschikt over een integriteitscode en een bijbehorende klokkenluiderregeling. Medewerkers, bestuur en de leden van de RvT hebben een verklaring bij de integriteitscode getekend. Door ondertekening verklaren ze te handelen naar de beschreven normen en waarden en richtlijnen. Elke twee jaar wordt de integriteitscode geëvalueerd en zo nodig bijgesteld. De code staat op de website. In 2018 was er geen sprake van een tegenstrijdig belang.

Vertrouwenspersoon

In het kader van de integriteitscode en klokkenluiderregeling en de Gedragscode ongewenst gedrag heeft HE een vertrouwenspersoon benoemd. Ben Wouters was de vertrouwenspersoon van HE. Vanwege zijn benoeming tot directeur-bestuurder a.i. heeft HE in januari 2018 Wim Metsemakers tot nieuwe vertrouwenspersoon benoemd.

3.9 Conclusies werkgeversrol

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

4. OVER DE RAAD VAN TOEZICHT

4.1 Samenstelling

Profielchetsen

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

Benoeming

De RvT bestaat uit drie commissarissen. In 2018 is Edwin van Vliet als trainee toegevoegd aan de RvT voor de periode van het kalenderjaar.

Schema samenstelling & rooster van aftreden

Mevr. drs. M.A.J. (Marlie) Bongaerts	Voorzitter RvT
Deskundigheidsprofiel:	Volkshuisvesting, wonen en vastgoed
Lidmaatschap commissies:	Lid remuneratiecommissie
Huidige functie:	Manager Regie gemeente Tilburg
Nevenfuncties:	Gecommitteerde Fontys/Avans Juridische Hogeschool
Geboortedatum:	19 juni 1980
Benoeming:	8 december 2014
Herbenoemd:	8 december 2016
Datum aftreden:	8 december 2020
Dhr. mr. drs. E.S. (Eric) Rijnders	Vicevoorzitter RvT
Deskundigheidsprofiel:	Financieel-economisch, juridisch
Lidmaatschap commissies:	Geen
Huidige functie:	Directeur Stichting Janivo
Nevenfuncties:	Lid RvC Rendo Groep NV Lid RvC Woningstichting Centrada Lid RvC NV Bergkwartier Lid RvC Stichting Monumentenwacht Noord-Brabant Lid RvT Stichting Vitus Zuid Lid RvT Stichting DBF Lid RvT Stichting Nederlands Helsinki Comité Lid bestuur Stichting Donateurs Kasteel De Slangenburg Lid bestuur Nederlandse Kastelen Stichting Lid Commissie Toezicht Arrestantenzorg Midden-Nederland Voorzitter monumentencommissie gemeente Oldebroek
Geboortedatum:	31 augustus 1965
Benoeming:	8 december 2014
Herbenoemd	8 december 2017
Datum aftreden:	8 december 2021
Mevr. H.J.A.M. (Rita) Bevers, MSc.	Lid RvT (op voordracht van de huurders benoemd)
Deskundigheidsprofiel:	Sociaal, maatschappelijk, zorg en welzijn
Lidmaatschap commissies:	Voorzitter remuneratiecommissie
Huidige functie:	Directeur Stichting Opmaat
Nevenfuncties:	Geen
Geboortedatum:	7 februari 1960
Benoeming:	8 december 2014
Herbenoeming:	8 december 2018
Datum aftreden:	8 december 2022

4.2 Functioneren

Integriteit en onafhankelijkheid

Ieder lid van de RvT dient te handelen volgens de integriteitsverklaring die hij/zij heeft ondertekend. Door deze ondertekening geeft een toezichthouder aan dat hij of zij zich in het verleden, het heden en in de toekomst integer en in overeenstemming met de hiertoe opgestelde wet- en regelgeving en bedrijfsregels heeft en zal gedragen. Bij de benoeming van nieuwe 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 2018 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. De RvT is aanwezig geweest bij de bijeenkomst met de oud-leden van de vereniging. Er is een huurdercommissaris, Rita Bevers, die nauw betrokken is bij het HP en minimaal één keer per jaar aanwezig is bij het overleg met het HP. Rita Bevers sluit tevens minimaal één keer per jaar aan bij het personeelsoverleg.

Informatievoorziening

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

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

Introductieprogramma

In het kader van een introductieprogramma van trainee Edwin van Vliet hebben er diverse gesprekken met de werkorganisatie HE plaatsgevonden.

Lidmaatschappen

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

Zelfevaluatie

De RvT bespreekt ten minste één keer per jaar het eigen functioneren (in termen van effectiviteit en efficiëntie) en dat van de individuele leden van de RvT. Tenminste eens per twee jaar doet de RvT dat onder onafhankelijke, externe begeleiding. In december 2018 heeft de RvT zelf de zelfevaluatie uitgevoerd onder begeleiding van La-Zarza. Naar aanleiding van deze evaluatie is de RvT tot de conclusie gekomen dat de RvT goed functioneert, in een goede balans tussen vertrouwen en kritische zin. Het verslag van de zelfevaluatie is gearchiveerd.

Permanente educatie

Alle leden van de RvT hebben voldaan aan het Reglement Permanente Educatie van de VTW. In 2018 gold voor de commissarissen een minimum van 5 PE-punten, waaraan voldaan is.

Overzicht behaalde PE-punten in 2018

Datum	Cursus	Mw. M.A.J. Bongaerts	Dhr. E.S. Rijnders	Mw. H.J.A.M. Beyers
25/6/2018	Themabijeenkomst Van Bedrijfswaarde naar Beleidswaarde		4	
20/04/2018	Werkgeverstaken van de RvC			5
30/08/2018	Training Treasury	2	2	2
31/08/2018	Toezicht op financiële sturing met focus op doelstellingen en continuïteit	1		
18/09/2018	Training risicomanagement	2	2	2
26/11/2018	Themabijeenkomst duurzaamheid			2
Totaal aantal PE-punten		5	8	11

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 € 98.000. De bezoldiging is onafhankelijk van de prestaties van de corporatie en daarmee is het onafhankelijk functioneren van de RvT gewaarborgd.

bedragen x € 1	Mw. M.A.J. Bongaerts	Dhr. E.S. Rijnders	Mw. H.J.A.M. Beyers
Functiegegevens	Voorzitter	Vicevoorzitter	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2018	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12
Bezoldiging			
Totale bezoldiging	11.350	7.550	7.550
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum WNT	14.700	9.800	9.800
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
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 2017

bedragen x € 1	Mw. M.A.J. Bongaerts	Dhr. E.S. Rijnders	Mw. H.J.A.M. Bevers
Functiegegevens	Voorzitter	Vicevoorzitter	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2017	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12
Bezoldiging			
Totale bezoldiging	9.755	6.405	6.405
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum WNT	14.250	9.500	9.500
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum VTW 2017	10.975	7.315	7.315
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum VTW 2018	11.350	7.550	7.550

4.4 Vergaderingen, overig

Vergader- en besluitenschema

In totaal heeft de RvT in 2018 zevenmaal vergaderd in het bijzijn van de directeur-bestuurder. Onderstaand een overzicht van de vergaderdata met de belangrijkste onderwerpen.

Vergaderdatum	Belangrijkste onderwerpen
08-02-2018	Benoeming directeur-bestuurder a.i., verkoop museum, trainee RvT
05-04-2018	Jaarverslag, streefhuurbeleid, huurverhoging 2018, treasurystatuut en treasuryjaarplan, vergoeding RvT
14-05-2018	1 ^e kwartaalrapportage, bijeenkomst met oud-leden, oriëntatie toekomst HE
26-06-2018	Voorgenomen activiteiten 2019 (bod aan gemeente), jaarverslag, accountantsverslag, aanbesteding twee projecten (realisatie 20 appartementen)
30-08-2018	Duurzaamheidsvisie, uitgangspunten begroting 2019-2023, 2 ^e kwartaalrapportage 2018, verkoop grondlocatie + turnkey-afname van 16 huurappartementen, investeringskader vastgoed, accountantskeuze, opdracht zelfevaluatie
25-10-2018	Verkooplijst, begroting 2019-2023, 3 ^e kwartaalrapportage, van kwartaal naar tertiaalrapportages, benoeming directeur-bestuurder
13-12-2018	Afronding oriëntatie toekomst HE, strategisch plan 2019, opdracht visitatie, liquidatie Tweka v.o.f., managementletter, auditrapport processen projecten en verkopen, procuratieregeling, herbenoeming Rita Bevers.

Overleg met huurders(vertegenwoordiging)

Het contact met het HP verloopt primair via de directeur-bestuurder en de manager klant en markt. Toezichthouder Rita Bevers, die op voordracht van de huurders is benoemd houdt voeling met de huurdersvertegenwoordiging over de kwaliteit van het overleg met de organisatie. Op 5 juni 2018 heeft Rita Bevers overlegd met het Huurdersplatform. Tijdens dit

overleg is over een aantal inhoudelijke zaken gesproken en is geconcludeerd dat de samenwerking tussen HP, RvT en bestuur zeer goed is.

Het jaarlijkse overleg tussen de RvT, directeur-bestuurder en het HP vond plaats op 25 oktober. De RvT is van mening dat de betrokkenheid en inzet van de huurdersorganisatie van HE goed is en ook dat de kwaliteit van het overleg met tussen de huurdersorganisatie en HE intensief en constructief is.

Bijeenkomst oud-leden

Op 3 april 2018 vond de omzetting plaats van Woningbouwvereniging HE in Woningstichting HE. Om het bijna 100 jarig bestaan van de vereniging af te ronden, heeft er op 16 mei een bijeenkomst met oud-leden plaatsgevonden. De RvT was hierbij aanwezig.

Overleg Ondernemingsraad (hierna OR)

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

Overleg met overige stakeholders

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

5. TOT SLOT

5.1 Vooruitblik

De komende periode werkt HE aan de verdere uitwerking van haar ambities en doelen op de thema's uit het strategisch plan 2019:

1. Bieden opvallende dienstverlening
2. Versnelling transformatie/verduurzaming
3. Richting geven aan samenwerken
4. Groeiende en bloeiende organisatie
5. Waarborgen financiële continuïteit

Uiteraard blijft HE zich onverminderd inzetten voor de beschikbaarheid en betaalbaarheid van sociale huurwoningen in Nuenen. Met daarbij bijzondere aandacht voor de bijzondere doelgroepen zoals ouderen, statushouders en woonwagenbewoners.

5.2 Dankwoord

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

Namens de RvT van HE,

Was getekend,

drs. M.A.J. Bongaerts
voorzitter

Was getekend,

mr. drs. E.S. Rijnders
vicevoorzitter

Was getekend,

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

5.3 Slotverklaring

De directeur-bestuurder heeft het jaarverslag over 2018 opgemaakt, met daarin opgenomen de jaarrekening. Accountant Baker Tilly heeft het jaarverslag gecontroleerd en van een goedkeurende controleverklaring voorzien. De RvT heeft daarop in zijn vergadering van 17 april 2019 het jaarverslag vastgesteld. De RvT verleent decharge aan het bestuur voor het gevoerde beleid.

JAARREKENING

1. KENGETALLEN

Boekjaar	2018	2017	2016	2015	2014
Woningen en woongebouwen	1.359	1.362	1.365	1.370	1.377
Garages en parkeerplaatsen	116	116	119	120	122
MOG	19	19	28	28	26
BOG	4	4	5	5	6
Overige	2	2	3	3	2
Totaal verhuureenheden	1.500	1.503	1.520	1.526	1.533
Aantal verhuureenheden gewogen	1.425	1.428	1.450	1.456	1.460
Aantal verhuureenheden gewogen gemiddeld	1.427	1.439	1.453	1.458	1.453
Specificatie woningvoorraad naar huurklasse					
Goedkope woningen	207	244	187	192	121
Betaalbare woningen	923	862	914	914	872
Dure woningen < huurtoeslaggrens	204	228	248	247	365
Dure woningen > huurtoeslaggrens	25	28	16	17	19
Totaal woningen en woongebouwen	1.359	1.362	1.365	1.370	1.377
Mutaties verhuureenheden					
Verkoop	-3	-17	-5	-12	-6
Sloop	0	0	-1	0	-3
Nieuwbouw	0	0	0	0	0
Overige correctie	0	0	0	5	9
Totaal mutatie verhuureenheden	-3	-17	-6	-7	0
Cijfers verhuur en incasso					
Verhuringen	94	101	89	84	88
Mutatiegraad	6,92	7,42	6,52	6,13	6,39
Leegstaande woningen (> 3mnd)	0	1	1	1	1
Huurachterstand in %	0,15	0,18	0,35	0,65	0,47
Huurderving in %	0,52	0,43	0,50	0,49	0,73
Cijfers personeelsbezetting (formatieplaatsen)					
Directie	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Beleid en Ondersteuning	1,5	1,5	1,3	1,4	1,4
Financiën	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0
Klant en Markt	6,0	6,0	5,0	5,0	4,6
Totaal	11,5	11,5	10,3	10,4	10,0
Aantal vhe per fte	130	131	147	147	154
Salarissen en sociale lasten per fte in €	62.957	58.783	68.058	71.058	76.884
Salarissen en sociale lasten per gewogen vhe in €	508	473	483	508	524

KENGETALLEN (vervolg)

Boekjaar	NORM	2018	2017	2016	2015	2014
Kengetallen financiële continuïteit						
Solvabiliteit (beleidswaarde)	>20,0	36,6	25,8	-	-	-
Loan to value (beleidswaarde)	<75,0	64,8	83,6	-	-	-
Interest Coverage Rate (kasstroom)	>1,4	1,7	1,6	1,9	1,7	1,5
Dekkingsratio (marktwaarde DAEB)	<70,0	34,2	40,3	46,1	62,6	68,8
Renterisico	<15,0	6,2	7,6	3,6	10,0	3,4
Rentabiliteit eigen vermogen		13,0	2,0	39,8	0,5	9,3
Rentabiliteit vreemd vermogen		3,9	3,9	3,9	4,1	4,0
Rentabiliteit totale vermogen		8,4	1,2	22,4	0,2	4,3
Financiële cijfers per gewogen vhe in €						
Reparatieonderhoud		298	257	241	229	210
Mutatieonderhoud		102	136	119	250	134
Incidenteel onderhoud		346	245	127	-	-
Planmatig onderhoud		821	761	565	652	451
Totale onderhoudslasten		1.566	1.399	925	1113	784
Overige bedrijfslasten		1.961	3.371	2.112	1.568	1.791
Netto operationele kasstroom		1.354	1.254	1.966	1.746	1.314
Rentelasten		1.959	2.034	2.201	2.442	2.524
Externe financiering		44.573	47.253	54.906	56.473	61.962
Bedrijfsresultaat		16.215	3.794	30.209	2.923	3.371
Jaarresultaat		12.396	1.667	31.700	260	842
Eigen vermogen		95.028	82.459	79.566	47.669	9.040
Marktwaarde in verhuurde staat		133.171	119.761	122.318	-	-
Beleidswaarde		68.827	56.495	-	-	-
WOZ-waarde		167.069	166.718	159.159	162.493	162.340

137.

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

1.1 Berekeningswijze kengetallen financiële continuïteit

Solvabiliteit

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

2018: $((135.415 - 189.768 + 98.078) : (211.315 - 189.768 + 98.078)) \times 100 = 36,6$

2017: $((117.751 - 171.018 + 80.675) : (196.646 - 171.018 + 80.675)) \times 100 = 25,8$

Loan to Value

(schuldrestant leningen : beleidswaarde vastgoedbezit) x 100 %

2018: $((52.829 + 10.687) : 98.078) \times 100 = 64,8$

2017: $((62.516 + 4.961) : 80.675) \times 100 = 83,6$

Interest Coverage Rate

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

$$2018: (1.929 + 2.827 - 83) : 2.827 = 1,7$$

$$2017: (1.790 + 3.191 - 44) : 3.191 = 1,6$$

Dekkingsratio

Schuldrestant WSW-geborgde leningen : marktwaarde Daeb-vastgoedbezit x 100 %

$$2018: ((52.829 + 10.687) : 185.827) \times 100 = 34,2$$

$$2017: ((62.516 + 4.961) : 167.255) \times 100 = 40,3$$

Renterisico

Aflossingen minus nieuwe leningen : schuldrestant WSW-geborgde leningen

$$2018: ((4.961 - 1.000) : (52.829 + 10.687)) \times 100 = 6,2$$

$$2017: ((5.136 - 0) : (62.516 + 4.961)) \times 100 = 7,6$$

Rentabiliteit eigen vermogen

(Resultaat : eigen vermogen einde boekjaar) x 100 %

$$2018: (17.664 : 135.415) \times 100 = 13,0$$

$$2017: (2.380 : 117.751) \times 100 = 2,0$$

Rentabiliteit vreemd vermogen

(rentelasten : gemiddelde schuldrestant leningen) x 100 %

$$2018: (2.791 : ((63.516 + 67.477) : 2)) \times 100 = 3,9$$

$$2017: (2.904 : ((67.477 + 79.613) : 2)) \times 100 = 3,9$$

Rentabiliteit totaal vermogen

(Resultaat : totaal vermogen) x 100 %

$$2018: (17.664 : 211.315) \times 100 = 8,4$$

$$2017: (2.380 : 196.646) \times 100 = 1,2$$

1.2 Definities kengetallen financiële continuïteit

Solvabiliteit

Dit kengetal geeft aan in welke mate op langere termijn aan de financiële verplichting kan worden voldaan. Het eigen vermogen vormt als het ware een buffer die de verschaffers van het vreemde vermogen beschermt in het geval van calamiteiten.

Loan to value (LTV)

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

Interest-coverage ratio (ICR)

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

Dekkingsratio

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

Renterisico

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

Rentabiliteit eigen vermogen (REV)

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

Rentabiliteit vreemd vermogen (RVV)

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

Rentabiliteit totaal vermogen (RTV)

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

2. BALANS (VÓÓR RESULTAATBESTEMMING)

ACTIVA

<i>Bedragen x € 1.000</i>	31-12-2018	31-12-2017
Vaste activa		
1.0 Vastgoedbeleggingen		
1.1 Daeb-vastgoed in exploitatie	185.827	167.255
1.2 Niet-daeb-vastgoed in exploitatie	3.941	3.763
1.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (VOV)	8.848	8.663
1.4 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.011	1.085
Totaal materiële vaste activa	199.627	180.766
2.0 Materiële vaste activa		
2.1 Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie	1.582	1.660
Totaal materiële vaste activa	1.582	1.660
3.0 Financiële vaste activa		
3.1 Deelnemingen	0	0
3.2 Vorderingen op groepsmaatschappijen	384	436
3.3 Latente belastingvorderingen	2.830	5.473
Totaal financiële vaste activa	3.214	5.909
Totaal vaste activa	204.423	188.335
Vlottende activa		
4.1 Voorraden	4.637	3.897
4.2 Onderhanden project	0	0
4.3 Vorderingen		
4.3.1 Huurdebiteuren	56	61
4.3.2 Gemeente Nuenen	108	14
4.3.3 Vorderingen op groepsmaatschappijen	0	40
4.3.4 Belastingen	2	0
4.3.5 Overige vorderingen	264	511
4.3.6 Overlopende activa	38	37
Totaal vorderingen	468	663
4.4 Liquide middelen	1.787	3.751
Totaal vlottende activa	6.892	8.311
Totaal algemeen	211.315	196.646

PASSIVA

<i>Bedragen x € 1.000</i>	31-12-2018	31-12-2017
5.0 Eigen vermogen		
5.1 Herwaarderingsreserve	100.118	83.877
5.2 Overige reserve	17.633	31.494
5.3 Resultaat boekjaar	17.664	2.380
Totaal eigen vermogen	135.415	117.751
6.0 Voorziening onrendabele investeringen	0	0
7.0 Langlopende schulden		
7.1 Leningen overheid	2.845	3.213
7.2 Leningen kredietinstellingen	49.984	59.303
7.3 Verplichtingen onroerende zaken (VOV)	8.731	8.615
Totaal langlopende schulden	61.560	71.131
Totaal passiva exclusief kortlopende schulden	196.975	188.882
8.0 Kortlopende schulden		
8.1 Schulden aan overheid	368	352
8.2 Schulden aan kredietinstellingen	10.319	4.609
8.3 Schulden aan leveranciers	972	565
8.4 Belastingen en premies sociale verzekeringen	104	67
8.5 Schulden ter zake van pensioenen	0	0
8.6 Overige schulden	5	5
8.7 Overlopende passiva	2.572	2.166
Totaal kortlopende schulden	14.340	7.764
Totaal kortlopende schulden	14.340	7.764
Totaal generaal	211.315	196.646

3. WINST- EN VERLIESREKENING

<i>Bedragen in € 1.000</i>		2018	2017
9.1	Huuropbrengsten	10.242	10.556
9.2	Opbrengsten servicecontracten	151	156
9.3	Lasten servicecontracten	-151	-156
9.5	Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-1.173	-796
9.6	Lasten onderhoudsactiviteiten	-2.402	-2.152
9.7	Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-1.755	-1.551
Netto resultaat exploitatie vastgoed		4.912	6.057
10.1	Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
10.2	Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
10.3	Toegerekende organisatiekosten	0	0
10.4	Toegerekende financieringskosten	0	0
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		0	0
11.1	Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.509	11.758
11.2	Toegerekende organisatiekosten	0	0
11.3	Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.419	-11.181
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		90	577
12.1	Overige waardeveranderingen vastgoed	-1.107	0
12.2	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed	19.283	1.787
12.3	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed VOV	86	120
12.4	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed verkoop	315	-56
Waardeveranderingen vastgoed		18.577	1.851
13.1	Opbrengsten overige activiteiten	0	0
13.2	Kosten overige activiteiten	0	0
Netto resultaat overige activiteiten		0	0
14.0	Overige organisatiekosten	-458	-3.050
15.0	Leefbaarheid	-14	-17
16.1	Waardeveranderingen van financiële vaste activa	0	0
16.2	Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren	0	0
16.3	Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	43	42
16.4	Rentelasten en soortgelijke onkosten	-2.791	-2.904
Saldo financiële baten en lasten		-2.748	-2.862
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belasting		20.359	2.556
17.1	Belastingen buitengewoon resultaat	-2.643	-134
17.2	Resultaat deelneming	-52	-42
Resultaat na belastingen		17.664	2.380

4. KASSTROOMOVERZICHT

<i>Bedragen x € 1.000</i>	2018	2017
Huren	9.920	10.714
Vergoedingen servicecontracten	199	210
Overige bedrijfsontvangsten	12	26
Rente ontvangsten	83	44
Ontvangsten	10.214	10.994
Personeelsuitgaven	721	645
Onderhoudsuitgaven	2.019	2.107
Uitgaven servicecontracten	135	151
Overige bedrijfsuitgaven	1.264	2.003
Rente uitgaven	2.827	3.191
Sectorspecifieke heffing	109	8
Verhuurderheffing	1.201	1.081
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	9	18
Vennootschapsbelasting	0	0
Uitgaven	8.285	9.204
Kasstroom uit operationele activiteiten	1.929	1.790
Verkoopontvangsten best. huur, woon- en niet woon	855	2.035
Verkoopontvangsten woongelegenheden VOV	624	749
Verkoopontvangsten overig (voorraden)	345	675
Desinvesteringen mva	1.824	3.459
Nieuwbouw huur, woon- en niet woon	-664	-47
Aankoop woongelegenheden VOV voor doorverkoop	-1.002	-513
Investeringen overig	-23	-50
Externe kosten bij verkoop	-67	-75
Investeringen mva	-1.756	-685
Ontvangsten en uitgaven fva	0	0
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	68	2.774
Nieuwe leningen	1.000	0
Aflossing geborgde leningen	-4.961	-5.136
Aflossing niet geborgde leningen	0	0
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-3.961	-5.136
Mutatie liquide middelen	-1.964	-572
Liquide middelen per 1 januari	3.751	4.323
Mutatie liquide middelen	-1.964	-572
Liquide middelen per 31 december	1.787	3.751

5. TOELICHTING BEHORENDE TOT DE JAARREKENING

Algemeen

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

Verslaggevingsperiode

Deze jaarrekening heeft betrekking op het boekjaar 2018, dat is geëindigd op balansdatum 31 december 2018.

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 Burgerlijk Wetboek waarbij uitsluitend de afdelingen 2 tot en met 6, 8, 10, 11, 13 en 16 van overeenkomstige toepassing zijn. In artikel 30 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (BTIV) zijn de niet van toepassing zijnde artikelen van Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek opgenomen.

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

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

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

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

6. GRONDSLAGEN VAN WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van marktwaarde in verhuurde staat. Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop ze betrekking hebben. Winsten worden slechts opgenomen voor zover zij op balansdatum zijn gerealiseerd. Verplichtingen en mogelijke verliezen, die hun oorsprong vinden voor het einde van het verslagjaar, worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

Grondslagen voor consolidaties

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

De direct en indirect gehouden kapitaalbelangen betreffen de volgende rechtspersonen:

Naam	Combibouw Nuenen BV	Bouw Combinatie Nuenen BV
Plaats	Nuenen, Gerwen en Nederwetten	Nuenen
Belang HE	100%	0%
Belang Combibouw	0%	20%
Eigen vermogen*	-623.000	264.000

* Ten aanzien van het vermogen van de rechtspersoon zoals hierboven opgenomen wordt opgemerkt dat dit het vermogen betreft volgens de (concept) jaarrekeningen 2018. Naar de mening van HE is het hieraan gerelateerde risico beperkt in materialiteit.

Oordelen en schattingen

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

Vergelijkbaarheid

De verantwoording van lasten exploitatie vastgoed in de winst- en verliesrekening over 2017 zijn geherrubriceerd teneinde vergelijkbaarheid met 2018 mogelijk te maken. Het betreft de herrubricering van bedrijfslasten welke toegerekend zijn aan overige organisatiekosten. Deze toerekeningen zijn uitgevoerd conform de handleiding "toepassen functionele indeling winst- en verliesrekening bij corporaties verslagjaar 2018".

De volgende bedrijfslasten zijn toegerekend aan overige organisatiekosten.
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 wat de corporatie voor haar rekening neemt

Presentatie- en functionele valuta

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

6.1 Grondslagen voor waardering van activa en passiva

Algemeen

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

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

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

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

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

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

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

De in de vaste activa administratie opgenomen complexen hebben betrekking op gelijksoortige eenheden die in een bepaald jaar zijn opgeleverd. Clustering van eenheden heeft, behoudens op complexniveau, niet plaatsgevonden. De onroerende zaken in exploitatie worden op objectniveau geclassificeerd naar Daeb en niet-Daeb vastgoed, rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

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

Toepassing basisvariant marktwaarde

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

Financiële instrumenten

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

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

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

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

Bijzondere waardeverminderingen financiële activa

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

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

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

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

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

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

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

Bijzondere waardeverminderingen van vaste activa

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

Wanneer de boekwaarde van een actief (of een kasstroom genererende eenheid) hoger is dan de realiseerbare waarde, wordt een bijzonder waardeverminderingverlies verantwoord voor het verschil tussen de boekwaarde en de realiseerbare waarde. Indien sprake is van een bijzonder waardeverminderingverlies 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 waardeverminderingverlies is verminderd. Als een dergelijke indicatie aanwezig is, wordt de realiseerbare waarde van het betreffende actief (of kasstroom genererende eenheid) geschat.

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

1.0 Vastgoedbeleggingen

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

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

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

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

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

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

Waardering bij eerste verwerking

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

Waardering na eerste verwerking

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

1.1 Daeb vastgoed in exploitatie

Sociaal vastgoed in exploitatie omvat alle woningen met een aanvangshuurprijs onder de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 juli door de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Sinds 2016 bedraagt deze grens € 710,68. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerendgoed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijns-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals opgenomen in de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen. Overig sociaal vastgoed zijn parkeerplaatsen die verhuurd worden.

Het beleid van HE is erop gericht de sociale vastgoedportefeuille aan te houden voor de doelgroep van beleid. Daarmee kwalificeert HE zich als vastgoedbeheerder en is de marktwaarde in verhuurde staat de basis voor de invulling van de actuele waarde. HE hanteert de basisversie van het handboek 2018 voor haar woongelegenheden. Voor het overig Daeb bezit (MOG) hanteert HE de full-versie omdat de huursom van MOG/BOG tezamen meer bedraagt dan 5% van de totale huursom van de niet-Daeb tak.

Marktwaarde in verhuurde staat

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

doorexploiteerscenario van toepassing. Het uitpondscenario veronderstelt dat vhe's bij mutatie leeg complexmatig worden verkocht, rekening houdend met de 7-jaarsbepaling. Door de 7-jaarsbepaling mogen woningen met 142 WWS-punten of minder 7 jaar niet uitgeponnd worden. In tegenstelling tot het doorexploiteerscenario wordt de huur voor deze vhe's niet aangepast, maar wordt daarvoor in de plaats de verwachte verkoopkasstroom opgenomen. Aan het einde van een 15-jarige DCF-periode wordt een eindwaarde van de nog niet verkochte vhe's opgenomen. De kasstromen in de 15-jarige DCF-periode en deze eindwaarden worden vervolgens contant gemaakt naar balansdatum en opgeteld. De eindwaarde wordt bepaald op het verder uitponnen van de aan het einde van het 15^e jaar nog niet verkochte woonegelegenheden, waarbij de mutatiekans met 50% wordt gehalveerd ten opzichte van de mutatiekans in het doorexploiteerscenario.

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

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

Woonegelegenheden

Parameters per 31-12-2018	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024 e.v.
Prijsinflatie	1,60	2,50	2,30	2,20	2,00	2,00	2,00
Loonstijging	2,00	2,90	2,80	2,70	2,50	2,50	2,50
Bouwkostenstijging	5,60	5,90	2,80	2,70	2,50	2,50	2,50
Leegwaardestijging	7,20	4,60	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
Verhuurderheffing	0,591	0,561	0,592	0,592	0,593	0,567	0,567
Huurstijging boven prijsinflatie							
Huurderving, als % van de huursom	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Verkoopkosten bij uitponnen							

Normen	2017	2018
Gem. instandhoudingsonderhoud per vhe		
EGW	872	921
MGW	853	901
Gem. mutatieonderhoud per vhe		
EGW	836	883
MGW	628	663
Gem. beheerkosten per vhe		
EGW	427	436
MGW	420	428

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

BOG/MOG

HE hanteert de full-versie van het handboek 2018 voor het BOG/MOG omdat de huursom van dit vastgoed tezamen meer bedraagt dan 5% van de totale huursom van de niet-Daeb tak.

Inschakeling taxateur

Het BOG/MOG deel van het vastgoed is in 2016 getaxeerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs, te weten DTZ Zadelhoff (inmiddels overgenomen door Cushman & Wakefield). Voor 2018 kon volstaan worden met een markttechnische update, welke niet tot noemenswaardige afwijkingen heeft geleid.

Toepassing vrijheidsgraden

De externe taxateur heeft de mogelijkheid tot een aanpassing van de op basis van het handboek 2018 vastgestelde waarde. Een aanpassing van de waarde dient het resultaat te zijn van een aanpassing van de daaraan ten grondslag liggende normen en parameters. Daarbij heeft de externe taxateur de aannemelijkheid van de marktwaarde tevens beoordeeld en akkoord bevonden. Hieronder lichten wij toe de specifieke onderdelen waarbij de externe taxateur is afgeweken van de normen en parameters uit het handboek 2018.

Markthuur

De externe taxateur heeft de markthuur gebaseerd op referentietransacties.

Exityield

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

Disconteringsvoet

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

Mutatie-verkoopkans

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

Parkeergelegenheden/garageboxen

HE hanteert de basisversie van het handboek 2018 voor haar parkeergelegenheden en garageboxen.

Normen	2017	2018
Gem. instandhoudingsonderhoud per vhe		
parkeergelegenheden	47	50
garagebox	157	166
Gem. beheerkosten per vhe		
parkeergelegenheden	25,50	26
garagebox	36	37

Beleidswaarde

Uitgangspunt voor de berekening van de beleidswaarde is de marktwaarde in verhuurde staat per 31-12-2018. Vervolgens wordt door middel van het toepassen van een aantal afslagen het eigen beleid van de corporatie doorberekenend. Corporaties hebben te maken met het verhuren van sociale huurwoningen. Hierbij zijn ze gebonden aan maximale huurprijzen die ze kunnen vragen. Verder hebben corporaties te maken met allerlei wet- en regelgeving op het terrein van asbest, duurzaamheid en leefbaarheid. Deze brengen extra onderhoudskosten met zich mee. Ook hebben corporaties te maken met de externe toezichthouders WSW, Aw en accountant welke steeds vaker hogere eisen aan risicobeheersing en verantwoordingsstukken (diepgang en frequentie) stellen. Deze hogere eisen brengen extra beheerkosten met zich mee zoals de uitgaven voor de accountant, de fiscalist en andere adviesbureaus.

Afslag Beschikbaarheid (Door-exploiteren)

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

Afslag Betaalbaarheid (Huurbeleid)

Uitgangspunt van corporaties is het eigen huurbeleid. Ons huurbeleid is gebaseerd op streefhuren. Onze streefhuren zijn gekoppeld aan de huurtoeslaggrenzen. Deze worden jaarlijks per 1 januari opnieuw vastgesteld door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

Afslag Kwaliteit (Onderhoudsbeleid)

Uitgangspunt van corporaties is het eigen onderhoudsbeleid. Bij het bepalen van de onderhoudsnorm is gekeken naar de posten 'Lasten onderhoudsactiviteiten' en 'Leefbaarheid' van de functionele winst en verliesrekening in de begroting 2019-2023. De onderlegger hierbij is geweest de MJOB 2019-2028, waarbij de lasten van asbestsanering geschoond zijn. De normen zijn gebaseerd op niet geïndexeerde bedragen. Instandhoudingsonderhoud is € 1.589 per vhe / Mutatieonderhoud is € 1.575 per mutatie.

Afslag Beheer (Beheerkosten eigen beleid)

Uitgangspunt van corporaties is het eigen beheer. Bij het bepalen van de beheernorm is gekeken naar de posten 'Lasten verhuur en beheeractiviteiten' en 'Overige directe operationele lasten exploitatie bezit' van de functionele winst en verliesrekening in de begroting 2019-2023. De verhuurderheffing is niet meegenomen. De norm is gebaseerd op niet geïndexeerde bedragen. Beheernorm is € 1.224 per vhe.

1.2 Niet-Daeb vastgoed in exploitatie

Het commercieel vastgoed in exploitatie omvat de woningen met een aanvangshuurprijs boven de huurtoeslaggrens, het bedrijfsmatig vastgoed (niet-zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overige commerciële vastgoed. Het commercieel vastgoed in exploitatie wordt gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat. HE hanteert de basisversie van het handboek 2018 voor de woongelegenheden en parkeergelegenheden. Voor de BOG hanteert HE de full-versie.

1.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

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

Waardemutaties

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

1.4 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

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

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

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

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

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

Waardemutaties

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

2.0 Materiële vaste activa

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

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

2.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

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

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

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

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

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

3.0 Financiële vaste activa

3.1 Deelnemingen in groepsmaatschappijen

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

3.2 Vorderingen op groepsmaatschappijen

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

3.3 Latente belastingvorderingen

Voor verrekenbare tijdelijke verschillen, beschikbare voorwaartse verliescompensatie en nog niet gebruikte fiscale verrekening mogelijkheden wordt een latente belastingvordering opgenomen, maar uitsluitend voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst fiscale winsten beschikbaar zullen zijn voor verrekening respectievelijk compensatie. Latente

belastingvorderingen worden per iedere verslagdatum herzien en verlaagd voor zover het niet langer waarschijnlijk is dat het daarmee samenhangende belastingvoordeel zal worden gerealiseerd. De berekening van de latente belastingvorderingen en verplichtingen geschiedt tegen de op het einde van het verslagjaar geldende belastingtarieven dan wel de in het komende jaar geldende tarieven. Latente belastingvorderingen worden uitsluitend opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat in de voorzienbare toekomst belastbare winsten beschikbaar zullen zijn die voor de realisatie van de actiefpost kunnen worden aangewend en waarmee verliezen kunnen worden gecompenseerd. Het realisatiemoment van het verschil tussen de commerciële en fiscale waardering van het vastgoed in exploitatie ligt oneindig ver in de toekomst, waardoor de contante waarde van deze belastinglatentie nihil is gesteld. Belastinglatenties worden gewaardeerd tegen contante waarde.

4.0 Vlottende activa

4.1 Voorraden

De voorraden bestaan uit objecten (opgeleverd en nog niet verkocht, als ook teruggekochte en nog niet doorverkochte woningen VOV) en/of grondposities bestemd voor de verkoop. Voorraden worden gewaardeerd tegen vervaardigingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde. Deze lagere netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling van de voorraden. De vervaardigingsprijs omvat de bouwkosten, de directe loonkosten en de overige kosten die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend. De netto-opbrengstwaarde is gebaseerd op een verwachte verkoopprijs, onder aftrek van nog te maken kosten voor voltooiing en verkoop.

4.2 Onderhanden projecten

Niet van toepassing.

4.3 Vorderingen

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

4.4 Liquide middelen

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

5.0 Eigen vermogen

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

Herwaarderingsreserve

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

In de herwaarderingsreserve worden de ongerealiseerde waardevermeerderingen van de onroerende zaken in exploitatie opgenomen. Er is sprake van een ongerealiseerde waardevermeerdering indien de marktwaarde van een waarderingscomplex op balansdatum hoger is dan de boekwaarde op basis van de verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering.

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

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

Overige reserve

De overige reserve bestaat uit een Algemene Reserve. 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

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

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

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

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

Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen

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

Voorziening uit hoofde van claims, geschillen en rechtsgedingen

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

7.0 Langlopende schulden

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

8.0 Kortlopende schulden

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

6.2 Grondslagen voor bepaling van het resultaat

Algemeen

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

9.0 Exploitatie vastgoed

9.1 Huuropbrengsten

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

Huurverhoging

Per 1 juli 2018 zijn de huurprijzen van onze woongelegenheden als volgt verhoogd:

- Voor de sociale huurwoningen: gedifferentieerd waarbij de woningen met een huur op of boven de streefhuur met 0% verhoogd zijn en de huur van de overige woningen met maximaal 2,6% verhoogd zijn waarbij is afgetopt op de streefhuur.
- Voor de woningen met een geliberaliseerd contract en de garages/parkeerplaatsen: huren met 2,3% verhoogd.

Huursomstijging

Dit is de stijging van de huurprijzen per 31 december 2018 ten opzichte van 1 januari 2018. Voor 2018 is bepaald dat de huursomstijging maximaal 2,4% mag zijn (inflatie van 1,4% plus 1%). Van alle niet-geliberaliseerde woningen komt de gerealiseerde jaarlijkse stijging van de huursom in 2018 uit op 2,12%. Deze stijging bestaat uit een gerealiseerde gemiddelde reguliere huurverhoging van 1,60% en een gerealiseerde huurharmonisatie van 0,52%.

9.2 Opbrengsten servicecontracten

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

9.3 Lasten servicecontracten

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

9.4 Overheidsbijdragen

Niet van toepassing.

9.5 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

De lasten van de activiteiten voor verhuur en beheer bestaan uit directe en indirecte lasten, waarbij de laatste worden toegerekend op basis van het aantal fte's belast met deze activiteiten. Als directe lasten worden beschouwd de personeelskosten van medewerkers die direct betrokken zijn bij de voorbereiding en uitvoering van de verhuur- en beheeractiviteiten. De indirecte lasten bestaan uit de toerekening van de overige personeelskosten in overige bedrijfslasten.

9.6 Lasten onderhoudsactiviteiten

De lasten van de activiteiten voor onderhoud bestaan uit directe en indirecte lasten, waarbij de laatste worden toegerekend op basis van het aantal fte's belast met deze activiteiten. Van directe lasten is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Reeds aangevane 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 de personeelskosten van medewerkers die direct betrokken zijn bij de voorbereiding en uitvoering van de onderhoudswerkzaamheden. De indirecte lasten bestaan uit de toerekening van de overige personeelskosten in overige bedrijfslasten.

9.7 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

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

Grondslagen categoriale kosten

Afschrijvingen t.d.v. exploitatie

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

Lonen en salarissen

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

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

Sociale lasten

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

Pensioenlasten

De verschuldigde premiebetalingen worden rechtstreeks in de winst- en verliesrekening als pensioenlasten verantwoord waarnaast de nog te betalen dan wel terug te ontvangen pensioenlasten worden opgenomen onder de kortlopende schulden respectievelijke vorderingen. Uitgangspunt is dat de in de verslagperiode te verwerken pensioenlast gelijk is aan de over die periode aan de pensioenuitvoerder verschuldigde pensioenpremies.

Overige personele kosten

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

Overige bedrijfslasten

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

10.0 Verkoopresultaat vastgoed in ontwikkeling

Niet van toepassing.

11.0 Verkoopresultaat vastgoedportefeuille

11.1 Verkoopopbrengst vastgoed

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

11.2 Toegerekende organisatiekosten

Niet van toepassing.

11.3 Boekwaarde verkocht vastgoed

De boekwaarde is de marktwaarde in verhuurde staat.

12.0 Waardeveranderingen vastgoed

12.1 Overige waardeveranderingen vastgoed

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

12.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed

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

12.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed VOV

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

12.4 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

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

13.0 Resultaat overige activiteiten

13.1 Opbrengst overige activiteiten

Niet van toepassing.

13.2 Kosten overige activiteiten

Niet van toepassing.

14.0 Overige organisatiekosten

De overige organisatiekosten 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 wat 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.

16.0 Financiële baten en lasten

16.1 Waardeveranderingen van financiële vaste activa

Niet van toepassing.

16.2 Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren

Niet van toepassing.

16.3 Rentebaten

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

16.4 Rentelasten

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

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

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

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

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

17.1 Belastingen

Belastingen omvatten de over de verslagperiode verschuldigde en verrekenbare winstbelastingen en latente belastingen. De belastingen worden in de winst- en verliesrekening opgenomen, behalve voor zover deze betrekking hebben op posten die

rechtstreeks in het eigen vermogen worden opgenomen, in welk geval de belasting in het eigen vermogen wordt verwerkt, of op overnames.

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

Indien de boekwaardes van activa en verplichtingen ten behoeve van de financiële verslaggeving afwijken van hun fiscale boekwaardes, is sprake van tijdelijke verschillen. Voor verrekenbare tijdelijke verschillen, beschikbare voorwaartse verliescompensatie en nog niet gebruikte fiscale verrekeningmogelijkheden wordt een latente belastingvordering opgenomen, maar uitsluitend voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst fiscale winsten beschikbaar zullen zijn voor verrekening respectievelijk compensatie. Latente belastingvorderingen worden per iedere verslagdatum herzien en verlaagd voor zover het niet langer waarschijnlijk is dat het daarmee samenhangende belastingvoordeel zal worden gerealiseerd. De mutatie in de vordering belastinglatentie over de verslagperiode wordt opgenomen in de winst- en verliesrekening. Het realisatiemoment van het verschil tussen de commerciële en fiscale waardering van het vastgoed in exploitatie ligt oneindig ver in de toekomst, waardoor de contante waarde van deze belastinglatentie nihil is gesteld.

17.2 Resultaat deelnemingen

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

6.3 Grondslagen voor het kasstroomoverzicht

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

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

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

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

7. TOELICHTING OP DE BALANS

1.0 Vastgoedbeleggingen

Vastgoedbeleggingen	1.1	1.2	1.3	1.4	Totaal
01-01-2018					
Verkrijgingsprijs	96.978	3.660	7.979	1.085	109.702
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	70.277	103	684	0	71.064
Boekwaarde per 01-01-2018	167.255	3.763	8.663	1.085	180.766
Mutaties					
Investerings	29	-	80	903	1.012
Desinvesterings	-33	-	-	-	-33
Herrubricering	318	-318	-426	-	-426
Gerealiseerde waardeveranderingen	-530	-	-	-	-530
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	18.788	496	531	-977	18.838
Totaal mutaties 2018	18.572	178	185	-74	18.861
31-12-2018					
Verkrijgingsprijs	97.292	3.342	7.633	1.988	110.255
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	88.535	599	1.215	-977	89.372
Boekwaarde per 31-12-2018	185.827	3.941	8.848	1.011	199.627

Volgens de rekeningvoorschriften heeft waardering op de balans plaatsgevonden tegen de marktwaarde in verhuurde staat, welke bepaald is op basis van de hoogste waardering van het doorexploiteer- of uitpondscenario, beide berekend op basis van de contante waarde van inkomende en uitgaande kasstromen. Bij de berekening is voor de woongelegenheden gebruik gemaakt van de basisversie en voor BOG/MOG van de full-versie van het handboek 2018. De hieruit resulterende waardeveranderingen zijn ten laste dan wel ten gunste van het resultaat gebracht.

1.1/1.2 Vastgoed in exploitatie

31-12-2018 **31-12-2017**
x € 1.000 x € 1.000

De WOZ-waarde van het vastgoed in exploitatie is:

Totaal Daeb vastgoed	233.377	232.803
Totaal niet-Daeb vastgoed	<u>5.120</u>	<u>5.270</u>
Totaal vastgoed	238.497	238.073

De WOZ-waarde van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op de WOZ-aanslag van de gemeente Nuenen met als waarde peildatum 1-1-2018.

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

Totaal Daeb vastgoed	185.827	167.255
Totaal niet-Daeb vastgoed	<u>3.941</u>	<u>3.763</u>
Totaal vastgoed	189.768	171.018

31-12-2018 31-12-2017
x € 1.000 x € 1.000

Specificatie bestanddelen marktwaarde	Mutatie 2018		
Huren	6.236	95.168	88.932
Huurderving	-521	-1.332	-811
Netto-huren	5.715	93.836	88.121
Uitponden	15.980	87.663	71.683
Verkoop-, splitsings- en overdrachtskosten	-2.442	-8.170	-5.728
Verkoopontvangsten	13.538	79.493	65.955
Onderhoud	-4.167	14.626	10.459
Beheerkosten	-181	10.784	10.603
Verhuurderheffing	-368	10.282	9.914
Totale lasten	-4.716	35.692	30.976
Eindwaarde	4.213	52.131	47.918
Marktwaarde in verhuurde staat	18.750	189.768	171.018

Toelichting mutatie bestanddelen marktwaarde

- Netto-huren: stijging is het gevolg van combinaties van correcties als gevolg van:
 - eerder verkeerde gehanteerde maximale huren;
 - aanpassing 7-jaars beklemming (10%-regel);
 - gewijzigde mutatiegraden.
- Uitponden: stijging als gevolg van een correctie van de 7-jaars beklemming.
- Onderhoud: stijging als gevolg van:
 - een hogere meerjarenonderhoudsbegroting;
 - achterstallig onderhoud als gevolg van asbestsaneringen.
- Eindwaarde: stijging als gevolg van berekeningsmethodiek.

Specificatie verloopstaat mutatie marktwaarde

Vorraadmutaties in het bezit	-494
Wijziging in bezitsgegevens	310
Autonome ontwikkeling (effect 1 jaar opschuiven)	4.386
Parameterwijziging disconteringsvoet	6.946
Parameterwijziging indexaties	6.323
Parameterwijziging huur	1.935
Parameterwijziging verkoopkosten	89
Parameterwijziging 7-jaars beklemming	577
Parameterwijziging beheer	532
Parameterwijziging onderhoud	-2.360
Parameterwijziging overig	506
Totaal	18.750

31-12-2018

x € 1.000

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is:

Totaal Daeb vastgoed	95.450
Totaal niet-Daeb vastgoed	<u>2.628</u>
Totaal vastgoed	98.078

Berekening beleidswaarde

Marktwaarde in verhuurde staat	189.768
Afslag beschikbaarheid (doorexploiteren)	-21.894
Afslag betaalbaarheid (huurbeleid)	-44.363
Afslag kwaliteit (onderhoudsbeleid)	-10.787
Afslag beheer (beheerkosten)	<u>-14.646</u>
Beleidswaarde	98.078

Toelichting afslagen

- Beschikbaarheid: Uitgangspunt voor corporaties is door-exploiteren en dus wordt de waarde bepaald op basis van door-exploiteren tegen markthuur.
- Betaalbaarheid: Uitgangspunt voor corporaties is het eigen huurbeleid en dus wordt de waarde bepaald op basis van de streefhuren en niet de markthuren.
- Kwaliteit: Uitgangspunt voor corporaties is het eigen onderhoudsbeleid. Bij het bepalen van de onderhoudsnorm is gekeken naar de post 'Lasten onderhoudsactiviteiten' van de functionele winst en verliesrekening in de begroting.
- Beheer: Uitgangspunt voor corporaties is het eigen beheer. Bij het bepalen van de beheernorm is gekeken naar de posten 'Lasten verhuur en beheeractiviteiten' en 'Overige directe operationele lasten exploitatie bezit' van de functionele winst en verliesrekening in de begroting. De verhuurderheffing is niet meegenomen.

Verkooplabel

Van het vastgoed in exploitatie zijn 138 woningen gelabeld voor de verkoop. Het betreft veelal bestaande grote, relatief dure en verouderde, eengezinswoningen met een laag energielabel dat versnipperd ligt in ons werkgebied. De gelabelde woningen met de bestemming verkoop worden bij mutatie en/of op verzoek van een zittende huurder te koop aangeboden. Er vindt vooralsnog geen actief verkoopbeleid plaats, omdat het toevoegen van woningen door nieuwbouw de afgelopen jaren nihil was en HE voldoende huurwoningen beschikbaar wil houden voor haar doelgroep. Dit laatste betekent dat bij een mutatie en/of verzoek besloten kan worden de woning vooralsnog in de verhuur te houden. In de berekening van de marktwaarde zijn voor de komende vijf jaar 35 woningverkopten ingerekend. Voor het komende verslagjaar zijn 5 verkopen geprognosticeerd met een geraamde verkoopopbrengst van € 900.000 en een marktwaarde van circa € 500.000 afhankelijk van welke woningen verkocht zullen worden.

Verzekeringen

De onroerende goederen in exploitatie zijn per 31 december 2018 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.

Zekerheden

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

1.3 Onroerende zaken VOV

Het betreft hier 52 eenheden die zijn verkocht met een gemiddelde korting van 31,5% en een verhouding van de waardeontwikkeling 1 : 1,5. Bij mutatie vindt, uitgaande van de verleende korting, verrekening van de waardeontwikkeling plaats tussen de verkoper en HE. De correctie 2018 ofwel de herwaardering 2018 heeft plaatsgevonden op basis van de gemiddelde waardeontwikkeling, welke is bepaald aan de hand van recente taxaties. In 2018 zijn drie woningen daadwerkelijk teruggekocht en weer (door)verkocht.

1.4 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Ultimo 2018 zijn twee projecten ver(nieuw)bouw in ontwikkeling, namelijk ons voormalig eigen kantoor en de naast ons kantoor gelegen kantooruimte. Daarnaast zijn drie projecten ver(nieuw)bouw in voorbereiding, namelijk de schoollocatie De Nieuwe Linde, de grondlocatie Wederikdreef (nog in eigendom van de gemeente) en de locatie "Vinkenhofjes".

31-12-2018 31-12-2017
x € 1.000 x € 1.000

2.0 Materiële vaste activa

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

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

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

Verloopoverzicht		
1 januari		
Cum. verkrijgings- of vervaardigingsprijs	2.159	2.152
Cum. Waardeveranderingen/afschrijvingen	-499	-434
Boekwaarde per 1 januari	1.660	1.718
Mutaties		
Investeringen	0	7
Desinvesteringen	-46	0
Waardeveranderingen/afschrijvingen	-32	-65
Totaal mutaties	-78	-58
31 december		
Cum. verkrijgings- of vervaardigingsprijs	2.113	2.159
Cum. Waardeveranderingen/afschrijvingen	-531	-499
Boekwaarde per 31 december	1.582	1.660

De desinvestering in 2018 betrof de verkoop van de directieauto aan de nieuwe werkgever van de vertrokken directeur-bestuurder.

Verzekeringen

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

31-12-2018 31-12-2017
x € 1.000 x € 1.000

3.0 Financiële vaste activa

3.1 Deelnemingen in groepsmaatschappijen

Saldo 1 januari	-570	-529
Mutatie	-52	-41
Subtotaal 31 december	-622	-570
Voorziening lening	622	570
Saldo 31 december	0	0

De deelneming is gewaardeerd tegen de nettovermogenswaarde per ultimo jaar. De mutatie bestaat uit het jaarresultaat van de deelneming. De negatieve nettovermogenswaarde wordt als voorziening gesaldeerd met de vordering op de deelneming.

3.2 Vorderingen op groepsmaatschappijen

Saldo 1 januari	1.006	1.006
Mutatie	0	0
Subtotaal 31 december	1.006	1.006
Af: saldo voorziening vordering op Combibouw	-622	-570
Saldo 31 december	384	436

Per 23 september 1996 is opgericht de besloten vennootschap Combibouw. HE is de enige vennoot in deze vennootschap. De vordering betreft verstrekte gelden aan Combibouw. De jaarlijkse rentevergoeding van deze vordering is 4%.

3.3 Latente belastingvorderingen

Belastinglatentie leningen	2.830	5.473
Saldo 1 januari	69	219
Mutatie	34	-150
Saldo 31 december	103	69

De belastinglatentie leningen betreft de contante waarde van de tot waardering gebrachte verrekenbare tijdelijke verschillen in de waardering van de geldlening. De mutatie is het gevolg van een herziening van het saldo tijdelijke verschillen per verslagdatum. Wij verwachten nog een looptijd van 14 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) € 525.000. Naar verwachting valt het komende jaar circa € 129.000 vrij. De nominale waarde van de latentie bedraagt € 115.350.

Belastinglatentie toekomstige verkopen

Saldo 1 januari	142	156
Mutatie	-100	-14
Saldo 31 december	42	142

De belastinglatentie toekomstige verkopen betreft de contante waarde van de verwachte toekomstige resultaten uit verkopen voor de eerste vijf jaren. Afhankelijk van hoe de verkopen in enig verslagjaar werkelijk verlopen is er wel/niet sprake van een belangrijk verschil.

31-12-2018 31-12-2017
x € 1.000 x € 1.000

De nominale waarde van de verwachte toekomstige resultaten uit verkopen voor de eerste vijf jaren is (bij benadering) € 210.000. Naar verwachting valt het komende jaar circa € 30.000 vrij. De nominale waarde van de latentie bedraagt € 45.015.

Belastinglatentie compensabele verliezen

Saldo 1 januari	5.262	5.232
Mutatie	2.577	30
Saldo 31 december	2.685	5.262

De post latente belastingvorderingen betreft de contante waarde van de vpb van de tot waardering gebrachte beschikbare voorwaartse verliescompensatie. Afhankelijk van hoe de resultaten in enig verslagjaar werkelijk verlopen is er wel/niet sprake van een belangrijk verschil. Naar verwachting loopt deze latentie tot 2022. De nominale waarde van de tot waardering gebrachte beschikbare voorwaartse verliescompensatie is (bij benadering) € 12,0 miljoen. Naar verwachting valt het komende jaar circa € 5,9 miljoen vrij. De nominale waarde van de latentie bedraagt € 2,8 miljoen.

De contante waarde is berekend op basis van medionummerando kasstroom en een rentepercentage van 3,165% per jaar wat gebaseerd is op de gemiddelde rentevoet op langlopende leningen minus het gemiddelde VPB-percentage.

31-12-2018 31-12-2017
x € 1.000 x € 1.000

VLOTTENDE ACTIVA

4.1 Voorraden 4.637 3.897

De voorraden bestaan uit vastgoed bestemd voor de verkoop.

Bedragen x € 1.000

1 januari

Cum. verkrijgings- of vervaardigingsprijs	5.815	10.104
Cum. waardeveranderingen	-1.918	-3.490
Boekwaarde per 1 januari	3.897	6.614

Mutaties

Investeringen	0	14
Desinvesteringen	0	-4.128
Herrubricering	426	-175
Waardeveranderingen	314	1.572
Totaal mutaties	740	-2.717

31 december

Cum. verkrijgings- of vervaardigingsprijs	6.241	5.815
Cum. waardeveranderingen	-1.604	-1.918
Boekwaarde per 31 december	4.637	3.897

Toelichting herrubricering

In 2018 zijn twee teruggekochte woningen die ultimo 2018 nog niet verkocht waren geherrubriceerd van vastgoedbelegging naar voorraad. In 2017 is één verkochte woning VOV geherrubriceerd van voorraad naar vastgoedbelegging.

4.2 Onderhanden project 0 0

4.3 Vorderingen

4.3.1 Huurdebiteuren	56	61
4.3.2 Gemeente Nuenen	108	14
4.3.3 Vorderingen op groepsmaatschappijen	0	40
4.3.4 Belastingen	2	0
4.3.5 Overige vorderingen	264	511
4.3.6 Overlopende activa	38	37
Totaal vorderingen	468	663

4.3.1 Huurdebiteuren

Huidige huurders	15	19
Vertrokken huurders	33	27
Niet-vervallen betalingsregelingen	26	46
WSNP	3	4
Subtotaal huurdebiteuren	77	96
Saldo voorziening dubieuze debiteuren	-21	-35
Saldo huurdebiteuren	56	61

31-12-2018 31-12-2017
x € 1.000 x € 1.000

De achterstand huidige huurders eind 2018 is 0,15% van de bruto jaarhuur (2017: 0,18%). 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	35	37
Dotatie ten laste van de exploitatie	25	10
Afgeboekte oninbare posten	-39	-12
Saldo per 31 december	21	35

4.3.2 Gemeente Nuenen **108** **14**

In de vordering is een bedrag begrepen van € 100.000 betreffende een volkshuisvestelijke bijdrage voor de ontwikkeling van sociale huurwoningen.

4.3.3 Vorderingen op groepsmaatschappijen **0** **40**

In 2017 betrof dit een vorderingen van € 40.000 op Combibouw B.V. inzake te ontvangen rente.

4.3.4 Belastingen **2** **0**

4.3.5 Overige vorderingen **264** **511**

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

4.3.6 Overlopende activa **38** **37**

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

4.4 Liquide middelen **1.787** **3.751**

De liquide middelen worden aangehouden bij één huisbankier. De kredietfaciliteit bij onze huisbankier, de ING, bedraagt € 800.000 en is gecommiteerd overeengekomen voor de periode tot 1 juli 2019 en wordt telkens, bij ongewijzigde omstandigheden, stilzwijgend met één jaar verlengd (maximale periode huisbankier).

31-12-2018 31-12-2017
 x € 1.000 x € 1.000

5.0 Eigen vermogen

135.415 **117.751**

Omschrijving	Herwaarderings reserve vastgoed i.e.	Herwaarderings reserve vastgoed VOV	Overige reserve	Onverdeeld resultaat	Totaal
Stand per 1 januari 2018	83.193	684	31.494	2.380	117.751
<u>Mutaties in het boekjaar 2018</u>					
Resultaatbestemming 2017	-	-	2.380	-2.380	-
Mutatie herwaardering	15.710	531	-16.241	-	-
Resultaat boekjaar 2018	-	-	-	17.664	17.664
Stand per 31 december 2018	98.903	1.215	17.633	17.664	135.415

HE constateerde bij het opstellen van de jaarrekening 2018 dat in voorgaande boekjaren geen herwaarderingsreserve VOV gevormd is. Om de gebruiker inzicht te geven in het verloop van het eigen vermogen en ook in deze reserve heeft HE het saldo per 1 januari 2018 opgenomen. Dit saldo wordt gevormd vanuit de overige reserve. Met deze aanpassing doen wij geen afbreuk op de opgenomen informatie in de jaarrekening 2017 aangezien het hier gaat om een verschuiving binnen het eigen vermogen.

Verwerking resultaat 2017

Het resultaat na belastingen over het boekjaar 2017 van € 2,4 miljoen is toegevoegd aan de overige reserve.

Voorstel bestemming resultaat 2018

De RvT wordt voorgesteld het resultaat na belastingen over het boekjaar 2018 ad € 17,7 miljoen toe te voegen aan de overige reserve.

7.0 Langlopende schulden

61.560 **71.131**

7.1 Leningen overheid

Saldo 1 januari	3.565	10.902
Opgenomen leningen	0	0
Afgelost in het jaar	-352	-7.337
Subtotaal langlopende schuld 31 december	3.213	3.565
Naar kortlopende schulden eindaflossing	0	0
Naar kortlopende schulden reguliere aflossing	-368	-352
Kortlopende schuld 31 december	-368	-352
Totaal langlopende schuld 31 december	2.845	3.213

31-12-2018 31-12-2017
x € 1.000 x € 1.000

7.2 Leningen kredietinstellingen

Saldo 1 januari	63.912	68.711
Opgenomen lening(en)	1.000	0
Afgelost in het jaar	-4.609	-4.799
Subtotaal langlopende schuld 31 december	60.303	63.912
Naar kortlopende schulden eindaflossing	-10.000	-4.300
Naar kortlopende schulden reguliere aflossing	-319	-309
Kortlopende schuld 31 december	-10.319	-4.609
Totaal langlopende schuld 31 december	49.984	59.303

De gemiddelde rentevoet van de leningen bedraagt 4,22% (2017: 4,26%). De leningen zijn gegarandeerd door het WSW of door de gemeente Nuenen.

De marktwaarde van de leningenportefeuille bedraagt € 89,5 miljoen (2017: € 93,4 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.

Resterende looptijd	aantal	bedrag	rentepercentage	aantal	bedrag
van 1 tot 5 jaar	3	10.800	van 0,0% tot 3,0%	2	1.570
van 5 tot 10 jaar	2	2.968	van 3,0% tot 3,5%	3	4.614
van 10 tot 15 jaar	4	8.614	van 3,5% tot 4,0%	2	10.877
van 15 tot 20 jaar	1	570	van 4,0% tot 4,5%	4	27.800
van 20 jaar en langer	4	29.877	van 4,5% tot 5,0%	3	7.968
	14	52.829		14	52.829

7.3 Verplichtingen onroerende zaken VOV

Saldo 1 januari	8.615	7.884
Mutaties op- en afwaarderingen in verslagjaar	116	731
Saldo 31 december	8.731	8.615

Specificatie mutaties

Mutatie waardeontwikkeling	445	410
Mutatie terugkopen	-879	-432
Mutatie doorverkopen	550	753
Totaal	116	731

8.0 Kortlopende schulden **14.340** **7.764**

8.1 Schulden aan overheid

Aflossing leningen regulier	368	352
-----------------------------	-----	-----

31-12-2018 31-12-2017
x € 1.000 x € 1.000

8.2 Schulden aan kredietinstellingen

Aflossing langlopende lening	10.000	4.300
Aflossing leningen regulier	319	309
Totaal	10.319	4.609

8.3 Schulden aan leveranciers

Handelscrediteuren	972	565
--------------------	-----	-----

8.4 Belastingen en premies sociale verzekering

Omzetbelasting december	81	46
Loonbelasting	23	21
Totaal	104	67

8.5 Schulden ter zake van pensioenen

n.v.t.

8.6 Overige schulden

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

8.7 Overlopende passiva

Nog niet vervallen rente van geldleningen	1.035	1.139
Vooruit ontvangen huur	120	88
Te verreken servicekosten	48	52
Overige overlopende passiva	1.369	887
Totaal	2.572	2.166

De toename in 2018 is voornamelijk het gevolg van een tweetal vooruit ontvangen voorschotten waarvan de verkoop in 2019 plaatsvindt.

De overlopende passiva kent een kort karakter en wordt niet als langlopend aangemerkt.

Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

Obligoverplichting

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

Het schuldrestant van de geborgde leningen bedraagt € 63,5 miljoen en de obligoverplichting is derhalve € 2,4 miljoen.

Regresvordering Moonen Projectontwikkeling BV

Combibouw participeerde samen met Moonen Projectontwikkeling BV in de inmiddels geliquideerde deelneming "Ontwikkelingsmaatschappij Tweka v.o.f." Combibouw heeft ook het 50% aandeel van haar mede-vennoot betaald inzake de aflossing van een geldlening bij de FGH-Bank. HE beschikt over een schuldverklaring waarin is vastgelegd de regresvordering te 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 2018 niet. Derhalve is ultimo 2018 geen voorziening gevormd.

In december 2018 bedroeg de afgeronde dekkingsgraad van SPW 115,9% (2017: 113,4%). De pensioenregeling met SPW is een middelloonregeling. Het langlevensrisico als het beleggingsrisico 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 2018 een waarde van € 11.597 (2017: € 18.952).

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 2018 bedraagt het budget € 32.967 (2017: € 32.339).

Planmatig onderhoud

HE is ten behoeve van uit te voeren werkzaamheden met betrekking tot planmatig onderhoud per ultimo 2018 verplichtingen aangegaan ter grootte van € 165.000 (2017: € 126.000).

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 met KONE voor de periode 1-1-2017 tot 1-1-2027. Ultimo 2018 resteert nog een verplichting ter grootte van € 236.500 exclusief de jaarlijkse indexeringsop basis van loon- en materiaalstijgingen binnen de cao voor de groot metaal (Metalelektro).

Project(en) Ver(nieuw)bouw

HE is ten behoeve van uit te voeren werkzaamheden met betrekking tot een tweetal projecten ver(nieuw)bouw per ultimo 2018 verplichtingen aangegaan ter grootte van € 1,3 miljoen (2017: nihil).

Vaststellingsovereenkomst (VSO) met de gemeente

Deze acties staan nog open:

- De overdracht van de standplaatsen en woonwagens van een tweetal locaties en de hieraan gerelateerde volkshuisvestelijke investeringsopgave van € 850.000.
- De koop van één grondlocatie voor een bedrag van € 682.500.
- De verrekening van een mogelijke winst bij verkoop van één grondlocatie tussen beide partijen nu de voorgenomen ontwikkeling van deze locatie geen doorgang vindt.

Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling

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

Risico's

Financiële instrumenten en risicobeheersing

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

Valutarisico

HE is alleen werkzaam in Nederland en loopt geen valutarisico.

Renterisico

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

Liquiditeitsrisico

HE maakt gebruik van een kredietfaciliteit bij de bank.

Voor zover noodzakelijk worden nadere zekerheden verstrekt aan de bank voor beschikbare kredietfaciliteit.

Beschikbaarheidsrisico

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

Kredietrisico

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

8. TOELICHTING OP DE WINST-EN VERLIESREKENING

	<u>2018</u> x € 1.000	<u>2017</u> x € 1.000
9.0 Resultaat exploitatie vastgoed		
9.1 Huuropbrengsten		
<u>Huuropbrengsten sociaal vastgoed in exploitatie</u>		
Woningen en woongebouwen	9.035	8.908
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	983	1.327
Subtotaal bruto huuropbrengsten sociaal vastgoed in exploitatie	10.018	10.235
Af: huurderwing wegens leegstand	29	34
Af: huurderwing wegens oninbaarheid	25	10
Subtotaal netto huuropbrengsten sociaal vastgoed in exploitatie	9.964	10.191
<u>Huuropbrengsten commercieel vastgoed in exploitatie</u>		
Woningen en woongebouwen	169	169
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	81	160
Onroerende zaken met tijdelijke verhuur*)	28	36
Subtotaal netto huuropbrengsten commercieel vastgoed in exploitatie	278	365
Af: huurderwing wegens leegstand	0	0
Subtotaal netto huuropbrengsten commercieel vastgoed in exploitatie	278	365
Totaal huuropbrengsten vastgoed in exploitatie	10.242	10.556

*) 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.

Huursom

In 2018 is een huursomstijging gerealiseerd van 2,1% (2017: 2,4%) welke bestaat uit een gemiddelde reguliere huurverhoging van 1,6% en een gemiddelde extra huurverhoging van 0,5% als gevolg van huurharmonisatie. Met de gerealiseerde huursomstijging in 2018 is de overschrijding van 0,1% in 2017 ruimschoots gecompenseerd.

9.2 Opbrengsten servicecontracten

Overige goederen, levering en diensten	199	208
Te verrekenen resultaten servicecontracten	-48	-52
Totaal opbrengsten servicecontracten	151	156

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

9.3 Lasten servicecontracten

Lasten servicecontracten	151	156
--------------------------	-----	-----

	<u>2018</u> x € 1.000	<u>2017</u> x € 1.000
9.5 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten		
Lonen en salarissen	352	298
Sociale lasten	60	47
Pensioenlasten	51	48
Overige personeelslasten	250	138
Subtotaal toegerekende personeelskosten	710	531
Toegerekende afschrijvingen	40	39
Toegerekende overige bedrijfslasten	423	226
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	1.173	796

9.6 Lasten onderhoudsactiviteiten		
Planmatig onderhoud	950	830
Contractenonderhoud	220	258
Incidenteel onderhoud	493	349
Reparatieonderhoud	424	367
Mutatieonderhoud	145	194
Subtotaal onderhoudslasten derden	2.232	1.998
Lonen en salarissen	71	77
Sociale lasten	12	13
Pensioenlasten	11	13
Overige personeelslasten	33	10
Subtotaal toegerekende personeelskosten	127	113
Toegerekende afschrijvingen	7	8
Toegerekende overige bedrijfslasten	36	33
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	2.402	2.152

9.7 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		
Belastingen	405	421
Verzekeringen	41	41
Verhuurderheffing	1.201	1.081
Saneringsheffing	99	0
Bijdrage Aw	9	8
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	1.755	1.551

Toelichting exploitatielasten conform categorale indeling

Afschrijvingen t.d.v. exploitatie

Huisvesting eigen bezit	42	41
ICT & Inventaris & Vervoer	12	24
Totaal afschrijving materiële vaste activa	54	65
Toegerekend aan verhuur en beheersactiviteiten	-40	-39
Toegerekend aan onderhoudsactiviteiten	-7	-9
Toegerekend aan overige organisatiekosten	-7	-17

	<u>2018</u> x € 1.000	<u>2017</u> x € 1.000
Personeelskosten		
Lonen en salarissen	542	519
Sociale lasten	96	88
Pensioenlasten	81	91
Overige personele kosten	341	189
Totaal personeelskosten	1.060	887
Toegerekend aan verhuur en beheersactiviteiten	710	531
Toegerekend aan onderhoudsactiviteiten	127	113
Toegerekend aan overige organisatiekosten	223	243

Gedurende het boekjaar 2018 bedroeg het gemiddeld aantal werknemers omgerekend naar volledige mensjaren 11,5. Hierin is meegerekend de directeur-bestuurder a.i. waarvan de kosten zijn verantwoord onder overige personele kosten. Deze personeelsomvang (gemiddeld aantal personen) is als volgt onder te verdelen naar verschillende personeelscategorieën:

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

Alle personen zijn werkzaam in Nederland.

Wet Normering Topinkomens (WNT)

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

Bezoldiging bestuur

Bestuur	Functie	2018	2017
Mevrouw M.P.H. Van Beijsterveldt-Niels	directeur-bestuurder	5	129
De heer B. Wouters	directeur-bestuurder a.i.	151	0
		156	129

De leden van het bestuur worden aangemerkt als topfunctionarissen en vallen als zodanig onder de WNT. Volgens de Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 is HE ingedeeld in bezoldigingsklasse B, waarbij het bezoldigingsmaximum is gesteld op een bedrag van € 98.000.

Mevrouw Van Beijsterveldt-Niels is per 15 januari 2018 uit dienst getreden en ad interim opgevolgd door de Heer Wouters, welke ingehuurd is. De directeur-bestuurder neemt evenals alle medewerkers van HE deel aan de geldende pensioenregeling van de SPW. De door HE als werkgever verschuldigde pensioenpremie bedroeg in het verslagjaar 2018 in totaal € 692.

Bedragen x € 1	2018	2017
Mevr. M.P.H van Beijsterveldt-Niels		
Functiegegevens	Directeur-bestuurder	
Aanvang en einde functievervulling in 2018	01/01 – 15/01	01/01 – 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1	1
Dienstbetrekking?	ja	Ja
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	4.307	110.121
Beloningen betaalbaar op termijn	692	19.351
<i>Subtotaal</i>	<i>4.999</i>	<i>129.472</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	4.999	95.000
Bedragen x € 1	2018	2017
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.
Totale bezoldiging	4.999	129.472
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	Overgangsrecht is van toepassing met ingang van 01-01-2014	Overgangsrecht is van toepassing met ingang van 01-01-2014
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.

Per 15 januari 2018 is Ben Wouters benoemd tot directeur-bestuurder a.i.

bedragen x € 1	Dhr. B.J.A. Wouters	
Functiegegevens	Directeur-bestuurder a.i.	
Kalenderjaar	2018	
Periode functievervulling in het kalenderjaar (aanvang – einde)	15/1 – 27/12	
Aantal kalendermaanden functievervulling in het kalenderjaar	12	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum		
Maximum uurtarief in het kalenderjaar	€ 182	
Maxima op basis van de normbedragen per maand	€ 266.400	
Individueel toepasselijke maximum gehele periode kalendermaand 1 t/m 12	€ 219.128	
Bezoldiging		
Werkelijk uurtarief lager dan het (gemiddeld) maximum uurtarief?	Ja	
Bezoldiging in de betreffende periode	€ 150.500	
Totale bezoldiging gehele periode kalendermaand 1 t/m 12	€ 150.500	

-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
Totale bezoldiging, exclusief BTW	€ 150.500
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.

Bezoldiging RvT

Naam toezichthouder	Functie	2018	2017
Mevrouw M. Bongaerts	Voorzitter	11	10
Mevrouw R. Bevers	Lid RvT	8	7
De heer E. Rijnders	Lid RvT	8	6
Totaal		27	23

Het bezoldigingsmaximum volgens de WNT voor leden en voorzitters van interne toezichthoudende organen bedraagt 10% respectievelijk 15% van het voor HE geldende bezoldigingsmaximum van € 98.000, zijnde € 9.800 respectievelijk € 14.700. 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 liggen onder de normen van de WNT.

bedragen x € 1	Mw. M.A.J. Bongaerts	Dhr. E.S. Rijnders	Mw. H.J.A.M. Bevers
Functiegegevens	Voorzitter	Vicevoorzitter	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2018	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12
Bezoldiging			
Totale bezoldiging	11.350	7.550	7.550
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum WNT	14.700	9.800	9.800
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
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 2017

bedragen x € 1	Mw. M.A.J. Bongaerts	Dhr. E.S. Rijnders	Mw. H.J.A.M. Bevers
Functiegegevens	Voorzitter	Vicevoorzitter	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2017	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12
Bezoldiging			
Totale bezoldiging	9.755	6.405	6.405
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum WNT	14.250	9.500	9.500

Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum VTW 2017	10.975	7.315	7.315
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum VTW 2018	11.350	7.550	7.550

Pensioenlasten

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

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

Per 31 december 2018 bedroeg de dekkingsgraad van SPW 115,9% (31 december 2017: 113,4%). 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 108,4% (2017: 106,5%). Als de beleidsdekkingsgraad van een fonds te laag is, moeten pensioenfonds maatregelen treffen.

	<u>2018</u> x € 1.000	<u>2017</u> x € 1.000
Overige bedrijfslasten		
Overige toezichtlasten	15	9
Huisvestingslasten	55	51
Automatiseringslasten	109	110
Vervoerslasten	3	9
PR- en communicatielasten	17	15
Accountantskosten	64	37
Advieskosten	80	99
Beleidsprojecten	145	117
Overige algemene kosten	199	101
Totaal overige bedrijfslasten	687	548
Toegerekend aan verhuur en beheersactiviteiten	-423	-226
Toegerekend aan onderhoudsactiviteiten	-36	-32
Toegerekend aan overige organisatiekosten	-228	-290
<u>Honoraria van de accountant</u>		
Onderzoek van de jaarrekening verslagjaar	48	25
Andere controleopdrachten	16	12
Totaal	64	37

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. De hogere lasten in 2018 zijn het gevolg van: additionele kosten over 2017 in het kader van extra werkzaamheden marktwaarde, een doorgevoerde prijsstijging bij het verlengen van de overeenkomst voor de werkzaamheden controle jaarrekening 2018 als gevolg van de extra werkzaamheden in het kader van de beleidswaarde en additionele kosten in 2018 als gevolg van een opdracht met betrekking tot de processen verkopen en projecten.

	<u>2018</u> x € 1.000	<u>2017</u> x € 1.000
11.0 Verkoopresultaat vastgoedportefeuille		
<u>Verkoopresultaat Daeb vastgoed in exploitatie</u>		
Opbrengst verkopen bestaand bezit Daeb in exploitatie	684	7.570
Af: direct toerekenbare verkoopkosten	-20	-30
Af: boekwaarde	-563	-7.040
Subtotaal verkoopresultaat sociaal vastgoed	101	500
<u>Verkoopresultaat niet-Daeb vastgoed in exploitatie</u>		
Opbrengst verkopen bestaand bezit niet-Daeb in exploitatie	-	1.612
Af: direct toerekenbare verkoopkosten	-	-31
Af: boekwaarde	-	-1.498
Subtotaal verkoopresultaat bestaand bezit niet-Daeb	-	83
<u>Verkoopresultaat niet-Daeb vastgoed in voorraad</u>		
Opbrengst verkopen bestaand bezit niet-Daeb in voorraad	-	2.185
Af: direct toerekenbare verkoopkosten	-41	-16
Af: vervaardigingskosten	-	-2.200
Subtotaal verkoopresultaat bestaand bezit niet-Daeb in voorraad	-41	-31
<u>Verkoopresultaat niet-Daeb vastgoed VOV</u>		
Opbrengst (door)verkopen woningen VOV niet-Daeb	905	472
Af: direct toerekenbare verkoopkosten	-19	-4
Af: boekwaarde	-856	-443
Subtotaal verkoopresultaat bestaand bezit niet-Daeb VOV	30	25
<u>Verkoopresultaat totale vastgoedportefeuille</u>		
Opbrengst verkopen vastgoedportefeuille	1.589	11.839
Af: direct toerekenbare verkoopkosten	-80	-81
Af: boekwaarde en/of vervaardigingskosten	-1.419	-11.181
Totaal netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	90	577

Daeb vastgoed in exploitatie

In 2018 zijn drie sociale huurwoningen verkocht (in 2017 drie sociale huurwoningen, twee scholen, één dorps huis en één dorpswerkplaats).

Niet-Daeb vastgoed in exploitatie

In 2018 zijn géén verkopen geweest (in 2017 een ketelhuis en een kantoorpand).

Niet-Daeb vastgoed in voorraad

In 2018 zijn géén verkopen geweest (in 2017: twee grondlocaties, één sporthal, één kantoorpand en drie parkeerplaatsen).

Niet-Daeb vastgoed VOV

In 2018 zijn vijf woningen, welke verkocht waren onder voorwaarden, teruggekocht en waarvan drie weer doorverkocht (in 2017 waren drie woningen teruggekocht en doorverkocht).

	<u>2018</u> x € 1.000	<u>2017</u> x € 1.000
12.0 Waardeveranderingen vastgoed	18.577	1.851
12.1 Overige waardeveranderingen vastgoed		
Overige waardeveranderingen Daeb vastgoed i.o.	-977	-
Overige waardeveranderingen Daeb vastgoed in voorraad	-130	-
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed	-1.107	-
12.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed		
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen Daeb vastgoed i.e.	18.788	1.762
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen niet-Daeb vastgoed i.e.	495	25
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed	19.283	1.787
<p>Zoals in paragraaf 5.1 is toegelicht is de wijziging in de rekenmethode door de stichting aangemerkt als een schattingswijziging die prospectief (lees: volledig in 2018) is verwerkt.</p>		
12.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed VOV		
Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoed VOV	531	573
Niet-gerealiseerde waardeverandering terugkoopverplichting VOV	-445	-453
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed VOV	86	120
12.4 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed bestemd voor verkoop		
Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoed verkoop	315	-56
14.0 Overige organisatiekosten		
Lonen en salarissen	123	144
Sociale lasten	24	28
Pensioenlasten	19	30
Overige personeelslasten	58	41
Subtotaal toegerekende personeelskosten	223	243
Toegerekende afschrijvingen	7	17
Toegerekende overige bedrijfslasten	228	290
Subtotaal overige organisatiekosten	458	550
Incidentele overige organisatiekosten	0	2.500
Totaal overige organisatiekosten	458	3.050

De overige organisatiekosten bestaan uit de personele kosten en overige bedrijfslasten voor Governance en bestuur, Treasury, Jaarverslaggeving en Control (inclusief kosten accountant en fiscalist), Personeel en organisatie, Personeelsvereniging en OR, Begeleiding van huurders (zoals budgetcoaching, huurdersbegeleiding, wijkbeheer en leefbaarheid), organisatiestructuur (inrichting en aansturing bemensing) en het huurdersonderhoud wat HE direct voor haar rekening neemt. In 2017 was sprake van een incidentele post betreffende een vergoeding aan de gemeente voor de door de gemeente geleden plankosten en/of schade.

15.0 Leefbaarheid	14	17
--------------------------	-----------	-----------

	<u>2018</u> x € 1.000	<u>2017</u> x € 1.000
16.3 Rentebaten en soortgelijke opbrengsten		
Lening Combibouw	41	40
Overige rentebaten	2	2
Totaal rentebaten en soortgelijke opbrengsten	43	42
16.4 Rentelasten en soortgelijke onkosten		
Rente geldleningen	2.791	2.904
17.1 Belastingen buitengewoon resultaat		
Belastinglatentie disagio leningen verslagjaar	34	-150
Belastinglatentie toekomstige verkopen verslagjaar	-100	14
Belastinglatentie compensabele verliezen verslagjaar	-2.577	30
Totaal belastingen buitengewoon resultaat	-2.643	-134

In de jaarrekening is over het boekjaar 2018 een last opgenomen als gevolg van het verloop van de actieve belastinglatenties. Wij verwachten over 2018 géén vpb verschuldigd te zijn (berekening op volgende pagina). Toekomstige fiscale winsten kunnen naar verwachting tot 2022 worden verrekend met in het verleden geleden fiscale verliezen.

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

Commercieel resultaat 2018 vóór belastingen	20.307
Bij:	
- Fiscaal hogere boekwinst verkopen bestaand bezit	271
- Beperkt aftrekbare kosten	5
- Niet aftrekbare saneringssteun	99
- Fiscaal activeren financieringskosten	39
- Correctie op- en afwaardering WOZ vastgoed	7.828
	8.242
Af:	
- Fiscaal hogere afschrijving MVA in exploitatie	469
- Fiscaal hogere afschrijving MVA ten dienste van exploitatie	10
- Fiscaal lager resultaat op (door)verkopen voorraad VoV	20
- Fiscaal lagere boekwinst verkopen voorraad grondposities	1.084
- Overige waardeveranderingen vastgoed	18.577
- vrijval (dis)agio op leningen	157
- dotatie herinvesteringsreserve 2018	421
	20.738
Belastbare winst 2018	7.811
Af: te verrekenen verlies	-7.811
Belastbaar bedrag	0

17.2 Resultaat deelneming		
Combibouw	-52	-41

Transacties met verbonden partijen

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

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

Gebeurtenissen na balansdatum

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

Ondertekening

Nuuenen d.d. 17 april 2019

Was getekend,

dhr. S.Ch.P. Maassen
directeur-bestuurder

Was getekend,

drs. M.A.J. Bongaerts
voorzitter RvT

Was getekend,

mr. drs. E.S. Rijnders
lid RvT

Was getekend,

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

9. TOELICHTING DAEB / NIET-DAEB

Verdeelsleutel gewogen verhuureenheden per 31-12-2018

Omschrijving	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Woningen	1.345	14	1.359
MOG/BOG	38	4	42
Garages, parkeerplaatsen en overig	12	12	24
Totaal	1.395	30	1.425

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

Opbrengsten en lasten die direct kunnen worden toegewezen zijn: huuropbrengsten, opbrengsten en lasten servicecontracten, lasten onderhoudsactiviteiten, overige directe operationele lasten exploitatie bezit, netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille, waardeveranderingen vastgoed, lasten leefbaarheid, rentebaten, belastingen buitengewoon resultaat en resultaat deelneming.

Lasten die niet direct toegewezen kunnen worden en toegerekend zijn door middel van een verdeelsleutel op basis van het aantal gewogen verhuureenheden zijn: lasten verhuur- en beheeractiviteiten, overige organisatiekosten en rentelasten en soortgelijke kosten.

Uitgangspunten scheiding DAEB / NIET-DAEB in het kasstroomoverzicht

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

Kosten die niet direct toegewezen kunnen worden en toegerekend zijn door middel van een verdeelsleutel op basis van het aantal gewogen verhuureenheden zijn: personeelsuitgaven, overige bedrijfsuitgaven, rente-uitgaven, nieuwe leningen, aflossing geborgde leningen.

Als beginstand liquide middelen voor niet-DAEB per 1-1-2018 zijn we uitgegaan van een verdeelsleutel op basis van gewogen verhuureenheden per 31-12-2017.

Omschrijving	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Woningen	1.348	14	1.362
MOG/BOG	38	4	42
Garages, parkeerplaatsen en overig	12	12	24
Totaal	1.398	30	1.428

<i>Winst- en verliesrekening (Bedragen in € 1.000)</i>		DAEB	niet-DAEB	Totaal
9.1	Huuropbrengsten	9.972	270	10.242
9.2	Opbrengsten servicecontracten	145	6	151
9.3	Lasten servicecontracten	-145	-6	-151
9.4	Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-1.096	-77	-1.173
9.5	Lasten onderhoudsactiviteiten	-2.383	-19	-2.402
9.6	Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-1.732	-23	-1.755
Netto resultaat exploitatie vastgoed		4.761	151	4.912
10.1	Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0	0
10.2	Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0	0
10.3	Toegerekende organisatiekosten	0	0	0
10.4	Toegerekende financieringskosten	0	0	0
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		0	0	0
11.1	Verkoopopbrengst vastgoed	663	846	1.509
11.2	Toegerekende organisatiekosten	0	0	0
11.3	Boekwaarde verkochte vastgoed	-563	-856	-1.419
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		100	-10	90
12.1	Overige waardeveranderingen vastgoed	-1.107	0	-1.107
12.2	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed	18.788	495	19.283
12.3	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed VOV	0	86	86
12.4	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed verkoop	0	315	315
Waardeveranderingen vastgoed		17.681	896	18.577
13.1	Opbrengst overige activiteiten	0	0	0
13.2	Kosten overige activiteiten	0	0	0
Netto resultaat overige activiteiten		0	0	0
14.0	Overige organisatiekosten	-447	-11	-458
15.0	Leefbaarheid	-14	0	-14
16.1	Waardeveranderingen van financiële vaste activa	0	0	0
16.2	Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren	0	0	0
16.3	Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	3	40	43
16.4	Rentelasten en soortgelijke onkosten	-2.732	-59	-2.791
Saldo financiële baten en lasten		-2.729	-19	-2.748
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belasting		19.352	1.007	20.359
17.1	Belastingen buitengewoon resultaat	-2.643	0	-2.643
17.2	Resultaat deelneming	0	-52	-52
Resultaat na belastingen		16.709	955	17.664

Kasstroomoverzicht (Bedragen in € 1.000)	DAEB	niet-DAEB	Totaal
Huren	9.662	258	9.920
Vergoedingen servicecontracten	191	8	199
Overige bedrijfsontvangsten	12	0	12
Rente ontvangsten	3	80	83
Ontvangsten	9.868	346	10.214
Personeelsuitgaven	706	15	721
Onderhoudsuitgaven	2.016	3	2.019
Uitgaven servicecontracten	130	5	135
Overige bedrijfsuitgaven	1.237	27	1.264
Rente uitgaven	2.767	60	2.827
Verhuurderheffing	1.201	0	1.201
Sectorspecifieke heffing	106	3	109
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	9	0	9
Vennootschapsbelasting	0	0	0
Uitgaven	8.172	113	8.285
Kasstroom uit operationele activiteiten	1.696	233	1.929
Verkoopontvangsten best. huur, woon- en niet woon	855	0	855
Verkoopontvangsten woongelegenheden VOV	0	624	624
Verkoopontvangsten overig (voorraden)	0	345	345
Desinvesteringen mva	855	969	1.824
Nieuwbouw huur, woon- en niet woon	-664	0	-664
Aankoop woongelegenheden VOV voor doorverkoop	0	-1.002	-1.002
Investeringen overig	-23	0	-23
Externe kosten bij verkoop	-27	-40	-67
Investeringen mva	-714	-1.042	-1.756
Ontvangsten en uitgaven fva	0	0	0
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	141	-73	68
Nieuwe leningen	979	21	1.000
Aflossing geborgde leningen	-4.857	-104	-4.961
Aflossing niet geborgde leningen	0	0	0
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-3.878	-83	-3.961
Mutatie liquide middelen	-2.041	77	-1.964
Liquide middelen per 1 januari	3.672	79	3.751
Mutatie liquide middelen	-2.041	77	-1.964
Liquide middelen per 31 december	1.631	156	1.787

OVERIGE GEGEVENS

Controleverklaring

De controleverklaring is hierna opgenomen.

Statutaire winstbestemmingsregeling

In de statuten wordt de winstbestemmingsregeling niet specifiek genoemd.

Aan de raad van toezicht van
Woningstichting Helpt Elkander

Baker Tilly (Netherlands) N.V.
Bijster 39
Postbus 3814
4800 DV Breda

T: +31 (0)76 525 00 00
F: +31 (0)76 525 00 50

breda@bakertilly.nl
www.bakertilly.nl

KvK: 24425560

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2018

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2018 van Woningstichting Helpt Elkander te Nuenen, Gerwen en Nederwetten 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 2018 en van het resultaat over 2018 in overeenstemming met artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, artikel 14 en 15 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, de bepalingen van en krachtens de Wet normering topinkomens (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

De jaarrekening bestaat uit:

- 1 de balans per 31 december 2018;
- 2 de winst- en verliesrekening over 2018;
- 3 het kasstroomoverzicht 2018; en
- 4 de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden, en rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

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

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

Benadrukking van de waarderingsgrondslag van (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 op pagina 69. 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 (verslagjaar 2018) in het huidige en het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Benadrukking van de uitgangspunten van de beleidswaarde

Wij vestigen de aandacht op de toelichting op de beleidswaarde van activa in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening op pagina 76. Hierin staan de voornaamste uitgangspunten van de beleidswaarde beschreven alsmede dat de invulling van dit waardebegrip in de komende jaren nog nader wordt uitgewerkt waardoor de beleidswaarde in de komende jaren zal kunnen afwijken ten opzichte van het verslagjaar 2018. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2018 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub j Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

B. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

- Bestuursverslag;
- Overige gegevens;

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

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

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

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

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

C. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening**Verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van toezicht voor de jaarrekening**

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

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

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

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

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling;
- het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor 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.

Gegeven onze eindverantwoordelijkheid voor het oordeel zijn wij verantwoordelijk voor de aansturing van, het toezicht op en de uitvoering van de groepscontrole. In dit kader hebben wij de aard en omvang bepaald van de uit te voeren werkzaamheden voor de groepsonderdelen. Bepalend hierbij zijn de omvang en/of het risicoprofiel van de groepsonderdelen of de activiteiten. Op grond hiervan hebben wij de groepsonderdelen geselecteerd waarbij een controle of beoordeling van de volledige financiële informatie of specifieke posten noodzakelijk was.

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

Breda, 21 mei 2019
Baker Tilly (Netherlands) N.V.

Was getekend,

drs. R. Opendorp RA