

Jaarverslag 2013

11 juni 2014

INHOUDSOPGAVE

| | |
|---|----------|
| INLEIDING | 4 |
| DEEL A VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG..... | 5 |
| 1. VERHUREN VAN WONINGEN | 5 |
| 1.1 Verhuur | 5 |
| 1.2 Huisvesting bijzondere doelgroepen | 6 |
| 1.3 Betaalbaarheid | 7 |
| 2. KWALITEIT VAN HET WONINGBEZIT | 9 |
| 2.1 Ontwikkeling van de portefeuille | 9 |
| 2.2 Nieuwbouw | 10 |
| 2.3 Verkoop | 10 |
| 2.4 Kwaliteit woningbezit..... | 11 |
| 3. LEEFBAARHEID..... | 14 |
| 3.1 Leefbaarheid | 14 |
| 3.2 Sociaal-maatschappelijk netwerk..... | 16 |
| 4. DE BELANGHOUDERS EN DE SAMENWERKING..... | 17 |
| 4.1 In gesprek met de gemeente | 17 |
| 4.2 In gesprek met bewoners..... | 17 |
| 4.3 In gesprek met overige belanghouders..... | 19 |
| 4.4 Sponsorbeleid..... | 19 |
| 5. SAMENWERKING IN WONEN, WELZIJN EN ZORG | 21 |
| 5.1 Samenwerking met zorgpartijen | 21 |
| 5.2 Passendheid woningvoorraad | 21 |
| 6. FINANCIËN..... | 22 |
| 6.1 Algemeen | 22 |
| 6.2 Jaarresultaat..... | 24 |
| 6.3 Treasury..... | 25 |
| 6.4 Financiële graadmeters..... | 25 |
| 6.5 Onrendabele toppen | 26 |
| 6.6 Besluit deelnemingen en verbindingen | 26 |
| 7. ORGANISATIE..... | 28 |
| 7.1 Organisatie | 28 |
| 7.2 Organisatieontwikkeling | 28 |
| 7.3 Bestuur | 29 |

| | | |
|---|--|----|
| 7.4 | Personeel..... | 30 |
| DEEL B: VERSLAG RAAD VAN COMMISSARISSEN | | 32 |
| DEEL C: JAARREKENING | | 37 |
| 1 KENGETALLEN..... | | 37 |
| 2. BALANS PER 31 DECEMBER 2013 (NA WINSTBESTEMMING) | | 40 |
| 3. WINST- EN VERLIESREKENING..... | | 42 |
| 4. KASSTROOMOVERZICHT..... | | 43 |
| 5. GRONDSLAGEN VAN WAARDERING EN RESULTAAT BEPALING..... | | 45 |
| 5.1 | Grondslagen voor waardering van activa en passiva..... | 46 |
| 5.2 | Grondslagen voor bepaling van het resultaat..... | 50 |
| 5.3 | Grondslagen voor het kasstroomoverzicht..... | 53 |
| 6. TOELICHTING OP DE BALANS OVER 2013 | | 54 |
| 7. TOELICHTING OP DE WINST-EN VERLIESREKENING OVER 2013 | | 69 |
| DEEL D: OVERIGE GEGEVENS..... | | 76 |

INLEIDING

In 2013 is de verhuurderheffing een feit. Met de voorbereidingen van de herzieningswet welke naar waarschijnlijkheid in 2014 zal worden ingevoerd, wijzigt de rol van de woningcorporaties. De corporaties, zo ook Helpt Elkander, dienen zich toe te leggen op de sociale volkshuisvesting. Slechts in uitzonderingssituaties en met instemming van de overheid mogen koopwoningen en huurwoningen boven de huurtoeslaggrens worden gebouwd. De markt moet in deze sector zijn werk gaan doen.

Met de verhuurderheffing, de stijgende bijdrage in de sanering van 'noodlijdende' corporaties, de vennootschapsbelasting en de fors gestegen onroerendezaakbelasting in onze gemeente, is de investeringscapaciteit van Helpt Elkander sterk afgenomen. Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) heeft daarnaast de normen voor financiering aangepast. Voor Helpt Elkander heeft dit tot gevolg dat er op dit moment geen ruimte is voor nieuwe financieringen. De toekomst van Helpt Elkander is en wordt bepaald door de politiek met een sterke toename aan regelgeving en verantwoording.

In 2013 zijn de statuten van Helpt Elkander met instemming van de ledenvergadering aangepast. Naast een aantal praktische aanpassingen is het aantal van drie bestuurszetels opgenomen. Vooruitlopend op een geactualiseerd ondernemings- en beleidsplan heeft het bestuur in 2013 een activiteitenjaarplan vastgesteld voor 2014. In het verlengde van de huidige beleidsuitgangspunten van de overheid, ligt de focus op een drietal hoofdthema's:

1. De kerntaak: voorzien in sociale huurwoningen voor diegenen die daar niet zelfstandig in kunnen voorzien.
2. Het op sterkte brengen van de organisatie, zowel kwantitatief als kwalitatief.
3. Het realiseren van de voorwaarden die nodig zijn voor een doelmatige en transparante bedrijfsvoering die voldoet aan de vereisten van governance.

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

Namens het bestuur,

Peter van Stipdonk
Voorzitter bestuur

DEEL A VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG

1. VERHUREN VAN WONINGEN

De primaire taak van Helpt Elkander is het zorgen voor betaalbare huurwoningen voor de primaire doelgroep. Daarbij staat de klant centraal. 2013 stond in het teken van het transparant maken van het woningaanbod en de -toewijzing door middel van de ontwikkeling van een nieuw aanbiddingssysteem.

1.1 Verhuur

Woonruimteverdeelsysteem

Helpt Elkander wijst haar woningen toe via het distributiemodel. Binnen dit systeem worden woningen op basis van wachttijdpunten toegewezen aan 'passende' kandidaten. Het distributiemodel is een minder transparant systeem: woningzoekenden zien namelijk niet welke woningen vrij komen en aanbod en vraag zijn niet altijd passend. Dit laatste is de belangrijkste reden geweest om in 2013 invulling te geven aan de ontwikkeling van een nieuw aanbiddingssysteem, het zogenaamde aanbodmodel. Binnen het aanbodmodel worden de vrijgekomen woningen geadverteerd op de website. Om in aanmerking te komen voor een woning moeten woningzoekenden zelf actief reageren op een geadverteerde woning. Nadat de woning verhuurd is, wordt op de website gepubliceerd hoeveel woningzoekenden reageerden op de woning en hoeveel punten de woningzoekende had die de woning toegewezen heeft gekregen. Het systeem zal per 1 maart 2014 ingaan.

Helpt Elkander heeft hiermee een volgende stap gezet op het gebied van klantgerichtheid en transparantie

Woningzoekenden

Het aantal ingeschreven woningzoekenden steeg in 2013 met 364. Op 31 december 2013 stonden 2.094 mensen als woningzoekende bij Helpt Elkander geregistreerd. Op 1 januari 2013 waren dat er 1.730. Een forse toename van 21%. Dit wordt met name veroorzaakt door de spanning op de huurmarkt. Door beperkte mogelijkheden op de koopmarkt zijn meer woningzoekenden aangewezen op een huurwoning en worden mensen zich bewuster van het feit dat inschrijven uit voorzorg verstandig is. Het nieuwe aanbiddingssysteem zal meer inzicht bieden in de werkelijke behoefte aan woningen; alleen de actief woningzoekenden zullen immers op een woning reageren.

Urgentie

In 2013 zijn er in totaal 29 urgentieaanvragen ingediend. Hiervan zijn 14 sociale urgenties toegekend, drie verzoeken zijn afgewezen en de overige verzoeken zijn nog in behandeling bij de betreffende instanties. In 2012 was er nog sprake van acht urgentieaanvragen. De extreme stijging van het aantal aanvragen wordt mogelijk veroorzaakt doordat meer mensen in financiële problemen komen. Door de grote druk op de huurmarkt lopen de wachttijden op en zien mensen hun uitweg in het aanvragen van een urgentieverklaring. Hierdoor lopen de wachttijden voor de ingeschreven woningzoekenden, maar ook voor urgente woningzoekenden nog meer op.

De vraag naar huurwoningen

In totaal heeft Helpt Elkander in 2013, 77 woningen verhuurd. Huurders lijken minder te verhuizen als gevolg van de problemen op de koopmarkt en de strengere toewijzingsregels op de huurmarkt. Hierdoor is de mutatiegraad slechts 5,9%. Dit ligt wel in de landelijke lijn van de schaarste gebieden waartoe ook Nuenen behoort, maar doordat het aantal woningzoekenden en urgenten stijgt, groeit de krapte en de wachttijd.

Tabel aantal verhuringen naar netto huurprijsklasse in 2013

| Kerkdorp / Netto huurklasse | Nuenen | Nederwetten | Gerwen | Totaal | Aandeel |
|--------------------------------|-----------|-------------|----------|-----------|------------|
| < € 374 | 2 | | | 2 | 2,6 |
| € 374 - € 536 | 43 | | 1 | 44 | 57,14 |
| € 536 - € 574 | 5 | | 2 | 7 | 9,09 |
| € 574 - € 681 | 20 | | 4 | 24 | 31,17 |
| > €681 | 0 | | | 0 | 0 |
| Totaal | 70 | 0 | 7 | 77 | 100 |
| Aandeel % | 90,09 | 0 | 9,91 | 100 | |

Europese toewijzingsnorm

Conform de 'Europese toewijzingsnorm' moet 90% van de woningen met een huurprijs tot € 681 worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot € 34.085. Helpt Elkander heeft 100% van deze woningen toegewezen aan de doelgroep en voldoet daarmee aan de norm.

Naast woningen heeft Helpt Elkander in 2013 vier garages en een bedrijfsruimte verhuurd.

1.2 Huisvesting bijzondere doelgroepen

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

De taakstelling voor de huisvesting van statushouders bedroeg in het eerste half jaar van 2013 voor de gemeente Nuenen vijftien personen (inclusief een achterstand van negen personen uit 2012). Op 1 juli 2013 waren alle personen gehuisvest en was er geen achterstand meer. Voor het tweede deel van 2013 was de taakstelling negen personen. Eind 2013 moesten er nog zes personen gehuisvest worden. Dit is in januari en februari 2014 gebeurd.

De gemeente Nuenen blijft moeite houden met alle gekoppelde statushouders te huisvesten vanwege het grote aantal dat aan de gemeente wordt toegewezen tegenover het kleine aandeel huurwoningen dat in Nuenen aanwezig is. Daarbij komt dat door de krapte op de markt en de lage mutatiegraad het bijna onmogelijk is om de statushouders op tijd te huisvesten.

Momenteel verhuurt Helpt Elkander 94 woningen aan bijzondere doelgroepen, waarvan zes woningen aan Lunet Zorg (begeleid wonen voor mensen met een beperking), achttien woningen aan Stichting Woon Initiatief Nuenen (initiatief van ouders met meervoudig gehandicapten kinderen) en 70 zorgwoningen voor ouderen aan zorgaanbieder Archipel.

In 2013 heeft Helpt Elkander de zesde woning verhuurd aan Lunet Zorg en is nummer zeven door Lunet Zorg afgewezen. Hiermee heeft Helpt Elkander voldaan aan de nog openstaande afspraken en verplichtingen aan Lunet Zorg.

Daarnaast voert Helpt Elkander regelmatig overleg met de gemeente en andere organisaties om de mogelijkheden voor het huisvesten van bijzondere doelgroepen in de gemeente Nuenen te bespreken en te onderzoeken.

1.3 Betaalbaarheid

Helpt Elkander garandeert voldoende betaalbare woningen voor de primaire doelgroep: huishoudens met huurtoeslag en een inkomen tot € 34.085 per jaar. 98,5% van de huurwoningen heeft een huurprijs onder de sociale huurgrens van € 681 en 81,8% een huurprijs onder de aftoppingsgrens van € 574 (drie- en meerpersoonshuishoudens)¹.

Huurtoeslag

In 2013 ontving Helpt Elkander voor 309 huurders (22%) de huurtoeslag van de Belastingdienst. Het resterende openstaande huurbedrag werd vervolgens in rekening gebracht bij de huurder. Vanaf 1 januari 2014 is dit niet langer mogelijk en wordt de huurtoeslag alleen nog rechtstreeks overgemaakt aan de huurders. Helpt Elkander heeft de huurders die dit betrof hierover persoonlijk per brief geïnformeerd.

Huurverhoging

Het kabinet bood in 2013 de mogelijkheid om de huren met maximaal 6,5% te verhogen, afhankelijk van het inkomen. Dit om extra huuropbrengsten te genereren voor de betaling van de verhuurdersheffing aan het Rijk. Helpt Elkander heeft van deze mogelijkheid geen gebruik gemaakt en de huren per 1 juli 2013 met 4% verhoogd.

Huurprijsbeleid

Na mutatie wordt de huurprijs gelijk gesteld aan de streefhuur, een percentage van de maximaal toegestane huurprijs. De streefhuur is nu op 75% van maximaal redelijke huur bepaald.

Bezwaarschriften huurverhoging

Helpt Elkander heeft geen bezwaarschriften tegen de huurverhoging per 1 juli 2013 ontvangen.

Betalingsregelingen en huurachterstanden

Helpt Elkander voert een beleid om betalingsachterstanden te voorkomen. Een incassomedewerker signaleert betalingsproblemen tijdig en biedt huurders een goede betalingsregeling aan.

¹ **Huurtoeslaggrenzen van 1 januari t/m 31 december 2013:**

| | |
|--|----------|
| Kwaliteitskortingsgrens (maximale huurtoeslaggrens voor jongeren onder de 23 jaar) | € 374,44 |
| Aftoppingsgrens voor één- en tweepersoonshuishoudens | € 535,91 |
| Aftoppingsgrens voor drie- en meerpersoonshuishoudens | € 574,35 |
| Maximale huurgrens | € 681,02 |

In 2013 heeft Helpt Elkander 70 betalingsregelingen getroffen, allemaal voor zittende huurders. Eind 2013 waren er nog 37 betalingsregelingen actief voor een totaal bedrag van niet-vervallen termijnen van € 10.935.

De huurachterstand per 31 december 2013 bedraagt 0,62% van de totale jaarhuur en is hiermee iets toegenomen ten opzichte van 2012 (0,51%).

Op basis van huurachterstanden heeft Helpt Elkander op drie adressen de huurders een ontruiming aangezegd, waarvan één woning daadwerkelijk ontruimd is. Met één huurder is een regeling getroffen en één huurder is zelf vertrokken.

2. KWALITEIT VAN HET WONINGBEZIT

Helpt Elkander vindt het belangrijk om kwalitatief goede woningen te blijven verhuren en daarin met de eisen van de tijd mee te gaan. In 2013 was nieuwbouw niet aan de orde. De nadruk lag op het onderhouden van de woningen.

2.1 Ontwikkeling van de portefeuille

Om een goede woningportefeuille te verkrijgen met woningen die voldoen aan de huidige en toekomstige vraag, blijft de woningportefeuille in ontwikkeling. In 2013 vonden de volgende ontwikkelingen plaats.

| | 1-1-2013 | Nieuw | Aankoop | Sloop | Verkoop | 31-12-2013 |
|---------------|--------------|----------|----------|----------|-----------|--------------|
| Nuenen | 1.297 | 0 | 0 | 0 | 9 | 1.288 |
| Gerwen | 77 | 0 | 1 | 0 | 1 | 77 |
| Nederwetten | 20 | 0 | 0 | 0 | 0 | 20 |
| Totaal | 1.394 | 0 | 1 | 0 | 10 | 1.385 |

Overig bezit

Naast 1.385 woningen bezit Helpt Elkander eind 2013 148 eenheden die niet voor bewoning bestemd zijn, zoals garages, parkeerplaatsen en bedrijfsruimten. Dit brengt het totaal op 1.533 verhuureenheden. Onderstaand een specificatie van de overige verhuureenheden:

| Overige verhuureenheden | Aantal |
|-------------------------|------------|
| Garages | 39 |
| Parkeerplaatsen | 83 |
| Bergruimten | 1 |
| Bedrijfsruimten | 11 |
| Kantoorruimten | 2 |
| Scholen | 5 |
| Kinderdagverblijven | 4 |
| Praktijkruimten | 2 |
| Museum | 1 |
| Totaal | 148 |

Toelichting ontwikkeling woningbezit

Nieuwbouw

De afgelopen jaren heeft Helpt Elkander veel geïnvesteerd in nieuwbouw van zowel woningen als maatschappelijk vastgoed. Hiermee heeft Helpt Elkander voor een groot deel voorzien in de behoefte aan sociale huurwoningen en een belangrijke bijdrage geleverd aan het behoud van de leefbaarheid in de kleine kernen. In 2013 heeft Helpt Elkander geen nieuwbouwplan opgeleverd of in ontwikkeling genomen.



Kantoor Helpt Elkander

In 2013 heeft Helpt Elkander het nieuwe kantoor voor de eigen werkorganisatie opgeleverd. In het centrum van Nuenen zijn twee panden omgebouwd tot kantoorruimte. Begin juli vond de verhuizing plaats. De feestelijke opening vond plaats in september en werd druk bezocht door zowel huurders als overige belanghouders van Helpt Elkander.

Aankoop

Helpt Elkander heeft in 2013 één Koopgarantwoning teruggekocht en weer opnieuw verkocht.

Sloop

In 2013 heeft Helpt Elkander geen woningen gesloopt.

Verkoop

Helpt Elkander heeft in 2013 tien woningen en vier garages verkocht.

2.2 Nieuwbouw

Nieuwbouw in uitvoering

Tot medio 2013 had Helpt Elkander de verbouw van het kantoorpand voor de eigen werkorganisatie in uitvoering. Dit project is in juni opgeleverd.

Projecten in ontwikkeling

Helpt Elkander beschikt over locaties, zowel in het centrum (o.a. Voirt - Parkstraat) als in de wijken (o.a. Vinkenhof). Gezien de zeer beperkte financieringsruimte is het voor Helpt Elkander op dit moment niet mogelijk om alle locaties verder te ontwikkelen. Daarbij geldt ook dat een aantal locaties destijds verworven is of afspraken over toekomstige verwerving gemaakt zijn op basis van scenario's en plannen die inmiddels niet meer passen in het werkdomein van de woningcorporaties. Helpt Elkander heeft in 2013 een besluit genomen over de toekomstige bestemmingen van al deze locaties. Voor een aantal locaties wordt met stakeholders verder onderzocht welke mogelijkheden en behoeftes er zijn voor toekomstige ontwikkelingen voor bouwprojecten. Andere locaties hebben de bestemming verkoop gekregen. Een aantal van deze locaties is in 2013 reeds verkocht, andere staan nog in de verkoop.

2.3 Verkoop

Verkoopbeleid

In 2011 heeft Helpt Elkander het verkoopbeleid vastgesteld. Binnen het verkoopbeleid zijn 48 woningen gelabeld voor verkoop. In 2013 zijn de leegstaande woningen uit 2012 en de woningen die door mutatie vrij kwamen op de vrije markt te koop aangeboden. De woningen die na zes maanden in de actieve verkoop niet waren verkocht, zijn weer terug in de verhuur genomen indien de investering om ze verhuurklaar te maken acceptabel was.

Verkoop bestaand bezit

Op 1 januari 2013 stonden er negentien woningen met een verkoopbestemming leeg. In de loop van het jaar zijn er twee woningen met verkoopbestemming bij mutatie vrijgekomen en te koop aangeboden.

Op 31 december 2013 waren er elf woningen verkocht, zijn er zeven woningen terug in de verhuur genomen en staan er nog drie woningen te koop.

Daarnaast heeft Helpt Elkander in 2013 drie leegstaande garageboxen verkocht en één koopgarantwoning teruggekocht en opnieuw verkocht met de koopgarantvoorwaarden. Het transport van deze koopgarantwoning vond pas plaats in januari 2014.

Verkoop nieuwbouw

Naast de bestaande bouw heeft Helpt Elkander ook 21 nieuwbouwappartementen en 3 commerciële ruimtes in het complex 't Oog van Nuenen te koop. Vanwege een juridische procedure is verkoop van een deel van de appartementen en de commerciële ruimte vooralsnog niet mogelijk.

Daarnaast heeft Helpt Elkander nog een aantal nieuwbouw koopwoningen in de projecten Esrand en Eeneind. Helpt Elkander heeft de gemeente begin 2013 reeds verzocht om gezamenlijk tot geactualiseerde verkoopprijzen te komen, zodat de woningen marktconform verkocht kunnen worden.

2.4 Kwaliteit woningbezit

Helpt Elkander voert onderhoud uit om de kwaliteit van de huurwoningen op peil te houden. Hierdoor blijft de waarde van ons bezit behouden.

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

Onderhoud 2013

De kosten voor het dagelijks en planmatig onderhoud bedroegen in 2013 € 1.795.000.

Dagelijks onderhoud

Het dagelijks onderhoud bestaat uit het klachten- en mutatieonderhoud. Onderdeel van het mutatieonderhoud is het vervangen van bijvoorbeeld keuken, badkamer of toilet. Dit voert Helpt Elkander niet planmatig uit. Op het moment dat bij mutatie blijkt dat vervanging noodzakelijk is, plaatst Helpt Elkander een nieuwe keuken, toilet of badkamer. Tevens kan dit op verzoek van de huurder plaatsvinden, mits Helpt Elkander het technisch noodzakelijk acht. De totale kosten voor klachten- en mutatieonderhoud bedroegen in 2013 € 410.000.

Planmatig onderhoud

Voor het planmatig onderhoud werkt Helpt Elkander met een meerjarenonderhoudsbegroting. In 2013 is de meerjarenonderhoudsbegroting in zijn geheel geactualiseerd. Onderdeel van deze actualisatie was een inventarisatie en inspectie op basis van de NEN 2767 van het casco van alle woningcomplexen.

Het planmatig onderhoud bestaat uit het vooraf geplande onderhoud en het contractonderhoud. Het geplande onderhoud betreft onder andere het schilderwerk. In 2013 is er aan 317 woningen schilderwerk uitgevoerd. Tevens is bij 30 woningen aan de Lindenhof de gehele buitenschil aangepakt en zijn de trappenhuizen opgeknapt.

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

De totale kosten voor planmatig onderhoud bedroegen in 2013 € 1.385.000.

Woningverbetering

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

In 2013 heeft Helpt Elkander op verzoek van de huurder tien woningverbeteringen aangebracht. De verbeteringen betreffen voornamelijk het aanbrengen van isolatieglas. De totale kosten bedroegen € 22.901, waarvan € 18.710 is verrekend in de huur. Het overige deel komt ten laste van het onderhoud. Dit betreffen kosten voor onderdelen die door het aanbrengen van de woningverbeteringen ook vervangen moeten worden. Bijvoorbeeld een kozijn dat bij het aanbrengen van dubbelglas meteen wordt vervangen.

ZAV-beleid

Helpt Elkander biedt de huurder de mogelijkheid om zelf kwaliteitsverbeteringen door te voeren in de woning. De zogenaamde Zelf Aangebrachte Voorziening (ZAV). Voor de wat meer ingrijpende aanpassingen, heeft de huurder vooraf toestemming nodig van Helpt Elkander. Helpt Elkander toetst of de aanpassingen voldoen aan de gestelde voorwaarden en geeft aan of de voorziening wel of niet in de woning mag achterblijven bij het verlaten van de woning. In 2013 zijn er vijftien ZAV-aanvragen binnengekomen en gehonoreerd.

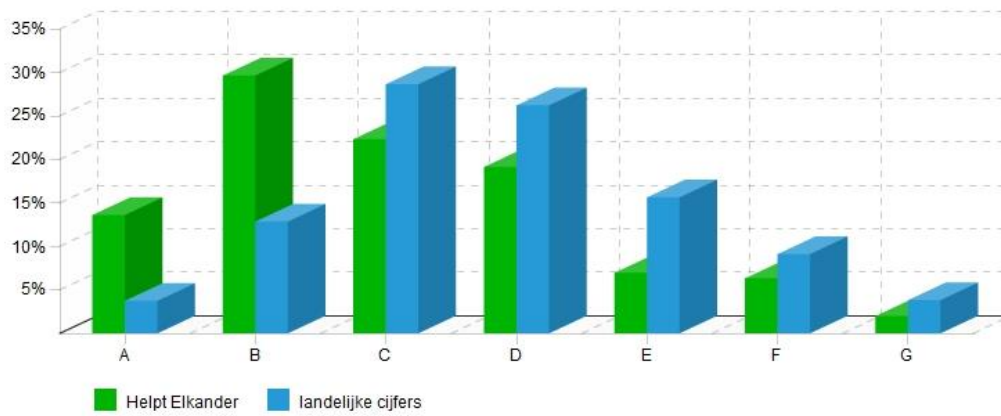
Energielabels en energieverbruik

Een energielabel geeft uitleg over de energiezuinigheid van een woning.

Vanaf 2008 is het verplicht om bij de verkoop of verhuur van een huis, ouder dan 10 jaar, een energielabel te verschaffen aan de koper of huurder.

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

Vergelijking energielabels van Helpt Elkander met landelijke cijfers per label



Bron: EPAview (landelijke gegevens komen van Agentschap NL)

3. LEEFBAARHEID

Helpt Elkander zet zich in voor de leefbaarheid en sociale cohesie in de Nuenense wijken. Het gaat daarbij nadrukkelijk niet alleen om investeren in voldoende en kwalitatief goede woningen, maar ook om investeringen in veiligheid en voorzieningen die bijdragen aan het woonplezier van mensen. In 2013 lag de nadruk op het bevorderen van de sociale cohesie door het opstarten van buurtbemiddeling en deelname aan de werkgroep overlast.

3.1 Leefbaarheid

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

Helpt Elkander investeerde in leefbaarheidsprojecten. Dit waren vooral kleine projecten op het gebied van fysieke leefbaarheid zoals, het aanbrengen van rookmelders in woningen en het bestraten van brandgangen in verschillende complexen.

Brandveiligheid

Het nemen van brandveiligheidsmaatregelen, zoals het plaatsen van rookmelders en het hebben van een vluchtplan, kan leiden tot vermindering van het aantal slachtoffers bij brand. Daarom zijn de gemeente Nuenen, de brandweer en Helpt Elkander in 2012 gezamenlijk het project 'Nuenen Brandveilig' gestart. Binnen het project worden alle woningen door vrijwilligers voorzien van rookmelders. Helpt Elkander neemt de kosten van de rookmelders voor de huurwoningen voor haar rekening en heeft de intentie om binnen drie jaar al haar huurwoningen te voorzien van rookmelders. Het project in Gerwen, Nederwetten en Eeneind is in 2013 afgerond. In 2014 wordt gestart in Nuenen-dorp

Brandgangbestrating

In één complex is brandgangbestrating aangebracht.

AED

Enkele jaren geleden heeft Helpt Elkander een aantal AED-apparaten beschikbaar gesteld aan de Nuenense gemeenschap. Vervolgens is met ondersteuning van Helpt Elkander de Stichting Heartsafe Nuenen c.a. opgericht. De doelstelling van deze stichting om een dekkend aanbod van AED's te realiseren is inmiddels gerealiseerd. Tevens zijn reeds vele inwoners van Nuenen opgeleid in het bedienen van een AED.

De stichting heeft Helpt Elkander in 2013 verzocht om een structurele bijdrage te leveren voor de onderhoudskosten en reservering voor vervanging van de apparaten. Helpt Elkander heeft besloten om in het kader van de bevordering van de leefbaarheid voor de periode van drie jaar een financiële bijdrage te leveren.

Helpt Elkander beschikt ook over een eigen AED-apparaat. Om deze ook beschikbaar te stellen voor de inwoners van Nuenen is de AED aan de gevel bevestigd.

Een aantal medewerkers heeft de herhalingscursus reanimatie en AED gevolgd.

Asbest

Helpt Elkander heeft in 2013 in verschillende complexen asbest verwijderd. Op het moment dat asbest wordt aangetroffen wordt het verwijderd.

Ontruiming

In 2013 zijn er drie woningen ontruimd vanwege hennep.

Samenwerking met zorgaanbieder Archipel

In het woon-zorgcomplex Jo van Dijkhof is een Gasterij gevestigd. De Gasterij wordt gerund door zorgaanbieder Archipel en is een sfeervolle gelegenheid waar mensen elkaar kunnen ontmoeten. In 2013 hebben Helpt Elkander en Archipel gezamenlijk een actie gehouden om de ontmoeting tussen mensen te stimuleren en daarnaast om de naamsbekendheid van de Archipel te vergroten en de samenwerking tussen beide partijen te illustreren. Hiertoe heeft Helpt Elkander waardebonnen van de Gasterij voor een kopje koffie met gebak uitgereikt aan de huurders van woningen waar Helpt Elkander schilderwerk heeft verricht. De bewoners van het complex Lindenhof, waar groot onderhoud is uitgevoerd, ontvingen een tegoedbon van vijftien euro voor de Gasterij. Dit voor de ondervonden overlast van de werkzaamheden. De actie is een groot succes; vele waardebonnen zijn al verzilverd.

Maatschappelijk vastgoed

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

Helpt Elkander heeft de afgelopen jaren in nauwe samenwerking met de gemeente drie brede scholen opgeleverd, door middel van nieuwbouw en renovatie. Geplande nieuwbouw van een vierde school is niet gerealiseerd, vanwege een toenemend overschot aan schoollokalen in de gemeente Nuenen. Vanwege het dalende aantal leerlingen heeft de gemeente reeds in 2013 de huur van twaalf schoollokalen, verdeeld over twee scholen, per augustus 2014 opgezegd. Begin 2014 is daar nog een opzegging van twee lokalen per 1 augustus 2015 bijgekomen. Helpt Elkander wil samen met de gemeente tot een oplossing komen voor het ontstane probleem. Immers, de bouw en renovatie van deze scholen was een grote gezamenlijke ambitie, waardoor het voor de hand ligt de nadelige consequenties hiervan ook als gezamenlijke opgave te beschouwen.

Locatie Mieke Sandershof

Helpt Elkander en de gemeente hebben eerder afspraken gemaakt over de ontwikkeling van de locatie Mieke Sandershof. Dit hangt mede samen met de nieuw te ontwikkelen vijfde woonwagenlocatie in de uitbreidingswijk Nuenen West. Inmiddels staat een aantal woningen op de Mieke Sandershof leeg en is Helpt Elkander, vanuit het aspect van leefbaarheid en veiligheid, voornemens deze woningen te gaan slopen. Helpt Elkander is met de gemeente in gesprek over de te hanteren randvoorwaarden hierbij. Uiteraard wil Helpt Elkander zich vanuit haar volkshuisvestelijke verantwoordelijkheid volledig inzetten voor de huisvesting van deze doelgroep, maar dan wel in een reguliere huurwoning.

In 2013 heeft er intensief overleg plaatsgevonden tussen de gemeente Nuenen en de diverse (regionale) woningcorporaties over deze problematiek en de wijze waarop partijen een bijdrage in de oplossing hiervan kunnen bieden. Besloten is om gezamenlijk tot een plan van aanpak te komen.

3.2 Sociaal-maatschappelijk netwerk

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

In 2013 heeft Helpt Elkander bij signalen actie ondernomen.

Werkgroep Overlast

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

De complexiteit van de probleemsituaties en de effectiviteit van de werkgroep overlast zijn in 2013 aanleiding geweest om stil te staan bij de werkwijze ervan. Nadrukkelijk is gekozen om dit overleg om te vormen tot een signaleringsoverleg waarbij het accent meer en meer ligt op vroegtijdige signalering en partijen meer en meer in staat zijn problemen integraal aan te pakken voordat ze escaleren. Het zogenaamde signaleringsoverleg gaat in de nieuwe vorm als pilot van een jaar van start per 1 januari 2014.

Deelnemende partijen aan dit overleg zijn onder andere: woningcorporaties, politie, GGZE, bureau Jeugdzorg, MEE, GGD, Zuidzorg, Archipel en diverse geledingen van de gemeente Nuenen.

Buurtbemiddeling

In samenwerking met Woonbedrijf, de LEV-groep, Compaan, de gemeente Nuenen en de gemeente Geldrop heeft Helpt Elkander in 2013 onderzocht of het haalbaar is om buurtbemiddeling op te starten in Nuenen. Buurtbemiddeling is op vele plaatsen al jarenlang zeer succesvol gebleken. Enkele voordelen zijn onder andere: actieve burgerparticipatie en – verantwoordelijkheid en lage kosten. In 2013 is besloten buurtbemiddeling daadwerkelijk op te starten. Helpt Elkander heeft zich hier samen met collega-corporatie Woonbedrijf sterk voor gemaakt. Via allerlei kanalen, waaronder de website van Helpt Elkander, zijn vrijwilligers geworven die door middel van een training zijn opgeleid tot buurtbemiddelaar.

Tweedekansbeleid

In 2013 heeft Helpt Elkander in samenwerking met de gemeente het zogenaamde tweedekansbeleid opgesteld. Het tweedekansbeleid heeft als doel gezinnen die vanwege overlast, hennep of iets dergelijks hun recht op hun huurwoning (dreigen) te verliezen, een alternatief te kunnen bieden. Dit betekent dat aan een uitgezet gezin een nieuwe huurovereenkomst kan worden aangeboden, maar dit is een huurovereenkomst met bijzondere voorwaarden. Hierbij gaat het vaak om bijzondere intensieve begeleiding. Bij onttrekking aan deze begeleiding verliest men het recht op de huurwoning.

4. DE BELANGHOUDERS EN DE SAMENWERKING

Helpt Elkander streeft bij alle ontwikkelingen en taken nadrukkelijk de samenwerking met andere partijen na. Helpt Elkander opereert midden in de Nuenense samenleving en wil in gesprek met die gemeenschap het werk uitvoeren en zaken doen. Een speerpunt in 2013 was de zichtbaarheid van Helpt Elkander binnen de Nuenense gemeenschap te vergroten en het beleid en de voortgang van de uitvoering beter voor het voetlicht te brengen. Daarnaast hadden de prestatieafspraken met de gemeente de nodige aandacht.

4.1 In gesprek met de gemeente

Voor Helpt Elkander is de gemeente Nuenen c.a. een belangrijke belanghouder. Zij hebben immers een regierol op het gebied van wonen, maar ook op het gebied van zorg, welzijn en leefbaarheid.

Daarom voert Helpt Elkander zowel op bestuurlijk als op ambtelijk niveau overleg met de gemeente. Op ambtelijk niveau vindt er regelmatig overleg plaats tussen de directie en de ambtenaar van de gemeente. Over specifieke onderwerpen vindt ad hoc overleg plaats met diverse ambtenaren. Het bestuurlijk overleg vindt op gezette tijden plaats tussen directie en bestuurder van Helpt Elkander en de betreffende wethouder van de gemeente.

In 2012 liepen de prestatieafspraken 2007-2012 met de gemeente Nuenen c.a. af. Een zeer groot gedeelte van de afspraken is gerealiseerd. Als gevolg van de gewijzigde regelgeving en de beperktere financiële mogelijkheden (onder andere door de verhuurdersheffing en de saneringssteun) heeft Helpt Elkander eind 2012 aan de gemeente aangegeven dat herijking van de afspraken noodzakelijk was.

In 2013 heeft het overleg in het teken gestaan van het gezamenlijk onderzoeken welke prestatieafspraken voor de toekomst samen te maken zijn gezien de omstandigheden waar Helpt Elkander mee te maken heeft gekregen. Daarbij is door Helpt Elkander ingebracht dat prestatieafspraken in onderlinge samenhang gemaakt zijn en dus ook in onderlinge samenhang beschouwd moeten worden. Dit in afwijking van het inmiddels door de gemeente ingenomen standpunt dat enkele onderdelen van de prestatieafspraken moeten worden nagekomen. De intensieve gesprekken hebben eind 2013 nog niet geresulteerd in nieuwe prestatieafspraken.

Platform Wonen

Helpt Elkander neemt deel aan het Platform Wonen in Nuenen. Het platform komt op initiatief van de gemeente Nuenen een aantal keer per jaar bij elkaar. Deelnemers aan dit platform zijn, naast de woningcorporaties, diverse partijen die actief zijn op het gebied van wonen in de gemeente Nuenen, zoals makelaars en architecten. Tijdens dit overleg komen allerlei zaken omtrent wonen aan de orde. In 2013 was dit onder andere de Woonvisie 2013-2020 van de gemeente. Alle partijen hebben input geleverd en hun inhoudelijke reactie gegeven.

4.2 In gesprek met bewoners

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

Algemene ledenvergadering (ALV)

Helpt Elkander is een vereniging, waarvan veel huurders lid zijn. Tevens is nog een aantal mensen lid dat in het verleden een woning heeft gekocht van Helpt Elkander. Tijdens de ALV in juni 2013 is het jaarverslag inclusief jaarrekening 2012 vastgesteld, is een statutenwijziging vastgesteld waarin een aantal van drie bestuurszetels is opgenomen, zijn twee bestuursleden afgetreden en is de voorzitter van de RvC herbenoemd. Tot slot zijn alle vragen van de aanwezige leden bij de rondvraag naar tevredenheid beantwoord. In totaal waren er 30 leden van de vereniging aanwezig.

Voordracht bestuurslid

Tijdens de ALV is een lid van het bestuur afgetreden, welke de huurderszetel bezette. De huurderszetel moet statutair worden ingevuld. In november zijn alle huurders schriftelijk benaderd zichzelf of iemand anders namens de huurders voor te dragen als bestuurslid. De huurders hadden tot 11 februari 2014 de tijd, maar hebben niemand voorgedragen wat betekent dat het bestuur zelf een voordracht zal doen. In een overgangsregeling in de statuten is bepaald dat het bestuur tot 1 juli 2014 uit vier leden mag bestaan.

Huurdersvereniging Woningbouwvereniging Helpt Elkander

De Huurdersvereniging van Helpt Elkander heeft zichzelf een aantal jaar geleden opgeheven. Er was en is weinig of geen belangstelling voor deelname aan een huurdersvereniging in Nuenen c.a. Helpt Elkander bezint zich over de wijze waarop we, naast de dagelijkse contacten en de ALV, meer met huurders in dialoog kunnen raken.

Informatiebijeenkomsten

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

In 2013 heeft Helpt Elkander een bewonersavond georganiseerd voor de bewoners van de Tomakker. Tijdens deze avond zijn de bewoners geïnformeerd over de schilderwerkzaamheden die in 2013 in hun complex zullen plaatsvinden. Tijdens deze avond hebben de bewoners ook een keuze voor de kleur van het schilderwerk kunnen maken.

Klachten

Op grond van het BBSH is een corporatie verplicht om een klachtencommissie in te stellen. Helpt Elkander beschikt over een klachtenadviescommissie. In 2013 zijn er, net als in voorgaande jaren, geen klachten bij de commissie binnengekomen.

De huidige commissie bestaat uit twee leden: de voorzitter van het bestuur en de voorzitter van de Raad van Commissarissen. Conform het reglement bestaat de commissie uit drie leden. De vacature voor een onafhankelijk derde lid, die benoemd moet worden door de huurders, stond nog open in 2013. Dit en het feit dat de werkorganisatie verbeteringen zag voor het klachtenproces zelf was aanleiding om het proces opnieuw te beschrijven. Het proces is zo ingericht dat de klachten in eerste instantie door de werkorganisatie zelf worden behandeld. Komen partijen er niet uit dan kan de huurder een onafhankelijke geschillencommissie inschakelen. De nieuwe klachtenprocedure zal ingaan per 1 maart 2014. Per die datum is Helpt Elkander ook aangesloten bij de Regionale Geschillencommissie. Deze commissie behandelt geschillen tussen woningcorporaties en hun huurders. Deelnemers aan deze commissie zijn Goed Wonen uit Gemert, PeelrandWonen uit Boekel, woningstichting Laarbeek en Bergopwaarts uit Deurne. Naast geschillen op grond van het BBSH worden ook geschillen in

het kader van het regionaal tweede kans beleid behandeld. Goed Wonen levert de ambtelijk secretaris voor de commissie.

4.3 In gesprek met overige belanghouders

Naast de gemeenten en de huurders, voert Helpt Elkander regelmatig overleg met diverse andere belanghouders. Deze overleggen worden niet periodiek gehouden, maar vinden vooral plaats op projectbasis.

Helpt Elkander heeft in 2013 met meerdere belanghouders overleg gevoerd over de lopende zaken. Tot de belanghouders van Helpt Elkander behoren onder andere diverse schoolbesturen, kinderdagverblijven, zorginstellingen, maatschappelijk werk en ouderenbonden.

Conferentie Verbeteren Woningmarkt Stedelijk Gebied

In november 2013 vond de Conferentie Verbeteren Woningmarkt in het Stedelijk Gebied Eindhoven plaats. Deelnemers waren de acht gemeenten in het stedelijk gebied en de daarin werkzame woningcorporaties. Aanleiding van de conferentie was het toetsen van de mening van de corporaties over de bindende afspraken tussen de gemeenten in het stedelijk gebied die zijn vastgelegd in het Bestuursconvenant Stedelijk Gebied 2013. Het convenant bevat drie hoofddopgaven: streven naar een evenwichtige verdeling van de woningvoorraad, afspraken maken over de woonruimteverdeling en afspraken maken over bijzondere doelgroepen. Vanwege verschillende meningen over de aard en omvang van deze opgaven, is afgesproken twee werkgroepen te formeren: werkgroep Brainport en woonopgave en werkgroep transparant woningaanbod. Helpt Elkander neemt deel aan de werkgroep transparant woningaanbod, waarbinnen het centraal stellen van de woningzoekenden en het onderzoeken van één regionaal woningaanbodmodel de belangrijkste thema's zijn.

4.4 Sponsorbeleid

Helpt Elkander heeft een sterke maatschappelijke verbondenheid met de Nuenense samenleving. In 2012 heeft Helpt Elkander een sponsorbeleid vastgesteld. Vanuit het sponsorbeleid ondersteunt Helpt Elkander projecten die bijdragen aan de verbetering van de leefomgeving van de huurders of projecten die een bijdrage leveren aan de gehele gemeenschap. De ondersteuning van projecten wordt gezien als een samenwerking op maat. Per project wordt beoordeeld of, en zo ja op welke wijze, Helpt Elkander participeert. Binnen het beleid bestaan de onderstaande vormen:

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

Onderstaand een overzicht van de sponsoractiviteiten in 2013:

| Organisatie | Gelegenheid | Sponsorverzoek | Tegenprestatie |
|--------------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------|---|
| Archipel | Sponsoring open dag zorg 2014 | Bijdrage aanschaf spandoek met frame | Vermelding op Landelijke Open Dag Zorg 2014 |
| Seniorenkoor De Vrolijke Samenzang | 40 jarig jubileum | Jubileumactiviteiten | Advertentie in het programmaboekje |
| Gerwens Gemengd Koor | 125 jarig bestaan | Jubileumactiviteiten | Publiciteit in pers en uitnodiging concert |
| Laco Sportcentrum De Drietip | 25 jarig bestaan | Jubileumactiviteiten | Advertentie in Jubileumkrant |
| Theater Het Klooster | Theaterbrochure | | Advertentie in Theaterbrochure |
| SWG N | Muziekfestival Maak de droom waar | Sponsoring Muziekfestival | Naamsvermelding website |
| Stichting Intocht Sinterklaas Nuenen | Intocht Sint in Nuenen | Sponsoring Intocht | Advertentie in interactief boekje |

Het sponsorbudget voor 2013 bedroeg € 2.500, waarvan € 1.343 aan sponsorbijdrage geleverd is.

5. SAMENWERKING IN WONEN, WELZIJN EN ZORG

Helpt Elkander staat midden in de samenleving. Als maatschappelijk ondernemer wil Helpt Elkander een bijdrage leveren aan 'wonen en leven' in Nuenen c.a. Die verantwoordelijkheid strekt verder dan alleen huisvesting. Helpt Elkander wil verbindingen leggen met welzijn, dienstverlening en zorg. In 2013 zijn geen nieuwe projecten op het gebied van wonen en zorg opgepakt.

5.1 Samenwerking met zorgpartijen

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

Zorgpartijen

Voor de realisatie van zorgwoningen in de gemeente werkt Helpt Elkander samen met zorgaanbieder Archipel. In totaal verhuurt Helpt Elkander 70 zorgwoningen aan deze partij. Momenteel onderzoekt Helpt Elkander met Archipel de mogelijkheden voor een uitbreiding van het aantal zorg-/verpleegwoningen in de gemeente Nuenen c.a. In 2013 zijn hiertoe inhoudelijke en financiële verkenningen gedaan, welke in 2014 tot een haalbaarheidstoets zullen leiden.

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

5.2 Passendheid woningvoorraad

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

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

Mensen hebben de mogelijkheid om via de Wmo een aanvraag in te dienen om de woning aan te passen. Wordt deze aanvraag goedgekeurd op basis van medische beperkingen, dan financiert de gemeente de aanpassing vanuit het Wmo-budget. In 2013 heeft Helpt Elkander één woning in het kader van de Wmo aangepast.

Oppluspakket

Helpt Elkander biedt haar huurders sinds een aantal jaren een oppluspakket aan. Het pakket bestaat uit een aantal voorzieningen, dat het voor ouderen of mensen met een beperking mogelijk maakt om langer zelfstandig te kunnen blijven wonen. Huurders kunnen de voorzieningen, zoals (opklapbare) beugels in het toilet of badkamer, kosteloos laten plaatsen door Helpt Elkander. Om in aanmerking te komen voor een oppluspakket is een medische indicatie vanuit de Wmo noodzakelijk. In 2013 heeft Helpt Elkander in tien woningen voorzieningen uit het oppluspakket aangebracht.

6. FINANCIËN

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

6.1 Algemeen

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

Zo is in 2013 op grond van het woonakkoord en de overeenkomst tussen de minister en Aedes de verhuurderheffing wet geworden. Deze heffing is bedoeld om bij te dragen aan het opheffen van de overheidstekorten. Het gaat om een jaarlijks bedrag dat oploopt tot € 1,7 miljard in 2017 voor de hele sociale huursector. Dit betekent voor ons een heffing die in 2017 oploopt naar ruim € 1,0 miljoen, dat is ruim € 770 per woning. De corporaties kunnen hun compensatie hiervoor vinden door extra huurverhogingen en eventuele besparingen op hun bedrijfsvoering.

Daarnaast heeft het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (CFV) ons in 2013 een saneringsbijdrage van circa € 314.000 opgelegd, voornamelijk als gevolg van de problemen bij Vestia. De problemen bij Vestia zijn ook de aanleiding geweest dat het CFV en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) hogere eisen stellen aan risicobeheersing en onze verantwoordingsstukken (diepgang en frequentie). Dit betekent een verzwaring van de administratieve last.

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

De inkomsten van Helpt Elkander bestaan voornamelijk uit de huren; dit betreft in 2013 ruim 91% van alle inkomsten. Door een lager verkoopresultaat in 2013 ten opzichte van 2012 is het aandeel van de huurinkomsten van de totale inkomsten van Helpt Elkander gestegen. De huren blijven voor woningcorporaties de belangrijkste bron van inkomsten. Doordat er de laatste jaren een inflatievolgend huurbeleid is opgelegd, waarbij ingaande 2013 een extra verhoging van minimaal 1,5% heeft plaatsgevonden als compensatie voor de verhuurdersheffing, kan Helpt Elkander nauwelijks sturen op deze kasstroom. Uit vergelijkende cijfers is te herleiden dat Helpt Elkander een uitstekende prijs-kwaliteitverhouding biedt. Door meer huur te vragen, dat op basis van de geboden kwaliteit heel legitiem zou zijn, zou Helpt Elkander meer middelen willen genereren om de volkshuisvestelijke taken ter hand te nemen. Vooralsnog zijn de wettelijke kaders hiervoor te beperkt om daadwerkelijk deze latente verdien capaciteit aan te boren. In de loop van 2013 is gestart om bij mutatie van een woning de huurprijs vast te stellen op 75% van de maximaal redelijke huur op basis van het aantal toegekende waarderingspunten.

Door verkoop van bestaand bezit is ruim 6% aan inkomsten gegenereerd. Deze inkomstenstroom stond ook in 2013 onder druk, maar dan vooral door de

marktomstandigheden. De resterende inkomsten betreffen voornamelijk de posten renteopbrengsten en overheidsbijdragen.

Helpt Elkander kan nauwelijks invloed uitoefenen op haar inkomsten. De kosten worden derhalve afgestemd op deze inkomsten. De rente-uitgaven liggen op middellange termijn vast en maken ruim 34% uit van de totale bedrijfslasten. Het is heel belangrijk om het bezit in goede conditie te houden. Aan onderhoud is ruim 16% besteed. De beheerkosten (salarissen en bedrijfslasten) bedragen ruim 6% van de totale kosten. De afschrijvingen komen uit op ruim 22% van de totale bedrijfslasten.

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

De voorgeschreven controle van de jaarrekening over 2013 is uitgevoerd en heeft geleid tot een goedkeurende controleverklaring.

Stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw

In 1997 heeft Helpt Elkander bij de WSW een aanvraag ingediend om als deelnemer te worden geregistreerd. Het WSW heeft deze aanvraag volgens hun uitgangspunten financieel beoordeeld en Helpt Elkander ook volgens deze uitgangspunten kredietwaardig bevonden en als deelnemer geaccepteerd. Op basis van het jaarverslag 2012 en de prognosegegevens 2013 tot en met 2015 heeft het Waarborgfonds in januari 2014 verklaard dat Helpt Elkander voldoet aan de eisen van kredietwaardigheid.

Het in januari 2014 vrijgegeven faciliteringsvolume is bestemd voor de overname van een annuïtaire lening van de gemeente Nuenen.

Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting

Het CFV is de financiële toezichthouder voor de corporatiesector. Jaarlijks beoordeelt het CFV de financiële positie van de individuele corporatie en adviseert de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over de resultaten. Het CFV adviseert de Minister van Binnenlandse Zaken over de solvabiliteit van de corporatie en over de voorgenomen activiteiten in relatie tot de vermogenspositie van de corporatie.

In een toezichtbrief van 31 oktober 2013 geeft het CFV aan dat de nominale schuld per wooneenheid zich boven de door het CFV gehanteerde norm bevindt en dat de rente-uitgaven derhalve een substantieel deel van de operationele kasstromen vormen.

Op 17 december 2013 is in een reactie op deze brief aangegeven dat de overschrijding van de norm voornamelijk samenhangt met de investeringen in maatschappelijk vastgoed en het vastgoed bestemd voor verkoop.

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties stuurt jaarlijks op basis van het BBSH een brief met daarin het oordeel over de werkzaamheden van Helpt Elkander over het afgelopen jaar. In de brief stelt de minister dat is vastgesteld dat Helpt Elkander heeft voldaan aan de 'Europese toewijzingsnorm', waarbij 90% van de woningen met een huurprijs tot € 665 zijn toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot € 34.085. Ook is in de brief opgenomen dat Helpt Elkander, op basis van het uitgebrachte advies van het CFV, aan haar verplichtingen kan voldoen. Voor het oordeel over de financiële positie wordt verwezen naar de toezichtbrief van het CFV.

6.2 Jaarresultaat

Het boekjaar 2013 wordt afgesloten met een negatief jaarresultaat van € 394.000. In 2012 bedroeg het resultaat € 856.000 positief. In de prognose 2013 was een negatief jaarresultaat van € 274.000 opgenomen. We hebben het jaarresultaat 2013 ten laste gebracht van de algemene reserve.

Het verschil ten opzichte van 2012 ad € 1.300.000 kan globaal als volgt worden toegelicht:

| Bedragen in € | voordelig | nadelig |
|--|----------------|------------------|
| Nadelig: | | |
| Lager verkoopresultaat vastgoed portefeuille | | 700.000 |
| Minder overige bedrijfsopbrengsten | | 200.000 |
| Hogere afschrijvingen | | 100.000 |
| Hogere waardeveranderingen materiële activa | | 200.000 |
| Hogere onderhoudslasten | | 500.000 |
| Hogere overige bedrijfslasten | | 200.000 |
| Herwaardering deelnemingen | | 100.000 |
| Totaal nadelig | | 2.000.000 |
| Voordelig: | | |
| Hogere huuropbrengsten | 300.000 | |
| Minder kosten leefbaarheid | 200.000 | |
| Minder rentekosten | 100.000 | |
| Meer buitengewone baten | 100.000 | |
| Totaal voordelig | 700.000 | |
| Per saldo nadelig | | 1.300.000 |

De nadelige afwijking ten opzichte van de prognose ad € 100.000 kan als volgt worden weergegeven:

| Bedragen in € | voordelig | nadelig |
|---|----------------|----------------|
| Nadelig: | | |
| Lagere huuropbrengsten | | 100.000 |
| Hogere waardeveranderingen materiële activa | | 200.000 |
| Herwaardering deelnemingen | | 100.000 |
| Totaal nadelig | | 400.000 |
| Voordelig: | | |
| Minder kosten onderhoud | 200.000 | |
| Meer buitengewone baten | 100.000 | |
| Totaal voordelig | 300.000 | |
| Per saldo nadelig | | 100.000 |

6.3 Treasury

Het jaar 2013 was op het gebied van treasury-activiteiten voor Helpt Elkander een rustig jaar. Behoudens een enkele renteconversie, de reguliere aflossingen en rentebetalingen hebben er geen transacties plaatsgevonden.

De gemiddelde rentevoet van de leningenportefeuille bedraagt in 2013 4,04 % tegen 4,16 % in 2012.

Helpt Elkander maakt geen gebruik van financiële instrumenten.

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

6.4 Financiële graadmeters

De solvabiliteit geeft de verhouding tussen het eigen vermogen en het totale vermogen aan. Dit kengetal geeft aan in welke mate op langere termijn aan de financiële verplichting kan worden voldaan. Het eigen vermogen vormt als het ware een buffer die de verschaffers van het vreemde vermogen beschermt in het geval van calamiteiten. Ultimo boekjaar 2013 is de solvabiliteit 10,36% (2012: 10,55%). Uit de meerjarenbegroting blijkt dat over een aantal jaren het vermogen, op basis van de daarin opgenomen uitgangspunten, weer zal aangroeien tot circa 18%.

Onder liquiditeit wordt verstaan de mate waarin de schuld aan de verschaffers van het kort vreemd vermogen (vlottende schulden) kan worden voldaan uit de vlottende activa. Dit kengetal wordt gedefinieerd als de uitkomst van de formule vlottende activa gedeeld door vlottende schulden. Voor 2013 bedraagt deze 3,12 (2012: 2,25).

De rentabiliteit is te omschrijven als de verhouding tussen de opbrengst en het vermogen waarmee die opbrengst is verkregen. Rentabiliteit eigen vermogen wordt uitgedrukt in de verhouding jaarresultaat gedeeld door eigen vermogen. Voor 2013 bedraagt dit percentage - 3,30% (2012: 6,92%).

Rentabiliteit totaal vermogen wordt uitgedrukt door middel van een percentage in de verhouding jaarresultaat plus rente vreemd vermogen gedeeld door 1% van het totale vermogen. Voor 2013 bedraagt dit percentage 2,90% (2012: 4,05%).

Helpt Elkander heeft in voorgaande jaren woningen verkocht middels de zogenaamde Koopgarantregeling. Deze constructie wordt aangemerkt als een financieringsconstructie. Dit impliceert in principe Verkoop onder Voorwaarden (VOV). Het Ministerie VROM heeft vooraf toestemming verleend aan Helpt Elkander om de woningen onder voorwaarden te verkopen. Mocht een van de kopers te zijner tijd zijn woning willen verkopen dan heeft Helpt Elkander de plicht de woning terug te kopen. De winsten of verliezen worden op een vooraf bepaalde wijze toegerekend aan koper en verkoper. In de balans 2013 is een langlopende verplichting VOV opgenomen ter grootte van € 7.180.000. Als gevolg van de waardeontwikkeling van woningen

heeft in 2013 een afwaardering plaatsgevonden. Dit heeft zowel betrekking op de terugkoop verplichting als op het VOV-bezit.

6.5 Onrendabele toppen

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

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

6.6 Besluit deelnemingen en verbindingen

Deelnemingen als bedoeld in het kader van het BBSH

Per 24 september 1996 heeft Helpt Elkander een Besloten Vennootschap opgericht genaamd "Combibouw Nuenen BV". De oprichting van de BV heeft plaatsgevonden met instemming van de daartoe bevoegde overheid. Helpt Elkander is 100% aandeelhouder. Het aandelenkapitaal bedraagt € 18.000. De deelneming is gewaardeerd tegen de nettovermogenswaarde. De deelneming heeft een grondpositie in handen. Op basis van reeds afgesloten contracten heeft de grond een hogere waarde dan de waarde waarvoor de gronden op dit moment gewaardeerd staan in de jaarrekening. Ten behoeve van de aankoop van gronden is in 1996 een lening van € 346.000 verstrekt aan Combibouw Nuenen BV. Daarnaast zijn de afgelopen jaren aanvullende geldleningen verstrekt voor de financiering van de participatie in VOF Tweka. In 2013 hebben geen bedrijfsactiviteiten in deze BV plaatsgevonden. Het totaal van de leningen in de deelneming bedraagt per 31 december 2013 € 865.000 en dat komt dan neer op circa 0,75% van het balanstotaal. Over de leningen u/g wordt een rente vergoed van 4%.

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

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

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

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

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

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

Vereniging van Eigenaren Parkeerkelder 't Oog van Nuenen

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

Daarnaast heeft Helpt Elkander in enkele complexen winkelpanden en appartementen in eigendom.

Helpt Elkander heeft bij de Verenigingen van Eigenaren stemrecht in het kader van het beheer van deze complexen.

Vennootschapsbelasting

De aangiften tot en met 2012 en de geschatte aangifte (fiscale positie) over 2013 zijn in de jaarrekening verwerkt. Per saldo is de acute belastinglast nihil.

De Belastingdienst zegt de Vaststellingsovereenkomst (VSO-2) over de vennootschapsbelasting niet op voor komend jaar. Dit betekent dat de overeenkomst ook in 2014 geldig is.

We hebben ervoor gekozen om de VSO-2 stilzwijgend met een jaar te verlengen. Ook voor 2014 hebben wij de VSO-2 stilzwijgend verlengd.

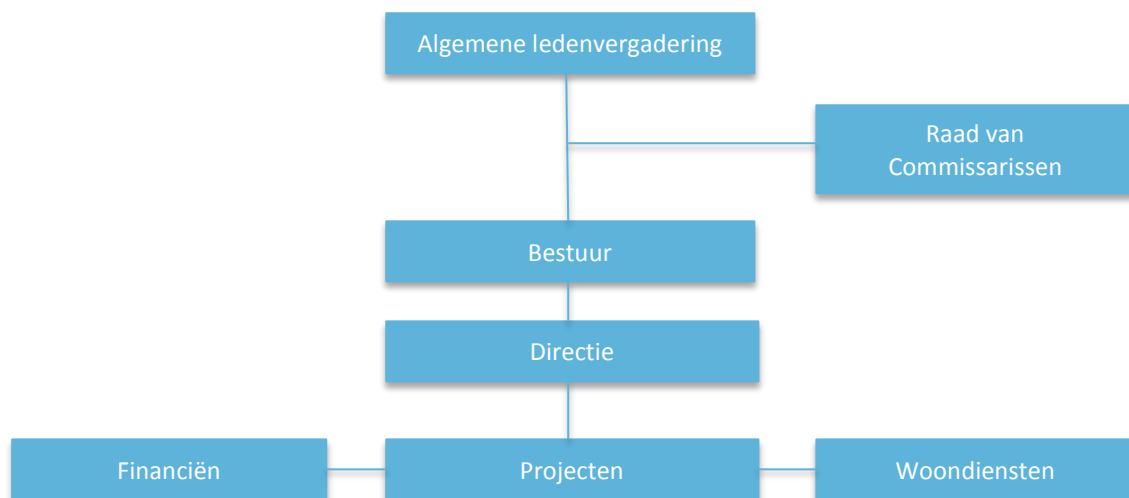
7. ORGANISATIE

Om de ambities van Helpt Elkander in de Nuenense samenleving te kunnen waarmaken is het van cruciaal belang om de interne organisatie op orde te hebben. In 2013 lag de focus van Helpt Elkander zeer sterk op de interne organisatie. Dit zowel op het gebied van de basisprocessen en –basisregistraties als op het maken van plannen voor een toekomstbestendig personeelsbestand, zowel kwantitatief als kwalitatief.

7.1 Organisatie

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

De organisatiestructuur ziet er als volgt uit:



7.2 Organisatieontwikkeling

Helpt Elkander heeft zich in 2013 sterk gefocust op de interne organisatie. De nadruk lag hierbij op de basisprocessen en de basisregistraties, maar tegelijkertijd zijn er ook grote stappen gezet in klantgerichtheid en transparantie. Onderstaand enkele voorbeelden van projecten waaraan is gewerkt.

Formatieplan

In 2013 heeft Helpt Elkander de toekomstige koers van de organisatie bepaald, rekening houdend met de huidige visie met betrekking tot de rol van corporaties. Daarbij is ook gekeken naar de benodigde formatie voor de toekomst. De totale beoogde formatie is vastgesteld op 10 fte, waarvan 1 voor directie, 3 voor wonen, 1,5 voor vastgoed, 3 voor financiën en 1,5 voor

beleid en ondersteuning. De implementatie van het formatieplan is eind 2013 in gang gezet en zal in het eerste en tweede kwartaal van 2014 worden afgerond.

Ondernemingsplan

De ondernemingsplanperiode liep van 2008 tot en met 2012. Helpt Elkander is in 2013 nog niet gestart met een nieuw ondernemingsplan. Om die reden heeft Helpt Elkander 2013 en 2014 aangemerkt als een overgangperiode waarin onder andere de voorbereidingen voor een nieuw Ondernemingsplan 2015 t/m 2018 zullen worden opgepakt. Om toch richting en prioritering te kunnen geven aan de activiteiten van de organisatie in 2013 en 2014, is een Jaarplan opgesteld.

Arbobeleid

In het kader van de Arbowetgeving heeft Helpt Elkander een contract gesloten met de Arbodienst.

Risico-inventarisatie- en evaluatie

Vanuit de Arbowet is elk bedrijf verplicht om een risico-inventarisatie & -evaluatie (RI&E) uit te (laten) voeren. Doelstelling van de RI&E is het verkrijgen van inzicht in de aanwezige aandachtspunten op het gebied van veiligheid, gezondheid en welzijn. Helpt Elkander heeft eind 2013 een RI&E uit laten voeren door de Arbo Unie. Hiervoor is gebruik gemaakt van het digitale branche-instrument. Resultaat is een plan van aanpak, waarmee Helpt Elkander in 2014 aan de slag gaat.

Klantgerichtheid

Helpt Elkander staat midden in de Nuenense samenleving en wil ook zichtbaar zijn. Klantgerichtheid en transparantie zijn begrippen waaraan in 2013 hard gewerkt is. Een aantal basisprocessen is nader bekeken en opnieuw en klantgericht ingericht. Zo kunnen reparatieverzoeken 24 uur per dag via de website worden doorgegeven. Telefonisch kan dit op vooraf gecommuniceerde tijdstippen. Tevens zijn de bezoektijden in 2013 aangepast; in de ochtend is het kantoor vrij te bezoeken, in de middag alleen op afspraak. Er is gewerkt aan verbeterde communicatie met de klanten, onder andere door het verbeteren van de informatie op de website en de voorbereiding van het nieuwe aanbodmodel. Daarnaast hebben klanten meer keuzes gekregen, bijvoorbeeld in de kleuren bij het schilderwerk.

Nieuwe huisstijl

Eind 2013 is tevens besloten een nieuwe huisstijl in te voeren. De huisstijl is vaak de eerste kennismaking met klanten en belangrijk voor de uitstraling van een bedrijf. De nieuwe huisstijl is in het eerste kwartaal van 2014 doorgevoerd in alle communicatie-uitingen van Helpt Elkander.

7.3 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 2013 uit de volgende personen:

| Namen | Functie | Aftredend |
|-------------------------------|----------------|-----------|
| De heer ir. P.A. van Stipdonk | Voorzitter | 2015 |
| De heer Th.M. Schepers | Vicevoorzitter | 2016 |
| De heer S.J. Bakker | Bestuurslid | 2014 |
| De heer W.A.L. van de Donk | Bestuurslid | 2013 |
| De heer M. Welten | Bestuurslid | 2013 |

De heer Welten en de heer Van de Donk zijn in juni 2013 afgetreden. Het aantal bestuursleden komt hiermee op drie. Dit is conform de statutenwijziging zoals vastgesteld in de ALV in juni 2013. De bestuursleden hebben geen nevenactiviteiten die strijdig zijn met het belang van Helpt Elkander.

Bestuursbesluiten

Het bestuur vergaderde in 2013 zestienmaal, waarvan achtmaal met de Raad van Commissarissen. In deze vergaderingen heeft het bestuur over diverse onderwerpen besluiten genomen. De belangrijkste besluiten hebben betrekking op:

- Begroting 2014
- De huurverhoging per 1 juli 2013
- Pilot tweede kans beleid
- Klachtenprocedure
- Visitatietraject
- Aanpassing Algemene Voorwaarden Huurovereenkomsten
- Jaarverslag 2012
- Formatieplan
- Verkoop van diverse locaties/gronden
- Meerjarenonderhoudsbegroting
- Invoering aanbodmodel
- Jaarplan 2014
- Aanpassing huisstijl

7.4 Personeel

Formatie

Eind 2013 bedraagt het aantal formatieplaatsen 10 fte, waarvan 5,11 fte (verdeeld over zes medewerkers) is ingevuld. Dit is exclusief de beheerder van de sporthal Hongerman en de inhuur van twee medewerkers.

Wet Normering Topinkomens

Alle medewerkers en dus ook de directeur van Helpt Elkander zijn ingeschaald conform de CAO-Woondiensten van toepassing bij woningcorporaties. Het salaris voor de directeur bedroeg op jaarbasis bruto € 94.872. Van Rijkswege is de Wet Normering Topinkomens (WNT) ingevoerd. In het kader van deze wet is overgangsrecht van toepassing. Het genoemde jaarbedrag is exclusief 8% vakantiegeld en de ter beschikking gestelde bedrijfsauto. Deze auto wordt tevens voor privédoeleinden gebruikt met daarop de normaal van toepassing zijnde fiscale regelgeving. Een vaste onkostenvergoeding maakt geen deel uit van de arbeidsovereenkomst. De directeur neemt evenals alle medewerkers van Helpt Elkander deel

aan de geldende pensioenregeling van de Stichting Pensioenfonds Woningcorporaties (SPW). De door Helpt Elkander als werkgever verschuldigde pensioenpremie bedroeg in het verslagjaar 2013 in totaal € 19.231.

Personeelsregelingen

In 2013 heeft Helpt Elkander een aantal personeelsregelingen opgesteld, waaronder een herijkte regeling reiskostenvergoeding, regeling mobiele telefonie en een regeling bijzondere gebeurtenissen, waarin de afspraken omtrent diverse gebeurtenissen zoals jubilea zijn vastgelegd.

Integriteitscode en Klokkenuiderregeling

In 2010 heeft Helpt Elkander een Integriteitscode en de bijbehorende Klokkenuiderregeling vastgesteld. Om het onderwerp integriteit nogmaals expliciet te maken en medewerkers bewust te maken van de betekenis, hebben de medewerkers in 2013 het integriteitsspel gespeeld.

Ondertekening

Nuenen, 11 juni 2014

Ir. P.A. van Stipdonk
Voorzitter bestuur

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

DEEL B: VERSLAG RAAD VAN COMMISSARISSEN

Taken

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

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

Deze taken zijn deels statutair vastgelegd, deels omschreven in reglement en profiel.

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

Samenstelling

De samenstelling van de raad is ultimo 2013 als volgt:

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

De leden van de Raad van Commissarissen worden benoemd door de Algemene ledenvergadering op voordracht van de Raad van Commissarissen. De leden moeten voldoen aan een profielschets. De heer van den Bogaert is op voordracht van de huurders benoemd. De Raad van Commissarissen maakt gebruik van een reglement als basis voor het eigen functioneren en de relatie met het bestuur. Dit reglement is vastgesteld in 2005.

Op grond van de Governancecode Woningcorporaties is de zittingsduur van de heren Lagas en van den Oever verstreken. Helpt Elkander is voornemens om de drie lagenstructuur om te zetten in een twee lagenstructuur met een directeur-bestuurder en een Raad van Commissarissen 'nieuwe stijl'. Inmiddels heeft het algemeen bestuur de benodigde besluiten ter zake genomen en worden deze in juni 2014 voorgelegd aan de Algemene ledenvergadering (ALV). Uiterlijk 1 januari 2015 zijn de wijzigingen doorgevoerd en is de wervingsprocedure voor nieuwe commissarissen naar verwachting afgerond. Om de continuïteit tot dit moment te waarborgen, blijven voornoemde commissarissen op verzoek van het bestuur in hun functie.

Werkzaamheden

De Raad van Commissarissen heeft in het afgelopen jaar zevenmaal vergaderd. Hierbij waren de voorzitter van het bestuur en de directeur aanwezig. Wegens de uitgesproken wens om nadrukkelijker haar rol als sparringpartner in te vullen vonden er ook acht overlegvergaderingen plaats in aanwezigheid van het voltallig bestuur. Tussentijds ontvangt de Raad van Commissarissen alle stukken welke worden geagendeerd in de vergadering van het bestuur. Indien gewenst hebben de leden van de Raad van Commissarissen informeel overleg

met elkaar over die stukken. De voorzitter van de Raad van Commissarissen heeft naar aanleiding van deze stukken diverse malen met de voorzitter van het bestuur overleg gevoerd en het bestuur ter zake geadviseerd.

Het bestuur is verantwoordelijk voor de kwaliteit en de volledigheid van de openbaar gemaakte financiële berichten. De Raad van Commissarissen ziet er op toe dat het bestuur deze verantwoordelijkheid vervult. De Raad van Commissarissen benoemt de externe accountant en stelt de beloning daarvan vast. De accountant rapporteert zijn bevindingen betreffende het onderzoek naar de jaarrekening gelijktijdig en op dezelfde wijze aan het bestuur en de Raad van Commissarissen.

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

Vanuit haar toezichthoudende taak heeft de Raad van Commissarissen in 2013 aandacht besteed aan:

- De inhoudelijke en procesmatige aspecten van de planning- en controlcyclus. De Raad van Commissarissen is van mening dat het op tijd, juist en volledig rapporteren over vooraf vastgelegde onderwerpen een indicatie is van het "in control" zijn van het bestuur en directie. In 2013 is conform afspraak met bestuur en directie gewerkt aan verdere verbeteringen van de risico- en voortgangsrapportages inzake de onderhanden zijnde acquisities en grondposities.
- De informatievoorziening. Naar het oordeel van de Raad van Commissarissen is de informatievoorziening voldoende doch voor verbetering vatbaar. In de loop van 2013 zijn deze verbeteringen gerealiseerd, onder andere door de opzet en verbetering van kwartaalrapportages.
- De koppeling tussen de strategische doelen, integrale meerjarenbegroting en informatievoorziening. Met het bestuur is afgesproken om dit onderwerp jaarlijks te evalueren en eventueel verder inhoud te geven.
- Jaarverslag en jaarrekening 2012 en bijbehorende managementletter. Bij de bespreking hiervan was de accountant van BAKER TILLY BERK aanwezig. Hij heeft zijn oordelen over zowel maatschappelijke als (nieuwbouw)projectprestaties en de continuïteit van de vereniging toegelicht.
- Rapportages en standpunten van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (CFV). Bij de goedkeuring van de begroting 2014-2018 is hier naast de sociale huurvraagstukken met name aandacht aan besteed.
- De mogelijkheden om de verkoop van huurwoningen te realiseren.
- In 2013 is uitvoerig stil gestaan en met het bestuur en directie overlegd over briefwisseling met en standpunten van het WSW inzake de financiële positie van Helpt Elkander.

Besluiten

De Raad van Commissarissen heeft vanuit haar statutaire taken een aantal besluiten in 2013 genomen dan wel van het bestuur goedgekeurd, betreffende:

- Begroting 2014-2018.
- Jaarverslag en jaarrekening 2012.
- Aanwijzing diverse panden bestemd voor verkoop.
- Huurverhoging 4% per 1 juli 2013.
- Voorwaarden met betrekking tot terugkoop pand (in het kader van verkoop onder

voorwaarden).

- Voortgang budget onderhoud Lindenhof.
- Jaarplan 2013/2014.

Helpt Elkander is een toegelaten instelling in de zin van de Woningwet artikel 70 en 72 en heeft statutair tot doel uitsluitend werkzaam te zijn op grond van de volkshuisvesting.

Bovenstaand doel is verder uitgewerkt in het Jaarplan 2013/2014, in de meerjarenraming en jaarbegroting. In deze stukken zijn strategie en (financiële) doelen opgenomen die vooraf zijn besproken met Raad van Commissarissen en goedgekeurd.

Vanuit de klankbordfunctie heeft de Raad van Commissarissen met het bestuur en directie van gedachten gewisseld over een groot aantal onderwerpen. Onder andere de volgende onderwerpen kwamen aan de orde:

- De relatie met de gemeente, zowel op bestuurlijk niveau als op projectniveau. Tevens is gesproken over de prestatieafspraken met de gemeente.
- Het gevoerde personeelsbeleid, specifieke maatregelen en de uitvoering van het beleid.
- Het huurbeleid 2013. De Raad van Commissarissen kon zich vinden in een huurverhoging van 4% per 1 juli 2013.
- Het strategisch verkoopbeleid.
- Kwartaalrapportages.
- De toetsingsbrief van de Minister.
- De beoordeling van het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting.
- De rapportages van Waarborgfonds Sociale Woningbouw. De Raad van Commissarissen gebruikt deze rapportage om een eigen oordeel over de financiële continuïteit van de vereniging te vormen. Hierbij heeft de Raad van Commissarissen in overleg met het bestuur een minimum solvabiliteitsnorm vastgesteld waaraan begroting en investeringsvoorstellen worden getoetst.
- De effectiviteit van de aangegane verbindingen met derden. De Raad van Commissarissen is van mening dat deze verbindingen een meerwaarde leveren in het bereiken van de maatschappelijke en volkshuisvestelijke prestaties van Helpt Elkander.
- Het juridisch geschil met een ondernemer.
- Formatieplan Helpt Elkander.
- Visitatie.
- Convenant arbeidsmigranten.
- Pilot tweede kans beleid.

Good governance

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

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

De Raad van Commissarissen is van mening dat de Governancecode Woningcorporaties een goed instrument is om een integere en meer transparante manier van besturen te waarborgen

binnen Helpt Elkander. Bij de uitwerking van goed corporatiebestuur is de code dan ook het uitgangspunt en wordt toegepast dan wel wordt uitgelegd waarom van de code wordt afgeweken.

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

- Daar de Raad van Commissarissen bestaat uit drie leden kent de raad geen aparte commissies zoals een auditcommissie. De Raad hecht grote waarde aan collegiaal toezicht.
- Helpt Elkander heeft zich nog niet laten visiteren. Het voornemen is om in 2014 te starten met de voorbereiding waarna in 2015 de visitatie wordt uitgevoerd. Vanwege de landelijke discussie in 2013 over de visitatiemethodiek is besloten om de visitatie uit te laten voeren nadat deze discussie is afgerond. In de voorbereiding zal met name deze aanpak centraal staan. Helpt Elkander staat een kostenbewuste aanpak voor die tevens niet moet leiden tot een papieren tijger van beleidsnotities en processtukken. De aanpak dient zich vooral te richten op de volkshuisvestelijke prestaties en het maatschappelijk draagvlak bij de belanghouders van Helpt Elkander in Nuenen.

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

Evaluatie

In 2013 is de zelfevaluatie van de Raad van Commissarissen uitgevoerd. Besproken zijn het functioneren van de Raad van Commissarissen in zijn geheel, de samenwerking onderling en met het bestuur en de informatiestromen alsmede mogelijke andere bestuursvormen. Geconcludeerd is dat de bevoegdhedenverdeling helder is en dat de Raad van Commissarissen de toezichhoudende taak waar kan maken.

Interne beheersing

Wat betreft het onderdeel investeringen heeft de directeur de Raad van Commissarissen toelichting gegeven op de aanbestedingsprocedure zoals Helpt Elkander die standaard voert. De raad onderkent de beheersingsrisico's. De Raad van Commissarissen stelt vast dat de bevindingen van de Raad van Commissarissen en die van de externe accountant omtrent risicobeheersing en interne controle consistent zijn. De managementletter van de externe accountant geeft wel aan dat de kwaliteit van de interne controle en de administratieve organisatie voldoende is. Van materiele bevindingen is geen sprake geweest. De door de accountant aangedragen verbeterpunten worden door de werkorganisatie opgepakt en afgerond, waarbij zij prioriteiten heeft gesteld tegen de achtergrond dat in de komende jaren de nadruk in bedrijfsvoering bij beheeractiviteiten ligt en in veel mindere mate bij projectontwikkeling.

Beloning

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

De vergoedingen in 2013 aan de leden van de Raad van Commissarissen zijn als volgt:

| Namen | Functie | Bruto vergoeding | BTW | Totale kosten |
|----------------------------------|------------|---------------------|----------------|-----------------|
| De heer drs. J.H. Lagas | Voorzitter | € 5.672 | € 1.191 | € 6.863 |
| De heer F.L. van den Bogaert | Lid | € 5.704 | € 1.191 | € 6.895 |
| De heer mr. J.J.A. van den Oever | Lid | € 5.672 | € 1.191 | € 6.863 |
| Totaal | | € 17.048 | € 3.573 | € 20.621 |

* Alle vergoedingen zijn inclusief onkostenvergoedingen en de tegemoetkoming in de ZVW-premie. Tevens zijn als gevolg van gewijzigde wettelijke maatregelen alle commissarissen vanaf 1 januari 2014 verplicht om BTW over de vergoedingssom te berekenen en af te dragen.

Tot slot

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

Namens de Raad van Commissarissen van Woningbouwvereniging Helpt Elkander,

J.H. Lagas
Voorzitter RvC

DEEL C: JAARREKENING

1 KENGETALLEN

| Boekjaar | 2013 | 2012 | 2011 | 2010 | 2009 |
|-------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 1. Woningen en woongebouwen | 1.385 | 1.394 | 1.392 | 1.358 | 1.165 |
| 2. Garages en parkeerplaatsen | 123 | 127 | 126 | 126 | 43 |
| 3. Overige objecten | 25 | 23 | 19 | 15 | 11 |
| Totaal verhuureenheden | 1.533 | 1.544 | 1.537 | 1.499 | 1.219 |

Totale personeelsbezetting

(formatieplaatsen)

| | | | | | |
|-----------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| 1. Directie | 1,00 | 1,38 | 1,66 | 1,00 | 1,00 |
| 2. PR en Communicatie | 0,67 | - | - | - | - |
| 2. Financiële administratie | 1,44 | 2,40 | 2,40 | 1,60 | 1,80 |
| 3. Technische dienst | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| 4. Woondiensten | 2,00 | 3,00 | 3,92 | 3,10 | 3,00 |
| Totaal | 6,11 | 7,78 | 8,98 | 6,70 | 6,80 |

Verhuur en incasso

| | | | | | |
|---|-------|-------|-------|-------|-------|
| 1. Woningzoekenden | 2.094 | 1.827 | 1.497 | 1.467 | 1.429 |
| 2. Toewijzingen | 82 | 73 | 186 | 149 | 98 |
| 3. Huurmatigingen (HTS) | 309 | 345 | 391 | 350 | 372 |
| 3a. Gemiddelde HTS-bedrag pw/pm | 198 | 182 | 202 | 199 | 188 |
| 4. Leegstaande woningen (> 3mnd) | 19 | 22 | 15 | 8 | 3 |
| 5a. Goedkope woningen (< € 374,44) | 185 | 233 | 240 | 240 | 240 |
| 5b. Betaalbare woningen (> € 374,44 en < € 574,35) | 961 | 989 | 959 | 925 | 867 |
| 5c. Dure woningen (> € 574,35) | 239 | 172 | 193 | 193 | 58 |
| 6. Huurachterstand in % | 0,62 | 0,51 | 0,64 | 1,12 | 0,87 |
| 7. Huurderving in % | 1,49 | 1,70 | 1,26 | 0,99 | 1,53 |

Continuïteit

| | | | | | |
|-----------------------------------|-------|-------|-------|-------|--------|
| Liquiditeit | 3,12 | 2,25 | 1,94 | 1,44 | 0,70 |
| Solvabiliteit | 10,36 | 10,55 | 9,67 | 10,44 | 12,70 |
| Rentabiliteit eigen vermogen | -3,30 | 6,92 | -7,32 | 12,01 | -23,41 |
| Rentabiliteit vreemd vermogen | 4,04 | 4,16 | 4,28 | 4,53 | 4,27 |
| Rentabiliteit totale vermogen | 2,90 | 4,05 | 2,59 | 4,18 | -0,21 |
| Interest Coverage Rate | 0,88 | 1,21 | 0,77 | 1,30 | 0,07 |
| Interne financiering (per woning) | -422 | 1.978 | 3.689 | 4.946 | 12.965 |

| Boekjaar | 2013 | 2012 | 2011 | 2010 | 2009 |
|--|-------|-------|-------|-------|--------|
| Onderhoud woningbezit | | | | | |
| (per woning in €) | | | | | |
| 1. Dagelijks onderhoud | 296 | 345 | 415 | 455 | 606 |
| 2. Planmatig onderhoud | 1.000 | 578 | 513 | 361 | 309 |
| Balans en winst- en verliesrekening | | | | | |
| (per woning in €) | | | | | |
| 1. Eigen vermogen | 8.643 | 8.868 | 8.263 | 9.088 | 9.322 |
| 2. Salarissen en sociale lasten | 502 | 490 | 493 | 382 | 507 |
| 3. Overige bedrijfslasten | 1.359 | 1.199 | 1.171 | 1.193 | 977 |
| 4. Bedrijfsresultaat | 2.417 | 3.403 | 2.158 | 3.316 | 151 |
| 5. Jaarresultaat | -285 | 614 | -605 | 1.091 | -2.183 |

Definities kengetallen continuïteit

Liquiditeit (current ratio)

Vlottende activa : kortlopende schulden

2013: $16.758 : 5.373 = 3,12$

2012: $14.721 : 6.552 = 2,25$

Solvabiliteit

(eigen vermogen : totaal vermogen) x 100 %

2013: $(11.970 : 115.537) \times 100 = 10,36$

2012: $(12.362 : 117.155) \times 100 = 10,55$

Rentabiliteit eigen vermogen

(Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening : eigen vermogen einde boekjaar) x 100 %

2013: $(-395 : 11.970) \times 100 = -3,30$

2012: $(856 : 12.362) \times 100 = 6,92$

Rentabiliteit vreemd vermogen

(rentelasten : gemiddelde langlopende leningen) x 100 %

2013: $(3.798 : (94.272 + 93.547) : 2) \times 100 = 4,04$

2012: $(3.930 : (94.848 + 94.272) : 2) \times 100 = 4,16$

Rentabiliteit totaal vermogen

(Bedrijfsresultaat : totaal vermogen) x 100 %

2013: $(3.348 : 115.537) \times 100 = 2,90$

2012: $(4.744 ; 117.155) \times 100 = 4,05$

Interest Coverage Rate

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

2013: $5.343 : 3.813 = 1,40$

2012: $5.061 : 4.085 = 1,23$

Interne financiering per woning

(materiële vaste activa + vastgoedbeleggingen - langlopende schulden) : aantal woningen) x 1.000

2013: $(83.349 + 14.261 - 98.194) : 1.385 \times 1.000 = -422$

2012: $(86.400 + 14.598 - 98.241) : 1.394 \times 1.000 = 1.978$

2. BALANS PER 31 DECEMBER 2013 (NA WINSTBESTEMMING)

ACTIVA

| <i>Bedragen in €</i> | 31-12-2013 | 31-12-2012 |
|---|--------------------|--------------------|
| Vaste activa | | |
| 1.0 Materiele vaste activa | | |
| 1.1 Sociaal vastgoed in exploitatie | 75.939.313 | 79.219.624 |
| 1.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie | 5.327.253 | 6.967.653 |
| 1.3 Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie | 2.082.043 | 212.731 |
| Totaal materiele vaste activa | 83.348.609 | 86.400.008 |
| 2.0 Vastgoedbeleggingen | | |
| 2.1 Commercieel vastgoed in exploitatie | 4.640.528 | 5.375.756 |
| 2.2 Soc. vastgoed in expl. gekwalificeerd als vastgoedbelegging | 2.518.927 | 1.888.767 |
| 2.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden | 7.101.600 | 7.333.695 |
| 2.4 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie | 0 | 0 |
| Totaal vastgoedbeleggingen | 14.261.055 | 14.598.218 |
| 3.0 Financiële vaste activa | | |
| 3.1 Deelnemingen | -108.768 | 18.151 |
| 3.2 Latente belastingvorderingen | 342.173 | 433.699 |
| 3.3 Leningen u/g | 865.445 | 865.445 |
| 3.4 Te vorderen BWS-subsidies | 70.668 | 118.581 |
| Totaal financiële vaste activa | 1.169.518 | 1.435.876 |
| Totaal vaste activa | 98.779.182 | 102.434.102 |
| Vlottende activa | | |
| 4.1 Voorraden | | |
| 4.1.1. Vastgoed bestemd voor verkoop | 14.153.650 | 13.574.594 |
| 4.1.2. Overige voorraden | 38.409 | 35.408 |
| Totaal voorraden | 14.192.059 | 13.610.002 |
| 4.2 Onderhanden project | 0 | 0 |
| 4.3 Vorderingen | | |
| 4.3.1. Huurdebiteuren | 70.270 | 66.338 |
| 4.3.2. Gemeenten | 282.547 | 383.580 |
| 4.3.3. Belastingen | 232.419 | 15.983 |
| 4.3.4. Overige vorderingen | 176.402 | 586.448 |
| 4.3.5 Overlopende activa | 24.960 | 26.627 |
| Totaal vorderingen | 786.598 | 1.078.976 |
| 4.4 Liquide middelen | 1.779.423 | 31.747 |
| Totaal vlottende activa | 16.758.080 | 14.720.725 |
| Totaal generaal | 115.537.262 | 117.154.827 |

PASSIVA

| <i>Bedragen in €</i> | 31-12-2013 | 31-12-2012 |
|--|-------------------|-------------------|
| 5.0 Eigen vermogen | 11.970.445 | 12.361.799 |
| 6.0 Voorzieningen | 0 | 0 |
| 7.0 langlopende schulden | | |
| 7.1 Leningen | 91.013.647 | 90.844.826 |
| 7.2 Verplichtingen onroerende zaken verkocht onder voorwaarden | 7.180.002 | 7.395.952 |
| Totaal langlopende schulden | 98.193.649 | 98.240.778 |

| | | |
|--|--------------------|--------------------|
| Totaal passiva exclusief kortlopende schulden | 110.164.094 | 110.602.577 |
|--|--------------------|--------------------|

8.0 Kortlopende schulden

| | | |
|---|------------------|------------------|
| 8.1 Schulden aan kredietinstellingen | 2.575.795 | 3.886.775 |
| 8.2 Schulden aan leveranciers | 1.075.575 | 809.061 |
| 8.3 Belastingen en premies soc. verzekeringen | 44.879 | 58.070 |
| 8.4 Schulden ter zake van pensioenen | 0 | 6.586 |
| 8.5 Overlopende passiva | 1.676.919 | 1.791.758 |
| 8.6 Rekeningcourant | 0 | 0 |
| Totaal kortlopende schulden | 5.373.168 | 6.552.250 |

| | | |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| Totaal kortlopende schulden | 5.373.168 | 6.552.250 |
|------------------------------------|------------------|------------------|

| | | |
|------------------------|--------------------|--------------------|
| Totaal generaal | 115.537.262 | 117.154.827 |
|------------------------|--------------------|--------------------|

3. WINST- EN VERLIESREKENING

| Bedragen in € | 2013 | 2012 |
|---|-------------------|-------------------|
| 9.0 Bedrijfsopbrengsten | | |
| 9.1 Huuropbrengsten | 9.822.373 | 9.472.201 |
| 9.2 Opbrengsten servicecontracten | 245.609 | 233.562 |
| 9.3 Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille | 653.570 | 1.401.968 |
| 9.4 Overige waardeveranderingen immateriële vaste activa en vastgoedportefeuille | -16.145 | -62.257 |
| 9.5 Overige opbrengsten | 61.165 | 233.183 |
| Totaal bedrijfsopbrengsten | 10.766.572 | 11.278.657 |
| 10.0 Bedrijfslasten | | |
| 10.1 Afschrijving immateriële vaste activa en vastgoedportefeuille | 2.541.066 | 2.405.765 |
| 10.2 Overige waardeveranderingen immateriële vaste activa en vastgoedportefeuille | 237.177 | 0 |
| 10.3 Lonen en salarissen | 535.259 | 507.444 |
| 10.4 Sociale lasten | 77.405 | 85.731 |
| 10.5 Pensioenlasten | 82.577 | 90.032 |
| 10.6 Onderhoudslasten | 1.795.316 | 1.287.004 |
| 10.7 Leefbaarheid | 21.970 | 253.453 |
| 10.8 Lasten servicecontracten | 245.609 | 233.562 |
| 10.9 Overige bedrijfslasten | 1.882.407 | 1.671.197 |
| Totaal bedrijfslasten | 7.418.786 | 6.534.188 |
| Bedrijfsresultaat | 3.347.786 | 4.744.469 |
| 11.1 Rentebaten en soortgelijke opbrengsten | 54.709 | 41.128 |
| 11.2 Rentelasten en soortgelijke kosten | -3.797.951 | -3.929.562 |
| Saldo financiële baten en lasten | -3.743.242 | -3.888.434 |
| Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belasting | -395.456 | 856.035 |
| 12.1 Belastingen buitengewoon resultaat | 127.943 | 0 |
| 12.2 Resultaat deelneming | -126.919 | 0 |
| Resultaat na belastingen | -394.432 | 856.035 |

4. KASSTROOMOVERZICHT

| Bedragen in € | 2013 | 2012 |
|---|-------------------|------------------|
| Operationele activiteiten | | |
| <u>Ontvangsten:</u> | | |
| Huren | 9.899.384 | 9.691.608 |
| Vergoedingen | 211.196 | 233.071 |
| Overheidsontvangsten | 47.913 | 46.092 |
| Overige bedrijfsontvangsten | 688 | 8.868 |
| Rente ontvangsten | 41.269 | 6.510 |
| Saldo ingaande kasstromen | 10.200.450 | 9.986.149 |
| <u>Uitgaven:</u> | | |
| Lonen | 677.641 | 593.335 |
| Sociale lasten | 37.467 | 16.405 |
| Pensioenlasten | 147.344 | 124.843 |
| Totaal personeelsuitgaven | 862.452 | 734.583 |
| Onderhoudsuitgaven | 1.961.161 | 2.269.077 |
| Overige bedrijfsuitgaven | 1.722.821 | 1.876.401 |
| Rente uitgaven | 3.812.770 | 4.084.913 |
| Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat | | |
| Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringgebonden | 366.066 | 142.622 |
| Vennootschapsbelasting | -96.551 | -102.831 |
| Saldo uitgaande kasstromen | 8.638.720 | 9.004.765 |
| Kasstroom uit operationele activiteiten | 1.571.730 | 981.384 |
| Desinvestering activiteiten | | |
| Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden | 1.459.337 | 1.434.874 |
| Verkoopontvangsten woongelegenheden VOV | 144.384 | 0 |
| (Des)investeringsontvangsten overig | 16.894 | 0 |
| Tussentelling ingaande kasstroom mva | 1.620.615 | 1.434.874 |
| Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden A | 220.189 | -275.478 |
| Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden B | 139.002 | 1.956.241 |
| Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden | -91.096 | 0 |
| Investerings overig | 19.841 | 21.885 |
| Externe kosten bij verkoop | 12.602 | 0 |
| Tussentelling uitgaande kasstroom mva | 300.538 | 1.702.648 |
| Saldo in- en uitgaande kasstroom mva | 1.320.077 | -267.774 |
| FVA | | |
| Ontvangst verbindingen | 50 | 58 |
| Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA | 50 | 58 |
| Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten | 1.320.127 | -267.716 |

| Bedragen in € | 2013 | 2012 |
|--|------------------|-----------------|
| Financieringsactiviteiten | | |
| <u>Ingaand</u> | | |
| Nieuwe leningen | | 4.184.622 |
| Nieuwe ongeborgde leningen | | 2.700.000 |
| <u>Uitgaand</u> | | |
| Aflossing leningen | -684.583 | 4.800.966 |
| Aflossing ongeborgde leningen | | 2.852.000 |
| Kasstroom uit financieringsactiviteiten | -684.583 | -768.344 |
| Mutatie liquide middelen | 2.207.274 | -54.676 |
| Wijziging kortgeldmutaties | | |
| Liquide middelen per 1 januari | -427.851 | -373.175 |
| Liquide middelen per 31 december | 1.779.423 | -427.851 |
| Mutatie liquide middelen | 2.207.274 | -54.676 |

5. GRONDSLAGEN VAN WAARDERING EN RESULTAAT BEPALING

De jaarrekening van Woningbouwvereniging Helpt Elkander is opgesteld volgens de bepalingen van het Besluit beheer sociale huursector (BBSH). In dit besluit wordt voorgeschreven Titel 9 Boek 2 BW toe te passen, behoudens enkele uitzonderingen van specifieke aard. Tevens is deze jaarrekening opgesteld volgens de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven Richtlijn 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting. Deze richtlijn is in 2011 herzien. Woningbouwvereniging Helpt Elkander past deze herziene richtlijn vanaf het verslagjaar 2012 toe.

De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van historische kosten. Tenzij bij de desbetreffende grondslag voor de specifieke balanspost anders wordt vermeld, worden de activa en passiva gewaardeerd volgens het kostprijsmodel. Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop ze betrekking hebben. Winsten worden slechts opgenomen voor zover zij op balansdatum zijn gerealiseerd. Verplichtingen en mogelijke verliezen, die hun oorsprong vinden voor het einde van het verslagjaar, worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

Grondslagen voor consolidaties

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

De direct en indirect gehouden kapitaalbelangen betreffen de volgende rechtspersonen:

| Naam | Combibouw Nuenen B.V. | Tweka vof | Bouw Combinatie Nuenen B.V. |
|-----------------------|----------------------------------|------------------|--------------------------------|
| Plaats | Nuenen, Gerwen en Nederwetten | 's-Hertogenbosch | Nuenen |
| Belang Helpt Elkander | 100% | 0% | 0% |
| Belang Combibouw | 0% | 50% | 20% |
| Eigen vermogen* | -108.768 | 865.604 | 25.069 |

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

Oordelingen en schattingen

De opstelling van de jaarrekening vereist dat het bestuur zich oordelen vormt en schattingen en veronderstellingen maakt die van invloed zijn op de toepassing van grondslagen en gerapporteerde waarde van activa en verplichtingen en van baten en lasten. De

daadwerkelijke uitkomsten kunnen afwijken van deze schattingen. De schattingen en onderliggende veronderstellingen worden voortdurend beoordeeld. Herzieningen van schattingen worden opgenomen in de periode waarin de schatting wordt herzien en in toekomstige perioden waarvoor de herziening gevolgen heeft.

5.1 Grondslagen voor waardering van activa en passiva

Algemeen

De in de vaste activa administratie opgenomen complexen hebben betrekking op gelijksoortige eenheden die in een bepaald jaar zijn opgeleverd. Clustering van eenheden heeft behoudens op complexniveau niet plaatsgevonden. De gehanteerde grondslagen voor waardering zijn ongewijzigd gebleven ten opzichte van het voorgaande jaar. Onderzoek in 2012 naar de componentensamenstelling van de boekwaarden heeft uitgewezen dat de installaties onder de 10% van de stichtingskosten van het betreffende complex zijn gebleven. Verdeling van boekwaarden over deze componenten heeft niet plaatsgevonden. De minimale restantlevensduur is op 15 jaar gesteld voor alle complexen ouder dan 35 jaar.

Grond

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

1.0 Materieel en vaste activa

Jaarlijks wordt beoordeeld of er sprake is van een bijzondere waardevermindering. Kosten voor periodiek groot onderhoud worden ten laste gebracht van het resultaat op het moment dat deze zich voordoen.

1.1 Sociaal vastgoed in exploitatie

Sociaal vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 juli door de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijns-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor Toegelaten Instellingen.

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

Bedrijfswaarde

Bij de bedrijfswaardeberekening zijn onderstaande uitgangspunten opgenomen waarbij aansluiting is gezocht bij de richtlijnen die door het CFV en WSW zijn uitgegeven. Tevens is

aansluiting gezocht bij de parameters die Helpt Elkander heeft gehanteerd bij de jaarrekening 2012.

| | 2013 | 2012 |
|---|---------|---------|
| Disconteringsvoet | 5,25% | 5,25% |
| Huurstijging | | |
| jaar 1 | 4,00% | 4,00% |
| Jaar 2 t/m 5 | 4,00% | 4,00% |
| Ingaande 6 ^e jaar | 2,00% | 2,00% |
| Lastenstijging | | |
| Jaar 1 | 3,00% | 3,00% |
| Vanaf jaar 1 | 3,00% | 3,00% |
| Stijging onderhoud | | |
| Jaar 1 | 3,00% | 3,00% |
| Vanaf jaar 1 | 3,00% | 3,00% |
| Onderhoudskosten per jaar/per woning | 0 | 1.000 |
| Planmatig onderhoud, per complex op basis MJOB | 0 | 0 |
| Klachten-, mutatie- en contractonderhoud | 278 | 0 |
| Bedrijfslasten per jaar/per woning | 1.409 | 1.363 |
| Verhuurdersheffing | 740 | 737 |
| Sloop- en verhuiskosten | 8.000 | 8.000 |
| Waarde grond, per m² (excl. BTW) | 300 | 300 |
| Oprenting grond | 2,00% | 2,25% |
| Huurderving | 1,00% | 1,00% |
| Afschrijvingstermijnen | | |
| Casco | 50 jaar | 50 jaar |
| Installaties | 15 jaar | 15 jaar |
| Inrichtingskosten | 5 jaar | 5 jaar |
| Minimale restant levensduur van de verhuureenheden | 15 jaar | 15 jaar |
| Op grond wordt niet afgeschreven | | |

1.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

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

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

1.3 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs inclusief direct toerekenbare kosten, onder aftrek van lineaire afschrijvingen gedurende de verwachte toekomstige gebruiksduur en bijzondere waardeverminderingen.

2.0 Vastgoedbeleggingen

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

2.1 Commercieel vastgoed in exploitatie

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

2.2 Sociaal vastgoed in exploitatie gekwalificeerd als vastgoedbelegging

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

2.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Onroerende zaken die in het kader van een regeling Verkoop Onder Voorwaarden (VOV) zijn overgedragen aan een derde en waarvoor de woningcorporatie een terugkoopplicht kent worden aangemerkt als financieringsconstructie. De betreffende onroerende zaken worden gewaardeerd tegen actuele waarde zijnde de met de koper overeengekomen contractprijs (eerste waardering) en daarna de marktwaarde op basis van VOV. In het kader van de verkoop van woningen onder voorwaarden heeft de corporatie een terugkoopverplichting die mede afhankelijk is van de ontwikkeling van de waarde van de woningen in het economisch verkeer. Voor de in de regeling overeengekomen overdrachtswaarde wordt aan de creditzijde van de balans een terugkoopverplichting opgenomen. Deze terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd en getoetst aan de bij overdracht ontstane verplichting, rekening houdend met de contractvoorwaarden.

De per saldo mogelijke toename van de terugkoopverplichting ten opzichte van de bij overdracht ontstane verplichting wordt geactiveerd, een per saldo afname wordt als resultaat verantwoord.

De waardering van het vastgoed verkocht onder voorwaarden heeft plaatsgevonden op basis van de transacties zoals deze in 2013 hebben plaatsgevonden.

3.0 Financieel vaste activa

3.1 Deelnemingen in groepsmaatschappijen

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

3.2 Latente belastingvorderingen en verplichtingen

Met ingang van 2008 zijn Toegelaten Instellingen integraal belastingplichtig geworden voor de vennootschapsbelasting. Een voorziening voor latente belastingverplichtingen dan wel een latente belastingvordering wordt gevormd voor tijdelijke verschillen tussen enerzijds de commerciële boekwaarde van activa en verplichtingen en anderzijds de fiscale grondslag. Verder wordt een latente belastingvordering gevormd voor beschikbare voorwaartse verliescompensatie. De berekening van de latente belastingvorderingen en verplichtingen geschiedt tegen de op het einde van het verslagjaar geldende belastingtarieven dan wel de in het komende jaar geldende tarieven.

Latente belastingvorderingen inclusief voortvloeiend uit voorwaartse verliescompensatie, worden uitsluitend opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat in de voorzienbare toekomst belastbare winsten beschikbaar zullen zijn die voor de realisatie van de actiefpost kunnen worden aangewend en waarmee verliezen kunnen worden gecompenseerd. Belastinglatenties worden gewaardeerd tegen nominale waarde.

3.3 Leningen u/g

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

3.4 Te vorderen BWS-subsidies

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

4.1 Voorraden

4.1.1 Vastgoed bestemd voor de verkoop

Vastgoed bestemd voor verkoop betreft de voorraad woningen (opgeleverd en nog niet verkocht). Vastgoed bestemd voor verkoop wordt gewaardeerd tegen vervaardigingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde. Deze lagere netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling van de voorraden. De vervaardigingsprijs omvat de bouwkosten, de directe loonkosten en de overige kosten die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend. De netto-opbrengstwaarde is gebaseerd op een verwachte verkoopprijs, onder aftrek van nog te maken kosten voor voltooiing en verkoop.

4.1.2 Overige voorraden

De overige voorraden worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs.

4.2 Onderhanden projecten

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

4.3 Vorderingen

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

4.4 Liquide middelen

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

5.0 Eigen vermogen

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

6.0 Voorzieningen

Helpt Elkander heeft geen voorzieningen getroffen.

7.0 Langlopende schulden

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

8.0 Kortlopende schulden

De kortlopende schulden worden gewaardeerd tegen de nominale waarde.

5.2 Grondslagen voor bepaling van het resultaat

Algemeen

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

9.0 Bedrijfsopbrengsten

9.1 Huuropbrengsten

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

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor het verslagjaar 2013 bedroeg dit maximumpercentage 4,0 (2,5% indexering en 1,5% extra verhoging, conform advies CFV en WSW). Voor 2014 wordt uitgegaan van 4,0% (2,5% indexering en 1,5% extra verhoging, conform advies CFV en WSW).

9.2 Opbrengsten servicecontracten

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

9.3 Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille

De post netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde en de gemaakte direct toerekenbare verkoopkosten. Winsten worden verantwoord op het moment van levering.

9.4 Overige waardeveranderingen immateriële vaste activa en vastgoedportefeuille

De opbrengst uit woningen verkocht onder de Koopgarantregeling worden niet verantwoord als verkoopopbrengst daar de belangrijkste economische rechten niet zijn overgedragen aan de koper.

Als resultaat wordt verantwoord het verschil tussen de niet gerealiseerde waardeverandering VOV en de waardeverandering terugkoopverplichting VOV.

9.5. Overige bedrijfsopbrengsten

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

10.0 Bedrijfslasten

10.1 Afschrijving (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille

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

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

10.2 Overige waardeveranderingen immateriële vaste activa en vastgoedportefeuille

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

10.3 Lonen en salarissen

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

10.4 Sociale lasten

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

10.5 Pensioenlasten

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

10.6 Onderhoudslasten

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen onderhoudslasten verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet uit de balans blijvende verplichtingen.

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

10.7 Leefbaarheid

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

10.8 Lasten servicecontracten

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

10.9 Overige bedrijfslasten

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

11.1 Rentebaten

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

11.2 Rentelasten

De rentelasten hebben betrekking op zowel de langlopende als de kortlopende schulden. Rentelasten worden geactiveerd voor kwalificerende activa gedurende de periode van vervaardiging van een actief, indien het een aanmerkelijke hoeveelheid tijd vergt om het actief bruikbaar of verkoop-klaar te maken. De te activeren rente wordt berekend op basis van de verschuldigde rente over specifiek voor de vervaardiging opgenomen leningen en van de gewogen rentevoet van leningen die niet specifiek aan de vervaardiging van het actief zijn toe te rekenen, in verhouding tot de uitgaven en periode van vervaardiging.

12.1 Belastingen

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

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

De aangifte voor de vennootschapsbelasting 2012 is bij de Belastingdienst ingediend en wordt door de Belastingdienst beoordeeld. De fiscale last over 2012 kan hierdoor nog wijzigen.

5.3 Grondslagen voor het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode. Bij deze methode zijn de bedragen ontleend aan de mutaties zoals deze in het bankboek zijn opgenomen.

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

6. TOELICHTING OP DE BALANS OVER 2013

| Bedragen in € | 31-12-2013 | 31-12-2012 |
|---|--------------------|--------------------|
| Vaste activa | | |
| 1.0 Materiele vaste activa | | |
| 1.1 Sociaal vastgoed in exploitatie | | |
| <i>Waarvan woningen:</i> | | |
| Aanschafwaarde | 71.207.709 | 70.669.742 |
| Aanschafwaarde waardeveranderingen | 9.099.755 | 0 |
| Aanschafwaarde Claushof 46 en 48 | -210.287 | 0 |
| Aanschafwaarde Groenvinkhof 1 | -71.950 | 0 |
| Aanschafwaarde Raessenshof 13 | -97.428 | 0 |
| Aanschafwaarde 65 parkeerplaatsen | 368.200 | 0 |
| | 80.295.999 | 70.669.742 |
| Afschrijvingen t/m vorig boekjaar | -12.627.379 | -11.112.626 |
| Afschrijvingen Claushof 46 en 48 | 11.449 | 0 |
| Afschrijvingen Groenvinkhof 1 | 19.991 | 0 |
| Afschrijving Raessenshof 13 | 3.608 | 0 |
| Afschrijvingen 65 parkeerplaatsen | 1.111 | 0 |
| Correctie afschrijving i.v.m. aanpassing looptijd | -52.768 | 52.768 |
| Waardeveranderingen | -9.099.755 | 0 |
| Boekwaarde 1 januari | 58.552.256 | 59.609.884 |
| In exploitatie genomen | 0 | 800.150 |
| Uit exploitatie genomen Heuvel 7 | -199.713 | 0 |
| Na-investeringen Mickersland | -56.260 | 0 |
| Na-investering | 9.502 | 0 |
| Investeringen | 25.984 | 38.303 |
| Desinvesteringen: aanschafwaarde | -415.879 | -300.486 |
| Desinvesteringen: afschrijvingen | 109.573 | 103.901 |
| Waardeveranderingen | -590.856 | 0 |
| Afschrijvingen | -1.595.865 | -1.671.591 |
| Subtotaal | 55.838.742 | 58.580.161 |
| <i>Waarvan maatschappelijk vastgoed:</i> | | |
| Aanschafwaarde | 21.943.414 | 18.901.213 |
| Afschrijvingen t/m vorig boekjaar | -1.303.951 | -805.777 |
| Boekwaarde 1 januari | 20.639.463 | 18.095.436 |
| In exploitatie genomen | 0 | 2.894.446 |
| Investeringen | 0 | 147.754 |
| Afschrijvingen | -538.892 | -498.173 |
| Subtotaal | 20.100.571 | 20.639.463 |
| Totaal sociaal vastgoed in exploitatie | 75.939.313 | 79.219.624 |
| De WOZ-waarde voor de onroerende en roerende zaken in exploitatie bedraagt | 267.899.000 | 276.664.000 |

| Bedragen in € | 31-12-2013 | 31-12-2012 |
|---|--------------------|--------------------|
| De bedrijfswaarde voor de onroerende en roerende zaken in exploitatie bedraagt aan het eind van het boekjaar: | | |
| Woningen | 100.834.000 | 103.379.000 |
| Maatschappelijk vastgoed | 28.844.000 | 28.716.000 |
| Totaal | 129.678.000 | 132.095.000 |

Deze bedrijfswaarde betreft de contante waarde van de toekomstige geldstromen. De contante waarde is berekend op basis van de eerder genoemde parameters volgens de post nummerandomethode.

In het verleden zijn meerdere complexen in exploitatie genomen waarvan de investeringen op basis van historische kostprijs hoger waren dan de bedrijfswaarde op basis van een acceptabele huurprijs. Volgens de rekeningvoorschriften heeft waardering op de balans plaatsgevonden tegen de lager berekende bedrijfswaarde. De hieruit resulterende verschillen zijn via de post "overige waardeveranderingen op materiële vaste activa" ten laste van het resultaat gebracht.

In 2010 is een bedrag van ruim € 3.133.000 van dit eerdere verlies teruggenomen. Dit als gevolg van een hogere bedrijfswaarde welke was gestegen door gewijzigde uitgangspunten.

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

- de verwachting was dat de financiële consequenties van de meerjaren-onderhoudsbegroting, die op dat moment werd opgesteld, invloed zou hebben op de bedrijfswaarde;
- overeenkomstig onze begroting was de verhuurdersheffing voor een periode van vijf jaar ingerekend. Een eventuele aanpassing van deze periode zou een zeer negatieve invloed op de bedrijfswaarde hebben.

Bij de waardering van activa in exploitatie per 31 december 2013 is rekening gehouden met de bedrijfswaarde per 31 december 2013 waarin de bovengenoemde elementen zijn opgenomen. Ook de verhuurdersheffing is met ingang van 2013 ingerekend gedurende de restant levensduur van de verhuureenheden, terwijl in 2012 een termijn van vijf jaar is aangehouden

Per 31 december 2013 resteert een saldo ad € 9.500.000 van in het verleden afgeboekte onrendabele toppen. De specificatie per complex is als volgt:

| Project | Oorspronkelijk onrendabel | Correctie 2010 | Afschrijving 2013 | Correctie 2013 | Saldo 31 december 2013 |
|-----------------------|---------------------------|-------------------|-------------------|----------------|------------------------|
| bedragen in € | | | | | |
| Zr. Celinehof | 0 | 0 | 0 | 3.296 | 3.296 |
| Claushof | 1.493.333 | 0 | -32.463 | -405.960 | 1.054.910 |
| Laan van Nuenhem | 1.500.000 | 120.000 | -34.346 | -138.780 | 1.446.874 |
| 't Oog van Nuenen | 1.240.000 | 0 | -25.834 | 249.744 | 1.463.910 |
| Jo van Dijkhof | 5.029.412 | -962.990 | -84.717 | 1.513.314 | 5.495.019 |
| Jan van Oosterhouthof | 890.000 | -890.000 | 0 | 0 | 0 |
| Mickersland | 1.360.000 | -800.000 | -11.429 | -513.158 | 35.413 |
| De Koppel | 720.000 | -600.000 | -2.400 | -117.600 | 0 |
| Totaal | 12.232.745 | -3.132.990 | -191.189 | 590.856 | 9.499.422 |

| Bedragen in € | 31-12-2013 | 31-12-2012 |
|---|------------------|------------------|
| 1.2. Vastgoedontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie | | |
| Boekwaarde 1 januari | 6.967.653 | 13.967.082 |
| Correctie overboeking naar te verkopen woningen | -841.633 | -4.888.499 |
| Investeringen | 305.006 | 1.745.205 |
| Desinvesteringen | 0 | -13.784 |
| Naar sociaal vastgoed ten dienste van de eigen exploitatie | -1.103.773 | 0 |
| Naar onroerende zaken in exploitatie | 0 | -3.842.351 |
| Totaal vastgoedontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie | 5.327.253 | 6.967.653 |

| Project | 01-01-2013 | 2013 | 31-12-2013 |
|---------------------------------------|------------------|----------------|------------------|
| Berkenbos | 828.788 | -13.768 | 815.020 |
| Hovengaarde | 345.841 | 173 | 346.014 |
| Kerkakkers | 451.264 | 271.538 | 722.802 |
| Kloosterstraat 1a | 166.086 | 1.046 | 167.132 |
| Margot Begemanstraat | 260.000 | 0 | 260.000 |
| Schoolwoningen Nuenen | 0 | 9.241 | 9.241 |
| Sporthal Hongerman | 1.629.573 | 37.238 | 1.666.811 |
| Sporthal Oude Landen | 150.373 | -15.338 | 135.035 |
| Vinkenhofjes | 0 | 14.876 | 14.876 |
| Vinkenlaan | 1.190.322 | 0 | 1.190.322 |
| Bestemd voor eigen exploitatie | 5.022.247 | 305.006 | 5.327.253 |

Overboeking naar projecten t.d.v. de verkoop

| | | | |
|--------------------------------|----------------|-----------------|----------|
| Hoekstraat Nederwetten | 195.797 | -195.797 | 0 |
| Dorpswerkplaats: Parkstraat 63 | 645.836 | -645.836 | 0 |
| Totaal | 841.633 | -841.633 | 0 |

Overboeking naar sociaal vastgoed t.d.v. eigen exploitatie

| | | | |
|------------------------------|------------------|-------------------|------------------|
| Vincent van Goghstraat 76-78 | 1.103.773 | -1.103.773 | 0 |
| Totaal | 6.967.653 | -1.640.401 | 5.327.253 |

| Bedragen in € | 31-12-2013 | 31-12-2012 |
|--|------------------|----------------|
| 1.3. Onroerende en roerende zaken t.d.v. exploitatie | | |
| Aanschafwaarde | 721.201 | 675.743 |
| Afschrijving t/m vorig boekjaar | -508.470 | -464.380 |
| Boekwaarde 1 januari | 212.731 | 211.363 |
| Investeringen | 2.033.216 | 45.458 |
| Desinvestering: aanschafwaarde | -412.202 | -17.052 |
| Desinvestering: afschrijvingen t/m vorig boekjaar | 329.472 | 0 |
| Afschrijving | -81.174 | -27.038 |
| Totaal onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie | 2.082.043 | 212.731 |

Per 1 juli 2013 is het nieuwe kantoorpand Vincent Van Goghstraat 78 opgeleverd.

Afschrijvingstermijnen

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

| Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie | Aantal jaar |
|---|-------------|
| Grond | 0 |
| Nieuw kantoor | 30 |
| Werkplaats | 40 |
| Installaties | 5 |
| Inrichtingen | 5 |
| Automatisering | 3 |
| Vervoermiddelen | 5 |
| Kunst | 0 |

Zekerheden

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

Verzekeringen

De onroerende goederen in exploitatie zijn per 31 december 2013 tegen een eenheidspremie per verhuureenheid verzekerd tegen het risico van brand- en stormschade. Er is geen sprake van onderverzekering. De onroerende zaken zijn verzekerd o.b.v. het gebruik tegen brand en stormschade en een aantal inclusief glas. Leegstaande gebouwen kennen een beperkte dekking.

De specificatie van de verzekeringen van de onroerende en roerende goederen ten dienste van de exploitatie is als volgt:

| | |
|---|----------------------|
| Kantoorgebouw | Brand/storm |
| Werkplaats | Brand/storm |
| Kantoorinventaris, magazijninventaris incl. voorraad onderhoudsmaterialen | Uitgebreide inboedel |
| Vervoermiddelen | Allrisk |
| Automatiseringsapparatuur | Uitgebreide inboedel |
| Reconstructie/administratie/fraude en geldtransport | Premier risque |

2.0 Vastgoedbeleggingen

2.1 Commercieel vastgoed exclusief woningen

| Bedragen in € | 31-12-2013 | 31-12-2012 |
|---|------------------|------------------|
| Aanschafwaarde | 6.113.892 | 6.113.892 |
| 65 parkeerplaatsen – aanschafwaarde | -368.200 | 0 |
| Groenvinkhof 1 – correctie aanschafwaarde | 71.950 | 0 |
| Groenvinkhof 1 – correctie afschrijvingen | -19.991 | 0 |
| 65 parkeerplaatsen – afschrijvingen | -1.111 | 0 |
| Afschrijvingen t/m vorig boekjaar | -738.135 | -577.075 |
| Boekwaarde 1 januari | 5.058.405 | 5.536.817 |
| In exploitatie genomen | 81.391 | 0 |
| Waardeveranderingen | -332.187 | 0 |
| Afschrijvingen | -167.081 | -161.061 |
| Totaal commercieel vastgoed in exploitatie | 4.640.528 | 5.375.756 |

De bedrijfswaarde voor het commercieel vastgoed in exploitatie bedraagt € 5.666.000.

De waardeveranderingen bestaan uit:

| Bedragen in € | Onrendabel 01-01-2013 | Afschrijving 2013 | Toevoeging 2013 | Onrendabel 31-12-2013 |
|--------------------|--------------------------|----------------------|--------------------|--------------------------|
| 18 parkeerplaatsen | 0 | 0 | 102.579 | 102.579 |
| 10 garages | 0 | 0 | 63.101 | 63.101 |
| Berkenbos | 0 | 0 | 58.658 | 58.658 |
| Popstation | 0 | 0 | 107.849 | 107.849 |
| Totaal | 0 | 0 | 332.187 | 332.187 |

2.2 Commercieel vastgoed woningen

| Bedragen in € | 31-12-2013 | 31-12-2012 |
|--|------------------|------------------|
| Aanschafwaarde | 2.133.129 | 2.146.608 |
| Aanschafwaarde Claushof 46 en 48 | 210.287 | 0 |
| Aanschafwaarde Raessenshof 13 | 97.428 | 0 |
| Waardeverandering 01-01-2013 | 708.856 | 0 |
| Subtotaal | 3.149.700 | 2.146.608 |
| Afschrijvingen t/m vorig boekjaar | -244.362 | -143.693 |
| Waardeveranderingen t/m 2012 | -708.856 | 0 |
| Afschrijvingen Claushof 46 en 48 | -11.449 | 0 |
| Afschrijving Raessenshof 13 | -3.608 | 0 |
| Boekwaarde 1 januari | 2.181.425 | 2.002.915 |
| Investerings | 0 | -13.479 |
| Nainvenstering | 1.267 | 0 |
| Beatrixstraat 18 aanschafwaarde desinvestering | -272.016 | 0 |
| Beatrixstraat 18 afschrijving desinvestering | 27.670 | 0 |
| Afschrijvingen | -105.286 | -100.669 |
| Waardeverandering | 685.867 | 0 |
| Totaal commercieel vastgoed woningen | 2.518.927 | 1.888.767 |

De waardeveranderingen bestaan uit:

| Project | Oorspronkelijk onrendabel | Correctie 2010 | Afschrijving 2013 | Correctie 2013 | Saldo 31 december 2013 |
|-------------------|---------------------------|-----------------|-------------------|-----------------|------------------------|
| Bedragen in € | | | | | |
| Claushof | 106.667 | 0 | -2.319 | -96.223 | 8.125 |
| 't Oog van Nuenen | 60.000 | 0 | -1.250 | -58.750 | 0 |
| Jo van Dijkhof | 670.588 | -128.399 | -11.295 | -530.894 | 0 |
| Totaal | 837.255 | -128.399 | -14.864 | -685.867 | 8.125 |

In 2010 is een bedrag van ruim € 128.000 van het eerdere verlies teruggenomen. Dit als gevolg van een hogere bedrijfswaarde welke was gestegen door gewijzigde uitgangspunten.

2.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

| Bedragen in € | 31-12-2013 | 31-12-2012 |
|---|------------------|------------------|
| Saldo 1 januari | 7.333.695 | 7.978.116 |
| Mutatie | -232.095 | -644.421 |
| Totaal Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden | 7.101.600 | 7.333.695 |

Het betreft hier 53 eenheden die met een gemiddelde korting van 31,5% en een verhouding van de waardeontwikkeling 1:1,5 zijn verkocht. Bij mutatie vindt, uitgaande van de verleende korting, verrekening van de waardeontwikkeling plaats tussen de verkoper en Helpt Elkander. De mutatie betreft het saldo tussen de berekende waardevermindering ad € 245.000 en een waarde vermeerdering ad € 13.000 wegens aangebrachte voorzieningen in de teruggekochte woning.

Gedurende 2013 is een woning teruggekocht en weer verkocht. Het betreft de woning Dora Ebbenhof 9.

3.0 Financiële vaste activa

3.1 Andere deelnemingen

| Bedragen in € | 31-12-2013 | 31-12-2012 |
|--|-----------------|---------------|
| Aandelenkapitaal Combibouw Nuenen B.V. | 18.151 | 18.151 |
| Mutaties | -126.919 | |
| Saldo 31 december | -108.768 | 18.151 |

De deelneming is gewaardeerd tegen de netto vermogenswaarde per ultimo 2013.

3.2 Latente belastingvorderingen

| Bedragen in € | 31-12-2013 | 31-12-2012 |
|--|----------------|----------------|
| Latente belastingvordering inzake disagio leningen | 433.699 | 433.699 |
| Mutatie | -91.526 | 0 |
| Totaal | 342.173 | 433.699 |

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

3.3 Leningen u/g Combibouw Nuenen B.V.

| Bedragen in € | 31-12-2013 | 31-12-2012 |
|--------------------------|----------------|----------------|
| Saldo 1 januari | 865.445 | 865.445 |
| Mutatie | 0 | 0 |
| Saldo 31 december | 865.445 | 865.445 |

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

3.4 Te vorderen BWS-subsidies

| Bedragen in € | 31-12-2013 | 31-12-2012 |
|--------------------------|---------------|----------------|
| Saldo 1 januari | 118.581 | 164.673 |
| Vermeerdering rente | 6.550 | 9.606 |
| Aflossing | -54.463 | -55.698 |
| Saldo 31 december | 70.668 | 118.581 |

Van het saldo per 31 december 2013 heeft € 49.806 betrekking op 2014.

vlottende activa

4.0 Voorraden

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

4.1.1 Vastgoed bestemd voor de verkoop

| Bedragen in € | 31-12-2013 | 31-12-2012 |
|--|-------------------|-------------------|
| Saldo 1 januari | 13.574.594 | 8.576.001 |
| Mutatie | 325.843 | 4.998.593 |
| Overboeking van vastgoedontwikkeling eigen expl. | 841.633 | 0 |
| Verkocht | -588.420 | 0 |
| Totaal vastgoed bestemd voor verkoop | 14.153.650 | 13.574.594 |

| Project | 01-01-2013 | 2013 | 31-12-2013 |
|--|-------------------|-----------------|-------------------|
| Berg 3 commerciële ruimten | 2.936.229 | 6.848 | 2.943.077 |
| Berg 8 koopapp. 't Oog van Nuenen | 2.165.645 | 2.706 | 2.168.351 |
| Berg 13 koopappartementen | 2.114.188 | 12.277 | 2.126.465 |
| Berg 24 Nuneville | 746.278 | 1.526 | 747.804 |
| Berg 27 en 29 | 239.948 | 133.074 | 373.022 |
| Eeneind, 7 koopwoningen | 1.388.672 | 4.282 | 1.392.954 |
| Esrand 3 koopwoningen | 739.309 | 7.142 | 746.451 |
| Heuvel 7 | 0 | 199.774 | 199.774 |
| Vincent van Goghstraat 3a | 193.467 | 1.444 | 194.911 |
| Vincent van Goghstraat 74/76 | 737.869 | -4.043 | 733.826 |
| Voirt/ Parkstraat | 1.724.569 | -24.630 | 1.699.939 |
| Pastor Aldenhuijsenstraat 9 | 588.420 | 0 | 588.420 |
| | 13.574.594 | 340.400 | 13.914.994 |
| Overboeking van vastgoedontw. eigen expl. | | | |
| Dorpswerkplaats Parkstraat 63 | 645.836 | -14.699 | 631.137 |
| Hoekstraat Nederwetten | 195.797 | 142 | 195.939 |
| | 841.633 | -14.557 | 827.076 |
| Verkocht | | | |
| Pastor Aldenhuijsenstraat 9 | 0 | -588.420 | -588.420 |
| | 0 | -588.420 | -588.420 |
| Totaal | 14.416.227 | -262.577 | 14.153.650 |

4.1.2 Overige voorraden

| Bedragen in € | 31-12-2013 | 31-12-2012 |
|--------------------------|---------------|---------------|
| Overige voorraden | 38.409 | 35.408 |

4.2. Onderhanden projecten

| Bedragen in € | 31-12-2013 | 31-12-2012 |
|--|------------|------------|
| Saldo 1 januari | 0 | 140.514 |
| Investeringen | 0 | 9.859 |
| Herclassificatie naar activa in ontwikkeling | 0 | -150.373 |
| Totaal | 0 | 0 |

4.3 Vorderingen

4.3.1. Huurdebiteuren

| Bedragen in € | 31-12-2013 | 31-12-2013 |
|---------------------------------------|---------------|---------------|
| <u>Bovenstaande post bestaat uit:</u> | | |
| Huidige bewoners | 62.178 | 48.010 |
| Vertrokken huurders | 39.352 | 56.983 |
| Dubieuze debiteuren | -42.279 | -46.769 |
| Niet vervallen betalingsregeling | 10.935 | 7.226 |
| Betalingsregeling direct opeisbaar | -3.794 | -80 |
| 1e verhuurnota | 3.878 | 968 |
| Totaal | 70.270 | 66.338 |

| | Aantal huurders 2013 | Aantal huurders 2012 | 2013 | 2012 |
|--------------------|----------------------------|----------------------------|---------------|---------------|
| Achterstand | | | | |
| 1 maand | 26 | 27 | 21.961 | 22.199 |
| 2 maanden | 22 | 19 | 13.658 | 10.902 |
| 3 maanden | 15 | 13 | 9.218 | 7.538 |
| 4 maanden | 12 | 8 | 5.061 | 3.047 |
| 5 maanden | 10 | 4 | 4.093 | 1.297 |
| 6 maanden | 6 | 6 | 2.462 | 806 |
| Meer dan 6 maanden | | | 5.725 | 2.221 |
| Totaal | 91 | 77 | 62.178 | 48.010 |

De huurachterstand van de huidige bewoners bedraagt ultimo 2013 0,62% van de per 31 december 2013 geldende netto jaarhuur (2012: 0,51%). Uitgangspunt bij de voorziening dubieuze debiteuren is 0,5% van de netto jaarhuur.

4.3.2 Gemeente

| <i>Bedragen in €</i> | 31-12-2013 | 31-12-2012 |
|---|----------------|----------------|
| Te verrekenen exploitatiekosten Steunpunt | 7.491 | 20.787 |
| Tijdelijke huisvesting De Koppel | 0 | 246.132 |
| Infra De Koppel | 210.550 | 210.550 |
| Fonds Sociale Volkshuisvesting | 0 | 110.000 |
| Meerwerk tijdelijke huisvesting Combi | 0 | 30.333 |
| Herstel achterstallig onderhoud | 26.558 | 53.115 |
| Renteaanpassing lening | 37.948 | 12.452 |
| Nog te betalen projectkosten De Koppel | 0 | -300.000 |
| Diversen | 0 | 211 |
| Totaal Gemeenten | 282.547 | 383.580 |

4.3.3 Belastingen

| <i>Bedragen in €</i> | 31-12-2013 | 31-12-2012 |
|------------------------------------|----------------|---------------|
| Te vorderen vennootschapsbelasting | 93.023 | 0 |
| Te vorderen BTW | 139.396 | 15.983 |
| Totaal | 232.419 | 15.983 |

4.3.4 Overige vorderingen

| Bedragen in € | 31-12-2013 | 31-12-2012 |
|--|----------------|----------------|
| De post overige vorderingen bestaat uit: | | |
| Gebruikers Sporthal de Hongerman | 51.425 | 51.425 |
| TNT Post waarborgsom | 0 | 715 |
| Subsidie De Koppel Provincie Noord Brabant | 0 | 176.268 |
| Verkoop sociale huurwoning | 0 | 148.482 |
| CPO Eeneind | 0 | 90.881 |
| Te verrekenen huur | 36.729 | 30.773 |
| Senter Novem | 0 | 21.249 |
| Overname auto directie | 0 | 20.765 |
| Live Video Zorg | 0 | 10.212 |
| Lening u/g Combibouw rente | 34.618 | 34.618 |
| Het Oog van Nuenen | 18.513 | 0 |
| Loyalis, verzuimverzekering | 8.025 | 0 |
| VBTM, advieskosten | 2.420 | 0 |
| Brabant Water, De Koppel | 759 | 0 |
| SPW, pensioenpremies | 21.943 | 0 |
| Overige vorderingen | 1.970 | 1.051 |
| Totaal | 176.402 | 586.448 |

4.3.5 Overlopende activa

| Bedragen in € | 31-12-2013 | 31-12-2012 |
|--|---------------|---------------|
| Energiekosten | 2.715 | 2.666 |
| Onderhoudswerkzaamheden Jo van Dijkhof | 5.000 | 0 |
| Vooruitbetaald abonnement R&I | 1.271 | 0 |
| Vooruitbetaalde leefbaarheidskosten | 15.974 | 23.961 |
| Totaal | 24.960 | 26.627 |

De overlopende activa bevatten vorderingen die eerst op een na 31 december 2013 gelegen datum opeisbaar zijn, alsmede gedeelten van vooruitbetaalde posten die op een na balansdatum gelegen periode betrekking hebben.

4.4 Liquide middelen

| Bedragen in € | 31-12-2013 | 31-12-2012 |
|-------------------------|------------------|---------------|
| Kas | 0 | 1.380 |
| ING (voorheen Postbank) | 1.779.423 | 30.367 |
| Totaal | 1.779.423 | 31.747 |

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

5.0 Eigen vermogen

| Bedragen in € | 31-12-2013 | 31-12-2012 |
|---------------------------|-------------------|-------------------|
| Algemene reserve | | |
| Saldo 1 januari | 12.348.111 | 11.492.076 |
| Resultaat boekjaar | -394.432 | 856.035 |
| Saldo 31 december | 11.953.679 | 12.348.111 |
| Verenigingsreserve | | |
| Saldo 1 januari | 13.688 | 10.595 |
| Jaarresultaat | 3.078 | 3.093 |
| Saldo 31 december | 16.766 | 13.688 |
| Totaal reserves | 11.970.445 | 12.361.799 |

7.0 Langlopende schulden

| Bedragen in € | 31-12-2013 | 31-12-2012 |
|--|-------------------|-------------------|
| 7.1 Leningen | | |
| 7.1.1 Leningen overheid | 16.492.672 | 16.958.475 |
| 7.1.2 Leningen kredietinstellingen | 77.053.932 | 77.313.528 |
| 7.1.3 Aflossingen 2014 | -711.295 | -681.785 |
| 7.1.4 Aflossingen gemeentelijke lening | 0 | -2.745.392 |
| 7.1.5 Aflossing lening | -1.821.662 | 0 |
| Saldo 31 december | 91.013.647 | 90.844.826 |

De gemiddelde rentevoet van de leningen bedraagt 4,04% (2012: 4,16%).

De leningen worden ineens afgelost (fixe-leningen) of op basis van annuïteitschema.

| Bedragen in € | 31-12-2013 | 31-12-2012 |
|---|-------------------|-------------------|
| Saldo schuld per 1 januari | 94.272.003 | 94.847.531 |
| Opgenomen leningen | 2.700.000 | 0 |
| Renteaanpassing lening 12 | 1.778 | 0 |
| Afgelost in het jaar | -3.427.177 | -611.902 |
| Correctie aflossing i.v.m. renteaanpassing | 0 | -9.018 |
| Correctie aflossing i.v.m. lening Gemeente Nuenen | 0 | 45.392 |
| Schuld 31 december | 93.546.604 | 94.272.003 |
| Naar kortlopende schulden aflossing Gem. Nuenen | 0 | -2.745.392 |
| Naar kortlopende schuld | -1.821.662 | 0 |
| Naar kortlopende schuld (9.2 schulden kredietinstel.) | -711.295 | -681.785 |
| | -2.532.957 | -3.427.177 |
| Saldo schuld 31 december | 91.013.647 | 90.844.826 |

Binnen één jaar wordt van de leningen in totaal € 2.532.957 afgelost. Hiervan heeft € 711.295 betrekking op reguliere aflossing van annuïtaire leningen en € 1.821.662 op de algehele aflossing van een geldlening. Binnen een periode van één tot vijf jaar wordt een bedrag van totaal € 21.565.394 afgelost, namelijk € 2.565.394 wegens reguliere aflossing van annuïtaire geldleningen en € 19.000.000 wegens algehele aflossing van geldleningen. In 2015 € 14.700.000 en in 2018 € 4.300.000. Het saldo van de geldleningen met een looptijd langer

dan vijf jaar bedroeg € 69.448.253. In december 2013 is de lening ad € 2.700.000 met twee jaar verlengd. Alle leningen zijn gegarandeerd door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw of de gemeente Nuenen. Van het balanssaldo per 31 december 2012 heeft € 72.580.675 een looptijd van langer dan vijf jaar. Het restant ad. € 20.965.929 heeft een looptijd korter dan vijf jaar.

7.2 Verplichtingen onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

| Bedragen in € | 31-12-2013 | 31-12-2012 |
|---|------------------|------------------|
| Saldo 1 januari | 7.395.952 | 7.978.116 |
| Verkochte woningen/gronden in verslagjaar | -215.950 | -582.164 |
| Saldo 31 december | 7.180.002 | 7.395.952 |

De mutatie betreft het saldo tussen de berekende waardevermindering ad € 229.000 en een waarde vermeerdering €13.000 wegens aangebrachte voorzieningen in de teruggekochte woning. Voor een verdere toelichting zie onder 2.3.

In 2013 is een woning teruggekocht en tevens opnieuw verkocht, nl. Dora Ebbenhof 9.

8.0 Kortlopende schulden

8.1 Schulden aan kredietinstellingen

| Bedragen in € | 31-12-2013 | 31-12-2012 |
|--------------------------------|------------------|------------------|
| Rekening-courant ING | 0 | 459.598 |
| Rente lening | 42.838 | 0 |
| Aflossing rente | 1.821.662 | 0 |
| Aflossing gemeentelijke lening | 0 | 2.745.392 |
| Aflossing leningen 2013 | 711.295 | 681.785 |
| Totaal | 2.575.795 | 3.886.775 |

De kredietfaciliteit bij ING bedraagt € 1.500.000 per 31 december 2013.

8.2 Schulden aan leveranciers

| Bedragen in € | 31-12-2013 | 31-12-2012 |
|-------------------------------|------------------|----------------|
| Handelscrediteuren | 258.290 | 360.434 |
| Kosten projecten | 217.712 | 296.571 |
| Grondkosten Kerkackers Gerwen | 271.538 | 0 |
| Projectkosten De Koppel | 300.000 | 0 |
| Kosten onderhoud | 5.000 | 0 |
| Kosten betalingsverkeer | 636 | 0 |
| Rente RC bank | 0 | 6.050 |
| GGN | 1.500 | 0 |
| Accountantskosten | 7.500 | 0 |
| Salarissen | 5.534 | 0 |
| Leefbaarheidskosten | 0 | 103.545 |
| Kosten Oude Landen | 7.865 | 7.865 |
| Diversen | 0 | 34.596 |
| Totaal | 1.075.575 | 809.061 |

Door afname van projecten zijn de schulden aan leveranciers aanzienlijk verminderd.

8.3 Belastingen en premies sociale verzekering

| Bedragen in € | 31-12-2013 | 31-12-2012 |
|-------------------------|---------------|---------------|
| Vennootschapsbelasting | 0 | 34.532 |
| Omzetbelasting december | 16.544 | 0 |
| Loonbelasting | 28.335 | 23.538 |
| Totaal | 44.879 | 58.070 |

8.4 Schulden terzake van pensioenen

| Bedragen in € | 31-12-2013 | 31-12-2012 |
|-----------------------------|------------|--------------|
| Afrekening premies pensioen | 0 | 6.586 |
| Totaal | 0 | 6.586 |

8.5 Overlopende passiva

| Bedragen in € | 31-12-2013 | 31-12-2012 |
|---|------------------|------------------|
| Nog niet vervallen rente van geldleningen | 1.526.944 | 1.548.594 |
| Vooruitontvangen huur | 119.029 | 146.283 |
| Vooruitontvangen huursubsidie | 0 | 61.240 |
| Te verreken servicekosten | 30.946 | 33.824 |
| Overig overlopende passiva | 0 | 1.817 |
| Totaal | 1.676.919 | 1.791.758 |

Niet in de balans opgenomen regelingen

Obligatieverplichting

WSW-deelnemers hebben naar het WSW een zogeheten obligatieverplichting. 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 obligatieverplichting. De hoogte van het obligotarief is vastgesteld op 3,85%. De grondslag waarover het obligotarief wordt berekend is het schuldrestant van de geborgde lening, met uitzondering van het leningtype variabele hoofdsom en voor collegiale financiering. Voor het type lening met variabele hoofdsom is bepaald dat over 75% van de maximale hoofdsom obligo is verschuldigd. Voor collegiale financiering is bepaald dat over 1/3 van het schuldrestant obligo is verschuldigd.

Het schuldrestant van de geborgde leningen bedraagt € 80.032.294. Contractueel is 3,85% verplicht om hierover een obligo ad € 3.081.243 aan te houden ten behoeve van het WSW.

Overig

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

Lopend rechtsgeding

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

Inkoopverklaring FGHbank

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

Risico's

Financiële instrumenten en risicobeheersing

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

Valutarisico

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

Renterisico

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

Liquiditeitsrisico

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

Beschikbaarheidsrisico

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

Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling

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

Pensioenen

Helpt Elkander heeft een uitvoeringsovereenkomst met SPW, het bedrijfstakpensioenfonds voor woningcorporaties. Helpt Elkander dient een voorziening op te nemen indien op basis van de uitvoeringsovereenkomst per balansdatum een verplichting bestaat en het waarschijnlijk is

dat de aanwending van een maatregelenpakket, dat nodig is voor het herstel van de per balansdatum bestaande dekkingsgraad, zal leiden tot een uitstroom van middelen en de omvang betrouwbaar kan worden geschat. Deze verplichting bestaat ultimo 2013 niet. Derhalve is ultimo 2013 geen voorziening gevormd. De pensioenregeling met SPW is een middelloonregeling. Het langlevensrisico als het beleggersrisico ligt bij de pensioenuitvoerder, SPW.

7. TOELICHTING OP DE WINST-EN VERLIESREKENING OVER 2013

9.0 Bedrijfsopbrengsten

9.1 Huuropbrengsten

| Bedragen in € | 2013 | 2012 |
|---|-------------------|------------------|
| Te ontvangen huren: | | |
| A Sociaal vastgoed | 8.096.483 | 7.838.109 |
| B Maatschappelijk vastgoed | 1.375.976 | 1.223.964 |
| C Niet Daeb vastgoed | 170.527 | 173.568 |
| D Commercieel vastgoed | 363.835 | 400.038 |
| | 10.006.821 | 9.635.679 |
| In mindering huurderiving wegens leegstand: | | |
| A Sociaal vastgoed | 134.066 | 142.153 |
| B Maatschappelijk vastgoed | 0 | - |
| C Niet Daeb vastgoed | 0 | - |
| D Commercieel vastgoed | 14.830 | 21.325 |
| | 148.896 | 163.478 |
| Huurderiving wegens oninbaar | 35.552 | - |
| Totaal | 184.448 | 163.478 |
| Totaal | 9.822.373 | 9.472.201 |

De huren zijn op 1 juli 2013 verhoogd met 4,00% (1 juli 2012: 2,30%).

Specificatie van de stijging van de huren van woningen en woongebouwen.

Specificatie van de stijging van de huren van woningen en woongebouwen ten opzichte van 2012 kan als volgt worden weergegeven.

| | |
|---|----------------|
| Huurverhoging | 264.000 |
| De Koppel in gebruik genomen in augustus 2012 | 126.000 |
| Totale toename | 390.000 |
| Uit exploitatie nemen van vhe's | -20.000 |
| Totaal | 370.000 |

9.2. Opbrengsten servicecontracten

| Bedragen in € | 2013 | 2012 |
|---|----------------|----------------|
| Overige goederen, levering en diensten | 244.276 | 235.320 |
| Derving van opbrengsten | 0 | -1.758 |
| Te verrekenen resultaten servicecontracten aanvang jaar | 1.333 | 0 |
| Totaal | 245.609 | 233.562 |

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. Vanaf 2013 worden de kosten van huurderiving niet meer met de huurder verrekend.

9.3 Netto verkoopresultaat vastgoed portefeuille

| Bedragen in € | 2013 | 2012 |
|------------------------------------|----------------|------------------|
| Sociaal vastgoed | 926.363 | 1.401.968 |
| Maatschappelijk vastgoed | 0 | 0 |
| Niet-Daeb vastgoed | -49.346 | 0 |
| Commercieel vastgoed | -208.007 | 0 |
| VOV | -15.440 | 0 |
| Verkoop onroerende goederen | 653.570 | 1.401.968 |

De resultaten van de verkopen 2013 hebben betrekking op de verkoop van acht woningen sociaal vastgoed, een woning niet-Daeb en vier garages.

9.4 Overige waardeveranderingen immateriële vaste activa en vastgoedportefeuille.

| Bedragen in € | 2013 | 2012 |
|---|----------------|----------------|
| Niet gerealiseerde waardeverandering VOV | -218.970 | -671.901 |
| Waardeverandering terugkoopverplichting VOV | 202.825 | 609.644 |
| Totaal | -16.145 | -62.257 |

9.5 Overige bedrijfsopbrengsten

| Bedragen in € | 2013 | 2012 |
|-----------------------------|---------------|----------------|
| Doorberekende loonkosten | 24.718 | 34.925 |
| Diverse overige opbrengsten | 36.447 | 198.258 |
| Totaal overige baten | 61.165 | 233.183 |

De afname van de post diverse overige opbrengsten heeft o.a. betrekking op een verrekening in 2012 bij het project Dora Ebbenhof.

10.0 Bedrijfslasten

10.1 Afschrijving immateriële vaste activa en vastgoedportefeuille

| Bedragen in € | 2013 | 2012 |
|--|------------------|------------------|
| Sociaal vastgoed | 1.648.633 | 1.624.107 |
| Maatschappelijk vastgoed | 538.892 | 498.174 |
| Niet-Daeb vastgoed | 105.286 | 100.669 |
| Commercieel vastgoed | 167.081 | 155.776 |
| Onroerende en roerende goederen t.d.v. exploitatie | 81.174 | 27.039 |
| Totaal | 2.541.066 | 2.405.765 |

In de afschrijvingen 2013 zitten ook de afschrijvingen over 2013 begrepen vanwege de waardeveranderingen volgens onderstaande specificatie:

| Bedragen in € | 2013 | 2012 |
|--------------------------|----------------|----------|
| Sociaal vastgoed | 191.189 | 0 |
| Maatschappelijk vastgoed | 0 | 0 |
| Niet-Daeb vastgoed | 14.864 | 0 |
| Commercieel vastgoed | 0 | 0 |
| Totaal | 206.053 | 0 |

10.2 Overige waardeveranderingen immateriële vaste activa en vastgoedportefeuille

In 2013 zijn de volgende waardeveranderingen ten laste van het resultaat gebracht:

| Bedragen in € | 2013 | 2012 |
|--------------------------------|----------------|----------|
| <u>A Sociaal vastgoed:</u> | | |
| Zr. Celinehof | 3.296 | 0 |
| Claushof | -405.960 | 0 |
| Laan van Nuenhem | -138.780 | 0 |
| 't Oog van Nuene | 249.744 | 0 |
| Jo van Dijkhof | 1.513.314 | 0 |
| Mickersland | -513.158 | 0 |
| De Koppel Nederwetten | -117.600 | 0 |
| <u>C Niet-Daeb vastgoed:</u> | | |
| Claushof | -96.223 | 0 |
| 't Oog van Nuene | -58.750 | 0 |
| Jo van Dijkhof | -530.894 | 0 |
| <u>D Commercieel vastgoed:</u> | | |
| 18 parkeerplaatsen | 102.580 | 0 |
| 10 garages | 63.101 | 0 |
| 96 Berkenbos | 58.658 | 0 |
| 100 Popstation | 107.849 | 0 |
| Totaal | 237.177 | 0 |

10.3 Lonen en salarissen

| Bedragen in € | 2013 | 2012 |
|------------------------|----------------|----------------|
| Salarissen organisatie | 535.259 | 507.444 |
| Totaal | 535.259 | 507.444 |

Op 31 december 2013 heeft Helpt Elkander 9 medewerkers in dienst, waarvan 2 medewerkers gebruik maken van de opting-in regeling en 1 beheerder sporthal, waarvan de salariskosten rechtstreeks doorbelast worden aan de Sporthal De Hongerman. De 2 medewerkers, welke gebruik maken van de opting-in regeling, werken op uurbasis. De overige 6 medewerkers betreft 6,11 formatieplaatsen.

| Formatie | FTE | FTE |
|----------------------------|-------------|-------------|
| 1 Directie | 1,00 | 1.38 |
| 2 Beleid | 0,67 | 0.00 |
| 3 Financiële administratie | 1,44 | 2.40 |
| 4 Technische dienst | 1,00 | 1.00 |
| 5 Woondiensten | 2,00 | 3.00 |
| Totaal | 6,11 | 7.78 |

10.4 Sociale lasten

| Bedragen in € | 2013 | 2012 |
|-----------------------|---------------|---------------|
| Sociale lasten | 77.405 | 85.731 |

10.5 Pensioenlasten

| Bedragen in € | 2013 | 2012 |
|-----------------------|---------------|---------------|
| Pensioenlasten | 82.577 | 90.032 |

Wet Normering Topinkomens

Alle medewerkers en dus ook de directeur van Helpt Elkander zijn ingeschaald conform de CAO-Woondiensten van toepassing bij woningcorporaties. Het salaris voor de directeur bedroeg op jaarbasis bruto € 94.872. Van Rijkswege is de Wet Normering Topinkomens (WNT) ingevoerd. In het kader van deze wet is overgangsrecht van toepassing. Het genoemde jaarbedrag is exclusief 8% vakantiegeld en de ter beschikking gestelde bedrijfsauto. Deze auto wordt tevens voor privédoeleinden gebruikt met daarop de normaal van toepassing zijnde fiscale regelgeving. Een vaste onkostenvergoeding maakt geen deel uit van de arbeidsovereenkomst. De directeur neemt evenals alle medewerkers van Helpt Elkander deel aan de geldende pensioenregeling van de Stichting Pensioenfonds Woningcorporaties (SPW). De door Helpt Elkander als werkgever verschuldigde pensioenpremie bedroeg in het verslagjaar 2013 in totaal € 19.231.

10.6 Onderhoudslasten

| Bedragen in € | 2013 | 2012 |
|----------------------------------|------------------|------------------|
| Dagelijks- en mutatieonderhoud | 409.963 | 481.567 |
| Contract- en planmatig onderhoud | 1.385.353 | 805.437 |
| Totaal | 1.795.316 | 1.287.004 |

De onderhoudslasten zijn naar soort vastgoed te verdelen:

| Bedragen in € | 2013 | 2012 |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| <u>A Sociaal vastgoed</u> | | |
| Dagelijks en mutatieonderhoud | 364.413 | 449.097 |
| Contract- en planmatig onderhoud | 1.366.930 | 750.124 |
| <u>B Maatschappelijk vastgoed</u> | | |
| Dagelijks en mutatieonderhoud | 23.780 | 6.513 |
| Contract- en planmatig onderhoud | 14.409 | 46.009 |
| <u>C Niet Daeb vastgoed</u> | | |
| Dagelijks en mutatieonderhoud | 75 | 0 |
| Contract- en planmatig onderhoud | 0 | 0 |
| <u>D Commercieel vastgoed</u> | | |
| Dagelijks- en mutatieonderhoud | 21.696 | 25.957 |
| Contract- en planmatig onderhoud | 4.013 | 9.303 |
| Totaal | 1.795.316 | 1.287.004 |

De gemiddelde kosten van dagelijks en mutatieonderhoud per vhe bedroegen in 2013 € 296 (in 2012: € 345). De gemiddelde kosten voor contractueel en planmatig onderhoud per vhe waren in 2013 € 1.000 (in 2012: € 578).

10.7 Leefbaarheid

| Bedragen in € | 2013 | 2012 |
|---------------------|---------------|----------------|
| Leefbaarheid | 21.970 | 253.453 |

10.8 Lasten servicecontracten

| Bedragen in € | 2013 | 2012 |
|---------------------------|----------------|----------------|
| Lasten servicecontracten | 214.663 | 216.818 |
| Te verrekenen ultimo jaar | 30.946 | 16.744 |
| Totaal | 245.609 | 233.562 |

10.9 Overige bedrijfslasten

| <i>Bedragen in €</i> | 2013 | 2012 |
|---|------------------|------------------|
| <u>Interne bedrijfslasten:</u> | | |
| Overige personele lasten | 396.813 | 356.670 |
| Toezichtslasten | 45.733 | 62.387 |
| Huisvestingslasten | 45.981 | 33.647 |
| Automatiseringslasten | 65.926 | 103.029 |
| Vervoerslasten | 14.117 | 11.088 |
| PR- en communicatielasten | 21.340 | 76.617 |
| Accountantslasten | 34.290 | 128.229 |
| Advieslasten | 125.301 | 152.947 |
| Overige algemene lasten | 89.081 | 104.833 |
| <u>Overige bedrijfslasten:</u> | | |
| Belastingen | 483.950 | 363.158 |
| Verzekeringen | 55.747 | 42.730 |
| Contributie | 0 | 15.092 |
| Externe kosten verkopen vastgoed | 35.289 | 0 |
| Overige bedrijfslasten | 127.028 | 220.770 |
| Glasschades | -5.151 | 0 |
| Saneringsheffing | 313.650 | 0 |
| Verhuurdersheffing | 33.312 | 0 |
| Totaal | 1.882.407 | 1.671.197 |
| <u>Accountantslasten:</u> | | |
| Controle van de jaarrekening | 28.240 | 53.805 |
| Andere controleopdrachten | 6.050 | 15.649 |
| Fiscale adviesdiensten | 0 | 58.775 |
| Totaal | 34.290 | 128.229 |
| <u>Belasting verdeling naar soort vastgoed:</u> | | |
| Sociaal vastgoed | 447.028 | 336.967 |
| Maatschappelijk vastgoed | 21.156 | 13.606 |
| Niet-Daeb vastgoed | 688 | 0 |
| Commercieel vastgoed | 15.078 | 12.585 |
| Totaal | 483.950 | 363.158 |
| <u>Verzekering verdeling naar soort vastgoed:</u> | | |
| Sociaal vastgoed | 27.436 | 26.181 |
| Maatschappelijk vastgoed | 24.072 | 13.347 |
| Niet-Daeb vastgoed | 0 | 0 |
| Commercieel vastgoed | 4.239 | 3.202 |
| Totaal | 55.747 | 42.730 |
| <u>Overige bedrijfslasten verdeling naar soort vastgoed</u> | | |
| Sociaal vastgoed | 91.740 | 195.419 |
| Maatschappelijk vastgoed | 16.666 | 145 |
| Niet Daeb vastgoed | 0 | 0 |
| Commercieel vastgoed | 6.895 | 25.206 |
| Buitengewone lasten | 11.727 | 0 |
| Totaal | 127.028 | 220.770 |

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

| Raad van Commissarissen | Functie | Bruto vergoeding |
|----------------------------------|------------|------------------|
| De heer drs. J.H. Lagas | Voorzitter | 6.863 |
| De heer F.L. van den Bogaert | Lid | 6.895 |
| De heer mr. J.J.A. van den Oever | Lid | 6.863 |
| Totaal | | 20.621 |

In bovenstaande vergoedingen is 21% BTW opgenomen over vergoedingen- en declaratiebedrag.

| Bestuur | Functie | Bruto vergoeding |
|-------------------------------|----------------|------------------|
| De heer ir. P.A. van Stipdonk | Voorzitter | 3.115 |
| De heer Th.M. Schepers | Vicevoorzitter | 3.115 |
| De heer S.J. Bakker | Bestuurslid | 2.674 |
| De heer W.A.L. van de Donk | Bestuurslid | 7.839 |
| De heer M. Welten | Bestuurslid | 3.659 |
| Totaal | | 20.402 |

De heren W.A.L. van den Donk en M. Welten zijn per 1 juli 2013 afgetreden.

11.1 Rentebaten en soortgelijke opbrengsten

| Bedragen in € | 2013 | 2012 |
|--------------------|---------------|---------------|
| Lening Combibouw | 34.618 | 34.619 |
| Overige rentebaten | 15.402 | 0 |
| BWS | 4.689 | 6.510 |
| Totaal | 54.709 | 41.128 |

11.2 Rentelasten en soortgelijke kosten

| Bedragen in € | 2013 | 2012 |
|---------------------|------------------|------------------|
| Rente geldleningen | 3.797.951 | 3.905.955 |
| Rente kasgeldlening | 0 | 23.607 |
| Totaal | 3.797.951 | 3.929.562 |

12.1 Belastingen buitengewoon resultaat

| Bedragen in € | 2013 | 2012 |
|---------------|----------------|----------|
| VPB 2009 | -84 | 0 |
| VPB 2010 | 218.580 | 0 |
| VPB 2011 | 973 | 0 |
| VPB 2012 | -45.906 | 0 |
| VPB 2013 | -45.620 | 0 |
| Totaal | 127.943 | 0 |

In de jaarrekening is over het boekjaar 2013 is geen last uit hoofde van de vennootschapsbelasting opgenomen. Wel is de correctie voor de vennootschapsbelasting over eerdere jaren opgenomen evenals het verloop van de actieve belastinglatentie. Uit deze berekening, opgesteld door onze externe adviseur, volgt een belastbaar bedrag van ongeveer € 1.100.000. Op basis van dit belastbaar bedrag zou wel een bedrag aan vennootschapsbelasting verschuldigd zijn. De fiscaal adviseur heeft echter aangegeven

voldoende mogelijkheden te zien voor het optimaliseren van de fiscale aangifte en op grond daarvan het belastbaar bedrag terug te kunnen brengen tot ongeveer nihil.

12.2 Resultaat deelneming

| <i>Bedragen in €</i> | 2013 | 2012 |
|------------------------------|-----------------|----------|
| Combibouw Nuenen B.V. | -126.919 | 0 |

Ondertekening

Nuenen d.d. 11 juni 2014

Was getekend

IR. P.A. van Stipdonk, voorzitter bestuur

Th.M. Schepers, Vice-voorzitter bestuur

S.J. Bakker, bestuurslid

J.H. Lagas, voorzitter RvC

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

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

DEEL D: OVERIGE GEGEVENS

Controleverklaring

De controleverklaring is hierna opgenomen.

Statutaire winstbestemmingsregeling

In de statuten wordt de winstbestemmingsregeling niet specifiek genoemd.

Voorstel bestemming resultaat 2013

Conform voorstel van de directie is het resultaat over 2013 ad € 394.432 (negatief) onttrokken aan de Algemene Reserve.