

Jaarverslag 2014

Juni 2015

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.....	15
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.....	26
6.5 Besluit deelnemingen en verbindingen	26
6.6 Vennootschapsbelasting	27
7. ORGANISATIE.....	28
7.1 Organisatie	28
7.2 Organisatieontwikkeling	29
7.3 Bestuur	30

7.4	Personeel.....	31
DEEL B: VERSLAG RAAD VAN TOEZICHT		33
DEEL C: JAARREKENING		38
1 KENGETALLEN.....		38
1.1	Definities kengetallen financiële continuïteit	39
1.2	Toelichting kengetallen financiële continuïteit.....	41
2. BALANS PER 31 DECEMBER 2014 (VOOR WINSTBESTEMMING)		42
3. WINST- EN VERLIESREKENING.....		44
4. KASSTROOMOVERZICHT.....		45
5. GRONDSLAGEN VAN WAARDERING EN RESULTAAT BEPALING.....		46
5.1	Grondslagen voor waardering van activa en passiva	47
5.2	Grondslagen voor bepaling van het resultaat.....	52
5.3	Grondslagen voor het kasstroomoverzicht.....	55
6. TOELICHTING OP DE BALANS OVER 2014		56
7. TOELICHTING OP DE WINST-EN VERLIESREKENING OVER 2014		69
DEEL D: OVERIGE GEGEVENS		75

INLEIDING

2014 stond voor Helpt Elkander in het teken van de komende herzieningswet. Deze wet beoogt het functioneren van woningcorporaties als ondernemingen met een maatschappelijke taak te verbeteren. In het voorjaar werd duidelijk dat het voorgenomen tijdpad naar politieke besluitvorming en het van kracht worden van de wet niet werd gerealiseerd.

Met de hoofdlijnen van deze wet in acht genomen, trof het bestuur van Helpt Elkander voorbereidingen voor een statutenwijziging. Kern van de nieuwe statuten betrof de wijziging in de bestuurlijke organisatie van een drielagenstructuur naar een tweelagenstructuur waarbij het bestuur haar taken overdraagt aan een te benoemen directeur bestuurder. De huidige complexe regelgeving met bijbehorende verantwoordelijkheden noodzaakt naar de mening van het bestuur een professionele en 'full time' inzet. In de algemene ledenvergadering van december 2014 zijn de nieuwe statuten door de leden niet aanvaard. In 2015 gaan we met de leden in nader overleg.

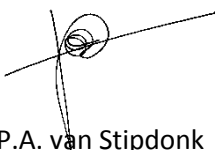
Met het in 2014 op sterkte brengen van de werkorganisatie, zowel in kwantitatieve en kwalitatieve zin, alsmede het realiseren van de voorwaarden die nodig zijn voor een doelmatige en transparante bedrijfsvoering die voldoet aan de vereisten van governance, zijn belangrijke activiteiten uit het voorgenomen jaarplan 2014 van Helpt Elkander gerealiseerd.

Met de verhuurderheffing, de bijdrage in de sanering van 'noodlijdende' corporaties, de vennootschapsbelasting en de fors gestegen onroerend zaak belasting in onze gemeente, is de investeringscapaciteit van ' Helpt Elkander' sterk afgenomen. Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) heeft daarnaast de normen voor financiering aangepast en dringt aan op een forse aflossing van aflopende leningen. Voor Helpt Elkander heeft dit tot gevolg dat er geen ruimte is voor nieuwe financieringen.

De lokale woningmarkt staat onder grote druk en leidt tot een grote toename in het aantal woningzoekenden. De beperkingen in de investerings- en financieringsmogelijkheden voor nieuwbouw noodzaakte het bestuur keuzen te maken in de ontwikkeling en verkoop van potentiële bouwlocaties en gedeeltelijke verkoop van bestaand bezit. De politieke agenda blijft de toekomst bepalen.

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,



P.A. van Stipdonk
Voorzitter bestuur

DEEL A VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG

1. VERHUREN VAN WONINGEN

De belangrijkste taak van Helpt Elkander is het zorgen voor betaalbare huurwoningen voor de primaire doelgroep. Daarbij staat de klant centraal. Het jaar 2014 stond in het teken van het vergroten van de transparantie voor de klant door de invoering van het aanbodmodel.

1.1 Verhuur

Woonruimteverdeelsysteem

Per 1 april 2014 wijst Helpt Elkander haar woningen toe via het aanbodmodel. Met de invoering van dit systeem heeft Helpt Elkander een grote stap gezet in het transparant toewijzen van woningen. De vrijkomende woningen worden geadverteerd op de website. Om in aanmerking te komen voor een woning, moeten woningzoekenden zelf reageren op de voor hen passende woning. Uit alle reacties krijgt de woningzoekende met de meeste punten de woning aangeboden. 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.

In 2014 heeft Helpt Elkander onderzocht hoe het systeem nog transparanter gemaakt kan worden. De aanpassingen die hiervoor nodig zijn, worden in 2015 ingevoerd.

Woningzoekenden

Het aantal ingeschreven woningzoekenden steeg in 2014 met 656. Op 31 december 2014 stonden 2.750 mensen als woningzoekende bij Helpt Elkander geregistreerd. Op 1 januari 2014 waren dat er 2.094. Een forse toename van 31%. 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 aanbodsysteem geeft middels de reactiegraad meer inzicht in de werkelijke behoefte aan woningen; alleen de actief woningzoekenden reageren immers op een woning.

Reactiegraad

Het aantal reacties op een eengezinswoning in 2014 was gemiddeld 39 woningzoekenden. Op een appartement kwamen er gemiddeld 29 reacties binnen. Op een 55+ appartement reageerde gemiddeld elf woningzoekenden. En voor een niet- DAEB huurappartement slechts gemiddeld vier woningzoekenden.

Urgentie

In 2014 zijn er in totaal 24 urgentieaanvragen ingediend. Hiervan zijn twaalf sociale urgenties toegekend, drie verzoeken zijn afgewezen en de overige verzoeken zijn nog in behandeling bij de betreffende instanties. Het hoge aantal aanvragen wordt met name veroorzaakt door veel echtscheidingen waarbij co-ouderschap wordt afgesproken. 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 echter nog meer op voor de (urgent) woningzoekenden. Deze druk baart Helpt Elkander zorgen omdat de wachttijd voor woningzoekenden oploopt en ook Urgente niet direct geholpen worden.

Vanwege transparantie en eenduidig beleid in de regio heeft Helpt Elkander zich per 1 januari 2015 geheel aangesloten bij de urgentieregeling van de Eindhovense corporaties. Hierdoor hanteert Helpt Elkander dezelfde urgentieregels als de corporaties 'Thuis, Trudo, Woonbedrijf en Wooninc. Alle urgentieaanvragen die bij de aangesloten corporaties binnen komen, worden beoordeeld door één onafhankelijke Urgentiecommissie Woonruimteverhuur.

Urgent woningzoekenden krijgen na een intakegesprek waarin de individuele situatie wordt beoordeeld een passende een woning aangeboden. Bij een (te) grote druk van urgent woningzoekenden kan een beroep gedaan worden op de samenwerkende Eindhovense collega corporaties.

De vraag naar huurwoningen

In totaal heeft Helpt Elkander 88 woningen verhuurd in 2014. Dit vertaalt zich in een mutatiegraad van 6,4%. Dit ligt boven de landelijke lijn van de schaarste gebieden waartoe ook Nueneen behoort, maar doordat het aantal (urgent) woningzoekenden stijgt, neemt de krapte en daarmee ook de wachttijd toe.

Tabel aantal verhuringen naar netto huurprijsklasse in 2014

Kerkdorp / Netto huurklasse	Nueneen	Nederwetten	Gerwen	Totaal	Aandeel in %
< € 389	6			6	9
€ 389 - € 556	36	1	1	38	43
€ 556 - € 596	8	1		9	10
€ 596 - € 699	26	2	5	33	38
> €699	2			2	2
Totaal	78	4	6	88	100
Aandeel %	88,64	4,54	6,82	100	

Naast woningen heeft Helpt Elkander in 2014 zeven garages en vier bedrijfsruimten verhuurd.

Europese toewijzingsnorm

Conform de 'Europese toewijzingsnorm' moet 90% van de woningen met een huurprijs tot € 699,48 worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot € 34.678. Helpt Elkander heeft 100% van deze woningen toegewezen aan de doelgroep en voldoet daarmee aan de norm.

1.2 Huisvesting bijzondere doelgroepen

Helpt Elkander spant zich 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 2014 voor de gemeente Nueneen vijftien personen (inclusief een achterstand van zes personen uit 2013). Op 1 juli 2014 was er nog een achterstand van drie personen. Voor het tweede deel van 2014 was de taakstelling negen personen en een extra taakstelling van vier personen. Eind 2014 moesten er nog elf personen gehuisvest worden. De gemeente Nueneen blijft moeite houden met het huisvesten van alle gekoppelde statushouders vanwege het grote aantal dat aan de gemeente wordt toegewezen, tegenover het lage percentage huurwoningen in Nueneen. Daarbij komt dat door de krapte op de markt en de lage mutatiegraad het bijna

onmogelijk is om de statushouders op tijd te huisvesten. Er vindt constructief overleg met de gemeente plaats over de wijze van invulling geven aan de taakstelling.

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 Nuene (initiatief van ouders met meervoudig gehandicapten kinderen) en 70 zorgwoningen voor ouderen aan zorgaanbieder Archipel.

Daarnaast heeft Helpt Elkander in samenwerking met de gemeente twee woningen verhuurd aan kandidaten uit het zogenaamde tweedekansbeleid. Deze kandidaten hebben een huurovereenkomst met aanvullende voorwaarden.

1.3 Betaalbaarheid

Helpt Elkander garandeert voldoende betaalbare woningen voor de primaire doelgroep: huishoudens met huurtoeslag en een inkomen tot € 34.678 per jaar. 98,6% van de huurwoningen heeft een huurprijs onder de maximale huurtoeslaggrens van € 699,48 en 72,1% heeft een huurprijs van onder de aftoppingsgrens van € 596,75 (drie- en meerpersoonshuishoudens)¹.

Huurtoeslag

Vanaf 1 januari 2014 wordt de huurtoeslag rechtstreeks overgemaakt aan de huurders. Helpt Elkander heeft de huurders die dit betrof hierover persoonlijk per brief geïnformeerd.

Huurverhoging

Jaarlijks verhoogt Helpt Elkander de huren per 1 juli. De regering maakt het sinds 2013 mogelijk een basishuurverhoging te vragen van de inflatie (2,5%) plus 1,5%. Daarnaast is het mogelijk om, afhankelijk van het huishoudinkomen, een hogere huurverhoging door te berekenen. Helpt Elkander heeft in 2014 gebruik gemaakt van deze mogelijkheid om extra huuropbrengsten te genereren, onder andere voor de betaling van de verhuurdersheffing. Afhankelijk van het inkomen heeft Helpt Elkander de huren met de volgende percentages verhoogd per 1 juli 2014:

- 4%: 2,5% (inflatie 2013) + 1,5% voor huishoudinkomens tot en met € 34.085
- 4,5%: 2,5% (inflatie 2013) + 2,0% voor huishoudinkomens tussen € 34.086 en € 43.602
- 6,5%: 2,5% (inflatie 2013) + 4,0% voor huishoudinkomens boven € 43.602

Van de huurders had 78,9% een lager inkomen dan € 34.086. De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2014 bedroeg 4,24%.

¹ **Huurtoeslaggrenzen van 1 januari t/m 31 december 2014:**

Kwaliteitskortingsgrens (maximale huurtoeslaggrens voor jongeren onder de 23 jaar)	€ 389,05
Aftoppingsgrens voor één- en tweepersoonshuishoudens	€ 556,82
Aftoppingsgrens voor drie- en meerpersoonshuishoudens	€ 596,75
Maximale huurgrens	€ 699,48

Huurprijsbeleid

Na mutatie stelt Helpt Elkander de huurprijs gelijk aan de streefhuur. De streefhuur is door Helpt Elkander vastgesteld op 75% van de maximaal wettelijke huurprijsgrens op basis van het aantal toegekende waarderingspunten tot een maximum van de subsidiabele huurtoeslaggrens.

Bezwaarschriften huurverhoging

Helpt Elkander heeft 35 bezwaren tegen de huurverhoging per 1 juli 2014 ontvangen, waarvan het overgrote deel tegen de inkomensafhankelijke huurverhoging. Na beoordeling heeft Helpt Elkander vijftien bezwaarschriften niet ontvankelijk verklaard. Twintig bezwaren zijn erkend en naar aanleiding hiervan heeft Helpt Elkander de huurverhogingspercentages aangepast.

Betalingsregelingen en huurachterstanden

Helpt Elkander voert een beleid om betalingsachterstanden te voorkomen. De medewerkers financiële administratie signaleren tijdig betalingsproblemen en bieden huurders de mogelijkheid tot het treffen van een betalingsregeling aan.

Eind 2014 liepen nog 45 betalingsregelingen voor een totaal bedrag van niet-vervallen termijnen van € 16.702,21. De huurachterstand per 31 december 2014 bedraagt 0,45% van de totale jaarhuur en is hiermee afgenomen ten opzichte van 2013 (0,62%).

Op basis van huurachterstanden heeft Helpt Elkander op vijf adressen de huurders een ontruiming aangezegd. Twee woningen zijn daadwerkelijk ontruimd. Met drie huurders heeft Helpt Elkander een regeling getroffen. Deze regeling houdt in dat ze met Helpt Elkander voor minimaal de helft van de huurachterstand een betalingsregeling treffen en voor het overige deel met de deurwaarder.

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 2014 was nieuwbouw niet aan de orde en lag de nadruk op het onderhouden van de woningen en op het verkopen van het bezit met een verkoopbestemming.

2.1 Ontwikkeling van de portefeuille

In 2014 ontwikkelde de portefeuille woningbezit als volgt:

	1-1-2014	Nieuw	Aankoop	Sloop	Verkoop	31-12-2014
Nuenen	1.288		1		4	1.285
Gerwen	77			3	2	72
Nederwetten	20					20
Totaal	1.385	0	1	3	6	1.377

Toelichting ontwikkeling woningbezit

Nieuwbouw

In 2014 heeft Helpt Elkander geen nieuwbouw opgeleverd of in ontwikkeling genomen.

Aankoop

Onder aankoop is opgenomen een in het verleden aangekocht appartement met de bestemming verkoop, te weten Vincent van Goghstraat 3a te Nuenen, wat momenteel in verhuur is. Tot en met 2013 stond dit appartement niet verantwoord als bezit in exploitatie maar als voorraad vastgoed bestemd voor de verkoop. Daarnaast heeft Helpt Elkander in 2014 één Koopgarantwoning teruggekocht en weer opnieuw verkocht. Deze laatste mutatie is niet opgenomen in de bovenstaande tabel.

Sloop

In 2014 heeft Helpt Elkander drie verhuureenheden (semi- sedentaire woningen) in Gerwen gesloopt.

Verkoop

Helpt Elkander heeft in 2014 zes huurwoningen verkocht.

Overig bezit

Naast 1.377 woningen heeft Helpt Elkander eind 2014 ook 156 eenheden in bezit die niet voor bewoning bestemd zijn, zoals maatschappelijk onroerend goed (MOG), bedrijfsmatig onroerend goed (BOG), garages/parkeerplaatsen en overig bezit. Dit brengt het totaal op 1.533 verhuureenheden.

Onderstaand een specificatie van de niet woongelegenheden:

Overige verhuureenheden	Aantal
Garages	39
Parkeerplaatsen	83
Bergruimten	2
Bedrijfsruimten	6
Win-huis	4
Gasterij	1
Zuidzorg	1
Steunpunt	1
Scholen	5
Kinderdagverblijven	4
(peuter)Speelzalen	4
Aula	2
Gymzaal	2
Dorpshuis	2
Museum	1
Totaal	156

2.2 Nieuwbouw

Projecten in ontwikkeling

Helpt Elkander beschikt nog over een aantal locaties, zowel in de kerkdorpen als in de wijken voor ontwikkeling ten behoeve van eigen exploitatie. Op dit moment is het voor Helpt Elkander niet mogelijk om deze locaties verder te ontwikkelen. Naar verwachting vindt ultimo 2015 een evaluatie plaats ten aanzien van een in te nemen standpunt aangaande deze locaties.

2.3 Verkoop

Verkoopbeleid

Binnen het verkoopbeleid heeft Helpt Elkander 110 woningen gelabeld voor verkoop. In 2014 heeft Helpt Elkander de lijst met gelabelde woningen voor verkoop herzien. De huurders van deze woningen krijgen het aanbod om hun woning te kopen voor 90% van de taxatiewaarde. De gelabelde woningen die na mutatie vrij komen, worden tegen 100% van de taxatiewaarde op de vrije markt aangeboden.

Verkoop bestaand bezit

In 2014 zijn vijf huurders ingegaan op het aanbod hun woning te kopen. Twee woningen zijn in 2014 getransporteerd en van de overige drie woningen vindt het transport plaats in 2015. Na mutatie worden voor verkoop gelabelde woningen op de markt te koop aangeboden. In 2014 zijn op deze manier vier woningen verkocht. Daarnaast heeft Helpt Elkander in 2014 één Koopgarant woning teruggekocht en weer verkocht onder de Koopgarant voorwaarden.

Voorraad vastgoed bestemd voor de verkoop

Specificatie voorraad vastgoed bestemd voor de verkoop

3 commerciële ruimten Berg
8 koopappartementen Berg
13 koopappartementen Berg
7 koopwoningen CPO Eeneind
monumentale villa Berg 24, Nuneville
dorpswerkplaats Park 63-63A
grondpositie Berg 27-29
grondpositie Heuvel 7
grondpositie Hoekstraat Nederwetten
grondpositie Voirt / Parkstraat
grondpositie Berkenbos
grondpositie Hovengaarde
grondpositie Kloosterstraat 1A

In 2014 zijn vier appartementen van de dertien koopappartementen Berg verkocht, waarvan één nog in 2015 transporteert. Daarnaast heeft Helpt Elkander in 2014 de laatste drie CPO koopwoningen Esrand verkocht. Van de CPO koopwoningen Eeneind heeft Helpt Elkander in 2014 vier woningen verkocht. Het transport hiervan vindt echter plaats in 2015.

2.4 Kwaliteit woningbezit

Helpt Elkander onderhoudt haar huurwoningen om de kwaliteit op peil te houden. Hierdoor blijft de waarde van het 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 reparatie- en mutatieonderhoud.

Onderhoud 2014

In 2014 bedroegen de kosten voor het totale onderhoud € 1.144.000.

Dagelijks onderhoud

Het dagelijks onderhoud bestaat uit het reparatie- en mutatieonderhoud. Onderdeel van het mutatieonderhoud is het vervangen van bijvoorbeeld een 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. Dit kan ook op verzoek van de huurder plaatsvinden als Helpt Elkander het technisch noodzakelijk acht. In 2014 bedroegen de totale kosten voor reparatie- en mutatieonderhoud € 486.000.

Planmatig onderhoud

Planmatig onderhoud bestaat uit het cyclische onderhoud inclusief het contractonderhoud. Het cyclische onderhoud betreft onder andere het schilderwerk. In 2014 is er aan 153 woningen schilderwerk uitgevoerd. Het contractonderhoud heeft betrekking op preventief en correctief onderhoud aan onder andere cv-installaties en liften. In 2014 bedroegen de totale kosten voor planmatig onderhoud € 658.000.

Overig

Op verzoek van én in overleg met, de bewoners van het complex Jo van Dijkhof is de bestaande dakbedekking voorzien van een sedumdak. Aanleiding tot deze maatregel was de geconstateerde warmte- en stankafgifte van de bestaande dakbedekking bij de woningen gelegen aan het plat dak.

Woningverbetering

Helpt Elkander vindt het belangrijk om haar klanten zoveel mogelijk keuzevrijheid te bieden. Indien 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 isolatiewerkzaamheden. Indien akkoord voert Helpt Elkander de woningverbetering uit en worden de kosten via een huurverhoging doorberekend aan de huurder.

In 2014 heeft Helpt Elkander op verzoek van huurders acht woningverbeteringen aangebracht. De verbeteringen betroffen voornamelijk het aanbrengen van isolatieglas. De totale kosten bedroegen € 11.227, waarvan € 7.688 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 huurders 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 2014 zijn er zeven ZAV-aanvragen binnengekomen en gehonoreerd. Eind 2014 heeft Helpt Elkander het ZAV-beleid geëvalueerd. De bevindingen worden in 2015 meegenomen in een geactualiseerd ZAV-beleid.

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 woning, ouder dan tien jaar, een energielabel te verschaffen aan de koper of huurder.

De gemiddelde energie-index over het bezit is momenteel 1.53 (label C). De onderstaande grafiek toont de verdeling van de energielabels van de woningen van Helpt Elkander ten opzichte van de landelijke verdeling. Helpt Elkander heeft relatief meer woningen in de klasse A en B dan gemiddeld in Nederland. Door de oplevering van de vele nieuwbouwwoningen in de afgelopen jaren, heeft Helpt Elkander een relatief jong bezit met een hoger energielabel.



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.

3.1 Leefbaarheid

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

De investeringen in leefbaarheidsprojecten waren vooral kleine projecten op het gebied van fysieke leefbaarheid zoals, het aanbrengen van rookmelders in woningen en het plaatsen van een speelvoorziening.

Brandveiligheid

In 2012 startten de gemeente Nuenen, de brandweer en Helpt Elkander gezamenlijk het project 'Nuenen Brandveilig' met het doel de brandveiligheid van de woningen in Nuenen te vergroten. Binnen het project plaatsen vrijwilligers in alle woningen gratis rookmelders. Helpt Elkander neemt de kosten van de rookmelders voor de huurwoningen voor haar rekening. In Gerwen, Nederwetten en Eeneind is het project in 2013 afgerond. In Nuenen-Dorp is het project in 2014 gestart en nagenoeg volledig afgerond. In 2015 worden de laatste rookmelders nog geplaatst en zal het succesvolle project formeel worden afgerond.

Speelvoorziening

Op initiatief van buurtbewoners is door een nauwe samenwerking tussen Helpt Elkander, de gemeente en de buurtbewoners zelf een mooie speelvoorziening gerealiseerd.

De buurtbewoners zochten de speeltoestellen uit, Helpt Elkander nam de kosten voor haar rekening en de gemeente draagt zorg voor het onderhoud.

In juli 2014 is de speelvoorziening in het bijzijn van vele omwonenden feestelijk geopend.

AED

Enkele jaren geleden heeft Helpt Elkander een aantal AED-apparaten beschikbaar gesteld aan de Nuenense gemeenschap en is met ondersteuning van Helpt Elkander de Stichting Heartsafe Nuenen c.a. opgericht. Inmiddels heeft de stichting een dekkend aanbod van AED's gerealiseerd en zijn veel inwoners van Nuenen opgeleid in de bediening hiervan. In het kader van de bevordering van de leefbaarheid levert Helpt Elkander van 2013 tot en met 2015 een financiële bijdrage in de onderhoudskosten en voor de reservering voor vervanging van de AED-apparaten. De Stichting Heartsafe heeft in 2014 voor een aantal medewerkers van Helpt Elkander opnieuw een herhalingscursus reanimatie en AED verzorgd.

Asbest

Helpt Elkander heeft in 2014 in verschillende complexen asbest uit woningen verwijderd. Op het moment dat asbest wordt aangetroffen wordt het verwijderd.

Maatschappelijk vastgoed

De afgelopen jaren heeft Helpt Elkander 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, omdat er sprake is van een toenemend overschot aan schoollokalen in de gemeente Nuenen. Vanwege het dalende aantal leerlingen heeft de gemeente reeds in 2013 de huur van twaalf leslokalen, verdeeld over twee scholen, per augustus 2014 opgezegd. Begin 2014 is daar nog een opzegging van twee leslokalen 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 als gevolg van de leegstaande leslokalen ook als gezamenlijke opgave te beschouwen.

Woonwagenlocatie Gerwen

Helpt Elkander en de gemeente hebben eerder afspraken gemaakt over de toekomst van de locatie in Gerwen. Dit hangt mede samen met de nieuw te ontwikkelen vijfde woonwagenlocatie in de uitbreidingswijk Nuenen West. In 2014 heeft Helpt Elkander de al langere tijd leegstaande woningen, vanuit het aspect van leefbaarheid en veiligheid, gesloopt. De gemeente zal volgens afspraak de vrijgekomen grond gaan gebruiken en inrichten als openbare grond. Dit zal in 2015 verder vorm krijgen.

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 2014 heeft Helpt Elkander bij signalen actie ondernomen.

Signaleringsoverleg

In 2014 is het woonoverlast overleg waarin Helpt Elkander participeerde, over gegaan in het signaleringsoverleg. In dit overleg zijn naast de al deelnemende partijen zoals de gemeente, de LEV-groep (maatschappelijk werk), GGZE en de politie, ook een aantal nieuwe zorgpartijen aangesloten. Het overleg in deze vorm is als pilot gestart en bleek na zes maanden niet de functionaliteit te hebben die de deelnemende partijen voor ogen hadden.

Gemeente Nuenen heeft hierdoor besloten dit structurele overleg te stoppen. Hiervoor heeft de gemeente een nieuwe overlevorm geïnitieerd, het Centraal Maatschappelijke Deelname-overleg waarin specifieke zorgcasussen worden besproken. Helpt Elkander wordt hiervoor niet meer structureel uitgenodigd. Helpt Elkander vindt het belangrijk om structureel overleg te hebben en zal samen met de politie en maatschappelijk werk zoeken naar een andere vorm van overleg.

Buurtbemiddeling

In maart 2013 is in Nuenen en Geldrop-Mierlo buurtbemiddeling opgestart. 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 zijn opgeleid tot buurtbemiddelaar. Enkele voordelen van buurtbemiddeling zijn: actieve burgerparticipatie en -verantwoordelijkheid en lage kosten. In de periode van maart 2013 tot maart 2015 zijn na doorverwijzing vanuit Helpt Elkander acht buurtbemiddelaarstrajecten ingezet. Zes trajecten zijn gestart na meldingen van mensen met een koopwoning in Nuenen.

Op basis van een evaluatie in maart 2015 is geconcludeerd dat de buurtbemiddeling voor langere termijn gecontinueerd wordt.

Tweedekansbeleid

In 2014 heeft Helpt Elkander in samenwerking met de gemeente het tweedekansbeleid verder afgerond. De contracten zijn getekend en de eerste twee pilot woningen zijn bewoond.

Het tweedekansbeleid heeft als doel gezinnen die vanwege overlast, hennep of iets dergelijks het recht op hun huurwoning zijn verloren, een alternatief te kunnen bieden. Zij krijgen een huurovereenkomst met bijzondere voorwaarden aangeboden in de vorm van 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 2014 waren de prestatieafspraken met de gemeente.

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 ambtenaren 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 bestuur van Helpt Elkander en de betreffende wethouder van de gemeente als ook met de burgemeester.

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 sterk gestegen gemeentelijke onroerendezaakbelasting) heeft Helpt Elkander eind 2012 aan de gemeente aangegeven dat herijking van de afspraken noodzakelijk was.

Net als in 2013 heeft 2014 in het teken gestaan van overleg. Vanuit Helpt Elkander is nadrukkelijk en consequent aangestuurd op inhoudelijke gesprekken over de verschillende dossiers, daar waar de gemeente eerst en vooral de financiële aspecten van deze dossiers laat prevaleren. Tot op heden hebben de gesprekken 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. In 2014 heeft een evaluatie plaatsgevonden en dit heeft er toe geleid dat er opnieuw gesproken is over verwachtingen en doelen van het platform. Dit zal in 2015 een vervolg krijgen.

4.2 In gesprek met bewoners

Helpt Elkander vindt het van groot belang om in contact te blijven met haar huurders. Helpt Elkander heeft geen vaste gesprekspartner in de vorm van een huurdersvereniging. Wel vindt er elk jaar minimaal een Algemene Ledenvergadering plaats.

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, lid-kopers. In 2014 zijn er twee Algemene Ledenvergaderingen gehouden. Een reguliere vergadering in juni en een extra vergadering in december.

Tijdens de ALV in juni 2014 is het jaarverslag inclusief jaarrekening 2013 vastgesteld en is aangekondigd dat de leden van de Raad van Toezicht gaan aftreden en dat het bestuur tijdens de extra vergadering in december met een voordracht van drie nieuwe kandidaten komt. Tevens is aangekondigd dat het bestuur een statutenwijziging gaat voorleggen in verband met de gewenste overgang naar een tweelagenstructuur en de aankomende Herzieningswet. Tot slot zijn alle vragen van de aanwezige leden bij de rondvraag naar tevredenheid beantwoord. In totaal waren er 19 leden van de vereniging aanwezig.

Tijdens de extra ALV in december 2014 zijn de drie voorgedragen kandidaten benoemd als nieuwe leden voor de RvT. Er was onvoldoende steun voor de voorliggende statuten waardoor de huidige drielagenstructuur van kracht blijft. Het bestuurslid Th.M. Scheepers is tijdens de vergadering benoemd tot erelid en tot slot zijn alle vragen van de aanwezige leden bij de rondvraag naar tevredenheid beantwoord. In totaal waren er 35 leden van de vereniging aanwezig.

Bewonerscommissie Jo van Dijkhof

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

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 vindt het belangrijk dat huurders mee kunnen praten over het beleid en de keuzes die we daarin maken. In de aankomende Herzieningswet krijgen de huurders ook meer zeggenschap. In 2015 zal Helpt Elkander in gesprek gaan met de huurders over hoe we een structureel overleg met de huurders vorm kunnen gaan geven.

Informatiebijeenkomsten

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

Woonmarkt

In februari 2014 organiseerde Helpt Elkander samen met de gemeente Nuenen en Rabobank Dommelstreek een woonmarkt voor de inwoners van Nuenen met een woonvraag, -wens of -behoefte. Op de woonmarkt waren diverse partijen aanwezig die producten en/of diensten op het gebied van wonen aanbieden. Helpt Elkander wilde hiermee graag haar gezicht laten zien en dat is zeker geslaagd. Veel bezoekers bezochten de kraam van Helpt Elkander, waar ze kennis konden maken met de nieuwe huisstijl. De meeste vragen van de bezoekers gingen over het aanbodmodel dat per 1 maart 2014 is ingevoerd. Daarnaast heeft Helpt Elkander haar maatschappelijke betrokkenheid getoond door de woonmarkt mede te organiseren. In totaal bezochten ongeveer 750 mensen de woonmarkt.

Klachten

Per 1 maart 2014 is een nieuwe klachtenprocedure ingegaan. Het proces is zo ingericht dat klachten in eerste instantie door de werkorganisatie zelf worden behandeld. In 2014 heeft Helpt Elkander vier klachten ontvangen. Al deze klachten zijn naar tevredenheid afgehandeld.

Komen partijen er niet uit dan kan de huurder een onafhankelijke geschillencommissie inschakelen. Deze commissie behandelt geschillen tussen woningcorporaties en hun huurders. Deelnemers aan deze regionale commissie zijn Goed Wonen uit Gemert, PeelrandWonen uit Boekel, woningstichting Laarbeek en Bergopwaarts uit Deurne. Goed Wonen levert de ambtelijk secretaris voor de commissie. In 2014 heeft de commissie één geschil van Goed Wonen Gemert behandeld.

4.3 In gesprek met overige belanghouders

Naast de gemeente 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 2014 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.

Bestuursconvenant Stedelijk Gebied 2013

In het Bestuursconvenant Stedelijk Gebied 2013 zijn bindende afspraken tussen de gemeenten in het stedelijk gebied vastgelegd. Het convenant bevat drie hoofdpogaven: streven naar een evenwichtige verdeling van de woningvoorraad, afspraken maken over de woonruimteverdeling en afspraken maken over bijzondere doelgroepen. Naar aanleiding van dit convenant vond in november 2013 de Conferentie Verbeteren Woningmarkt in het Stedelijk Gebied Eindhoven plaats. Deelnemers waren de acht gemeenten in het stedelijk gebied en de daarin werkzame woningcorporaties.

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 inrichten van een gezamenlijk portaal voor het aanbieden van sociale huurwoningen en de woonruimteverdeling voor urgenten en bijzondere doelgroepen de onderwerpen zijn.

Vanwege collegewisselingen is de werkgroep in 2014 niet actief geweest. Begin 2015 zijn de activiteiten echter voortvarend opgepakt.

4.4 Sponsorbeleid

Helpt Elkander heeft een sterke maatschappelijke verbondenheid met de Nuenense samenleving. 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. Helpt Elkander ziet de ondersteuning van projecten als een samenwerking op maat. Per project beoordeelt Helpt Elkander 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 2014:

Organisatie	Gelegenheid	Sponsorverzoek	Tegenprestatie
De Zonnebloem, afdeling Nuenen c.a.	Jaarlijkse uitstapje	Bijdrage busvervoer jaarlijkse uitstapje	Naamsvermelding in redactioneel stuk in plaatselijke krantjes
Stichting Dwersverband	Verenigingenmarkt	Bijdrage organisatie verenigingenmarkt	Banner + kraam met Helpt Elkander spullen
Stichting Grote Ronde van Gerwen	Wielerronde	Bijdrage huur accommodatie	Naamsvermelding in redactioneel stuk in plaatselijke krantjes
Stichting Intocht Sinterklaas Nuenen	Intocht Sint in Nuenen	Bijdrage intocht	Advertentie in interactief boekje + logo op website

Het sponsorbudget voor 2014 bedroeg € 2.500, waarvan € 1.150 daadwerkelijk aan sponsorbijdrage geleverd is. Eén sponsorverzoek, van Stichting van Gogh Los, voor het organiseren van een festival in Nuenen, heeft Helpt Elkander afgewezen, omdat het niet viel binnen het sponsorbeleid.

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 2014 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. Helpt Elkander doet, in overleg met Archipel, voortdurend onderzoek naar de mogelijkheden voor een uitbreiding van het aantal zorg-/verpleegwoningen in de gemeente Nuenen c.a.

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 hun woning aan te passen. Wordt deze aanvraag goedgekeurd op basis van medische beperkingen, dan financiert de gemeente de aanpassing vanuit het Wmo-budget. In 2014 heeft Helpt Elkander drie woningen in dit kader 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 met een medische indicatie vanuit de Wmo kunnen de voorzieningen, zoals (opklapbare) beugels in het toilet of badkamer, kosteloos laten plaatsen door Helpt Elkander. In 2014 heeft Helpt Elkander in vijftien 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.

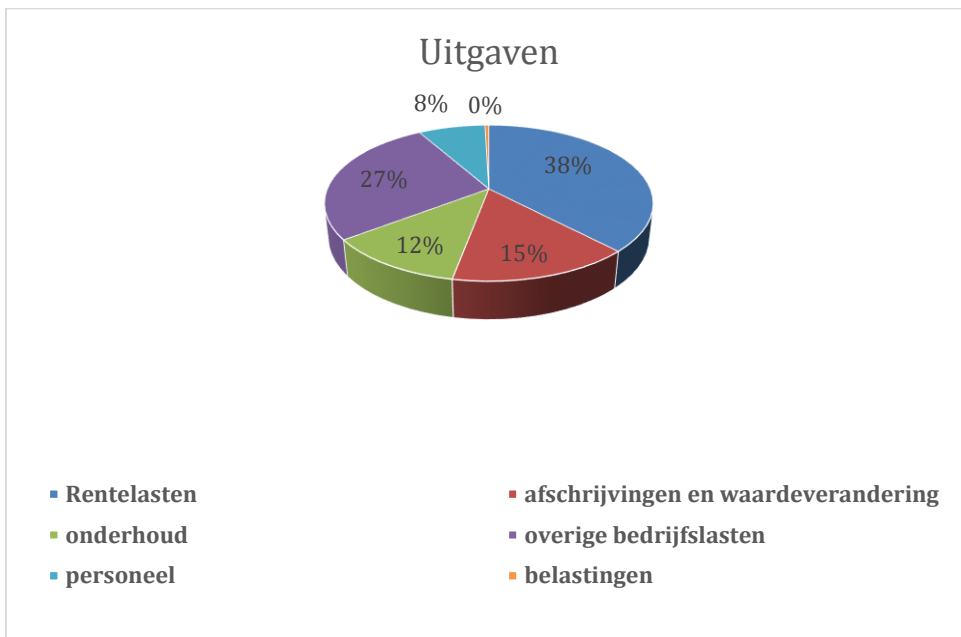
6.1 Algemeen

Helpt Elkander is een maatschappelijke organisatie en 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 verhuurdersheffing wet geworden. Deze heffing is bedoeld om bij te dragen aan het opheffen van de overheidstekorten. Dit betekent voor Helpt elkander een heffing die in 2017 oploopt naar ruim € 1,0 miljoen, dat is ruim € 770 per woning. Daarnaast stellen het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) hogere eisen aan risicobeheersing en verantwoordingsstukken (diepgang en frequentie). Dit betekent een verzwaring van de administratieve last. De corporaties kunnen hun compensatie hiervoor vinden door extra huurverhogingen en eventuele besparingen op hun bedrijfsvoering.

Uit vergelijkende cijfers is te herleiden dat Helpt Elkander een uitstekende prijs-kwaliteitverhouding biedt. De gemiddelde huurprijs in verhouding tot de gemiddelde maximaal redelijke huurprijs per 1 juli 2014 voor zelfstandige huurwoningen DAEB is 56,4%. Door meer huur te vragen, wat op basis van de geboden kwaliteit heel legitiem zou zijn, zou Helpt Elkander meer middelen kunnen 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 met een maximum van de huurtoeslaggrens. De huidige gemiddelde huren zitten op een niveau van 75%-80% van de hiervoor genoemde huurprijs en geven de ruimte aan die HE kan aanboren bij huurharmonisatie ten tijde van mutatie van een woning. Zou het maximum in plaats van de huurtoeslaggrens gesteld worden op de grens betaalbaar (= aftoppingsgrens drie- en meerpersoonshuishoudens) dan zitten de huidige gemiddelde huren op een niveau van 80%-85% en wordt de ruimte ingeperkt.

De inkomsten van Helpt Elkander bestaan voornamelijk uit de huren; dit betreft in 2014 ruim 91% van alle inkomsten. De huren blijven voor woningcorporaties de belangrijkste bron van inkomsten. Doordat 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. Door verkoop van bestaand bezit is ruim 7% aan inkomsten gegenereerd. Deze inkomstenstroom stond ook in 2014 onder druk, maar dan vooral door de marktomstandigheden. De resterende 2% inkomsten betreffen voornamelijk de posten renteopbrengsten en overige opbrengsten.



De uitgaven voor rentelasten liggen op middellange termijn vast en maken 38% uit van de totale uitgaven. Daarnaast zien we dat het aandeel overige bedrijfslasten ook een aanzienlijk beslag legt op de totale uitgaven van 27%, wat vooral het gevolg is van de verhuurdersheffing.

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 2014 is uitgevoerd en heeft geleid tot een goedkeurende controleverklaring.

Stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Op basis van het jaarverslag 2013 en de prognosegegevens 2014 tot en met 2018 heeft het Waarborgfonds verklaard dat Helpt Elkander voldoet aan de eisen van kredietwaardigheid.

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

In een reactie heeft HE laten weten dat de nominale schuld per woongelegenheden zich nagenoeg op de door het CFV gehanteerde norm bevindt als er een correctie op de leningenportefeuille wordt toegepast van het maatschappelijk en het niet DAEB vastgoed (zie onder financiële cijfers per gewogen VHE in € bij kengetallen).

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 € 699,48 zijn toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot € 34.678 per jaar. 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 2014 wordt afgesloten met een positief jaarresultaat van € 1.229.000. In 2013 bedroeg het resultaat € 394.000 negatief. Bij de begroting 2015-2019 was voor de prognose 2014 opgenomen een positief jaarresultaat van € 1.691.000. Het jaarresultaat 2014 is ten gunste gebracht van de algemene reserve.

Het verschil in jaarresultaat ten opzichte van de jaarrekening 2013 (min € 394.000 minus € 1.229.000) kan globaal als volgt worden toegelicht:

Bedragen in €	voordelig	nadelig
Overige bedrijfslasten		728.000
Belastingen		172.000
Overige bedrijfsopbrengsten		90.000
Personeelsuitgaven		70.000
Totaal nadelig		1.060.000
Waardeveranderingen	1.128.000	
Onderhoudslasten	651.000	
Huuropbrengsten	347.000	
Verkoopresultaten	163.000	
Financieringslasten	130.000	
Afschrijvingen	173.000	
Deelnemingen	91.000	
Totaal voordelig	2.683.000	
Per saldo voordelig	1.623.000	

Toelichting

De nadelige resultaten laten zich verklaren door:

- Hogere bedrijfslasten vanwege de verhuurdersheffing;
- Geen belastingteruggave, wel actieve belastinglatentie;
- Meer niet gerealiseerde negatieve waardeverandering woningen vov;
- Meer personeelsuitgaven door Invulling van de vacatures.

De voordelige resultaten zijn het gevolg van;

- Positieve waardeveranderingen door hogere bedrijfswaarde;
- Minder uitgaven planmatig onderhoud a.g.v. het doorschuiven in tijd;
- Meer huuropbrengsten door extra huurverhoging;
- Hoger verkoopresultaat door minder nadelige resultaten op verkoopprojecten;

- Lagere financieringslasten door betere kasstromen als gevolg van minder uitgaven;
- Minder afschrijvingen als gevolg van minder investeren;
- Minder nadelig resultaat deelnemingen.

Het verschil in jaarresultaat ten opzichte van de prognose in de begroting 2015-2019 (€ 1.691.000 minus € 1.229.000) kan globaal als volgt worden weergegeven:

Bedragen in €	voordelig	nadelig
Huuropbrengsten		250.000
Verkoopresultaten		84.000
Belastingen / Deelnemingen		80.000
Waardeveranderingen		79.000
Overige opbrengsten		68.000
Overige bedrijfslasten		63.000
Totaal nadelig		624.000
Afschrijvingen	90.000	
Onderhoudslasten	45.000	
Personeelsuitgaven	19.000	
Financieringslasten	8.000	
Totaal voordelig	162.000	
Per saldo nadelig		462.000

6.3 Treasury

Het jaar 2014 was op het gebied van treasury-activiteiten voor Helpt Elkander een rustig jaar. Behoudens één eindaflossing, de reguliere aflossingen en de rentebetalingen hebben er geen transacties en/of wijzigingen plaatsgevonden in de leningenportefeuille. De gemiddelde rentevoet van de leningenportefeuille bedraagt in 2014 4,01% tegen 4,06% in 2013.

Helpt Elkander maakt géén 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.

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.

6.4 Financiële graadmeters

Alle financiële ratio's over het jaar 2014 voldoen aan de normen zoals gesteld door externe stakeholders. Hierbij worden de ratio's berekend op basis van de bedrijfswaarde, ofwel het eigen en totaal vermogen in de balans van Helpt Elkander wordt gecorrigeerd op basis van de bedrijfswaarde van het vastgoed. Qua kengetallen scoort Helpt Elkander goed ten opzichte van de sectorgemiddelden. Als bij de externe financiering het niet-DAEB en het Maatschappelijk Vastgoed buiten beschouwing worden gelaten is ook de gemiddelde schuldpositie conform het sectorgemiddelde. De financiële positie van Helpt Elkander is gewaarborgd, mede door de toezegging van het WSW dat herfinanciering van het tekort aan geldmiddelen voor de aflossing in 2015 naar verwachting geen problemen zal geven. Zeker, gezien de gerealiseerde en nieuwe geprognosticeerde financiële ratio's en gezien de toezegging van Helpt Elkander om blijvend een inspanningsverplichting te doen om (met name niet-DAEB) vastgoed te verkopen. Het doen van nieuwe investeringen lijkt daarmee ook een kwestie van tijd.

6.5 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 door Helpt Elkander verstrekt aan Combibouw Nuenen BV. Daarnaast zijn de afgelopen jaren aanvullende geldleningen verstrekt voor de financiering van de participatie in VOF Tweka. In 2014 hebben geen bedrijfsactiviteiten in deze BV plaatsgevonden. Het totaal van de leningen in de deelneming bedraagt per 31 december 2014 € 1.036.066 en dat komt neer op circa 0,92% van het balanstotaal. Over de leningen u/g wordt een rente vergoed van 4%.

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

Over de invulling van de locatie wordt momenteel door de Tweka v.o.f. gesproken met de gemeente Geldrop-Mierlo, met name over het gewenste aandeel sociale woningbouw. Getracht wordt ook om derde partijen te interesseren in het te realiseren aandeel niet -sociale woningen. Dit alles zal uiteindelijk van invloed zijn op het resultaat van Tweka v.o.f.

Combibouw Nuenen BV heeft ook een belang in Bouw Combinatie Nuenen BV (BCN) van 20% in de vorm van aandelen. BCN participeert in Nuenen-West BV en heeft daarin een belang 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 vijftien woningen per jaar in de komende 10 jaren. De eerste vijf sociale huurwoningen die BCN voor 2014 toegewezen heeft gekregen zijn overgedragen aan Woonbedrijf.

In 2014 is binnen BCN de discussie gestart over de verkoop van de gronden in de uitleglocatie Nuenen West. Dit is besproken binnen Combibouw Nuenen BV en de aandeelhouders hebben hiermee ingestemd. Dit heeft begin 2015 geresulteerd in een besluit om alle BCN- gronden te verkopen aan een andere ontwikkelende partij. Het transport van de gronden vindt naar verwachting in het eerste halfjaar van 2015 plaats.

6.6 Vennootschapsbelasting

De aangiften tot en met 2013 zijn in de jaarrekening verwerkt. Op basis van verliesverrekening of fiscale optimalisatie zijn er voldoende mogelijkheden om de aangifte (fiscale positie) over 2014 ook terug te brengen tot nihil. Per saldo is de acute belastinglast derhalve nihil. De Belastingdienst zegt de Vaststellingsovereenkomst (VSO-2) over de vennootschapsbelasting niet op voor komend jaar. Dit betekent dat de overeenkomst ook in 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.

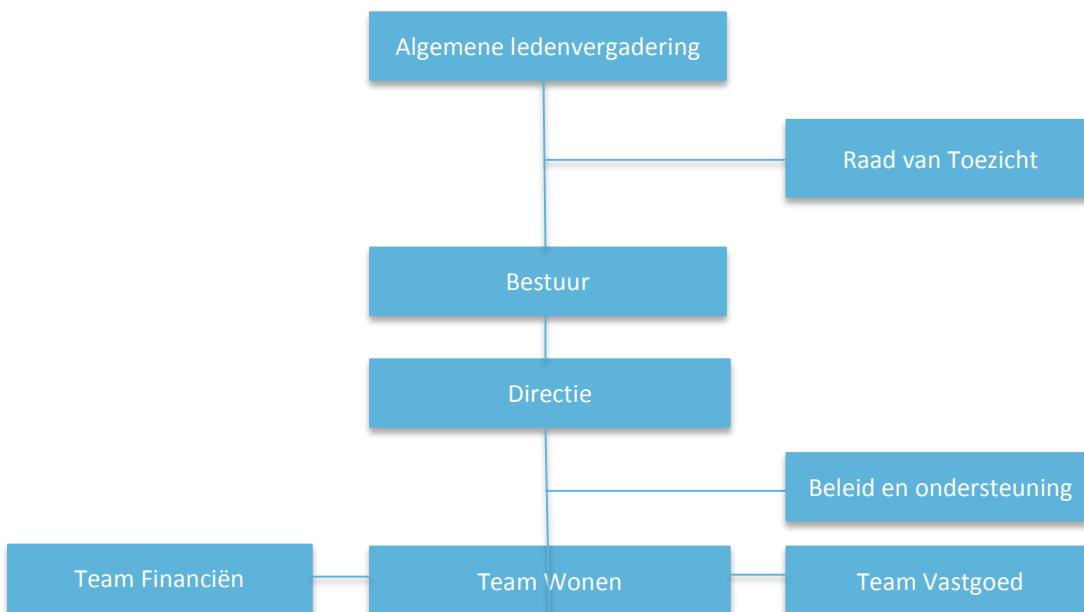
7. ORGANISATIE

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 2014 lag de focus van Helpt Elkander op de interne organisatie.

7.1 Organisatie

Helpt Elkander kent een verenigingsstructuur, opgebouwd uit drie lagen: directie, bestuur en Raad van Toezicht. 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.

Helpt Elkander heeft de wens over te gaan naar een tweelagenstructuur met een directeur-bestuurder. Dit voorstel heeft in december 2014 onvoldoende steun gekregen tijdens de ALV, waardoor de organisatiestructuur er nog als volgt uit ziet:



Werving nieuwe leden Raad van Toezicht

Vanwege het aftreden van de leden van de Raad van Toezicht heeft in 2014 de werving en selectie plaatsgevonden van drie nieuwe leden. Een selectiecommissie bestaande uit de voorzitter van het bestuur, een lid van de RvT en een lokale deskundige heeft onder begeleiding van een externe adviseur het gehele traject uitgevoerd. Tijdens de ALV in december 2014 is een nieuwe Raad van Toezicht benoemd.

7.2 Organisatieontwikkeling

In 2014 had Helpt Elkander aandacht voor de kwalitatieve en kwantitatieve organisatieontwikkeling en het vergroten van de transparantie. Daarnaast is er hard gewerkt aan de informatievoorziening voor de klanten en is een nieuwe huisstijl geïmplementeerd. 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. In 2014 is de implementatie van het formatieplan volledig afgerond. Er is een functieboek opgesteld en alle functies zijn gewaardeerd conform het geldende CATS systeem in de CAO woondiensten. Helpt Elkander heeft de vaste medewerkers een passende functie aangeboden. Daarnaast heeft een aantal medewerkers dat tijdelijk in dienst of ingehuurd was een openstaande vacature ingevuld. Vervolgens stond er nog een vijftal vacatures open die na zorgvuldige externe selectietrajecten ook in 2014 ingevuld zijn.

Ondernemingsplan/visitatie

De ondernemingsplanperiode liep van 2008 tot en met 2012. Helpt Elkander is in 2014 nog niet gestart met een nieuw ondernemingsplan, omdat Helpt Elkander in 2014 besloten heeft om in 2015 een visitatietraject te doorlopen. Helpt Elkander gaat de visitatie gebruiken om input te verkrijgen voor het nieuwe ondernemingsplan. Het nieuwe ondernemingsplan zal om die reden pas ingaan in 2016. Om toch richting en prioritering te kunnen geven aan de activiteiten van de organisatie in 2015 is, net als in 2014, een Jaarplan opgesteld.

Arbobeleid

In het kader van de Arbowetgeving heeft Helpt Elkander een contract met de Arbodienst MK-basics, een dochteronderneming van de Arbo Unie.

Conform het inkoop- en aanbestedingsbeleid beoordeelt Helpt Elkander de lopende contracten na een aantal jaar. Ter voorbereiding hierop is het contract met MK-Basics opgezegd per 1 april 2015. Voor die tijd zal de aanbesteding plaatsvinden.

Risico-inventarisatie en –evaluatie

Helpt Elkander heeft in 2013 de vanuit de Arbowet verplichte risico-inventarisatie & -evaluatie (RI&E) uit laten voeren. Doelstelling van de RI&E is het verkrijgen van inzicht in de aanwezige aandachtspunten op het gebied van veiligheid, gezondheid en welzijn. Deze aandachtspunten zijn opgenomen in een plan van aanpak. In 2014 heeft Helpt Elkander een start gemaakt met de uitwerking daarvan en onder andere onderstaande acties opgepakt:

Protocol agressie en geweld

Helpt Elkander heeft een protocol agressie en geweld opgesteld en geïmplementeerd in de organisatie. Naar aanleiding van een incident op het kantoor van Helpt Elkander is gebleken dat een aanscherping van het protocol wenselijk is. Dit wordt in 2015 opgepakt.

Verzuimbeleid en –protocol

Helpt Elkander heeft een verzuimbeleid en-protocol opgesteld en geïmplementeerd in de organisatie.

Functioneringsgesprekken

Eind 2014 heeft de directeur met alle medewerkers functioneringsgesprekken gevoerd. In 2015 wordt de cyclus uitgebreid met plannings- en beoordelingsgesprekken.

Klantgerichtheid

Helpt Elkander staat midden in de Nuenense samenleving en wil ook zichtbaar zijn. Klantgerichtheid en transparantie zijn begrippen waaraan in 2014 hard gewerkt is. Zo heeft Helpt Elkander in 2014 het aanbodmodel als woonruimtebemiddelingsstelsel ingevoerd. Binnen dit stelsel hebben woningzoekenden inzicht in de woningen die vrijkomen en staat op de website hoeveel woningzoekenden er op een woning reageerden en hoeveel punten de woningzoekenden had die de woning geaccepteerd heeft. Tevens is er gewerkt aan de informatievoorziening voor de klant. Alle standaardbrieven zijn herschreven en de informatie op de website is verbeterd en aangevuld.

Nieuwe huisstijl

De huisstijl is vaak de eerste kennismaking en belangrijk voor de uitstraling van het bedrijf. Helpt Elkander was toe aan een meer zakelijke uitstraling, tevens passend bij het nieuwe kantoorpand. In 2014 is de nieuwe huisstijl 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 2014 uit de volgende personen:

Namen	Functie	Aftredend
De heer P.A. van Stipdonk	Voorzitter	2015
De heer Th.M. Schepers	Vicevoorzitter	2016
De heer S.J. Bakker	Bestuurslid	2018

De bestuursleden hebben geen nevenactiviteiten die strijdig zijn met het belang van Helpt Elkander.

Bestuursbesluiten

Het bestuur vergaderde in 2014 negentienmaal, waarvan achtmaal met de Raad van Toezicht. In deze vergaderingen heeft het bestuur over diverse onderwerpen besluiten genomen. De belangrijkste besluiten hebben betrekking op:

- Begroting 2015;
- Functieboek;
- Deelname aan regionale werkgroep transparant woningaanbod;

- De huurverhoging per 1 juli 2014;
- Verkooplijst;
- Directiestatuut;
- Deelname regionaal sanctie-en kansenbeleid;
- Vervallen van het volledige puntensysteem per 1 april 2015;
- Projectvoorstel Visitatie/Ondernemingsplan;
- Aanpassing Algemene Voorwaarden Huurovereenkomsten;
- Jaarverslag 2013;
- Verkoop van diverse locaties/gronden;
- Meerjarenonderhoudsbegroting.

Beloning

Het Bestuur stelt haar eigen beloning vast en laat zich hierbij leiden door richtlijnen van de brancheorganisatie en Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties. De beloning gaat uit van een vast bedrag en volgt de geïndexeerde loonontwikkeling in de branche. De leden van het Bestuur worden aangemerkt als topfunctionarissen en vallen als zodanig onder de Wet Normering Topinkomens. Volgens de Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting 2014 is woningbouwvereniging Helpt Elkander ingedeeld in bezoldigingsklasse B, waarbij het bezoldigingsmaximum is gesteld op een bedrag van € 93.000.

De beloningen in 2014 aan de leden van het Bestuur zijn als volgt:

Bedragen in €	P.A. van Stipdonk	Th.M. Schepers	S.J. Bakker
Functie(s)	Voorzitter	Vicevoorzitter	lid
Duur dienstverband in 2014	1/12 – 31/12	1/12 – 31/12	1/12 – 31/12
Omvang dienstverband (in fte)	0	0	0
Gewezen topfunctionaris	nee	nee	nee
Dienstbetrekking	nee	nee	nee
Beloning	€ 3.794	€ 3.794	€ 2.669
Belastbare onkostenverg.	€ 0	€ 0	€ 0
Beloning betaalbaar op termijn	€ 0	€ 0	€ 0
Totale bezoldiging	€ 3.794	€ 3.794	€ 2.669

N.B. Alle beloningen zijn inclusief onkostenvergoedingen en de tegemoetkoming in de ZVW-premie.

7.4 Personeel

Formatie

Eind 2014 bedraagt het aantal formatieplaatsen tien fte. Deze tien fte zijn allemaal ingevuld, verdeeld over twaalf medewerkers. Dit is exclusief de beheerder van de sporthal Hongerman.

Wet Normering Topinkomens

Alle medewerkers en dus ook de directeur van Helpt Elkander zijn ingeschaald conform de CAO-Woondiensten van toepassing bij woningcorporaties. Het jaarsalaris voor de directeur in 2014 bedroeg bruto € 115.658. Het genoemde jaarbedrag is inclusief 8% vakantiegeld en de ter beschikking gestelde bedrijfsauto. Deze auto wordt tevens voor privédoeleinden gebruikt met daarop de normaal van toepassing zijnde fiscale regelgeving.

Een vaste onkostenvergoeding maakt geen deel uit van de arbeidsovereenkomst. De directeur 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 2014 in totaal € 24.031. Van Rijkswege is de Wet Normering Topinkomens (WNT) ingevoerd en in het kader van deze wet is een overgangsrecht van toepassing bij de directeur van Helpt Elkander. Volgens de Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting 2014 is woningbouwvereniging Helpt Elkander ingedeeld in bezoldigingsklasse B, waarbij het bezoldigingsmaximum is gesteld op een bedrag van € 93.000.

Personeelsregelingen

In 2014 heeft Helpt Elkander een regeling fietsplan opgesteld, om medewerkers in de gelegenheid te stellen om onder fiscaal aantrekkelijke voorwaarden een nieuwe fiets aan te schaffen.

Integriteitscode en Klokkenuiderregeling

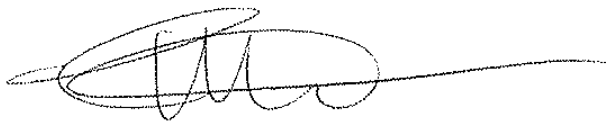
Sinds 2010 heeft Helpt Elkander een Integriteitscode en de bijbehorende Klokkenuiderregeling.

Ondertekening

Nuenen, 28 mei 2015



P.A. van Stipdonk
Voorzitter bestuur



M.P.H. van Beijsterveldt-Niels
Directeur

DEEL B: VERSLAG RAAD VAN TOEZICHT

Taken

De Raad van Toezicht van Helpt Elkander ziet niet alleen 'het toezicht houden' als haar rol, maar vervult tevens haar rol als 'sparringpartner' voor het bestuur. 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 Toezicht en het bestuur.

Deze taken zijn deels statutair vastgelegd, deels omschreven in reglement en profiel. Het profiel van een lid van de Raad van Toezicht 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 Toezicht, 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 Toezicht legt verantwoording af aan de leden van de vereniging.

Samenstelling

De samenstelling van de raad was in het verslagjaar 2014 als volgt:

Namen	G	Functie	(Neven) functies	Benoeming	Rooster van aftreden
J.H. Lagas	M	Voorzitter		Juni 2005	Dec 2014
F.L.T.M. vd Bogaert	M	Lid		Juni 2009	Dec 2014
J.J.A. van den Oever	M	Lid		Juni 2005	Dec 2014
M.A.J. Bongaerts	V	Voorzitter	Manager uitkeringsbeoordeling gem. Tilburg	Dec 2014	Dec 2016
H.J.A.M. Bevers	V	Lid	(plv) voorzitter RvT, QliQ Primair Onderwijs Helmond	Dec 2014	Dec 2018
E.S. Rijnders	M	Lid	Directeur Stichting Janivo Lid RvC/lid Auditcom. Rendo Groep NV Lid RvC/lid Audicom. Stichting Centrada Voorzitter RvT, Stichting Aves Lid RvT, Stichting AOC Clusius College Lid Bestuur, Stichting DBF Voorzitter Momumentencommissie Vice-voorzitter Rekenkamercommissie	Dec 2014	Dec 2017

De leden van de Raad van Toezicht worden benoemd door de Algemene Ledenvergadering (ALV) op voordracht van de Raad van Toezicht. De leden moeten voldoen aan een profielschets. Mevrouw Bevers is op voordracht van de huurders benoemd. De Raad van Toezicht 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 was de zittingsduur van de heren Lagas en van den Oever in 2014 verstreken. Helpt Elkander was in 2014 voornemens om de drielagenstructuur om te zetten in een tweelagenstructuur met een directeur-bestuurder en een Raad van Toezicht 'nieuwe stijl'. Inmiddels heeft het algemeen bestuur de benodigde besluiten ter zake genomen en zijn deze in december 2014 voorgelegd aan de ALV. Tot spijt van de Raad van Toezicht heeft de ALV niet ingestemd met de voorgenomen statutenwijziging. In april 2015 zal er een extra ALV gepland worden waarin dit onderwerp nogmaals tot stemming komt.

De Raad van Toezicht is van mening dat bij invoering van de tweelagenstructuur de werkorganisatie van Helpt Elkander professioneel, slagvaardig en klaar voor de toekomst is.

Tijdens de ALV in december 2014, is een nieuwe Raad van Toezicht benoemd, die bestaat uit drie nieuwe toezichthouders.

Werkzaamheden

De Raad van Toezicht heeft in het afgelopen jaar negenmaal 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 Toezicht alle stukken welke worden geagendeerd in de vergadering van het bestuur. Indien gewenst hebben de leden van de Raad van Toezicht informeel overleg met elkaar over die stukken. De voorzitter van de Raad van Toezicht 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 Toezicht ziet er op toe dat het bestuur deze verantwoordelijkheid vervult. De Raad van Toezicht 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 Toezicht. 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 Toezicht in 2014 aandacht besteed aan:

- De inhoudelijke en procesmatige aspecten van de planning- en controlcyclus. De Raad van Toezicht 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 2014 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 Toezicht is de informatievoorziening voldoende doch voor verbetering vatbaar. In de loop van 2014 zijn deze verbeteringen gerealiseerd, onder andere door de opzet en verbetering van kwartaalrapportages.
- Jaarverslag en jaarrekening 2013 en bijbehorende managementletter. Bij de bespreking hiervan was de accountant van BAKER TILLY BERK aanwezig.
- 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.

Besluiten

De Raad van Toezicht heeft vanuit haar statutaire taken een aantal besluiten in 2014 genomen dan wel van het bestuur goedgekeurd, betreffende:

- Begroting 2014-2018;
- Jaarverslag en jaarrekening 2013;
- Aanwijzing diverse panden bestemd voor verkoop;
- inkomensafhankelijke huurverhoging en tevens 4% huurverhoging van geliberaliseerde woningen per 1 juli 2014;
- Deelname Regionaal Sanctie en Kansenbeleid;
- Aanpassing puntensysteem: puntensysteem komt te vervallen en toewijzing vindt plaats op basis van langste inschrijftijd;
- Statutenwijziging structuur van de vereniging (van 3-laags model naar 2-laags model), met het verzoek aan de ledenvergadering om in te stemmen met de bijbehorende statutenwijziging en in het bijzonder het verzoek om de zittingsduur van de commissarissen Lagas en Van den Oever met ten hoogste een half jaar te verlengen tot 1 januari 2015.

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 2014, in de meerjarenraming en jaarbegroting. In deze stukken zijn strategie en (financiële) doelen opgenomen die vooraf zijn besproken met Raad van Toezicht en goedgekeurd.

Vanuit de klankbordfunctie heeft de Raad van Toezicht 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 huurbeleid 2014. De Raad van Toezicht kon zich vinden in een inkomensafhankelijke huurverhoging en verhoging van 4% voor geliberaliseerde woningen per 1 juli 2014.
- Het strategisch verkoopbeleid.
- Kwartaalrapportages.
- De toetsingsbrief van de Minister.
- De beoordeling van het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting.
- Het juridisch geschil met een ondernemer.
- Visitatie.

Good governance

De Raad van Toezicht 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 Toezicht 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 Toezicht 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 Toezicht en het bestuur onderschreven. Op enkele onderdelen wordt de code (nog) niet gevolgd.

- Daar de Raad van Toezicht 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. In het eerste kwartaal is het offertetraject uitgevoerd en is er een keuze gemaakt. De visitatie zal in het eerste of tweede kwartaal starten en is eind 2015 afgerond. De betrokkenheid van de verschillende belanghouders bij de visitatie vindt Helpt Elkander zeer belangrijk.

Door de Raad van Toezicht 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 2014 is de zelfevaluatie van de Raad van Toezicht uitgevoerd. Besproken zijn het functioneren van de Raad van Toezicht 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 Toezicht de toezichthoudende taak waar kan maken.

Interne beheersing

De managementletter van de externe accountant geeft aan dat de kwaliteit van de interne controle en de administratieve organisatie wederom verbeterd is. Van materiele bevindingen is geen sprake geweest. De door de accountant aangedragen verbeterpunten worden door de werkorganisatie opgepakt.

Beloning

Het bezoldigingsmaximum voor leden en voorzitters van interne toezichthoudende organen bedraagt 5% respectievelijk 7,5% van het voor woningbouwvereniging Helpt Elkander geldende bezoldigingsmaximum van € 93.000, zijnde een bedrag van € 4.650 respectievelijk een bedrag van € 6.975. De huidige leden van de Raad van Toezicht ontvangen een bezoldiging conform dit bezoldigingsmaximum. Voor de gewezen leden van de Raad van Toezicht gold voor 2014 het overgangsrecht.

Specificatie bezoldiging Commissarissen/RvT-leden

Bedragen in €	M.A.J. Bongaerts	E.S. Rijnders	H.J.A.M. Bevers
Functie(s)	Voorzitter	lid	lid
Duur dienstverband in 2014	8/12 – 31/12	8/12 – 31/12	8/12 – 31/12
Gewezen topfunctionaris	nee	nee	nee
Dienstbetrekking	ja	ja	ja
Beloning excl. BTW	€ 563	€ 376	€ 376
BTW	€ 110	€ 74	€ 74
Totale bezoldiging	€ 673	€ 450	€ 450
Toepassing WNT-maximum	€ 581	€ 387	€ 387

Specificatie bezoldiging gewezen Commissarissen/RvT-leden

Bedragen in €	J.H. Lagas	F.L. van den Bogaert	J.J.A. van den Oever
Functie(s)	Voorzitter	lid	lid
Duur dienstverband in 2014	1/1 – 8/12	1/1 – 8/12	1/1 – 8/12
Gewezen topfunctionaris	ja	ja	ja
Dienstbetrekking	nee	nee	nee
Beloning excl. BTW	€ 5.725	€ 5.729	€ 5.725
BTW	€ 1.127	€ 1.128	€ 1.127
Totale bezoldiging	€ 6.852	€ 6.857	€ 6.852
Wettelijk normbedrag WNT	€ 6.394	€ 4.263	€ 4.263

N.B. Alle bezoldigingen zijn inclusief onkostenvergoedingen en de tegemoetkoming in de ZVW-premie. Tevens zijn als gevolg van gewijzigde wettelijke maatregelen alle toezichthouders vanaf 1 januari 2014 verplicht om BTW over de vergoedingsom te berekenen en af te dragen. Voor de gewezen Commissarissen/RvT-leden was in het kader van de Wet Normering Topinkomens (WNT) een overgangsrecht van toepassing.

Tot slot

De Raad van Toezicht spreekt haar waardering uit voor de resultaten die Helpt Elkander in het afgelopen jaar heeft bereikt. Ook in deze tijden waarin veel corporaties onder druk staan, is Helpt Elkander er voor haar huurders. 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 Toezicht dankt hiervoor het bestuur, de directeur en alle overige medewerkers.

Namens de Raad van Toezicht van Woningbouwvereniging Helpt Elkander,

M.A.J. Bongaerts
Voorzitter RvT

DEEL C: JAARREKENING

1 KENGETALLEN

Boekjaar	2014	2013	2012	2011
Woningen en woongebouwen	1.377	1.385	1.394	1.392
Garages en parkeerplaatsen	122	122	125	125
MOG	26	10	10	9
BOG	6	15	9	2
Overige	2	1	6	9
Totaal verhuureenheden	1.533	1.533	1.544	1.537
Aantal verhuureenheden gewogen	1.460	1.445	1.449	1.439
Aantal verhuureenheden gewogen gemiddeld	1.453	1.447	1.444	1.418
Specificatie woningvoorraad naar huurklasse				
Goedkope woningen	121	179	233	234
Betaalbare woningen	872	962	989	1.057
Dure woningen < huurtoeslaggrens	365	226	156	89
Dure woningen > huurtoeslaggrens	19	18	16	12
Totaal woningen en woongebouwen	1.377	1.385	1.394	1.392
Mutaties verhuureenheden				
Verkoop	-6	-13	-9	0
Sloop	-3	0	0	0
Nieuwbouw	0	0	12	36
Herrubricering	-5	0	0	0
Overige correctie	14	2	4	2
Totaal mutatie verhuureenheden	0	-11	7	38
Cijfers verhuur en incasso				
Woningzoekenden	2.750	2.094	1.827	1.497
Verhuringen	88	77	73	186
Mutatiegraad	6,39	5,56	5,24	13,36
Leegstaande woningen (> 3mnd)	1	19	22	15
Huurachterstand in %	0,46	0,62	0,51	0,64
Huurderving in %	1,54	1,49	1,70	1,26
Cijfers personeelsbezetting (formatieplaatsen)				
Directie	1,0	1,0	1,4	1,7
Beleid en Ondersteuning	1,5	0,7	-	-
Financiën	3,0	1,4	2,4	2,4
Vastgoed	1,6	1,0	1,0	1,0
Wonen	3,0	2,0	3,0	3,9
Totaal	10,0	6,1	7,8	9,0
Aantal VHE per fte	153	251	198	171
Salarissen en sociale lasten per fte in €	76.500	113.748	87.816	76.203
Salarissen en sociale lasten per gewogen vhe in €	524	481	490	493

KENGETALLEN (vervolg)

Boekjaar	NORM	2014	2013	2012	2011
Kengetallen financiële continuïteit					
Solvabiliteit (bedrijfswaarde)	>20,00	40,06	38,27	38,96	33,99
Loan to value (bedrijfswaarde)	<75,00	65,71	69,15	67,19	73,94
Interest Coverage Rate kasstroom	>01,40	1,50	1,40	1,21	0,77
Debt Service Coverage Rate resultaatrekening	>01,00	2,26	1,90	2,03	1,60
Dekkingsratio WOZ	<50,00	38,17	38,52	34,24	34,15
Renterisico	<15,00	3,41	0,73	8,08	0,77
Rentabiliteit eigen vermogen		9,31	-3,29	6,92	-7,32
Rentabiliteit vreemd vermogen		4,01	4,06	4,16	4,28
Rentabiliteit totale vermogen		4,35	2,90	4,05	2,59
Financiële cijfers per gewogen VHE in €					
Reparatieonderhoud	270	210	153	259	147
Mutatieonderhoud	149	134	116	132	357
Planmatig onderhoud	804	451	957	501	407
Totale Onderhoudslasten	1.223	784	1242	891	911
Overige bedrijfslasten	1.519	1.791	1.278	1.199	1.171
Netto operationele kasstroom	1.530	1.314	1.088	677	1.998
Rentelasten	1.463	2.524	2.628	2.712	2.726
Externe financiering	35.590	61.962	64.768	65.378	66.286
Externe financiering (exclusief MOG en niet DAEB)	35.590	36.282	37.671	38.202	45.196
Bedrijfsresultaat		3.371	2.317	3.403	2.158
Jaarresultaat		842	-273	614	-605
Eigen vermogen (bedrijfswaarde)		45.801	44.439	46.154	38.437
Bedrijfswaarde	58.926	94.294	93.664	97.308	89.646
Bedrijfswaarde (exclusief MOG en niet DAEB)	58.926	76.359	72.804	74.160	65.646
WOZ-waarde	152.390	162.340	168.129	190.934	194.112

De genoemde normen onder kengetallen financiële continuïteit betreffen normen conform de stakeholder WSW en de normen onder financiële cijfers per gewogen VHE in € betreffen de normen conform de stakeholder CFV, welke zij geeft voor een referentiecorporatie in het laatst uitgebrachte rapport "Corporatie in Perspectief, versie 2014-1".

1.1 Definities kengetallen financiële continuïteit

Solvabiliteit (bedrijfswaarde)

(eigen vermogen : totaal vermogen) x 100 %

2014: $(13.199 + 137.669 - 83.998) : (113.268 + 137.669 - 83.998) \times 100 = 40,06$

2013: $(11.970 + 135.344 - 83.099) : (115.537 + 135.344 - 83.099) \times 100 = 38,27$

Loan to Value (bedrijfswaarde)

(schuldrestant leningen : bedrijfswaarde vastgoedbezit) x 100 %

2014: $(75.725 + 14.739) : 137.669 \times 100 = 65,71$

2013: $(91.014 + 2.576) : 135.344 \times 100 = 69,15$

Interest Coverage Rate

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

$$2014: (1.919 + 3.754 - 36) : 3.754 = 1,50$$

$$2013: (1.572 + 3.813 - 41) : 3.813 = 1,40$$

Debt Service Coverage Rate

Exploitatie resultaatrekening exclusief verkoopresultaat, waardeveranderingen, afschrijvingen en na rente : schuldrestant leningen

$$2014: (4.922 - 779 + 39 + 2.368 - 890 - 3.613) : (75.725 + 14.739) = 2,26$$

$$2013: (3.348 - 619 + 16 + 2.541 + 237 - 3.743) : (91.014 + 2.576) = 1,90$$

Dekkingsratio WOZ

Schuldrestant leningen : woz-waarde vastgoedbezit x 100 %

$$2014: ((75.725 + 14.739) : 237.016) \times 100 = 38,17$$

$$2013: ((91.014 + 2.576) : 242.946) \times 100 = 38,52$$

Renterisico

Aflossingen : schuldrestant leningen

$$2014: 3.083 : (75.725 + 14.739) \times 100 = 3,41$$

$$2013: 685 : (91.014 + 2.576) \times 100 = 0,73$$

Rentabiliteit eigen vermogen

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

$$2014: (1.229 : 13.199) \times 100 = 9,31$$

$$2013: (-394 : 11.970) \times 100 = -3,29$$

Rentabiliteit vreemd vermogen

(rentelasten : gemiddelde schuldrestant leningen) x 100 %

$$2014: (3.685 : ((90.464 + 93.547) : 2)) \times 100 = 4,01$$

$$2013: (3.798 : ((93.547 + 94.272) : 2)) \times 100 = 4,06$$

Rentabiliteit totaal vermogen

(Bedrijfsresultaat : totaal vermogen) x 100 %

$$2014: (4.922 : 113.268) \times 100 = 4,35$$

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

1.2 Toelichting kengetallen financiële continuïteit

Solvabiliteit

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

Loan to value (LTV)

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

Interest-coverage ratio (ICR)

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

Debt Service Coverage Ratio (DSCR)

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

Dekkingsratio WOZ

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

Renterisico

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

Rentabiliteit eigen vermogen (REV)

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

Rentabiliteit vreemd vermogen (RVV)

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

Rentabiliteit totaal vermogen (RTV)

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

2. BALANS PER 31 DECEMBER 2014 (VOOR WINSTBESTEMMING)

ACTIVA

<i>Bedragen x € 1.000</i>	31-12-2014	31-12-2013
Vaste activa		
1.0 Materiële vaste activa		
1.1 Sociaal vastgoed in exploitatie	77.761	75.939
1.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	4.892	5.328
1.3 Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie	1.929	2.082
Totaal materiële vaste activa	84.582	83.349
2.0 Vastgoedbeleggingen		
2.1 Commercieel vastgoed in exploitatie	3.246	4.641
2.2 Soc. vastgoed in expl. gekwalificeerd als vastgoedbelegging	2.991	2.519
2.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	7.346	7.102
Totaal vastgoedbeleggingen	13.583	14.262
3.0 Financiële vast activa		
3.1 Deelnemingen	-145	-109
3.2 Latente belastingvorderingen	298	342
3.3 Leningen u/g	1.036	865
3.4 Te vorderen BWS-subsidies	21	71
Totaal financiële vaste activa	1.210	1.169
Totaal vaste activa	99.375	98.780
Vlottende activa		
4.1 Voorraden		
4.1.1 Vastgoed bestemd voor verkoop	11.009	14.154
4.1.2 Overige voorraden	5	38
Totaal voorraden	11.014	14.192
4.2 Onderhanden project	0	0
4.3 Vorderingen		
4.3.1 Huurdebiteuren	77	70
4.3.2 Gemeente Nuenen	102	283
4.3.3. Belastingen	6	232
4.3.4 Overige vorderingen	612	176
4.3.5 Overlopende activa	110	25
Totaal vorderingen	907	786
4.4 Liquide middelen	1.972	1.779
Totaal vlottende activa	13.893	16.757
Totaal algemeen	113.268	115.537

PASSIVA

<i>Bedragen x € 1.000</i>	31-12-2014	31-12-2013
5.0 Eigen vermogen		
5.1 Overige reserve	11.970	12.364
5.2 Jaarresultaat	1.229	-394
Totaal Eigen vermogen	13.199	11.970
6.0 Voorzieningen	0	0
7.0 Langlopende schulden		
7.1 Leningen	75.725	91.014
7.2 Verplichtingen onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	7.498	7.180
Totaal langlopende schulden	83.223	98.194
Totaal passiva exclusief kortlopende schulden	96.422	110.164
8.0 Kortlopende schulden		
8.1 Schulden aan kredietinstellingen	14.739	2.576
8.2 Schulden aan leveranciers	305	1.075
8.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen	128	45
8.4 Schulden ter zake van pensioenen	0	0
8.5 Overige schulden	63	0
8.6 Overlopende passiva	1.611	1.677
Totaal kortlopende schulden	16.846	5.373
Totaal kortlopende schulden	16.846	5.373
Totaal generaal	113.268	115.537

3. WINST- EN VERLIESREKENING

<i>Bedragen in € 1.000</i>		2014	2013
9.0	Bedrijfsopbrengsten		
9.1	Huuropbrengsten	10.170	9.822
9.2	Opbrengsten servicecontracten	204	246
9.3	Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	779	618
9.4	Overige waardeveranderingen immateriële vaste activa en vastgoedportefeuille	-39	-16
9.5	Overige opbrengsten	31	61
	Totaal bedrijfsopbrengsten	11.145	10.731
10.0	Bedrijfslasten		
10.1	Afschrijving immateriële vaste activa en vastgoedportefeuille	2.368	2.541
10.2	Overige waardeveranderingen immateriële vaste activa en vastgoedportefeuille	-890	237
10.3	Lonen en salarissen	622	535
10.4	Sociale lasten	58	77
10.5	Pensioenlasten	85	83
10.6	Onderhoudslasten	1.144	1.795
10.7	Leefbaarheid	17	22
10.8	Lasten servicecontracten	204	246
10.9	Overige bedrijfslasten	2.615	1.847
	Totaal bedrijfslasten	6.223	7.383
	Bedrijfsresultaat	4.922	3.348
11.1	Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	72	55
11.2	Rentelasten en soortgelijke onkosten	-3.685	-3.798
	Saldo financiële baten en lasten	-3.613	-3.743
	Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belasting	1.309	-395
12.1	Belastingen buitengewoon resultaat	-44	128
12.2	Resultaat deelneming	-36	-127
	Resultaat na belastingen	1.229	-394

4. KASSTROOMOVERZICHT

<i>Bedragen x € 1.000</i>	2014	2013
Huren	10.286	9.899
Vergoedingen servicecontracten	239	211
Overheidsontvangsten	51	48
Overige bedrijfsontvangsten	25	1
Rente ontvangsten	36	41
Ontvangsten	10.637	10.200
Personeelsuitgaven	845	862
Onderhoudsuitgaven	1.167	1.961
Uitgaven servicecontracten	201	211
Overige bedrijfsuitgaven	1.688	1.408
Rente uitgaven	3.754	3.813
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	1.130	347
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	20	123
Vennootschapsbelasting	-87	-97
Uitgaven	8.718	8.629
Kasstroom uit operationele activiteiten	1.919	1.572
Verkoopontvangsten best. huur, woon- en niet woongelegenheden	969	1.459
Verkoopontvangsten woongelegenheden VOV	170	144
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegenheden	883	91
(Des)investeringsontvangsten overig	195	17
Desinvesteringen mva	2.217	1.712
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	110	220
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	0	0
Aankoop woongelegenheden VOV voor doorverkoop	159	139
Investeringen overig	457	20
Externe kosten bij verkoop	34	13
Investeringen mva	760	392
Ontvangsten en uitgaven fva	-100	0
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	1.357	1.320
Nieuwe leningen	0	0
Aflossing geborgde leningen	-2.533	-685
Aflossing niet geborgde leningen	-550	0
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-3.083	-685
Mutatie liquide middelen	193	2.207
Liquide middelen per 1 januari	1.779	-428
Liquide middelen per 31 december	1.972	1.779
Mutatie liquide middelen	193	2.207

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.

Vergelijkende cijfers

De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd gebleven ten opzichte van het voorgaande jaar. Indien dit bijdraagt aan het inzicht in de jaarrekening heeft her rubricering van financiële gegevens plaatsgevonden waarbij ook de vergelijkende cijfers zijn geherrubriceerd.

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 v.o.f.	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*	-145.280	1.064.464	820

*) 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 Materiële 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 in exploitatie omvat alle woningen met een aanvangshuurprijs onder de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 juli door de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. In 2014 bedroeg deze grens een bedrag van € 699,48. Maatschappelijk vastgoed is bedrijf onroerend 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. Overige sociaal vastgoed zijn bijvoorbeeld parkeerplaatsen, een ketelhuis en een opslagruimte die verhuurd worden.

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 is rekening gehouden met complexen als kasstroom-genererende eenheden. De onderstaande uitgangspunten zijn 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 2013.

	2014	2013
Disconteringsvoet	5,25%	5,25%
Huurstijging		
jaar 1	3,00%	4,00%
Jaar 2 t/m 5	3,00%	4,00%
Ingaande 6 ^e jaar	2,00%	2,00%
Lastenstijging		
Jaar 1 t/m 5	2,50%	3,00%
Vanaf jaar 6	3,00%	3,00%
Stijging onderhoud		
Jaar 1 t/m 5	2,50%	3,00%
Vanaf jaar 6	3,00%	3,00%
Onderhoudskosten per jaar/per woning		
Planmatig onderhoud, per complex op basis MJOB	MJOB	MJOB
Niet planmatig onderhoud	275	278
Bedrijfslasten per jaar/per woning	1.443	1.409
Verhuurdersheffing	769	740
Sloop- en verhuiskosten	8.000	8.000
Waarde grond, per m² (excl. BTW)	300	300
Oprenting grond	2,00%	2,00%
Huurderving	1,20%	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 dan wel ingenomen grondposities. Complexen in aanbouw 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, waardeinstijgingen 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 sociaal vastgoed in exploitatie gekwalificeerd als vastgoedbelegging betreft de woningen met een aanvangshuurprijs 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 2014 hebben plaatsgevonden.

3.0 Financiële vaste activa

3.1 Deelnemingen in groepsmaatschappijen

Deelnemingen in groepsmaatschappijen waarin invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd op de nettovermogenswaarde. Deze nettovermogenswaarde wordt berekend op basis van de grondslagen van 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 beloopt 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) dan wel ingenomen grondposities. 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

De langlopende schulden zijn gewaardeerd tegen de reële waarden, waarbij de aflossingsverplichtingen voor het komende jaar zijn opgenomen onder de kortlopende schulden.

8.0 Kortlopende schulden

De kortlopende schulden zijn gewaardeerd tegen de reële 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 waarderingsgrondslagen.

9.0 Bedrijfsopbrengsten

9.1 Huuropbrengsten

De opbrengsten betreffen de op het boekjaar betrekking hebbende nettohours (excl. de opbrengsten servicecontracten) na aftrek van huurderving. De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum.

Voor het verslagjaar 2014 bedroeg dit maximumpercentage:

- 4,0%: 2,5% inflatie + 1,5% opslag voor inkomens tot en met € 34.085,-
- 4,5%: 2,5% inflatie + 2,0% opslag voor inkomens tussen € 34.085,- en € 43.602,- en
- 6,5%: 2,5% inflatie + 4,0% opslag voor hogere inkomens.

9.2 Opbrengsten servicecontracten

Dit betreffen de opbrengsten voor servicecontracten in het kader van leveringen van goederen en diensten. Jaarlijks vindt verrekening plaats op basis van de daadwerkelijke bestedingen. De kosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten. Deze post verloopt budgetneutraal in de resultaatrekening, zie ook toelichting onder paragraaf 10.8.

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 verantwoord de doorberekende loonkosten ten laste van het onderhoud, vergoeding bemiddeling woningzoekenden en diverse overige opbrengsten.

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 toezichthouders.

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 reparatie- en mutatieonderhoud heeft betrekking op de kosten van derden en de kosten van de doorberekende uren en het materiaalverbruik door de onderhoudsmedewerker. In de winst- en verliesrekening zijn de doorberekende personeelskosten van de onderhoudsmedewerker opgenomen onder overige bedrijfsopbrengsten. 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. Deze post verloopt budgetneutraal in de resultaatrekening, zie ook toelichting onder paragraaf 9.2.

10.9 Overige bedrijfslasten

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

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 gebruiksklaar 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 2013 is bij de Belastingdienst ingediend en wordt door de Belastingdienst beoordeeld. De fiscale last over 2013 kan hierdoor nog wijzigen.

12.2 Resultaat deelnemingen

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

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 (des)investeringsactiviteiten en kasstromen uit financieringsactiviteiten. De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen zoals contanten en direct opvraagbare saldi bij bankrekeningen.

6. TOELICHTING OP DE BALANS OVER 2014

1.0 Materiële vaste activa

	1.1	1.2	1.3	
	Sociaal vastgoed in expl.	Vastgoed in ontw. bestemd voor eigen expl.	Onroerende en roerende zaken tdv de expl.	Totaal
1 januari 2014				
Cum. verkrijgings- of vervaardigingsprijs	101.603	5.328	2.342	109.273
Cum. herwaarderingen	-9.691			-9.691
Cum. afschrijvingen + waardeveranderingen	-15.973		-260	-16.233
Boekwaarde per 1 januari 2014	75.939	5.328	2.082	83.349
Mutaties				
Investeringen	72	94	36	202
Desinvesteringen	-165		-74	-239
Afschrijvingen + waardeveranderingen	-2.188		-115	-2.303
Herrubricering	2.102	-530		1.572
Herwaarderingen	2.001			2.001
Totaal mutaties 2014	1.822	-436	-153	1.233
31 december 2014				
Cum. verkrijgings- of vervaardigingsprijs	103.612	4.892	2.304	110.808
Cum. herwaarderingen	-7.690			-7.690
Cum. afschrijvingen + waardeveranderingen	-18.161		-375	-18.536
Boekwaarde per 31 december 2014	77.761	4.892	1.929	84.582

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.

Per 31 december 2014 resteert een saldo ad € 7.690.000 van in het verleden afgeboekte onrendabele toppen. De specificatie per complex is als volgt:

Project	Oorspronkelijk onrendabel	Saldo ORT 01-01-2014	Afschrijving 2014	Correctie 2014	Saldo ORT 31-12-2014
<i>Bedragen x € 1.000</i>					
Zr. Celinehof	0	3	0	65	68
Claushof	1.493	1.087	-23	-98	989
Laan van Nuenhem	1.500	1.481	-30	-193	1.288
't Oog van Nuenen	1.240	1.490	-31	-640	850
Jo van Dijkhof	5.029	5.580	-118	-1.100	4.480
Jan van Oosterhouthof	890	0	0	0	0
Mickersland	1.360	47	-1	-35	12
De Koppel	720	3	0	0	3
Totaal	12.233	9.691	-203	-2.001	7.690

	<u>31-12-2014</u>	<u>31-12-2013</u>
	<i>x € 1.000</i>	<i>x € 1.000</i>
De WOZ-waarde van het sociaal vastgoed in exploitatie	230.618	237.087
<u>De bedrijfswaarde van het sociaal vastgoed in exploitatie is:</u>		
Totaal vastgoedbezit	137.669	135.343
Totaal niet DAEB (vastgoedbeleggingen)	<u>6.169</u>	<u>6.548</u>
Totaal DAEB	131.500	128.795
DAEB - Woningen	101.809	98.198
DAEB - Niet woongelegenheden	29.691	30.597

Deze bedrijfswaarde betreft de contante waarde van de toekomstige geldstromen. De contante waarde is bepaald op basis van de eerder genoemde parameters volgens de medionumerando methode.

Specificatie onderdelen bedrijfswaarde	Mutatie 2014		
Huren	2.679	181.637	178.958
Huurderiving	-89	-1.878	-1.789
Huurontvangsten	2.590	179.759	177.169
Verkoopontvangsten	3.763	3.763	0
Lonen en salarissen	4.283	8.635	12.918
Sociale lasten	-1.589	1.589	0
Pensioenlasten	-1.726	1.726	0
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-86	15.723	15.637
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-324	324	0
Overige bedrijfslasten	614	21.068	21.682
Reparatieonderhoud	-1.082	4.980	3.898
Mutatieonderhoud	-1.785	1.785	0
Planmatig onderhoud	-2.571	21.380	18.809
Totale lasten	-4.266	77.210	72.944
Restwaarde	618	25.188	24.570
Bedrijfswaarde	2.705	131.500	128.795
Autonome ontwikkeling	1.403		
Voorraadmutaties	-710		
Parameterwijzigingen	2.734		
Niveauwijzigingen	-1.817		
Herrubricering	1.095		

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 2014 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	Uitgebreide inboedel
Vervoermiddelen	Allrisk
Automatiseringsapparatuur	Uitgebreide inboedel
Reconstructie/administratie/fraude en geldtransport	Premier risque

2.0 Vastgoedbeleggingen

	2.1 Commerc. vastgoed in expl.	2.2 Sociaal vastgoed gekwalific. als belegging	2.3 Woningen VOV	Totaal
1 januari 2014				
Cum. verkrijgings- of vervaardigingsprijs	5.899	2.170	7.102	15.171
Cum. herwaarderingen	-340			-340
Cum. afschrijvingen + waardeveranderingen	-918	349		-569
Boekwaarde per 1 januari 2014	4.641	2.519	7.102	14.262
Mutaties				
Investeringen	49	8		57
Desinvesteringen				0
Afschrijvingen + waardeveranderingen	1.153	269		1.422
Herrubricering	-2.690	195		-2.495
Herwaarderingen	93		244	337
Totaal mutaties 2014	-1.395	472	244	-679
31 december 2014				
Cum. verkrijgings- of vervaardigingsprijs	3.258	2.373	7.102	12.733
Cum. herwaarderingen	-247		244	-3
Cum. afschrijvingen + waardeveranderingen	235	618		853
Boekwaarde per 31 december 2014	3.246	2.991	7.346	13.583

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.

Per 31 december 2014 resteert een saldo ad € 247.000 van in het verleden afgeboekte onrendabele toppen. De specificatie per complex is als volgt:

Project <i>Bedragen x € 1.000</i>	Oorspronkelijk onrendabel	Saldo ORT 01-01-2014	Afschrijving 2014	Correctie 2014	Saldo ORT 31-12-2014
18 parkeerplaatsen	0	102		0	102
10 garages	0	63		0	63
Berkenbos	0	59		0	59
Popstation	0	108		-85	23
Claushof	107	8		-8	0
Totaal	107	340	0	-93	247

		<u>31-12-2014</u>	<u>31-12-2013</u>
		<i>x € 1.000</i>	<i>x € 1.000</i>
De WOZ-waarde van het commercieel vastgoed in exploitatie		6.398	5.859
<u>De bedrijfswaarde van het commercieel vastgoed in exploitatie is:</u>			
Niet DAEB - Woningen		3.327	2.214
Niet DAEB - Niet woonegelegenheden		<u>2.842</u>	<u>4.334</u>
Totaal niet DAEB		6.169	6.548
Specificatie onderdelen bedrijfswaarde	Mutatie 2014		
Huren	-1.462	7.923	9.385
Huurderving	-2	-95	-93
Huurontvangsten	-1.464	7.828	9.292
Lonen en salarissen	232	323	555
Sociale lasten	-60	60	0
Pensioenlasten	-65	65	0
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	0	0	0
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-11	11	0
Overige bedrijfslasten	72	805	877
Reparatieonderhoud	7	191	198
Mutatieonderhoud	-76	76	0
Planmatig onderhoud	1.031	573	1.604
Totale lasten	1.130	2.104	3.234
Restwaarde	-45	445	490
Bedrijfswaarde	-379	6.169	6.548
Parameterwijzigingen	65		
Niveauwijzigingen	32		
Herrubricering	-476		

2.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Het betreft hier 53 eenheden die zijn verkocht met een gemiddelde korting van 31,5% en een verhouding van de waardeontwikkeling 1:1,5. Bij mutatie vindt, uitgaande van de verleende korting, verrekening van de waardeontwikkeling plaats tussen de verkoper en Helpt Elkander. De correctie 2014 ofwel de herwaardering 2014 heeft plaatsgevonden op basis van de gemiddelde waardeontwikkeling, welke is bepaald aan de hand van een vijftal taxaties in 2014. In 2014 is één woning, Rendershof 5, daadwerkelijk teruggekocht en weer (door)verkocht.

	31-12-2014	31-12-2013
	<i>x € 1.000</i>	<i>x € 1.000</i>
3.0 Financiële vaste activa		
3.1 Andere deelnemingen		
Aandelenkapitaal Combibouw Nuenen B.V.	18	18
Cumulatieve mutatie	-163	-127
Saldo 31 december	-145	-109

De deelneming is gewaardeerd tegen de netto vermogenswaarde per ultimo 2014. Van de deelneming bedraagt het verlies over 2014 een bedrag van € 36k.

3.2 Latente belastingvorderingen		
Latente belastingvordering inzake disagio leningen	342	434
Mutatie	-44	-92
Totaal	298	342

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 leningenportefeuille is gevormd.

3.3 Leningen u/g Combibouw Nuenen B.V.		
Saldo 1 januari	865	865
Mutatie	171	0
Saldo 31 december	1.036	865

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 vennoot in deze vennootschap. De lening u/g is verstrekt aan Combibouw Nuenen B.V. t.b.v. de aankoop van gronden. De jaarlijkse rente van deze lening u/g is 4%. De mutatie in 2014 is gevolg van de rentebijbeschrijving 2013/2014 en een extra aflossing op een geldlening.

3.4 Te vorderen BWS-subsidies		
Saldo 1 januari	71	119
Vermeerdering rente	1	7
Aflossing	-51	-55
Saldo 31 december	21	71

Het saldo per 31 december 2014 heeft volledig betrekking op 2015.

31-12-2014 31-12-2013
x € 1.000 x € 1.000

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 **11.009** **14.154**

Bedragen x € 1.000		
1 januari 2014		
Cum. verkrijgings- of vervaardigingsprijs	14.154	14.416
Cum. waardeveranderingen	0	0
Boekwaarde per 1 januari 2014	14.154	14.416
Mutaties		
Investeringen	60	126
Desinvesteringen	-1.168	-588
Herrubricering	654	200
Waardeveranderingen	-2.691	0
Totaal mutaties 2014	-3.145	-262
31 december 2014		
Cum. verkrijgings- of vervaardigingsprijs	13.700	14.154
Cum. waardeveranderingen	-2.691	0
Boekwaarde per 31 december 2014	11.009	14.154

Specificatie voorraad vastgoed bestemd voor de verkoop

3 commerciële ruimten Berg
8 koopappartementen Berg
13 koopappartementen Berg
7 koopwoningen CPO Eeneind
monumentale villa Berg 24, Nuneville
dorpswerkplaats Park 63-63A
grondpositie Berg 27-29
grondpositie Heuvel 7
grondpositie Hoekstraat Nederwetten
grondpositie Voirt / Parkstraat
grondpositie Berkenbos
grondpositie Hovengarde
grondpositie Kloosterstraat 1A

4.1.2 Overige voorraden **5** **38**

	31-12-2014 <i>x € 1.000</i>	31-12-2013 <i>x € 1.000</i>
4.3 Vorderingen		
4.3.1 Huurdebiteuren	77	70
4.3.2 Gemeente Nuenen	102	283
4.3.3 Belastingen	6	232
4.3.4 Overige vorderingen	612	176
4.3.5 Overlopende activa	110	25
Totaal vorderingen	907	786

4.3.1 Huurdebiteuren

Huidige huurders	48	62
Vertrokken huurders	40	39
Niet vervallen betalingsregelingen	17	11
Betalingsregeling direct opeisbaar	0	-4
1e Verhuurnota	3	4
Saldo voorziening dubieuze debiteuren	-31	-42
Saldo huurdebiteuren	77	70

De huurachterstand huidige huurders eind 2014 is 0,46% van de bruto jaarhuur (2013: 0,62%).

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

Saldo per 1 januari	42	47
Dotatie ten laste van de exploitatie	14	10
Afgeboekte oninbare posten	-25	-14
Saldo per 31 december	31	42

4.3.2 Gemeente Nuenen **102** **283**

4.3.3 Belastingen **6** **232**

4.3.4 Overige vorderingen **612** **176**

Toename veroorzaakt door een tweetal vorderingen. Een vordering heeft betrekking op een verkoop bestaande huurwoningen per ultimo 2014 en een vordering heeft betrekking op een zorginstelling.

4.3.5 Overlopende activa **110** **25**

4.4 Liquide middelen **1.972** **1.779**

De liquide middelen worden aangehouden bij één huisbankier, namelijk de ING.

	31-12-2014 <i>x € 1.000</i>	31-12-2013 <i>x € 1.000</i>
5.0 Eigen vermogen		
<i>Overige reserve</i>		
Saldo 1 januari	11.953	12.347
Resultaat boekjaar	1.226	-394
Saldo 31 december overige reserve	13.179	11.953
<i>Verenigingsreserve</i>		
Saldo 1 januari	17	14
Resultaat boekjaar	3	3
Saldo 31 december verenigingsreserve	20	17
Totaal eigen vermogen	13.199	11.970

7.0 Langlopende schulden

7.1 Leningen

Saldo langlopende schulden per 1 januari	93.547	94.272
Opgenomen leningen	0	2.700
Renteaanpassing lening 12	0	2
Afgeleest in het jaar	-3.083	-3.427
Schuld 31 december	90.464	93.547
Naar kortlopende schulden aflossing Gem. Nuenen	-2.150	0
Naar kortlopende schulden eindaflossing	-12.000	-1.822
Naar kortlopende schulden reguliere aflossing	-589	-711
	14.739	-2.533
Saldo langlopende schulden 31 december	75.725	91.014
Leningen overheid	11.245	14.397
Leningen kredietinstellingen	64.480	76.617
Saldo 31 december	75.725	91.014

De gemiddelde rentevoet van de leningen bedraagt 4,01% (2013: 4,06%).

Alle leningen zijn gegarandeerd door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw of door de gemeente Nuenen.

<i>Resterende looptijd</i>	<i>aantal</i>	<i>bedrag</i>	<i>rentepercentage</i>	<i>aantal</i>	<i>bedrag</i>
van 1 tot 5 jaar	3	17.800	van 2,5% tot 3,0%	1	696
van 5 tot 10 jaar	4	17.553	van 3,0% tot 3,5%	3	5.705
van 10 tot 15 jaar	0	0	van 3,5% tot 4,0%	4	17.971
van 15 tot 20 jaar	5	10.401	van 4,0% tot 4,5%	5	32.100
van 20 jaar en langer	4	29.971	van 4,5% tot 5,0%	3	19.253
	16	75.725		16	75.725

7.2 Verplichtingen onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Saldo 1 januari	7.180	7.396
Mutaties op- en afwaarderingen in verslagjaar	318	-216
Saldo 31 december	7.498	7.180

	<u>31-12-2014</u>	<u>31-12-2013</u>
	<i>x € 1.000</i>	<i>x € 1.000</i>
8.0 Kortlopende schulden		
8.1 Schulden aan kredietinstellingen		
Rente lening	0	43
Aflossing langlopende lening	12.000	1.822
Aflossing gemeentelijke kasgeldlening	2.150	0
Aflossing leningen regulier	589	711
Totaal	14.739	2.576
De kredietfaciliteit bij ING bedraagt € 800.000 per 31 december 2014.		
8.2 Schulden aan leveranciers		
Handelscrediteuren	305	258
Kosten projecten		217
Grondkosten Kerkkackers Gerwen		272
Projectkosten De Koppel		300
Overige		28
Totaal	305	1.075
De schulden aan leveranciers zijn aanzienlijk verminderd als gevolg van géén projecten nieuwbouw in uitvoering.		
8.3 Belastingen en premies sociale verzekering		
Omzetbelasting december	102	17
Loonbelasting	26	28
Totaal	128	45
8.4 Schulden ter zake van pensioenen	0	0
8.5 Overige schulden	63	0
8.6 Overlopende passiva		
Nog niet vervallen rente van geldleningen	1.452	1.527
Vooruit ontvangen huur	125	119
Te verreken servicekosten	34	31
Totaal	1.611	1.677

Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

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 € 77.773.626. Contractueel is 3,85% verplicht om hierover een obligo ad € 2.994.285 aan te houden ten behoeve van het WSW.

Fiscus

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.

Gemeente Nuenen

Met de gemeente Nuenen zijn in het verleden prestatieafspraken gemaakt voor de periode 2007 tot en met 2012. Door onvoorziene omstandigheden zoals de economische malaise, de gewijzigde regelgeving, nieuwe uitgaven (bijvoorbeeld verhuurdersheffing) en de verhoging van bestaande uitgaven (bijvoorbeeld OZB) zijn niet alle plannen gerealiseerd. De gemeente heeft aangegeven dat zij een afrekening wenst van de, volgens haar geleden, schade als gevolg van het niet-realiseren van een aantal plannen. Helpt Elkander wil de openstaande (niet of deels afgewikkelde) plannen meenemen in de nieuw te maken prestatieafspraken voor de komende jaren. Temeer ook, daar het niet realiseren van deze plannen niet toe te wijzen is aan één partij. Beide partijen zijn, om voor hen moverende redenen, een aantal afspraken niet nagekomen c.q. niet na kunnen komen. Daardoor hebben beide partijen schade geleden. Helpt Elkander staat op het standpunt dat de hoogte van geleden schade altijd betwistbaar zal zijn en blijven. Helpt Elkander vertrouwt er op dat in constructief overleg met de gemeente, al dan niet onder begeleiding van een derde, een goede oplossing mogelijk is.

Juridische procedure project “De Berg” te Nuenen

Helpt Elkander is al een aantal jaren in een juridische procedure verwickeld. Deze procedure gaat over de interpretatie van bepalingen in een opgemaakte ten tijde van het verwerven van gronden ten behoeve van reeds gerealiseerde koopprojecten aan de Berg te Nuenen. In de tweede helft van 2014 heeft de rechtbank het beslag, wat eerder lag op de koopappartementen en het bedrijfsmatig vastgoed, opgeheven. Dit betekent, dat Helpt Elkander inmiddels gestart is met de verkoopactiviteiten. Mogelijkerwijs komt er nog een vordering van schadeloosstelling. Tegen een eerdere uitspraak van een schadetoewijzing is vooralsnog beroep aangetekend.

Inkoopverklaring FGH Bank

Combibouw Nuenen B.V. participeert samen met Moonen Projectontwikkeling B.V. in de Ontwikkelingsmaatschappij Tweka v.o.f., welke laatste voor de financiering van een aangekocht registergoed een geldlening heeft gekregen bij de FGH Bank. Ter zekerheid van de geldlening met een schuldrestant van € 3.300.000 (oorspronkelijke hoofdsom € 3.500.000), is zowel door Woningbouwvereniging Helpt Elkander als door Bouwgroep Moonen Holding B.V. een inkoopverklaring getekend.

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 2014 niet. Derhalve is ultimo 2014 geen voorziening gevormd.

In december 2014 bedroeg de afgeronde dekkingsgraad van SPW 114% (2013: 114%). De pensioenregeling met SPW is een middelloonregeling. Het langlevensrisico als het beleggersrisico ligt bij de pensioenuitvoerder, SPW.

Verplichtingen persoonsgebonden loopbaanbudget

In de CAO Woondiensten is een persoonsgebonden loopbaanbudget per medewerker afgesproken. Elke medewerker heeft recht, afhankelijk van indiensttreding, op een budget ten behoeve van zijn loopbaanontwikkeling. Ultimo 2014 bedraagt het budget € 12.300 (2013: € 18.450).

Planmatig onderhoud

Woningbouwvereniging Helpt elkander is ten behoeve van uit te voeren werkzaamheden met betrekking tot planmatig onderhoud per ultimo 2014 verplichtingen aangegaan ter grootte van € 55.000 (2013: € 106.000).

Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling

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

Risico's

Financiële instrumenten en risicobeheersing

Binnen het treasurybeleid van 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.

7. TOELICHTING OP DE WINST-EN VERLIESREKENING OVER 2014

	2014 <i>x € 1.000</i>	2013 <i>x € 1.000</i>
9.0 Bedrijfsopbrengsten		
9.1 Huuropbrengsten		
<i>Huuropbrengsten sociaal vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	8.282	8.097
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	1.599	1.376
Subtotaal bruto huuropbrengsten sociaal vastgoed in expl.	9.881	9.473
Af: huurderiving wegens leegstand	136	135
Af: huurderiving wegens oninbaarheid	22	36
Subtotaal netto huuropbrengsten sociaal vastgoed in expl.	9.723	9.302
<i>Huuropbrengsten commercieel vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	183	171
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	265	363
Subtotaal bruto huuropbrengsten commercieel vastgoed in expl.	448	534
Af: huurderiving wegens leegstand	1	14
Subtotaal netto huuropbrengsten commercieel vastgoed in expl.	447	520
Totaal netto huuropbrengsten vastgoed in expl.	10.170	9.822

De huren zijn op 1 juli 2014 verhoogd met gemiddeld 4,24% (1 juli 2013: 4,00%).

Specificatie van de stijging van de huren van woningen en woongebouwen ten opzichte van 2013 kan als volgt worden weergegeven.

Huurverhoging	203	176
Huurharmonisatie	130	88
In exploitatie nemen van vhe's	0	126
Subtotaal mutatie bruto huuropbrengsten vastgoed in expl.	333	390
Uit exploitatie nemen van vhe's	-12	-20
Totaal mutatie bruto huuropbrengsten vastgoed in expl.	321	370

9.2. Opbrengsten servicecontracten

Overige goederen, levering en diensten	239	244
Te verrekenen resultaten servicecontracten aanvang jaar	-35	2
Totaal	204	246

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. Deze post is gelijk aan paragraaf 10.8 en is budgetneutraal.

	2014 <i>x € 1.000</i>	2013 <i>x € 1.000</i>
9.3 Nettoverkoopresultaat vastgoedportefeuille		
<i>Verkoopopbrengsten sociaal vastgoed</i>		
Opbrengst verkopen bestaand bezit	1.164	1.286
Af: direct toerekenbare kosten	-31	-35
Af: boekwaarde	-239	-306
Subtotaal verkoopresultaat bestaand bezit	894	945
<i>Verkoopopbrengsten commercieel vastgoed</i>		
Opbrengst verkopen bestaand bezit	0	195
Af: direct toerekenbare kosten	0	0
Af: boekwaarde	0	-244
Subtotaal verkoopresultaat bestaand bezit	0	-49
<i>Verkoopopbrengsten vanuit projecten</i>		
Opbrengst verkopen projecten	1.080	325
Af: vervaardigingskosten projecten	-1.265	-587
Bij/af: resultaatneming op projecten	97	0
Verkoopresultaat projecten	-88	-262
Resultaat terugkoop VOV	-24	-16
Af: verkoopkosten VOV	-3	0
Subtotaal verkoopresultaat commercieel vastgoed	-115	-278
Totaal verkoopresultaat onroerende goederen	779	618

Sociaal vastgoed

In 2014 zijn zes sociale huurwoningen en de werkplaats van het oude kantoor, Pinckart 45, verkocht.

Commercieel vastgoed

In 2014 zijn drie koopwoningen aan de Esrand en drie koopappartementen aan de Berg verkocht en is één VOV-woning teruggekocht en doorverkocht.

9.4 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Niet gerealiseerde waardeverandering VOV	270	-219
Waardeverandering terugkoopverplichting VOV	-309	203
	-39	-16

9.5 Overige bedrijfsopbrengsten

Doorberekende loonkosten	20	25
Diverse overige opbrengsten	11	36
Totaal overige baten	31	61

	2014 <i>x € 1.000</i>	2013 <i>x € 1.000</i>
10.0 Bedrijfslasten		
10.1 Afschrijving immateriële vaste activa en vastgoedportefeuille		
Sociaal vastgoed	1.538	1.649
Maatschappelijk vastgoed	601	539
Vastgoedbeleggingen	114	272
Onroerende en roerende goederen t.d.v. exploitatie	115	81
Totaal	2.368	2.541

10.2 Overige waardeveranderingen immateriële vaste activa en vastgoedportefeuille

In 2014 zijn de volgende waardeveranderingen ten laste van het resultaat gebracht:

<i>Materiele vaste activa</i>		
Herwaarderingen	-2.001	591
Waardeveranderingen	49	0
Subtotaal materiele vaste activa	-1.952	591
<i>Vastgoedbeleggingen</i>		
Herwaarderingen	-93	-354
waardeveranderingen	-1.536	0
Subtotaal vastgoedbeleggingen	-1.629	-354
<i>Voorraden</i>		
Waardeveranderingen	2.691	0
Totaal	-890	237

10.3 Lonen en salarissen 622 535

Op 31 december 2014 heeft Helpt Elkander dertien medewerkers in dienst, waarvan één beheerder sporthal. De salariskosten van deze beheerder sporthal worden rechtstreeks doorbelast aan de exploitatie van Sporthal De Hongerman, waarvan het exploitatiesaldo jaarlijks ten gunste of ten laste van het ontwikkelproject worden gebracht.

De overige twaalf medewerkers betreft tien formatieplaatsen volgens onderstaande specificatie.

Directie	1,00	1,00
Beleid	1,45	0,67
Financiële administratie	3,00	1,44
Vastgoed	1,55	1,00
Woondiensten	3,00	2,00
Totaal	10,00	6,11

Wet Normering Topinkomens

Alle medewerkers en dus ook de directeur van Helpt Elkander zijn ingeschaald conform de CAO-Woondiensten van toepassing bij woningcorporaties. Het jaarsalaris voor de directeur in

2014 bedroeg bruto € 115.658. Het genoemde jaarbedrag is inclusief 8% vakantiegeld en de ter beschikking gestelde bedrijfsauto. Deze auto wordt tevens voor privédoeleinden gebruikt met daarop de normaal van toepassing zijnde fiscale regelgeving.

Een vaste onkostenvergoeding maakt geen deel uit van de arbeidsovereenkomst. De directeur 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 2014 in totaal € 24.031. Van Rijkswege is de Wet Normering Topinkomens (WNT) ingevoerd en in het kader van deze wet is een overgangsrecht van toepassing bij de directeur van Helpt Elkander. Volgens de Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting 2014 is woningbouwvereniging Helpt Elkander ingedeeld in bezoldigingsklasse B, waarbij het bezoldigingsmaximum is gesteld op een bedrag van € 93.000.

	2014 <i>x € 1.000</i>	2013 <i>x € 1.000</i>
10.4 Sociale lasten	58	77
10.5 Pensioenlasten	85	83
10.6 Onderhoudslasten		
Cyclisch	658	1.385
Niet cyclisch	486	410
Totaal	1.144	1.795

De onderhoudslasten zijn naar soort vastgoed te verdelen:

Cyclisch

Planmatig onderhoud	477	1.168
Contractenonderhoud	181	217

Niet cyclisch

Reparatieonderhoud	298	286
Mutatieonderhoud	188	124

Totaal	1.144	1.795
---------------	--------------	--------------

In 2013 vond bij een complex werkzaamheden plaats in het kader van groot onderhoud voor een bedrag van circa acht ton euro.

10.7 Leefbaarheid	17	22
--------------------------	-----------	-----------

10.8 Lasten servicecontracten	204	246
--------------------------------------	------------	------------

Deze post is gelijk aan paragraaf 9.2 en is budgetneutraal.

	2014 x € 1.000	2013 x € 1.000
10.9 Overige bedrijfslasten		
Beheerlasten		
Overige personele lasten	279	397
Toezichtskosten	66	46
Huisvestingslasten	63	46
Automatiseringslasten	100	66
Vervoerslasten	9	14
PR- en communicatielasten	22	21
Accountantskosten	37	34
Advieskosten	213	125
Overige algemene kosten	87	89
Subtotaal beheerlasten	876	838
Heffingen		
Belastingen	512	484
Verzekeringen	58	56
Saneringsheffing	280	314
Verhuurdersheffing	850	33
Subtotaal heffingen	1.700	887
Subtotaal overige exploitatielasten	39	122
Totale overige bedrijfslasten	2.615	1.847
<u>Specificatie accountantslasten</u>		
Controle van de jaarrekening vorig verslagjaar	10	17
Controle van de jaarrekening verslagjaar	21	11
Andere controleopdrachten	6	6
Totale accountantslasten	37	34

De bezoldiging (incl. 21% BTW) van de Raad van Toezicht was als volgt (in €):

Raad van Toezicht	Functie	2014	2013
De heer J.H. Lagas	Voorzitter	6.852	6.863
De heer F.L. van den Bogaert	Lid RvT	6.857	6.895
De heer J.J.A. van den Oever	Lid RvT	6.852	6.863
Mevrouw M. Bongaerts	Voorzitter	673	0
Mevrouw R. Bevers	Lid RvT	450	0
De heer E. Rijnders	Lid RvT	450	0
Totaal		22.134	20.621

Het bezoldigingsmaximum voor leden en voorzitters van interne toezichthoudende organen bedraagt 5% respectievelijk 7,5% van het voor woningbouwvereniging Helpt Elkander geldende bezoldigingsmaximum van € 93.000, zijnde een bedrag van € 4.650 respectievelijk een bedrag van € 6.975 exclusief BTW. De huidige leden van de Raad van Toezicht ontvangen een bezoldiging conform dit bezoldigingsmaximum. Voor de gewezen leden van de Raad van Toezicht gold voor 2014 het overgangsrecht.

De bezoldiging van het Bestuur was als volgt (in €):

Bestuur	Functie	2014	2013
De heer P.A. van Stipdonk	Voorzitter	3.794	3.115
De heer Th.M. Schepers	Vicevoorzitter	3.794	3.115
De heer S.J. Bakker	Bestuurslid	2.669	2.674
De heer W.A.L. van de Donk	Bestuurslid	0	7.839
De heer M. Welten	Bestuurslid	0	3.659
Totaal		10.257	20.402

Het Bestuur stelt haar eigen beloning vast en laat zich hierbij leiden door richtlijnen van de brancheorganisatie en Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties. De beloning gaat uit van een vast bedrag en volgt de geïndexeerde loonontwikkeling in de branche. De leden van het Bestuur worden aangemerkt als topfunctionarissen en vallen als zodanig onder de Wet Normering Topinkomens. Volgens de Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting 2014 is woningbouwvereniging Helpt Elkander ingedeeld in bezoldigingsklasse B, waarbij het bezoldigingsmaximum is gesteld op een bedrag van € 93.000.

	2014 <i>x € 1.000</i>	2013 <i>x € 1.000</i>
11.1 Rentebaten en soortgelijke opbrengsten		
Lening Combibouw	36	35
Overige rentebaten	25	9
Rentebaten rekeningcourant	8	6
BWS	3	5
Totaal	72	55

11.2 Rentelasten en soortgelijke kosten

Rente geldleningen	3.685	3.798
---------------------------	--------------	--------------

12.1 Belastingen buitengewoon resultaat

VPB 2009	0	31
VPB 2010	0	273
VPB 2011	0	69
Belastinglatentie disagio leningen 2009	0	-31
Belastinglatentie disagio leningen 2010	0	-54
Belastinglatentie disagio leningen 2011	0	-68
Belastinglatentie disagio leningen 2012	0	-46
Belastinglatentie disagio leningen verslagjaar	-44	-46
Totaal	-44	128

In de jaarrekening is over het boekjaar 2014 een last opgenomen als gevolg van het verloop van de actieve belastinglatentie. Er is geen last uit hoofde van de vennootschapsbelasting opgenomen, omdat de fiscaal adviseur aangegeven heeft dat er voldoende mogelijkheden zijn voor het optimaliseren van de fiscale aangifte en op grond daarvan het belastbaar bedrag terug weet te brengen tot ongeveer nihil.

12.2 Resultaat deelneming

Combibouw Nuenen B.V.	-36	-127
------------------------------	------------	-------------

DEEL D: OVERIGE GEGEVENS

Controleverklaring

De controleverklaring is hierna opgenomen.

Statutaire winstbestemmingsregeling

In de statuten wordt de winstbestemmingsregeling niet specifiek genoemd.

Voorstel bestemming resultaat 2014

Conform voorstel van de directie is het resultaat over 2014 ad € 1.229.000 (positief) ten gunste gebracht aan de Algemene Reserve.

Ondertekening

Nuene d.d. 28 mei 2015

P.A. van Stipdonk
Voorzitter Bestuur

S.J. Bakker
Bestuurslid

M.A.J. Bongaerts
Voorzitter RvT

E.S. Rijnders
lid RvT

H.J.A.M. Bevers
lid RvT

