

# Jaarverslag 2015

12 april 2016



## INHOUDSOPGAVE

INLEIDING .....	6
<b>DEEL A VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG.....</b>	<b>7</b>
1. VERHUREN VAN WONINGEN .....	7
1.1 Verhuur .....	7
1.2 Huisvesting bijzondere doelgroepen .....	9
1.3 Betaalbaarheid .....	9
2. KWALITEIT VAN HET WONINGBEZIT .....	12
2.1 Ontwikkeling van de portefeuille .....	12
2.2 Nieuwbouw .....	13
2.3 Verkoop.....	13
2.4 Kwaliteit woningbezit.....	14
3. LEEFBAARHEID.....	17
3.1 Leefbaarheid .....	17
3.2 Sociaal-maatschappelijk netwerk.....	18
4. DE BELANGHOUDERS EN DE SAMENWERKING.....	20
4.1 In gesprek met de gemeente .....	20
4.2 In gesprek met bewoners.....	20
4.3 In gesprek met overige belanghouders.....	22
4.4 Sponsorbeleid.....	23
5. SAMENWERKING IN WONEN, WELZIJN EN ZORG .....	24
5.1 Samenwerking met zorgpartijen .....	24
5.2 Passendheid woningvoorraad.....	24
6. FINANCIËN.....	25
6.1 Algemeen .....	25
6.2 Jaarresultaat.....	27
6.3 Treasury.....	28
6.4 Financiële graadmeters.....	29
6.5 Besluit deelnemingen en verbindingen .....	29
6.6 Vennootschapsbelasting .....	30
7. ORGANISATIE.....	31
7.1 Organisatie .....	31
7.2 Organisatieontwikkeling .....	31
7.3 Bestuur .....	33

7.4	Personeel.....	35
DEEL B: VERSLAG RAAD VAN TOEZICHT .....		36
1.	INLEIDING .....	36
2.	VISIE OP TOEZICHT EN STURING .....	36
2.1	Actuele situatie met betrekking tot toezicht en toetsing .....	36
2.2	Governancecode 2015 .....	36
2.3	Implementatie van governance in het verslagjaar.....	37
3.	VERSLAG VANUIT TOEZICHTHOUDENDE ROL .....	38
3.1	Toezicht op strategie.....	38
3.2	Toezicht op financiële en operationele prestaties.....	38
3.3	Toezicht op volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties.....	39
3.4	Toezicht op stakeholderdialoog .....	39
3.5	Toezicht op risicobeheersing.....	39
3.6	Toezicht op verbindingen.....	40
3.7	Opdrachtgeverschap externe auditor .....	40
3.8	Invulling werkgeversrol voor bestuur .....	40
3.9	Organisatiecultuur en integriteit.....	41
3.10	Conclusies werkgeversrol.....	41
4.	OVER DE RAAD VAN TOEZICHT .....	41
4.1	Samenstelling .....	41
4.2	Functioneren .....	43
4.3	Bezoldiging .....	44
4.4	Vergaderingen, overig.....	46
5.	TOT SLOT .....	47
5.1	Vooruitblik.....	47
5.2	Dankwoord .....	47
5.3	Slotverklaring .....	47
DEEL C: JAARREKENING .....		48
1	KENGETALLEN.....	48
1.1	Berekeningswijze kengetallen financiële continuïteit .....	49
1.2	Definities kengetallen financiële continuïteit .....	51
2.	BALANS (VÓÓR WINSTBESTEMMING) .....	52
3.	WINST- EN VERLIESREKENING.....	54
4.	KASSTROOMOVERZICHT .....	55

5.	GRONDSLAGEN VAN WAARDERING EN RESULTAAT BEPALING.....	56
5.1	Grondslagen voor waardering van activa en passiva.....	57
5.2	Grondslagen voor bepaling van het resultaat.....	62
5.3	Grondslagen voor het kasstroomoverzicht.....	65
6.	TOELICHTING OP DE BALANS .....	66
7.	TOELICHTING OP DE WINST-EN VERLIESREKENING .....	79
DEEL D:	OVERIGE GEGEVENS.....	85

## INLEIDING

2015 was voor Helpt Elkander een bijzonder jaar. Een jaar dat in het teken stond van verdere professionalisering van de organisatie en de nieuwe woningwet die per 1 juli van kracht werd.

Tijdens de algemene ledenvergadering in april stemden de leden in met de nieuwe statuten. Daarmee wijzigde de voormalige drielagenstructuur in een tweelagenstructuur waarbij het bestuur haar taken overdraagt aan een directeur-bestuurder. Dit resulteerde in mijn benoeming als directeur-bestuurder per 23 juni 2015. Een ingrijpend proces voor onze vereniging als ook voor het toenmalige bestuur; zij namen na heel veel jaren afscheid. De vereniging heeft hen terecht bedankt voor hun jarenlange inzet als bestuurder en daarmee hun betekenis voor de vereniging en voor de volkshuisvesting in Nuenen.

Ook is Helpt Elkander in 2015 voor de eerste maal gevisiteerd. Het was voor ons een intensief en leerzaam proces dat voor de zomer werd afgerond. De resultaten waren herkenbaar en we waren blij om te zien dat we enkele belangrijke verbeteracties al in gang hadden gezet. Een van onze belangrijkste doelstellingen van de visitatie was het verkrijgen van input van onze belanghouders voor ons nieuwe ondernemingsplan en daar zijn we goed in geslaagd. Na de zomer zijn we dan ook voortvarend aan het werk gegaan om deze input, samen met input van onze Raad van Toezicht en onze werkorganisatie, tot een samenhangend geheel te vormen. Eind 2015 hebben we ons nieuwe ondernemingsplan 2016 t/m 2018, 'Samen vooruit', opgeleverd. Een plan met volop ambities en plannen die inspelen op de snel veranderende omgeving waar we mee te maken hebben. Voor de komende periode zullen we ons met name richten op het bieden van betaalbare huurwoningen aan de primaire doelgroep door een sterke focus op de bestaande voorraad, betrokkenheid van huurders en samenwerking met lokale partijen. Dit gaan we doen in nauwe samenwerking met het in 2015 opgerichte Huurdersplatform Helpt Elkander, bestaande uit een aantal betrokken huurders die een goede gesprekspartner voor ons zijn.

De financiële positie van Helpt Elkander is solide; de cashflow is goed en we zijn in voldoende mate in staat om aan (m.n.) onze rente- en aflossingsverplichtingen te voldoen. Ruimte voor nieuwe investeringen moet vooralsnog komen uit eigen financieringsmiddelen, omdat de schuldpositie per VHE (verhuureenheid) naar de maatstaven van het WSW nog te hoog is. Dat betekent dat de forse gedeeltelijke aflossing van een aflopende geldlening in 2015 een stap in de goede richting is. In het komende begrotingsjaar kunnen we dan ook weer een, weliswaar bescheiden, investering inrekenen die de vertaling is van onze voornemens om bestaand onroerend goed te herontwikkelen tot sociale huurappartementen voor kleine huishoudens.

Met dit jaarverslag leggen we verantwoording af aan onze leden, onze toezichthouders, onze belanghouders en aan iedereen die wil weten wat Helpt Elkander doet en waarom. We gaan er van uit dat we dat op deze manier in voldoende mate doen en staan open voor uw reacties, vragen en suggesties.

drs. M.P.H. van Beijsterveldt-Niels  
directeur-bestuurder

## 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 2015 stond in het teken van het vergroten van de transparantie voor de klant en het implementeren van de nieuwe woningwet die op 1 juli 2015 is ingegaan.*

#### 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 de eerste stap gezet in het transparant toewijzen van woningen. Per 1 april 2015 heeft Helpt Elkander de tweede stap gezet in het vergroten van de transparantie in de toewijzing door alleen nog de wachttijd als criterium te hanteren. Hierdoor is in de verantwoording op de website voor iedereen inzichtelijk hoe lang de woningzoekende ingeschreven stond die de woning heeft geaccepteerd. Op basis hiervan kunnen woningzoekenden een inschatting maken van de benodigde wachttijd.

In 2015 heeft Helpt Elkander deelgenomen aan de werkgroep Transparant Woningaanbod, bestaande uit vertegenwoordigers van corporaties en gemeenten in het Stedelijk Gebied Eindhoven. Deze werkgroep heeft onder andere de mogelijkheden verkend tot het opzetten van een gezamenlijk portaal waarop het woningaanbod van sociale huurwoningen in de stedelijke regio wordt samen gebracht. Op bestuurlijk niveau is besloten hiervoor het huidige platform van Wooniezie te gebruiken. Helpt Elkander heeft het besluit genomen in 2016 aan te gaan sluiten bij dit regionale woonruimtebemiddelingsstelsel. Een andere toelichting hierop staat in paragraaf 4.3.

##### **Woningzoekenden**

Op 31 december 2015 stonden 3.326 mensen als woningzoekende bij Helpt Elkander geregistreerd. Een stijging van 576 ten opzichte van het aantal op 31 december 2014 (2.750). In 2015 hebben 352 woningzoekenden minstens één keer op een woning gereageerd en geen woning toegewezen gekregen. Helpt Elkander beschouwd hen als zijnde de groep "actief" woningzoekenden.

Een toename van 20% ingeschreven woningzoekenden wordt met name veroorzaakt door de stijging van eenpersoons huishoudens en doordat mensen zich bewuster worden van het feit dat inschrijven uit voorzorg verstandig is. Ook hoeven woningzoekenden hun inschrijving niet jaarlijks te verlengen, waardoor er geen opschoning plaatsvindt. In 2016 gaat Helpt Elkander aansluiten bij Wooniezie en zullen woningzoekenden bij de overgang hun inschrijving binnen Wooniezie opnieuw moeten activeren.

##### **Reactiegraad**

De druk op de woningmarkt is af te meten aan de reactiegraad: het aantal reacties van geïnteresseerde woningzoekenden op een woningadvertentie. De gemiddelde reactiegraad is toegenomen ten opzichte van vorig jaar, vooral voor de eengezinswoning en appartement zijn meer reacties geweest.

*Tabel aantal gemiddelde reacties op advertenties*

Omschrijving	2015	2014
Totaal	33	30
Eengezinswoning	48	39
Appartement	36	29
55plus appartement	6	11
Jongeren (<23) appartement	12	10

## Urgentie

In 2015 zijn er in totaal 21 urgentieverzoeken bij Helpt Elkander ingediend. Hiervan zijn elf sociale urgenties toegekend, zes verzoeken zijn afgewezen, drie verzoeken zijn aangehouden en één verzoek is vervallen. Daarnaast zijn in 2015 elf woningzoekenden met een, uit het verleden, toegekende urgentie gehuisvest. Hiervan zijn er twee via Woonbedrijf gehuisvest. Het hoge aantal aanvragen wordt met name veroorzaakt door veel echtscheidingen. 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 urgenten niet snel geholpen kunnen worden.

Helpt Elkander is sinds 2015 volledig aangesloten bij de urgentieregeling van de Eindhovense corporaties, waarbij alle urgentieaanvragen door een onafhankelijke urgentiecommissie worden beoordeeld. Na toekenning van de urgentie krijgt de woningzoekende op basis van een intakegesprek een passende woning aangeboden. Per 1 januari 2016 geldt een gezamenlijke urgentieregeling voor de negen gemeenten binnen het Stedelijk Gebied Eindhoven. Uitgangspunt is dat het toekennen van urgentie enkel een laatste vangnet is. Woningzoekenden krijgen de mogelijkheid om zelf een oplossing te vinden voor een eventueel aanwezige acute woonvraag of woonprobleem binnen Wooniezie. De groep met urgenten zal mede daardoor zo klein mogelijk gehouden worden. Dit is in het belang van de reguliere woningzoekende. De urgentieregeling is door de werkgroep transparant woningaanbod, waaraan Helpt Elkander actief deelnam, uitgewerkt in een huisvestingsverordening conform de Huisvestingswet 2014. De regeling is ingewikkeld, maar sluit nauw aan op de bestaande praktijk in het Eindhovense waarbij Helpt Elkander reeds is aangesloten.

## Mutaties

In totaal heeft Helpt Elkander 84 woningen verhuurd in 2015. Dit vertaalt zich in een mutatiegraad van 6,13%.

*Tabel aantal verhuringen naar netto huurprijsklasse in 2015*

Kerkdorp / Netto huurklasse	Nuenen	Nederwetten	Gerwen	Totaal	Aandeel in %
< € 403,06	6			6	7,14
€ 403,06 - € 576,87	26			26	30,95
€ 576,87 - € 618,24	4		1	5	5,95
€ 618,24 - € 710,68	40	2	5	46	54,76
> €710,68					
<b>Totaal</b>	<b>76</b>	<b>2</b>	<b>6</b>	<b>84</b>	<b>100,00</b>
<i>Aandeel in %</i>	<i>90,48</i>	<i>2,38</i>	<i>7,14</i>	<i>100,00</i>	



Naast woningen heeft Helpt Elkander in 2015 acht garages, twee parkeerplaatsen en twee bedrijfsruimten verhuurd.

### Europese toewijzingsnorm

Conform de 'Europese toewijzingsnorm' moet 90% van de woningen met een huurprijs tot € 710,68 worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot € 34.911. Helpt Elkander heeft 98,81% (83) van de woningen toegewezen aan de doelgroep en voldoet daarmee aan de norm. Er is 1 woning toegewezen aan een urgente met een inkomen boven de norm.

## 1.2 Huisvesting bijzondere doelgroepen

Helpt Elkander zet 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 2015 voor de gemeente Nuenen 25 personen (inclusief een achterstand van zes personen uit 2014). Op 1 juli 2015 was er nog een achterstand van 14 personen. Voor het tweede deel van 2015 was de taakstelling 20 personen. Eind 2015 moesten er nog 12 personen gehuisvest worden. De gemeente Nuenen 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 Nuenen. 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 in 2016 weer 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 Nuenen (initiatief van ouders met meervoudig gehandicapte 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 heeft voldoende betaalbare woningen voor de primaire doelgroep: huishoudens met huurtoeslag en een inkomen tot € 34.911 per jaar. Op dit moment heeft 98,47% van de huurwoningen een huurprijs onder de maximale huurtoeslaggrens van € 710,68 en 75,67% heeft een huurprijs van onder de aftoppingsgrens van € 618,24 (drie- en meerpersoonshuishoudens)<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> **Huurtoeslaggrenzen van 1 januari t/m 31 december 2015:**

Kwaliteitskortingsgrens (maximale huurtoeslaggrens voor jongeren onder de 23 jaar)	€ 403,06
Aftoppingsgrens voor één- en tweepersoonshuishoudens	€ 576,87
Aftoppingsgrens voor drie- en meerpersoonshuishoudens	€ 618,24
Maximale huurgrens	€ 710,68

### **Passend toewijzen**

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

Per 1 juli 2015 is de nieuwe woningwet in werking getreden. Deze wet schrijft voor dat de corporaties per 1 januari 2016 woningen passend moeten toewijzen aan huishoudens met een inkomen onder de huurtoeslaggrens. Om op korte termijn nog voldoende passende woningen beschikbaar te houden voor de woningzoekenden met een inkomen tot de huurtoeslaggrens heeft Helpt Elkander haar huurbeleid per 1 januari 2016 aangepast en nieuwe streefhuren per complex vastgesteld, waarbij het uitgangspunt van 75% van maximaal toegestane huurprijs is losgelaten.

In 2016 zal het huurbeleid in de uitwerking van het assetmanagement een verdere onderbouwing of aanpassing krijgen.

### **Huurverhoging**

Jaarlijks verhoogt Helpt Elkander de huren per 1 juli. De regering maakt het sinds 2013 mogelijk een basishuurverhoging te vragen van de inflatie plus 1,5%. Daarnaast is het mogelijk om, afhankelijk van het huishoudinkomen, een hogere huurverhoging door te berekenen. Helpt Elkander heeft in 2015 gebruik gemaakt van deze mogelijkheid om extra huuropbrengsten te genereren, onder andere voor de betaling van de verhuurdersheffing. Afhankelijk van het inkomen (peiljaar inkomenstoets 2013) heeft Helpt Elkander de huren met de volgende percentages verhoogd per 1 juli 2015:

- 2,5%: 1,0% (inflatie 2014) + 1,5% voor huishoudinkomens tot en met € 34.229
- 3,0%: 1,0% (inflatie 2014) + 2,0% voor huishoudinkomens tussen € 34.229 en € 43.786
- 5,0%: 1,0% (inflatie 2014) + 4,0% voor huishoudinkomens boven € 43.786

De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2015 bedroeg 2,71%.

### **Bezwaarschriften huurverhoging**

Helpt Elkander heeft twaalf bezwaren tegen de huurverhoging per 1 juli 2015 ontvangen, waarvan het overgrote deel tegen de inkomensafhankelijke huurverhoging. Na beoordeling heeft Helpt Elkander twee bezwaarschriften niet ontvankelijk verklaard. Zeven bezwaren zijn erkend en naar aanleiding hiervan heeft Helpt Elkander de huurverhogingspercentages aangepast.

### **Betalingsregelingen en achterstanden huurders**

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 2015 liepen nog 68 betalingsregelingen voor een totaal bedrag van € 26.488,38 (niet-vervallen termijnen).

De achterstand van de huidige ofwel zittende huurders per ultimo 2015 is 0,65%. Hiervan heeft 0,51% betrekking op huurachterstanden. Het percentage 2015 is licht toegenomen ten opzichte van het percentage in 2014 (0,47%).

Op basis van huurachterstanden heeft Helpt Elkander op twee adressen de huurders een ontruiming aangezegd. Eén woning is daadwerkelijk ontruimd en bij één woning heeft de huurder zelf de sleutels ingeleverd.

#### **Ontruiming**

Helpt Elkander heeft één woning ontruimd. Vier huurders waarvan een vonnis tot ontruiming was, hebben na aandringen zelf hun sleutels ingeleverd. Van de vijf vonnissen waren er twee op basis van huurachterstand, twee op basis van aangetroffen hennep en één op basis van overlast.

## 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 2015 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 2015 ontwikkelde de portefeuille woningbezit in exploitatie zich als volgt:

	1-1-2015	Nieuw	Aankoop	Sloop	Verkoop	Correctie	31-12-2015
Nuenen	1.285				8	2	1.279
Gerwen	72				1		71
Nederwetten	20						20
<b>Totaal</b>	<b>1.377</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>9</b>	<b>2</b>	<b>1.370</b>

#### Toelichting ontwikkeling woningbezit

##### *Nieuwbouw*

In 2015 heeft Helpt Elkander geen nieuwbouw opgeleverd of in ontwikkeling genomen.

##### *Aankoop*

Helpt Elkander heeft in 2015 twee Koopgarantwoningen teruggekocht en weer opnieuw (door)verkocht. Deze mutaties zijn niet opgenomen in de bovenstaande tabel.

##### *Sloop*

In 2015 heeft Helpt Elkander niet gesloopt.

##### *Verkoop*

Helpt Elkander heeft in 2015 negen huurwoningen verkocht.

##### *Correctie*

In 2015 zijn twee woningen toegevoegd. Deze woningen stonden onder projecten in ontwikkeling.

#### **Overig bezit**

Naast 1.370 woningen heeft Helpt Elkander eind 2015 ook 156 eenheden in bezit die niet voor bewoning bestemd zijn, zoals maatschappelijk onroerend goed (MOG), bedrijfsmatig onroerend goed (BOG) en garages/parkeerplaatsen. Dit brengt het totaal bezit op 1.526 verhuureenheden.

Onderstaand een specificatie van de niet-woongelegheden:

Overige verhuureenheden	Aantal
Garages	39
Parkeerplaatsen	83
Bergruimten	2
Bedrijfsruimten	5
Win-huis	4
Gasterij	1
Zuidzorg	1
Steunpunt	1
WMO/LEV groep	1
Scholen	5
Kinderdagverblijven (peuter)Speelzalen	4
Aula	4
Gymzaal	2
Dorpshuis	2
Museum	1
<b>Totaal</b>	<b>156</b>

## 2.2 Nieuwbouw

### Projecten in ontwikkeling

Helpt Elkander beschikt over een aantal locaties, zowel in de kerkdorpen als in de wijken, bedoeld voor ontwikkeling ten behoeve van eigen exploitatie. Eind 2015 zijn een tweetal projecten opgepakt om verder te ontwikkelen. Het betreffen projecten ver(nieuw)bouw van bestaande locaties.

## 2.3 Verkoop

### Verkoopbeleid

Op grond van het verkoopbeleid heeft Helpt Elkander ultimo 2015 nog 96 woningen gelabeld voor verkoop. Als deze gelabelde woningen na mutatie vrij komen, worden ze tegen 100% van de taxatiewaarde op de vrije markt aangeboden.

### Verkoop bestaand bezit

In 2015 zijn negen huurwoningen verkocht. Hiervan zijn er zeven aan de zittende huurders verkocht en twee op de vrije markt.

Daarnaast heeft Helpt Elkander in 2015 twee Koopgarant woningen teruggekocht en weer (door)verkocht onder de Koopgarant voorwaarden.

## Voorraad vastgoed bestemd voor de verkoop

### Specificatie voorraad vastgoed bestemd voor de verkoop

2 commerciële ruimten Berg (oorspronkelijk 3)  
4 koopappartementen Berg (oorspronkelijk 8)  
4 koopappartementen Berg (oorspronkelijk 13)  
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 2015 is één commerciële ruimte inclusief drie parkeerplaatsen en zijn zestien koopappartementen aan de Berg verkocht, waarvan zes koopappartementen in het eerste kwartaal van 2016 transporteren. Daarnaast heeft Helpt Elkander in 2015 de laatste zeven CPO koopwoningen Eeneind verkocht.

## 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 op basis van onderhoudscycli en het dagelijks onderhoud bestaande uit reparatie- en mutatieonderhoud.

### Onderhoud

In 2015 bedroegen de kosten voor het totale onderhoud € 1.647.000.

#### *Dagelijks onderhoud*

Het dagelijks onderhoud bestaat uit het reparatie- en mutatieonderhoud. Onderdeel van het mutatieonderhoud is het vervangen van bijvoorbeeld een keuken, badkamer en/of toilet. Dit onderhoud 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, waarbij Helpt Elkander het verzoek beoordeelt op de technische noodzaak van de ingreep.

In 2015 bedroegen de totale kosten voor reparatie- en mutatieonderhoud € 698.000. Met ingang van 2016 zullen de kosten voor het vervangen van bijvoorbeeld een keuken, badkamer en/of toilet niet langer verantwoord worden als reparatie- en mutatieonderhoud, maar ten laste van het planmatig onderhoud als zijnde incidentele planmatige werkzaamheden. Het doel hiervan is te komen tot een beter vergelijk met de branche van de gemiddelde kosten dagelijks onderhoud.

#### *Planmatig onderhoud*

Planmatig onderhoud bestaat uit het cyclische onderhoud inclusief het contractonderhoud. Het cyclische onderhoud wordt vastgesteld op basis van onderhoudscycli en conditiemetingen van het bezit. In 2015 is een derde van het woningbezit onderworpen aan conditiemeting en zijn de resultaten hiervan vertaald in de onderhoudsbegroting. Daarnaast zijn in 2015 onder andere de volgende werkzaamheden uitgevoerd :

Schilderwerk aan 131 woningen en 1 school;	€ 108.000
Metselwerk aan 226 woningen;	€ 125.000
Bitumineuze dakwerk aan 146 woningen;	€ 99.000
Installatiewerk (o.a. lift, cv, mechanische ventilatie);	€ 126.500

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

In 2015 bedroegen de totale kosten voor planmatig onderhoud € 949.000.

#### *Overig*

In 2015 hebben inventarisaties plaatsgevonden in het kader van waterbeheer. Op locaties waar collectieve drinkwatervoorzieningen aanwezig zijn is gecontroleerd of de installatie voldoet aan het drinkwaterbesluit. Daar waar aanpassingen nodig zijn, vinden deze plaats in 2016.

#### **Woningverbetering**

Helpt Elkander vindt het belangrijk om haar klanten keuzevrijheid te bieden. Indien een huurder graag een kwaliteitsverbetering van 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 Helpt Elkander met de verbetering en de huurder met de huurprijsaanpassing akkoord gaan, voert Helpt Elkander de woningverbetering uit en worden de kosten via een huurverhoging doorberekend aan de huurder.

In 2015 heeft Helpt Elkander op verzoek van veertien huurders woningverbeteringen aangebracht. De verbeteringen betroffen vooral het aanbrengen van isolatieglas.

De totale kosten bedroegen € 20.500,= en zijn verrekend in de huur.

#### **ZAV-beleid**

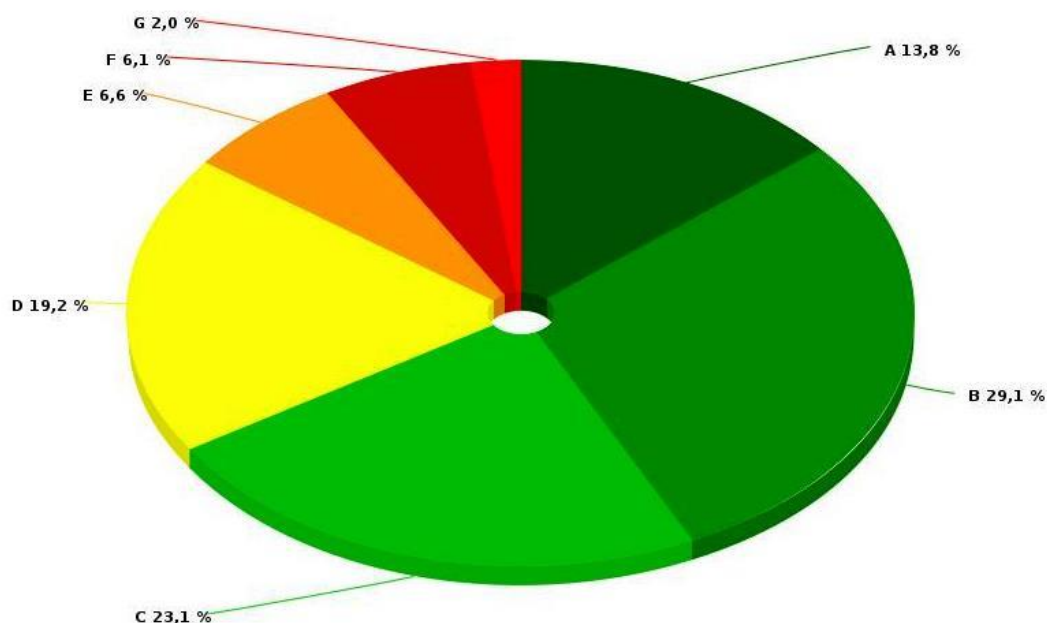
Helpt Elkander biedt huurders de mogelijkheid om zelf kwaliteitsverbeteringen door te voeren in de woning. De zogenaamde Zelf Aangebrachte Voorziening (ZAV). Voor de wat meer ingrijpende aanpassingen heeft de huurder vooraf toestemming nodig van Helpt Elkander. Helpt Elkander toetst de aanvraag aan de voorwaarden en geeft aan of de voorziening wel of niet in de woning mag achterblijven bij het verlaten van de woning. In 2015 zijn er 30 ZAV-aanvragen binnengekomen, waarvan 26 gehonoreerd.

In 2015 heeft Helpt Elkander het ZAV-beleid geactualiseerd om nog meer duidelijkheid te geven over de rechten en/of plichten bij het aanbrengen van voorzieningen door de huurder. De implementatie hiervan vindt plaats in 2016.

### Energie labels 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. Helpt Elkander heeft haar woningen gelabeld in de periode 2008-2013, deze labels zijn 10 jaar geldig. Het energielabel ziet er vanaf 1 januari 2015 anders uit. De onderliggende rekenmethodiek van het energielabel is veranderd. De indeling in letters (A t/m F) verdwijnt en wordt vervangen door een cijfer. Aanpassingen voortvloeiend uit de nieuwe rekenmethodiek worden doorgevoerd na het verlopen van de termijn van 10 jaar of na uitvoering van ingrepen aan woningen welke leiden tot een verbetering van de energie-index .

De gemiddelde energie-index over het bezit op basis van de huidige energie labels is momenteel 1.53 (label C). De onderstaande grafiek toont de verdeling van de energie labels van de woningen van Helpt Elkander. 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.





### 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. Eind 2015 werd fase 1 van het project afgerond. In totaal werden 1.100 huurwoningen van Helpt Elkander voorzien van gratis rookmelders. De plaatsing is uitgevoerd door vrijwilligers die tijdens hun bezoek ook met de bewoners een (brand)veiligheidscheck in de woning uitvoerden. Tijdens een feestelijke bijeenkomst werd de laatste rookmelder opgehangen en werden de vrijwilligers bedankt voor hun inzet. Het was een bijzonder project waarvoor in het hele land belangstelling bestaat.

##### **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. Sinds 2013 levert Helpt Elkander een financiële bijdrage in de onderhoudskosten en voor de reservering voor vervanging van de AED-apparaten. Conform afspraak vond dit in 2015 voor het laatst plaats. Een aantal medewerkers van Helpt Elkander heeft in 2015 de herhalingscursus reanimatie van Stichting Heartsafe gevolgd.

##### **Kijk in de Wijk**

In 2015 startte de gemeente Nuenen de pilot 'Kijk op uw wijk'. Tijdens een rondgang door de wijk kunnen inwoners aan de gemeente aangeven welke verbeterpunten zij zien voor hun buitenomgeving. Helpt Elkander is hierbij ook aangesloten, zodat huurders ook een aanspreekpunt hadden voor zaken die specifiek hen aangaan.

In 2016 onderzoekt Helpt Elkander hoe aan de aanwezigheid van Helpt Elkander nog een extra invulling kan worden gegeven.

### **Asbest**

Op het moment dat asbest wordt aangetroffen wordt het verwijderd. Helpt Elkander heeft in 2015 in verschillende complexen asbest uit woningen verwijderd. In 2015 heeft Helpt Elkander asbestbeleid vastgesteld met als doel het zoveel mogelijk matigen of beperken van mogelijke milieu- en gezondheidsrisico's door het in kaart brengen van het bezit. Implementatie hiervan vindt plaats in 2016 door middel van het inventariseren van het bezit, het saneren van asbest waar nodig en het beheren van asbesthoudende materialen.

### **Maatschappelijk vastgoed**

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 maakten eerder afspraken over de toekomst van de woonwagenlocatie in Gerwen. Conform afspraak sloopte Helpt Elkander in 2014 de al langer leegstaande woningen op de locatie vanuit het aspect leefbaarheid en veiligheid. In 2015 richtten de gemeente de vrijgekomen grond in als openbaar gebied. Hiermee is de leefbaarheid in het gebied sterk verbeterd.

## **3.2 Sociaal-maatschappelijk netwerk**

Bij niet-fysieke ingrepen gaat de aandacht vooral naar sociale cohesie en verbinden van mensen met elkaar en met 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 2015 heeft Helpt Elkander bij signalen actie ondernomen.

### **Signaleringsoverleg**

De gemeente heeft in 2014 een nieuwe overlegvorm 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. In 2015 zijn er weer bemiddelingstrajecten ingezet, die succesvol hebben bijgedragen aan de leefbaarheid. Helpt Elkander ziet dat de inwoners van Nuenen hun

weg hier steeds beter in kunnen vinden en dat door deze professionele laagdrempelige ondersteuning en bemiddeling mensen effectief geholpen worden. Op basis van een evaluatie in maart 2015 is geconcludeerd dat de buurtbemiddeling voor langere termijn gecontinueerd wordt.

**Tweedekansbeleid**

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, in de vorm van intensieve begeleiding, aangeboden. 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. 2015 stond met name in het teken van het oprichten van het huurdersplatform en de samenwerking in de regio.*

### 4.1 In gesprek met de gemeente

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

In 2012 liepen de prestatieafspraken 2007-2012 met de gemeente Nuenen c.a. af. Een zeer groot gedeelte van deze 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 deze afspraken noodzakelijk was. Medio 2015 hebben zowel gemeente als Helpt Elkander gemeend er goed aan te doen een traject van mediation op te starten vanuit de wens en de verwachting dat daarmee een oplossing bereikt zou kunnen worden. Deze mediation is eind 2015 gestart en zal naar verwachting voor de zomer 2016 afgerond zijn.

#### **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 in Nuenen werkzame woningcorporaties, diverse partijen die actief zijn op het gebied van wonen in de gemeente Nuenen, zoals makelaars en architecten.

In 2015 is geconcludeerd dat dit platform aan kracht en inhoud kan winnen. Een klein aantal deelnemers heeft zich gebogen over de wijze waarop het overleg plaatsvindt, de voorbereiding, de agenda etc. Vanaf 2016 zal het vernieuwde platform –overleg plaatsvinden.

### 4.2 In gesprek met bewoners

Helpt Elkander vindt het van groot belang om in contact te blijven met haar huurders. Naast de jaarlijkse algemene ledenvergadering is eind 2015 ook het Huurdersplatform Helpt Elkander opgericht.

#### **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, de lid-kopers. In 2015 zijn er twee Algemene Ledenvergaderingen gehouden. Een reguliere vergadering in juni en een extra vergadering in april. In juni 2015 stemde de ALV in met het jaarverslag inclusief jaarrekening 2014. Tevens is tijdens de vergadering aangekondigd dat de leden van het bestuur gaan aftreden en dat mevrouw E. van Beijsterveldt-Niels als directeur-bestuurder

benoemd gaat worden. Tot slot zijn alle vragen van de aanwezige leden bij de rondvraag naar tevredenheid beantwoord. In totaal waren er 37 leden van de vereniging aanwezig. Tijdens de extra ALV in april 2015 is goedkeuring verleend aan de gewijzigde statuten om te komen tot een tweelagenstructuur. In totaal waren er 37 leden van de vereniging aanwezig.

### **Huurdersplatform Helpt Elkander**

Helpt Elkander hecht veel waarde aan de mening van de huurders en vindt het belangrijk dat huurders mee kunnen praten over het beleid en de keuzes die we daarin maken. Tevens hebben huurders vanuit de nieuwe Woningwet een belangrijkere rol gekregen. Omdat er een al een aantal jaren geen huurdersvereniging meer was, heeft Helpt Elkander in 2015 acties ondernomen om te komen tot een passende vorm van huurdersparticipatie. Met resultaat. Per 1 december 2015 is de huurdersorganisatie 'Huurdersplatform Helpt Elkander' formeel opgericht. Een informele vereniging die de belangen van de huurders behartigt en daarmee het wettelijk aanspreekpunt voor de huurdersparticipatie vormt.

De basis van de participatievorm ligt vast in een gezamenlijk visiedocument dat op basis van een aantal bijeenkomsten is opgesteld. Het Huurdersplatform Helpt Elkander bestaat uit een vaste kerngroep en een platform. De kerngroep bewaakt het proces van participatie en praat met het platform inhoudelijk mee. Het platform staat open voor incidentele deelname door geïnteresseerde huurders, afhankelijk van het thema. Het platform kent dus vaste en wisselende leden. Daarbij is het van belang dat het platform de mening van de achterban vertegenwoordigt en dus nauw contact onderhoudt met de buitenwereld.

In 2015 zijn al diverse onderwerpen besproken met het platform. Zo hebben wij ingestemd met de aansluiting van HE bij Wooniezie en met de Regionale urgentieregeling. Tevens is uitvoerig gesproken over het huurbeleid en het passend toewijzen en uiteraard over het Ondernemingsplan 2016-2018. Verder is er met de kerngroep een aantal praktische afspraken gemaakt over onder andere de begroting en de jaarplanning voor 2016.

### **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 en goede samenwerking tussen bewoners van dit complex en Helpt Elkander.

### **Informatiebijeenkomsten**

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

Voor het schilderwerk heeft een groep vertegenwoordigers van het complex Claushof een keuze gemaakt uit een aantal kleurvoorstellen die op advies van een kleurenspecialist waren voorgelegd. De vertegenwoordigers hebben vervolgens bij de individuele bewoners hun wensen geïnventariseerd, waarna het schilderwerk conform wensen is uitgevoerd.

Bij een ander complex is een aantal keer overleg gevoerd met een vertegenwoordigingsgroep over de erfafscheiding van het complex.

### **Klachten**

Het klachtenproces is zo ingericht dat klachten in eerste instantie door de werkorganisatie zelf worden behandeld. In 2015 heeft Helpt Elkander zeven klachten ontvangen. Zes klachten zijn naar tevredenheid afgehandeld en één klacht is nog in behandeling.

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.

Als gevolg van de fusie tussen Woningstichting Laarbeek en woCom heeft het nieuwe woCom sinds 1 januari 2015 te maken met twee geschillencommissies in haar werkgebied: de Regionale geschillencommissie (RGC) en de Gezamenlijke GeschillenAdviesCommissie (GGAC). Met instemming van de aangesloten woningcorporaties en de huurdersorganisaties de twee commissies zullen in het eerste kwartaal van 2016 worden samengevoegd tot één commissie.

### **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.

### **Visitatietraject en ondernemingsplan**

Helpt Elkander is in 2015 voor het eerst gevisiteerd. Helpt Elkander wilde de visitatie nadrukkelijk gebruiken om de strategische agenda voor de komende jaren te vullen. Om zichzelf te voeden met datgene wat onze belanghouders belangrijk vinden en hoe ze terugkijken op de achterliggende jaren heeft Helpt Elkander in dit visitatieproces stevig ingezet op gesprekken met belanghebbenden. Diverse belanghouders hebben deelgenomen aan een dialoogbijeenkomst waarin ze een oordeel hebben gegeven over het presteren van Helpt Elkander in de afgelopen vier jaar (2011 t/m 2014). Met de gemeente en huurders zijn daarnaast aparte interviews gehouden.

In de tweede helft van het jaar werkte Helpt Elkander aan haar ondernemingsplan voor de komende jaren. De belanghouders boden input vanuit het visitatietraject.

Tijdens een bijeenkomst in januari 2016 presenteerde Helpt Elkander het Ondernemingsplan aan haar belangrijkste belanghouders, waarbij alle betrokkenen nogmaals werden bedankt voor hun inbreng. Meer over het visitatietraject en het ondernemingsplan staat beschreven in hoofdstuk 7.

### **Samenwerking in regio**

De gemeente Nuenen c.a. is één van de 21 regiogemeenten binnen De Metropoolregio Eindhoven (voormalig SRE), een bestuurlijke samenwerking tussen de gemeenten. Binnen deze regio vindt er op diverse terreinen overleg plaats en streeft men naar het realiseren van gezamenlijk vastgestelde doelen. Op het gebied van wonen zijn onder andere afspraken vastgelegd in het Bestuursconvenant Stedelijk Gebied 2013.

### *Bestuursconvenant Stedelijk Gebied 2013*

In dit convenant zijn bindende afspraken tussen gemeenten in het stedelijk gebied (Eindhoven,

Helmond, Best, Geldrop-Mierlo, Nuenen, Oirschot, Son en Breugel, Veldhoven en Waalre) vastgelegd met het doel de werking van de woningmarkt te verbeteren. Doelstelling is om te komen tot een meer evenwichtige verdeling van de woningvoorraad door afspraken te maken over de woonruimteverdeling en bijzondere doelgroepen.

Eind 2013 hebben gemeenten en corporaties tijdens een conferentie naar aanleiding van dit convenant de afspraak gemaakt om twee werkgroepen op te richten om aan de slag te gaan met de genoemde opgaven; werkgroep Brainport en woningopgave en werkgroep Transparant Woningaanbod. Helpt Elkander heeft actief deelgenomen aan de werkgroep transparant woningaanbod. Deze werkgroep onderzoekt de regels rondom woonruimteverdeling aan urgenten en bijzondere doelgroepen en verkent de mogelijkheden tot het opzetten van een gezamenlijk portaal waarop het aanbod van sociale huurwoningen in de stedelijke regio wordt samengebracht.

Op het gebied van woonruimteverdeling voor urgenten en bijzondere doelgroepen hard gewerkt aan een regionale urgentieregeling als vangnet voor woningzoekenden die dakloos dreigen te worden. De regeling is uitgewerkt in een huisvestingsverordening die sinds 1 januari 2016 van kracht is. De regeling sluit nauw aan op de regeling die de Eindhovense corporaties al hanteerden en waar Helpt Elkander was aangesloten.

Op het gebied van het gezamenlijke portaal is een gezamenlijk ambitieniveau bepaald. De huidige samenwerking van Helmondse corporaties binnen het portaal Wooniezie voldoet aan dit niveau. Omdat dit portaal een goed werkende tool is waarbinnen de woonruimteverdeling binnen de regio geregeld kan worden hebben de bestuurders van de tien corporaties in de Regio besloten aan te sluiten bij Wooniezie. Helpt Elkander heeft besloten per 4 april 2016 aan te sluiten en dus vanaf dat moment haar vrijkomende woningen op dit portaal te publiceren. Alle ingeschreven woningzoekende van Helpt Elkander gaan daarmee ook over in Wooniezie. Eindhovense corporaties Wooninc en Trudo zijn reeds aangesloten. 'Thuis sluit ook per 4 april aan en Woonbedrijf en Volksbelang volgen later in 2016.

#### 4.4 Sponsorbeleid

Helpt Elkander heeft vanuit haar sterke maatschappelijke verbondenheid met de Nuenense samenleving diverse projecten die bijdragen aan de verbetering van de leefomgeving van de huurders in het verleden gesponsord. De nieuwe Woningwet bepaalt echter dat woningcorporaties geen sponsoractiviteiten meer mogen ondernemen. Voordat de nieuwe wet inwerking trad heeft Helpt Elkander in het eerste halfjaar van 2015 enkele sponsorverzoeken ontvangen, maar geen daarvan was passend binnen het geldende beleid.

## 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 2015 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.

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 2015 zijn er geen aanvragen in dit kader geweest.

#### **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 2015 heeft Helpt Elkander in zestien woningen voorzieningen uit het oppluspakket aangebracht.



## 6. FINANCIËN

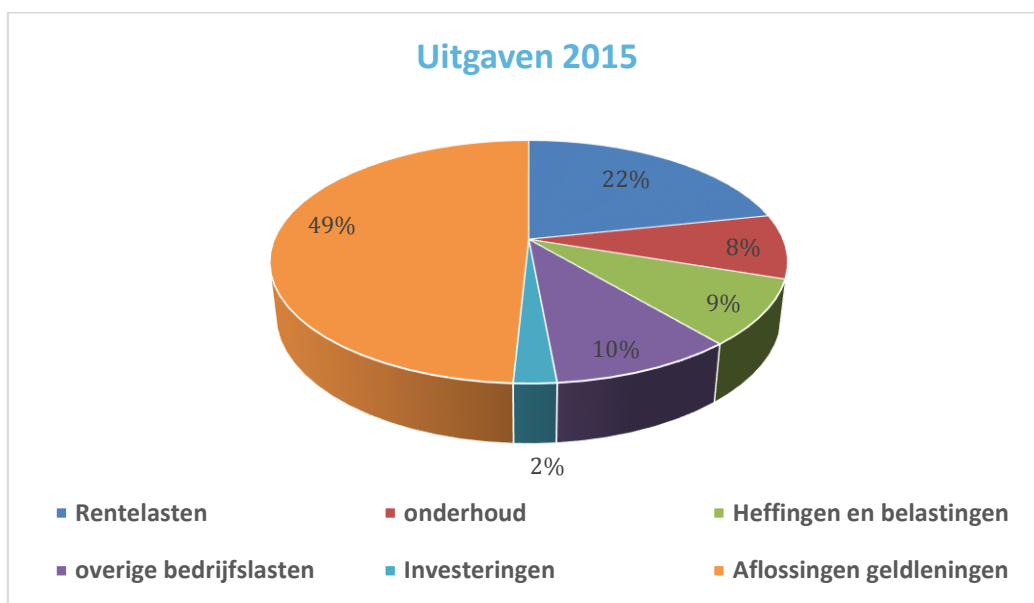
*Het financieel beleid blijft gericht op het waarborgen van continuïteit, zodat Helpt Elkander in staat is om haar doelstellingen te blijven realiseren. Daarbij staat het bieden van betaalbare en kwalitatief goede huisvesting voor haar huurders voorop.*

### 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. Diverse externe ontwikkelingen maken dat de financiële mogelijkheden zich beperken. Denk hierbij aan de Herzieningswet, Daeb/niet-Daeb-dossier, discussie over de overmaat van sociale huurwoningen, maatschappelijke druk tot verduurzaming, borgen betaalbaarheid en de verhuurdersheffing. Deze laatste 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 de belanghouders Autoriteit woningcorporaties (Aw) en Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) hogere eisen aan risicobeheersing en verantwoordingsstukken (diepgang en frequentie). Dit betekent een verzwaring van de administratieve en (deels) financiële last. De corporaties kunnen hun compensatie hiervoor vinden door extra huurverhogingen en eventuele besparingen op hun bedrijfsvoering.

Helpt Elkander heeft in de afgelopen jaren al flinke besparingen gerealiseerd in haar bedrijfsvoering en behoort tot een van de corporaties met de laagste gemiddelde uitgaven per verhuureenheid. Het zal een moeilijke opgave worden om hieraan te blijven voldoen, omdat de verzwaring van de administratieve en (deels) financiële lasten verhoudingsgewijs vooral doorwerken bij de kleinere organisaties.

De inkomsten van Helpt Elkander bestaan voornamelijk uit de huren; dit betreft in 2015 ruim 67% van alle inkomsten. Doordat de laatste jaren een inflatievolgend huurbeleid is opgelegd en de mutatiegraad onverminderd laag is, kan Helpt Elkander nauwelijks sturen op deze kasstroom. Door verkoop van bezit is ruim 33% aan inkomsten gegenereerd. De resterende inkomsten zijn minimaal en betreffen voornamelijk rente en overige opbrengsten zoals administratieve vergoedingen.



De uitgaven in 2015 bestonden vooral uit (eind)aflossingen en rentebetalingen van geldleningen (49% en 22% = 71%). Het restant van de uitgaven is, in nagenoeg gelijke delen, toe te schrijven aan onderhoud, overige bedrijfslasten en heffingen en belastingen.

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 2015 is uitgevoerd en heeft geleid tot een goedkeurende controleverklaring.

#### **Stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw**

Op basis van het jaarverslag 2014 en de prognosegegevens 2015 tot en met 2019 heeft het Waarborgfonds verklaard dat Helpt Elkander voldoet aan de eisen van kredietwaardigheid.

#### **Autoriteit woningcorporaties**

Het Aw is de financiële toezichthouder voor de corporatiesector. Jaarlijks beoordeelt het Aw de financiële positie van de individuele corporatie en adviseert de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijkrelaties over de resultaten. Het Aw 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 de toezichtbrief 2015 geeft het Aw aan dat de nominale schuld per gewogen VHE zich boven de door het Aw gehanteerde norm bevindt.

In een reactie heeft HE laten weten dat de nominale schuld per wooneenheid zich op de door het Aw gehanteerde norm bevindt als op de schuld een correctie wordt doorgevoerd met de financiële cijfers van het maatschappelijk en niet-Daeb vastgoed. Deze financiële cijfers wegen namelijk vanwege het relatief geringe aantal verhuureenheden onevenredig zwaar door in de nominale schuld per gewogen VHE.

### 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 € 710,68 zijn toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot € 34.911 per jaar. Ook is in de brief opgenomen dat Helpt Elkander, op basis van het uitgebrachte advies van het Aw, aan haar verplichtingen kan voldoen. Voor het oordeel over de financiële positie wordt verwezen naar de toezichtbrief van het Aw.

## 6.2 Jaarresultaat

Het boekjaar 2015 wordt afgesloten met een negatief jaarresultaat van € 27.000. In 2014 bedroeg het resultaat € 1.229.000 positief. Bij de begroting 2016-2020 was voor de prognose 2015 opgenomen een negatief jaarresultaat van € 91.000. Het jaarresultaat 2015 is ten laste gebracht van de algemene reserve.

Het verschil in jaarresultaat ten opzichte van de jaarrekening 2014 (plus € 1.229.000 t.o.v. minus € 27.000) kan globaal als volgt worden toegelicht:

Bedragen in €	voordelig	nadelig
Waardeveranderingen		1.950.000
Onderhoudslasten		503.000
Deelnemingen		306.000
Afschrijvingen		57.000
<b>Totaal nadelig</b>		<b>2.816.000</b>
Verkoopresultaten	636.000	
Overige bedrijfslasten	339.000	
Huuropbrengsten	232.000	
Overige bedrijfsopbrengsten	206.000	
Financieringslasten	116.000	
Personeelsuitgaven	26.000	
Belastingen	5.000	
<b>Totaal voordelig</b>	<b>1.560.000</b>	
<b>Per saldo nadelig</b>		<b>1.256.000</b>

### Toelichting

De nadelige resultaten laten zich verklaren door:

- Meer waardeverminderingen door mutaties in de actuele waarden;
- Meer onderhoudslasten door een inhaalslag bij het planmatig onderhoud;
- Meer nadelig resultaat deelnemingen door een dotatie voorziening;
- Meer afschrijvingen door investeringen.

De voordelige resultaten zijn het gevolg van;

- Hoger verkoopresultaat van verkopen bestaand bezit;
- Minder uitgaven bedrijfslasten door wegvallen saneringsheffing en minder inhuurkosten;
- Meer huuropbrengsten door gerealiseerde huurstijgingen;

- Meer overige opbrengsten door niet-gerealiseerde waardeverandering van de vastgoedportefeuille woningen verkocht onder voorwaarden;
- Lagere financieringslasten door aflossing van geldleningen;
- Minder personeelsuitgaven door wegvallen van incidentele uitgaven;
- Minder belastingen door een daling van de latentie.

Het verschil in jaarresultaat ten opzichte van de prognose in de begroting 2016-2020 (minus € 91.000 t.o.v. minus € 27.000) kan globaal als volgt worden weergegeven:

Bedragen in €	voordelig	nadelig
Verkoopresultaten		157.000
Deelnemingen		42.000
Huuropbrengsten		54.000
Afschrijvingen		17.000
<b>Totaal nadelig</b>		<b>270.000</b>
Overige opbrengsten	146.000	
Financieringslasten	88.000	
Overige bedrijfslasten	37.000	
Onderhoudslasten	27.000	
Personeelsuitgaven	20.000	
Waardeveranderingen	10.000	
Leefbaarheid	6.000	
<b>Totaal voordelig</b>	<b>334.000</b>	
<b>Per saldo voordelig</b>	<b>64.000</b>	

### 6.3 Treasury

Behoudens de reguliere aflossingen en de rentebetalingen vond er in 2015 ook een forse eindaflossing plaats van twaalf miljoen euro. Deze moest deels geherfinancierd worden. Om hiervoor de benodigde borging te krijgen, vond constructief overleg plaats met het WSW. De gemiddelde rentevoet van de leningenportefeuille is gedaald van 4,23% in 2014 naar 4,20% in 2015.

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 met eigen vermogen en deels met vreemd vermogen gefinancierd.

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 2015 voldoen aan de normen zoals gesteld door externe belanghouders. 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 continuïteit van Helpt Elkander is gewaarborgd.

#### 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. 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 Tweka v.o.f.. Over de leningen u/g wordt een rente vergoed van 4%. In 2015 hebben geen bedrijfsactiviteiten in deze BV plaatsgevonden. Het totaal van de leningen in de deelneming bedraagt per 31 december 2015 € 1.077.066 en dat komt neer op circa 1,02% van het balanstotaal. Helpt Elkander heeft een voorziening voor de lening ad. € 487.000.

Combibouw Nuenen BV participeert voor 50% in Tweka v.o.f. ontwikkelingsmaatschappij. De panden op de ontwikkellocatie zijn momenteel verhuurd en de huuropbrengst is nagenoeg gelijk aan de kosten van Tweka v.o.f. ontwikkelingsmaatschappij. Momenteel is Combibouw Nuenen BV samen met de mede-eigenaar van Tweka in onderhandeling over de verkoop van de ontwikkellocatie gelegen in Geldrop. Uitgangspunt is overdracht van de locatie nadat er een onherroepelijk bestemmingsplan voor de locatie is.

De kandidaat-koper is in gesprek met de gemeente Geldrop-Mierlo over de invulling van de locatie. Dit zal naar verwachting begin 2016 worden geformaliseerd in een anterieure overeenkomst.

Combibouw Nuenen BV heeft ook een belang in Bouw Combinatie Nuenen BV (BCN) van 20% in de vorm van aandelen. BCN participeerde in Nuenen-West BV met daarin een belang van 46%. 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. De verkoop vond in het eerste halfjaar van 2015 plaats.

## 6.6 Vennootschapsbelasting

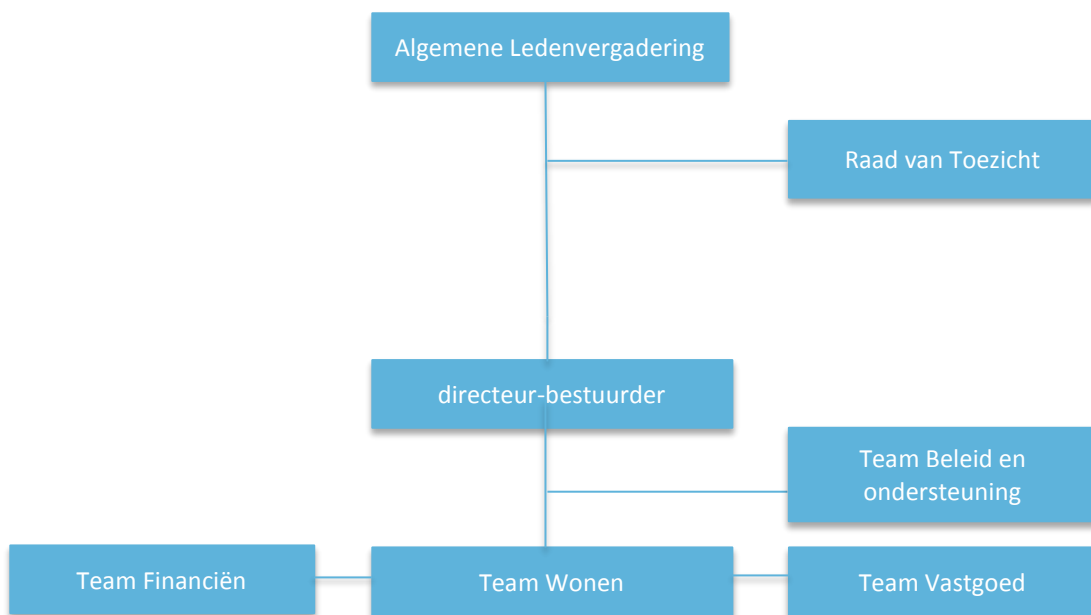
De aangiften tot en met 2013 zijn in de jaarrekening verwerkt. Op basis van verliesverrekening of fiscale optimalisatie zijn er voldoende mogelijkheden om de aangifte (fiscale positie) over 2014 en 2015 ook terug te brengen tot nihil. Per saldo is de acute belastinglast derhalve nihil. De Belastingdienst zegt de Vaststellingsovereenkomst (VSO-2) over de vennootschapsbelasting niet op voor komend jaar. Dit betekent dat de overeenkomst ook in 2015 geldig is. We hebben ervoor gekozen om de VSO-2 stilzwijgend met een jaar te verlengen. Ook voor 2016 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 2015 lag de focus van Helpt Elkander op de organisatiestructuur.*

### 7.1 Organisatie

Helpt Elkander kent een verenigingsstructuur. In 2015 is de organisatie overgegaan van een drielagenstructuur naar een tweelagenstructuur met een directeur-bestuurder en een Raad van Toezicht. Omdat Helpt Elkander een vereniging is, is de algemene ledenvergadering een belangrijk orgaan met een statutair belangrijke functie.



Vanwege het aftreden van het bestuur vond, op grond van een vastgestelde profielschets, in 2015 de benoeming van een directeur-bestuurder plaats.

### 7.2 Organisatieontwikkeling

In 2015 was er veel aandacht voor de kwalitatieve organisatieontwikkeling en het vergroten van de transparantie. Daarnaast is er gewerkt aan de informatievoorziening voor de klanten. Onderstaand enkele voorbeelden van projecten waaraan is gewerkt.

#### **Formatieplan**

In 2015 heeft een uitbreiding van het formatieplan plaatsgevonden na goedkeuring van de Raad van Toezicht. Deze uitbreiding was nodig om invulling te geven aan een kwaliteitsslag bij de afdeling vastgoed, waar in 2015 een start is gemaakt met het in huis halen van de noodzakelijke tools voor het zelfstandig opstellen van meerjarenonderhoudsbegrotingen, denk

hierbij aan software en opleiding. Helpt Elkander heeft haar formatieplan op orde en ingevuld zoals bedoeld.

### **Visitietraject en Ondernemingsplan**

Helpt Elkander is in 2015 voor het eerst gevisiteerd en zag deze visitatie dan ook als een nulmeting. Op basis van een zorgvuldig selectietraject is de keuze gemaakt voor visitatiebureau Pentascope.

Helpt Elkander wilde de visitatie nadrukkelijk gebruiken om de strategische agenda voor de komende jaren te vullen. Diverse belanghouders hebben belangrijke input geleverd door hun deelname aan een dialoogbijeenkomst waarin ze een oordeel hebben gegeven over het presteren van Helpt Elkander in de afgelopen vier jaar (2011 t/m 2014). Met de gemeente en huurders zijn daarnaast aparte interviews gehouden.

Zowel de medewerkers als de Raad van Toezicht zijn gedurende het traject op de hoogte gehouden van de voortgang.

In juli leverde de visitatiecommissie het rapport op. De scores op diverse onderdelen geven ruimte tot verbetering. Tegelijkertijd is Helpt Elkander ervan overtuigd dat we hiervoor op de goede weg zijn. Nagenoeg alle verbeterpunten die uit de visitatie naar voren zijn gekomen, zijn al opgepakt. De overige acties zijn opgenomen in het Ondernemingsplan 2016 t/m 2018. Helpt Elkander heeft alle betrokken belanghouders bedankt voor hun inbreng en het volledige rapport toegestuurd.

In de tweede helft van het jaar heeft Helpt Elkander gewerkt aan haar strategische visie voor de periode 2016 t/m 2018. Deze visie is vertaald naar het ondernemingsplan 'Samen vooruit' met volop ambities en plannen die inspelen op de snel veranderende omgeving. De belanghouders boden input vanuit het visitatietraject. Tevens hebben de Raad van Toezicht en de medewerker belangrijke input geleverd.

De koers van Helpt Elkander is veranderd van een bouwende, ontwikkelende en breed maatschappelijk ondernemende corporatie naar een meer beherende, op de huurders en bestaande voorraad gerichte corporatie waarbij de financiële continuïteit als belangrijke randvoorwaarde geldt.

Tijdens een bijeenkomst in januari 2016 presenteerde Helpt Elkander het Ondernemingsplan aan haar belangrijkste belanghouders, waarbij belanghouders nogmaals werden bedankt voor hun inbreng. Tevens ontvingen zij een digitale populaire versie van het Ondernemingsplan op een USB stick.

### **Arbobeleid**

In het kader van de Arbowetgeving had Helpt Elkander een contract met de Arbodienst MK-basics, een dochteronderneming van de Arbo Unie. Omdat het contract met MK-basics al lange tijd liep, heeft Helpt Elkander begin 2015 een nieuwe aanbesteding gedaan. Per 1 april 2015 is Helpt Elkander aangesloten bij Arbo Vitale, inmiddels Zorg van de Zaak genaamd.



### Risico-inventarisatie en –evaluatie

In 2014 heeft Helpt Elkander een start gemaakt met de uitwerking van de uitkomsten van het rapport inzake risico-inventarisatie & evaluatie (RI&E). Deze werkzaamheden kenden een vervolg in 2015.

#### *Protocol agressie en geweld*

Helpt Elkander heeft een protocol agressie en geweld opgesteld en geïmplementeerd in de organisatie. Naar aanleiding van een aantal incidenten op het kantoor van Helpt Elkander is gebleken dat een aanscherping van het protocol wenselijk is. In 2016 zullen alle medewerkers een cursus omgaan met agressie en geweld volgen, waarna tevens het protocol zal worden aangescherpt.

### Functioneringsgesprekken

Jaarlijks voert de directeur met alle medewerkers een functioneringsgesprek.

### Klantgerichtheid

Helpt Elkander staat midden in de Nuenense samenleving en wil ook zichtbaar zijn. Klantgerichtheid en transparantie zijn begrippen waaraan ook in 2015 hard gewerkt is. Binnen het aanbodmodel geldt voor alle woningzoekenden alleen nog de inschrijftijd als criterium, waardoor woningzoekenden een inschatting kunnen maken van hun wachttijd. Door de aansluiting bij Wooniezie 2016 wordt de transparantie voor woningzoekenden nog veel groter. Nu Helpt Elkander haar doelen voor de komende jaren heeft vastgelegd in het ondernemingsplan heeft Helpt Elkander ook behoefte aan een concrete klantvisie. Hoe willen wij onze klanten gaan bedienen en hoe gaan we klanttevredenheid meten zijn vragen die in 2016 in een klantvisie beantwoord zullen worden.

## 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 ultimo 2015 uit één persoon, de directeur-bestuurder, mevrouw M.P.H. van Beijsterveldt-Niels. Zij is in deze functie benoemd per 23 juni 2015 en heeft geen nevenactiviteiten die strijdig zijn met het belang van Helpt Elkander.

Gewezen bestuur in 2015 bestond uit de volgende personen:

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

### Bestuursbesluiten

Het bestuur vergaderde in 2015 tienmaal en alle keren in het bijzijn van de Raad van Toezicht. In deze vergaderingen heeft het bestuur over diverse onderwerpen besluiten genomen. De belangrijkste besluiten hebben betrekking op:

- Begroting 2016
- Selectie visitatiebureau
- Deelname Wooniezie
- De huurverhoging per 1 juli 2015
- Reglement RvT en bestuur
- Lidmaatschap Aedes
- Jaarverslag 2014
- Aanpassen streefhuren per 1-1-2016
- Verkoop van diverse locaties/gronden
- Meerjarenonderhoudsbegroting.

### Beloning

Mevrouw M.P.H. van Beijsterveldt-Niels is met een fulltime dienstverband voor onbepaalde tijd in dienst als directeur. Vanaf per 23 juni 2015 is zij benoemd in de functie van directeur-bestuurder. Het jaarsalaris van de directeur-bestuurder in 2015 bedroeg bruto € 114.523. 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 deel aan de geldende pensioenregeling van de Stichting Pensioenfonds Woningcorporaties (SPW). De door Helpt Elkander als werkgever verschuldigde pensioenpremie bedroeg in het verslagjaar 2015 in totaal € 21.349. Van Rijksweg is de Wet Normering Topinkomens (WNT) ingevoerd. Volgens de Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 is woningbouwvereniging Helpt Elkander ingedeeld in bezoldigingsklasse B, waarbij het bezoldigingsmaximum is gesteld op een bedrag van € 93.000. De directeur-bestuurder van Helpt Elkander wordt aangemerkt als topfunctionaris en valt als zodanig onder de Wet Normering Topinkomens (WNT) en in het kader van deze wet is een overgangsrecht van toepassing.

De beloningen in 2015 van de gewezen 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 2015	1/1 – 23/6	1/1 – 1/4	1/1 – 23/6
Omvang dienstverband (in fte)	0	0	0
Gewezen topfunctionaris	ja	ja	ja
Dienstbetrekking	nee	nee	nee
Beloning	€ 7.422	€ 8.319	€ 7.044
Belastbare onkostenverg.	€ 0	€ 0	€ 0
Beloning betaalbaar op termijn	€ 0	€ 0	€ 0
<b>Totale bezoldiging</b>	<b>€ 7.422</b>	<b>€ 8.319</b>	<b>€ 7.044</b>

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

#### 7.4 Personeel

##### **Formatie**

Eind 2015 bedraagt het aantal formatieplaatsen 10,4 fte, verdeeld over twaalf medewerkers. Dit is exclusief de beheerder van de sporthal Hongerman.

##### **Beloning**

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

##### **Integriteitscode en Klokkenluiderregeling**

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

##### **Ondertekening**

Nuenen, 12 april 2016

M.P.H. van Beijsterveldt-Niels  
directeur-bestuurder

## DEEL B: VERSLAG RAAD VAN TOEZICHT

### 1. INLEIDING

2015, het jaar waarin de Raad van Toezicht in haar nieuwe samenstelling aan de slag is gegaan. Een jaar waarin veel ontwikkelingen plaatsvonden, zowel intern als extern. De benoeming van de directeur-bestuurder en daarmee de implementatie van de tweelagenstructuur binnen de vereniging, maar ook het visitatietraject en het bepalen van de strategische visie in het ondernemingsplan voor de komende jaren. Daarnaast speelden natuurlijk de implementatie van de nieuwe Woningwet, de nieuwe governancecode en de oprichting van het Huurdersplatform Helpt Elkander.

### 2. VISIE OP TOEZICHT EN STURING

#### 2.1 Actuele situatie met betrekking tot toezicht en toetsing

Een van de voorwaarden voor een goede start en het functioneren van de Raad van Toezicht zoals beschreven in het profiel voor de nieuwe RvT is het ontwikkelen van een toezichtvisie en een toetsingskader. De RvT heeft hier in 2015 vorm aan gegeven. In de toezichtvisie is aandacht voor de diverse taken van de RvT, de stijl van het toezicht, de verschillende teamrollen en de wisselwerking tussen bestuur en RvT en de rollenscheiding tussen hen. De RvT onderscheidt in haar functioneren vier taken de rol als toezichthouder, adviseur, werkgever en netwerker. De RvT is qua vaardigheden en competenties complementair samengesteld. Het benoemen van een gezamenlijk doel en het onderkennen van verschillende teamrollen en wederzijdse verantwoording en verantwoordelijkheid benadrukt het opereren als een team en niet als losse individuen.

Voor een goede wisselwerking tussen bestuur en commissarissen is balans en vertrouwen van groot belang. De Raad biedt ruimte aan de bestuurder maar heeft tegelijkertijd een kritische houding en durft door te vragen. Een goed geïnformeerde RvT kan beter toezicht uitoefenen en beter advies geven. Om de wisselwerking goed gestalte te geven zijn er heldere afspraken gemaakt over onder andere de overlegstructuur.

#### 2.2 Governancecode 2015

Op 1 mei 2015 is de vernieuwde Governancecode voor woningcorporaties ingevoerd. Een Governancecode geeft richtlijnen voor goed, verantwoord en transparant bestuur en toezicht. De vernieuwde code is mede opgesteld vanuit het besef dat de kwaliteit en de transparantie van bestuur en toezicht aan hogere normen moeten voldoen. Zo speelden maatschappelijke en politieke ontwikkelingen mee bij de herziening van de code, denk maar aan de parlementaire enquête en de nieuwe Woningwet, en aan alle discussies daaromheen.

In de vernieuwde code is er meer aandacht voor cultuur en gedrag, passend bij transparante en integere organisaties. Het belang van (toekomstige) bewoners en andere direct belanghebbenden blijft daarbij voorop staan. De gemeente en de huurdersorganisaties hebben een uitdrukkelijker positie in de nieuwe code.

De vernieuwde code is niet vrijblijvend; het is verplicht de code te volgen voor leden van Aedes en de VTW en dus ook voor Helpt Elkander en haar Raad van Toezicht. Corporaties kregen tot 1 januari 2016 de tijd om de wijzigingen in te voeren. De Raad van Toezicht van Helpt Elkander onderschrijft de code van harte.

De vernieuwde code kent vijf principes. Deze vijf principes zijn uitgewerkt in (in totaal) zestig bepalingen. De code kent twee typen bepalingen: 'pas toe' en 'pas toe of leg uit'.

In lijn met de nieuwe wetgeving en om de kwaliteit en transparantie van handelen van bestuur en Raad van Toezicht te bevorderen is afwijking met 'leg uit' op een aantal bepalingen niet mogelijk, hiervoor geldt uitsluitend 'pas toe'. Dit is bij de betreffende bepalingen in de code weergegeven.

Voor de overige bepalingen geldt dat corporaties daarvan af kunnen wijken als dit volgens de betreffende corporatie tot een beter resultaat leidt. Hierbij dient echter nog steeds in de geest van het principe gehandeld te worden en moet de corporatie op inzichtelijke wijze onderbouwen en actief verantwoorden ('leg uit') waarom zij hiervan afwijkt. Indien zij op deze wijze gemotiveerd afwijkt, volgt zij dus ook de code.

Helpt Elkander voldoet aan de Governancecode 2015.

Helpt Elkander wijkt niet af van de pas toe bepalingen. Wel wijken we op een aantal 'leg uit' bepalingen nog af van de code. Zie onderstaande tabel.

Bepaling	'Leg uit'
5.2 Het bestuur stelt een investeringsstatuut op	RvT heeft een eerste concept investeringsstatuut besproken. Nadere uitwerking vindt plaats in 2016
5.3 Het bestuur stelt een beleggingsstatuut op	De bepalingen aangaande beleggingen zijn opgenomen in het treasurystatuut

### 2.3 Implementatie van governance in het verslagjaar

In 2015 heeft Helpt Elkander op het vlak van governance hard gewerkt. Onderstaande activiteiten hebben plaatsgevonden:

- Reglement bestuur-RvT opgesteld en vastgesteld
- Toezichtvisie en toetsingskader opgesteld en vastgesteld
- Rooster van aftreden opgesteld en vastgesteld
- Treasurystatuut vastgesteld
- Zelfevaluatie uitgevoerd
- Permanente educatie gevolgd
- Visitatie laten plaatsvinden

### 3. VERSLAG VANUIT TOEZICHTHOUDENDE ROL

#### 3.1 Toezicht op strategie

##### **Ondernemingsplan**

In 2015 is het strategisch ondernemingsplan 2016 t/m 2018 'Samen vooruit' van Helpt Elkander opgesteld. De basis hiervan is gelegd tijdens een brainstorm met RvT en bestuur in april 2015 en is door het bestuur verder uitgewerkt.

Begin 2016 is het nieuwe ondernemingsplan in aanwezigheid van belanghouders gepresenteerd. Deze belanghouders leverden tijdens een visitatietraject begin 2015 belangrijke input voor het ondernemingsplan. Door vervolgens onderwerpen te toetsen bij de Raad en de medewerkers is het uiteindelijke plan tot stand gekomen.

##### **Scheidingsvoorstel DAEB- en niet-DAEB**

Volgens de nieuwe Woningwet moeten corporaties hun DAEB en niet-DAEB-werkzaamheden scheiden. Hierbij kunnen zij kiezen tussen administratieve scheiding, juridische splitsing of een combinatie hiervan. Helpt Elkander valt hoogstwaarschijnlijk onder het verlichte regime, waardoor scheidings- en splitsingsvoorstellen niet nodig zijn.

##### **Indienen voorstel woningmarktregio**

Bestuurlijk en organisatorisch vormen de 21 gemeenten in de Metropool Regio Eindhoven (MRE) al jaren een sterk organisatorisch en bestuurlijk geheel. Het MRE-gebied maakt een gemeenschappelijke visie op de woningmarkt met een uitvoeringsprogramma, vastgelegd in de gemeenschappelijke regelgeving Metropoolregio Eindhoven en de Regionale Agenda 2015-2018. Daarnaast draagt de MRE zorg voor het woningmarktonderzoek en is in 2015 een start gemaakt met het ontwikkelen van een platform voor alle sociale huurwoningen in de regio. Tevens zien alle gemeenten en werkzame corporaties binnen deze gemeenten een duidelijke woningmarktrelatie. Vanuit de regio zal daarom aan de minister een voorstel voor een woningmarktregio worden gedaan die gelijk is aan de MRE.

#### 3.2 Toezicht op financiële en operationele prestaties

Op 28 mei 2015 heeft de Raad de jaarrekening 2014 en het accountantsverslag besproken met de bestuurder, de controller van Helpt Elkander en de extern accountant.

Op 28 mei 2015 is in de Raad van Toezicht-vergadering, in aanwezigheid van de extern accountant de uitkomsten van de interim-controle, de managementletter en de controleopdracht besproken.

In de vergaderingen van 19 mei 2015, 16 september 2015 en 19 november 2015 zijn de respectievelijke kwartaalrapportages besproken in de Raad, in aanwezigheid van de controller en de bestuurder.

De Raad kent vanwege zijn beperkte omvang geen afzonderlijke Auditcommissie. Wel worden alle kwartaalrapportages, alsmede de jaarrekening, in concept voorbesproken tussen de controller, bestuurder en het lid van de Raad met het specifieke aandachtsgebied financiën. Deze voorbespreking heeft tot doel de inzichtelijkheid van de rapportages en verslagen ten behoeve van de Raad te vergroten.

In de vergadering van 4 februari 2016 is op voorstel van de bestuurder besloten om de opdracht aan de huidige accountant, Baker Tilly Berk, vooralsnog met één jaar te verlengen.

### 3.3 Toezicht op volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties

#### **Volkshuisvestelijk verslag**

De Raad onderkent dat Helpt Elkander voor de primaire doelgroep transparant moet zijn in het handelen en de legitimatie ervan steeds weer moet 'verdienen' bij de partijen voor wie we primair werken: de huurders en de gemeente. In 2015 zijn hier grote stappen toe gezet door het oprichten van een huurdersorganisatie. Ook werd een gestructureerd begin gemaakt met het oplossen van een aantal reeds langere tijd slepende meningsverschillen met de gemeente rond enkele ontwikkelingslocaties.

#### **Klachtenafhandeling**

Het bestuur heeft aan de Raad van Toezicht verslag uitgebracht over de werkzaamheden van de klachtencommissie. De Raad heeft geconcludeerd dat het systeem voor de afhandeling van de klachten goed heeft gefunctioneerd. Er zijn geen klachten geregistreerd.

#### **Visitatie**

In 2015 heeft Helpt Elkander zich laten visiteren door Pentascope. De voortgang is op verschillende momenten aan de orde geweest. In september 2015 zijn de aanbevelingen besproken met bestuur de Raad van Toezicht. De algemene conclusie is dat Helpt Elkander op de goede weg is. Nagenoeg alle verbeterpunten die uit de visitatie naar voren zijn gekomen, zijn al opgepakt. De overige acties worden uitgevoerd in de ondernemingsplanperiode.

### 3.4 Toezicht op stakeholderdialoog

Met betrekking tot de visitatie en rondom de totstandkoming van het ondernemingsplan zijn de belangrijkste belanghebbenden, gemeente en huurders, actief betrokken geweest. Het bestuur en Raad van Toezicht zien beiden het belang van deze betrokkenheid in en hebben hier in 2015 dan ook op ingestoken. Tijdens diverse vergaderingen is met betrekking tot dit onderwerp gesproken en ook op de brainstormdag in april 2015 kwam het belang uitgebreid aan bod. De belanghouders, inclusief de huurdersorganisatie, zijn begin 2016 bedankt voor hun inzet en betrokkenheid tijdens een bijeenkomst met betrekking tot presentatie van het ondernemingsplan.

### 3.5 Toezicht op risicobeheersing

In het kader van de risicobeheersing is vanwege de omvang van de Raad geen aparte auditcommissie ingesteld. De volledige Raad is het eerste aanspreekpunt als het gaat om het toezicht. De heer Rijnders is eerste aanspreekpunt ten aanzien van risicobeheersing.

### 3.6 Toezicht op verbindingen

Helpt Elkander beschikt in het verslagjaar over twee verbindingen.

Combibouw Nuenen BV is een 100% dochter van Helpt Elkander. Deze BV is mede aandeelhouder (20%) van BouwCombinatie Nuenen BV, die op haar beurt weer een belang heeft in Nuenen West BV. Tevens is Combibouw Nuenen mede vennoot (50%) van VOF Tweka. Deze VOF is eigenaar van een ontwikkellocatie. Uitgangspunt is het afbouwen van deze verbindingen. In dat kader is in 2015 het belang van Bouwcombinatie Nuenen BV in Nuenen West BV verkocht aan een commerciële partij waarmee BouwCombinatie Nuenen BV in de loop van 2016 opgeheven kan gaan worden. Ook is in 2015 de onderhandeling ingezet om de ontwikkellocatie die eigendom is van VOF Tweka, aan een derde partij te verkopen. De termijn van uiteindelijke overdracht van deze locatie is afhankelijk van de te doorlopen ruimtelijke procedures. Na verkoop van deze locatie heeft Combibouw Nuenen BV geen belangen meer in andere entiteiten en zal ook deze BV beëindigd worden.

Een formeel nieuw verbindingenstatuut zal, conform wettelijk voorschrift, in 2016 worden vastgesteld. Helpt Elkander heeft evenwel geen voornemen tot het aangaan van enige nieuwe verbinding.

### 3.7 Opdrachtgeverschap externe auditor

Helpt Elkander heeft een contract met accountant Baker Tilly Berk voor de controlejaren 2012 t/m 2015 afgesloten. In het verslagjaar is besloten om de overeenkomst met de huidige accountant met een jaar te verlengen met een optie voor nog een jaar. Reden is de overgangperiode waarin Helpt Elkander verkeert; een periode waarin een groot aantal financiële dossiers in relatief korte tijd tot afronding dient te komen. Zowel bestuurder als Raad zijn van mening dat de voortgang en kwaliteit van dit proces niet bevorderd zouden worden door de tussentijdse werving, selectie, aanstelling en introductie van een nieuwe accountant, met de extra werklast en overdrachtsrisico's van dien.

### 3.8 Invulling werkgeversrol voor bestuur

Goed werkgeverschap is een doorlopende taak. De Raad van Toezicht heeft in juni 2015 de zittende directeur, mevrouw van Beijsterveldt-Niels, benoemd tot directeur-bestuurder. Hiertoe is een profiel opgesteld dat tevens op de website staat.

De directeur-bestuurder van Helpt Elkander is in vaste dienst. Dit brengt met zich mee dat de bestuurder jaarlijks beoordeeld wordt op haar functioneren. De remuneratiecommissie van de Raad van Toezicht heeft in november 2015 het functioneren van de directeur-bestuurder met haar besproken. Tevoren heeft de remuneratiecommissie kennisgenomen van de mening van een aantal functionarissen die door de directeur-bestuurder in het kader van een 360<sup>o</sup>-feedback waren geraadpleegd.

De Raad van Toezicht heeft geoordeeld dat Helpt Elkander zich onder haar leiding goed heeft ontwikkeld. Tenslotte heeft de Raad van Toezicht kennis genomen van het persoonlijk werkplan van de directeur-bestuurder.

#### **Beloningskader en beloning**

Voor de honorering van de directeur-bestuurder geldt de Wet Normering Topinkomens (WNT). Op basis van de grootte van de gemeente en het aantal gewogen vhe's valt Helpt Elkander in



bezoldigingsklasse B, waarbij het bezoldigingsmaximum is gesteld op een bedrag van € 93.000. In het kader van de wet geldt een overgangsrecht van vier jaar voor een behoud van het huidige salaris. Daarna geldt (in de situatie van Helpt Elkander vanaf 2018) een afbouw van drie jaar, waarbij voor ieder jaar een gelijk deel geldt. De beloning van de directeur-bestuurder in 2015 staat weergegeven op blz. 35 van het Volkshuisvestingsverslag, alsook de beloningen van het bestuur in de drielagenstructuur.

### 3.9 Organisatiecultuur en integriteit

De Raad van Toezicht is tevreden over de open en integere cultuur van de werkorganisatie. Op formele en informele momenten heeft zij kennis kunnen maken met de werknemers van Helpt Elkander. Helpt Elkander beschikt over een integriteitscode en een bijbehorende klokkenluiderregeling. Medewerkers, bestuur en de leden van de Raad van Toezicht hebben een verklaring bij de integriteitscode getekend. Door ondertekening verklaren ze te handelen naar de beschreven normen en waarden en richtlijnen. Elke twee jaar wordt de integriteitscode geëvalueerd en zo nodig bijgesteld. De code staat op de website. In 2015 was er geen sprake van een tegenstrijdig belang.

### 3.10 Conclusies werkgeversrol

De Raad van Toezicht heeft in de praktijk een klankbordfunctie. In 2015 is de Raad in de nieuwe samenstelling aan de slag gegaan, ook is de directeur-bestuurder sinds juni 2015 benoemd. Dat maakt dat elkaar leren kennen, afspraken met elkaar maken en klankborden in alle vergaderingen in 2015 een thema is geweest.

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

## 4. OVER DE RAAD VAN TOEZICHT

### 4.1 Samenstelling

#### **Profielchetsen**

De Raad van Toezicht is van oordeel dat de Raad voldoende divers is samengesteld wat betreft deskundigheid en competenties. De samenstelling en deskundigheid van de Raad sluiten aan bij de beschrijving daarvan in de profielchets van de Raad van Commissarissen.

De profielchets is te vinden op de website van Helpt Elkander.

#### **Benoeming**

Door een wijziging van de statuten (van drie naar twee lagen) is de voormalige voorzitter, de heer van Stipdonk, per 23 juni 2015 toegetreden tot de Raad van Toezicht, waardoor de Raad tijdelijk uit vier commissarissen bestond. Deze regeling had tot doel de borging van kennis gedurende de inwerkperiode van de nieuwe Raad. Conform planning is de heer Van Stipdonk per 1 januari 2016 afgetreden. De Raad bestaat nu uit drie commissarissen.

## Schema samenstelling & rooster van aftreden

<b>Mevr. drs. M.A.J. (Marlie) Bongaerts</b>	<b>Voorzitter RvT</b>
Deskundigheidsprofiel:	Volkshuisvesting, wonen en vastgoed
Lidmaatschap commissies:	Lid remuneratiecommissie
Huidige functie:	Manager uitkeringsbeoordeling gemeente Tilburg
Nevenfuncties:	Geen
Geboortedatum:	19 juni 1980
Benoeming:	8 december 2014
Herbenoeming:	8 december 2016
Datum aftreden:	8 december 2020
<b>Dhr. mr. drs. E.S. (Eric) Rijnders</b>	<b>Vicevoorzitter RvT</b>
Deskundigheidsprofiel	Financieel-economisch, juridisch
Lidmaatschap commissies:	Geen
Huidige functie:	Directeur Stichting Janivo
Nevenfuncties:	Lid RvC/auditcie., Rendo Groep NV Lid RvC/auditcie., Stichting Centrada Lid RvC/auditcie, Stichting Vitus Zuid Voorzitter RvT, Stichting Aves Lid RvT, Stichting AOC Clusius College Lid bestuur, Stichting DBF Voorzitter monumentencommissie Oldebroek Vicevoorzitter Rekenkamercommissie Huizen
Geboortedatum:	31 augustus 1965
Benoeming:	8 december 2014
Herbenoeming:	8 december 2017
Datum aftreden:	8 december 2021
<b>Mevr. H.J.A.M. (Rita) Bevers, MSc.</b>	<b>Lid RvT (op voordracht van de huurders benoemd)</b>
Deskundigheidsprofiel:	Sociaal, maatschappelijk, zorg en welzijn
Lidmaatschap commissies:	Voorzitter remuneratiecommissie
Huidige functie:	Geen
Nevenfuncties:	(plv) voorzitter RvT, QliQ Primair Onderwijs Helmond
Geboortedatum:	7 februari 1960
Benoeming:	8 december 2014
Herbenoeming:	8 december 2018
Datum aftreden:	8 december 2022
<b>Dhr. Ir. P.A. (Peter) van Stipdonk</b>	<b>Lid Rvt</b>
Deskundigheidsprofiel:	Volkshuisvesting, wonen en vastgoed
Lidmaatschap commissies:	Geen
Huidige functie:	Directeur/aandeelhouder Montón Projectmanagement B.V. Directeur/groootaandeelhouder Van Stipdonk management B.V.
Nevenfuncties:	Geen
Geboortedatum:	22 april 1959
Benoeming:	23 juni 2015
Herbenoeming:	Niet van toepassing
Datum aftreden:	1 januari 2016

## 4.2 Functioneren

### **Integriteit en onafhankelijkheid**

Ieder Raad van Toezicht-lid dient te handelen volgens de integriteitsverklaring die hij/zij heeft ondertekend. Door deze ondertekening geeft een commissaris aan dat hij of zij zich in het verleden, het heden en in de toekomst integer en in overeenstemming met de hiertoe opgestelde wet- en regelgeving en bedrijfsregels heeft en zal gedragen. Bij de benoeming van nieuwe commissarissen hanteert de Raad van Toezicht een zogeheten integriteitscheck. Commissarissen melden een (mogelijk) tegenstrijdig belang direct aan de voorzitter van de RvT en aan de overige leden van de raad. In het verslagjaar 2015 zijn geen tegenstrijdigheden gemeld.

De Raad is zodanig samengesteld dat de leden ten opzichte van elkaar, de directie en welk deelbelang dan ook onafhankelijk en kritisch kunnen functioneren en hun taak naar behoren kunnen vervullen. De leden van de Raad hebben geen nevenfuncties die tegenstrijdig zijn aan het belang van Helpt Elkander. Met andere woorden: er is een waarborg dat de leden van de Raad op onafhankelijke wijze tot hun oordeel kunnen komen.

Voor meer informatie verwijzen we u naar de website: [www.helpt-elkander.nl/over-ons](http://www.helpt-elkander.nl/over-ons)

### **Aanspreekbaarheid**

De Raad van Toezicht hecht grote waarde aan haar aanspreekbaarheid. Eenieder is uitgenodigd zich tot de Raad van Toezicht te wenden als daartoe aanleiding is. De Raad is (in afvaardiging) aanwezig geweest op de Algemene Ledenvergadering 2015 en belanghoudersbijeenkomst, begin 2016. Er is een huurdercommissaris, mevrouw Bevers, die nauw betrokken is geweest bij de oprichting van de huurdersorganisatie. Mevrouw Bevers sluit tevens minimaal één keer per jaar aan bij het personeelsoverleg.

### **Informatievoorziening**

De Raad van Toezicht ziet erop toe dat de ontvangen informatie de relevante aspecten laat zien op financieel, volkshuisvestelijk, maatschappelijk en organisatorisch gebied, en op het gebied van de dienstverlening aan de klanten van Helpt Elkander.

Om zijn taken goed te kunnen vervullen heeft de Raad zich in het verslagjaar regelmatig mondeling en schriftelijk door de directie laten informeren over o.a. de volgende specifieke onderwerpen: samenwerking gemeente, ontwikkelingen in Nuenen, specifieke juridische dossiers.

De RvT is van oordeel dat de planning- en controlcyclus van Helpt Elkander goed functioneert en toereikende informatie genereert voor de toezichthoudende taak van de commissarissen. De specifieke doelen die de organisatie zich in een jaar stelt, worden in goed meetbare prestatie-indicatoren gedefinieerd en er wordt bijgestuurd als daar aanleiding toe is. Verandering van omgeving – zoals wijziging van wetgeving – wordt systematisch bijgehouden en de implementatie van veranderingen wordt beheerst.

### **Introductieprogramma**

In de eerste helft van 2015 hebben de drie nieuwe leden van de Raad een introductieprogramma doorlopen, waarin zij onder andere kennis heeft gemaakt met diverse medewerkers van Helpt Elkander. Ook heeft er een rondrit langs het bezit van Helpt Elkander plaatsgevonden, evenals een bezoek aan een gerenoveerd complex. In verband met het introductieprogramma hebben er geen aparte excursiedagen plaatsgevonden.

### Lidmaatschappen

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

### Zelfevaluatie

De RvT bespreekt ten minste één keer per jaar het eigen functioneren (in termen van effectiviteit) en dat van individuele leden van de RvT. Eens per twee jaar doet de RvT dat onder onafhankelijke, externe begeleiding. In oktober 2015 heeft deze zelfevaluatie onder begeleiding van een externe, plaatsgevonden. Naar aanleiding van deze evaluatie is de Raad tot de conclusie gekomen tevreden te zijn over het toezicht, is er voldoende afstand van de Raad van Toezicht ten opzichte van de bestuurder en toch ook voldoende zicht op de corporatie. Er wordt als een team samengewerkt.

### Permanente educatie

Alle leden van de Raad en de directeur-bestuurder hebben voldaan aan het Reglement Permanent Educatie van de VTW.

Datum	Cursus	Directeur- bestuurder	H.J.A.M. Bevers	M.A.J. Bongaerts	E.S. Rijnders
4/03/2015	Seminars op Maat - seminar woningwet, betaalbaarheid en efficiency		6		6
7/04/2015	Intervisie woningcorporaties - Gevoel voor de zaak	4			
10/04/2015	Governance university advisory: Financiën, risicomangement en governance		7	7	7
16/04/2015	Evive consultancy: Governance- en strategiebijeenkomst	3	3	3	3
8/10/2015	Atrivé: Governancecode, zelfevaluatie	2	4	4	4
29/10/2015	Intervisie woningcorporaties - Gevoel voor de zaak	6			
2/02/2016	Seminar Strategic Control voor woningcorporaties en gemeenten			4	
<b>Totaal aantal PE punten</b>		<b>15</b>	<b>20</b>	<b>18</b>	<b>20</b>

### 4.3 Bezoldiging

De bezoldiging van commissarissen bij Helpt Elkander vindt plaats volgens de beroepsregel Bezoldiging commissarissen 2015 en 2016. Deze regeling van de VTW (de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties) is op 20 april 2015 door de Algemene ledenvergadering vastgesteld als een voor alle leden algemeen geldende en bindende beroepsregel.

De Raad van Toezicht van Helpt Elkander onderschrijft de uitgangspunten die in de beroepsregel worden gehanteerd, waaronder de gepaste terughoudendheid die een RvT van een woningcorporatie dient te betrachten bij het vaststellen van de hoogte van zijn eigen bezoldiging. Soberheid en doelmatigheid zijn gepast vanwege de publieke taak van de corporatie. De maximale bezoldiging die de beroepsregeling hanteert ligt daarom duidelijk

onder de maximale bezoldiging die op basis van de wettelijke bepalingen van de WNT2 (Wet Normering Topinkomens 2) wordt voorgeschreven.

De bezoldigingsmaxima in de beroepsregeling zijn gekoppeld aan de zwaarte van de functie van de RvT, die verband houdt met de zwaarte van de corporatie. Helpt Elkander valt op basis van het aantal gewogen verhuureenheden en het aantal inwoners in de gemeente Nuenen in bezoldigingsklasse B. Het bezoldigingsmaximum voor leden en voorzitters van interne toezichthoudende organen bedraagt 10% respectievelijk 15% van het voor woningbouwvereniging Helpt Elkander geldende bezoldigingsmaximum van € 93.000. De bezoldiging is onafhankelijk van de prestaties van de corporatie. Dit is een voorwaarde om het onafhankelijk functioneren van de RvT te waarborgen.

#### Grondslag bezoldiging Raad van Commissarissen

	<b>2015</b>
Aantal gewogen verhuureenheden (31/12 van 2 <sup>e</sup> jaar voorafgaand	1.445 (2013)
Aantal inwoners gemeente Nuenen	22.751 (2015)
Bezoldigingsklasse	B
<b>VTW-beroepsregel, maximale bezoldiging</b>	
RvT-voorzitter	€ 13.950
Rvt-lid	€ 9.300

#### Specificatie bezoldiging RvT leden

Bedragen in €	M.A.J. Bongaerts	E.S. Rijnders	H.J.A.M. Beyers	P.A. van Stipdonk
Functie(s)	Voorzitter	Vicevoorzitter	Lid	Lid
Duur dienstverband in 2015	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	23/6-31/12
Gewezen topfunctionaris	nee	nee	nee	ja
Dienstbetrekking	ja	ja	ja	ja
Beloning excl. BTW	€ 8.509	€ 5.672	€ 6.864	€ 2.836
Onkostenvergoeding	€ 83	€ 0	€ 77	€ 0
BTW	€ 1.787	€ 1.191	€ 0	€ 595
<b>Totale bezoldiging</b>	<b>€ 10.379</b>	<b>€ 6.863</b>	<b>€ 6.941</b>	<b>€ 3.431</b>
Toepassing WNT-maximum	€ 13.950	€ 9.300	€ 9.300	€ 9.300

N.B. Als gevolg van gewijzigde wettelijke maatregelen zijn alle toezichthouders vanaf 1 januari 2014 verplicht om BTW over de vergoedingssom te berekenen en af te dragen. Commissaris H.J.A.M. Beyers is vrijgesteld van administratieve verplichtingen, wat betekent dat BTW niet van toepassing is.

#### 4.4 Vergaderingen, overig

##### Vergader- en besluitenschema

De RvT heeft in 2015 tienmaal vergaderd in het bijzijn van de directeur-bestuurder. Onderstaand een overzicht van de vergaderdata met de belangrijkste onderwerpen die zijn besproken.

Vergaderdatum	Belangrijkste onderwerpen
8/01/2015	Beoordelingscriteria, vacatievergoeding, rol- en portfeuilleverdeling RvT
21/01/2015	Verkoop aandelen, verkoop bedrijfspand
12/02/2015	Position paper Uitgangspunten bedrijfswaarde, selectie visitatiebureau, huurverhoging 1 juli 2015, masterclass 'de nieuwe Commissaris'
12/03/2015	Opening 2e rekening, concept statuten
9/05/2015	1 <sup>e</sup> kwartaalrapp.2015, actualisatie MJOB, treasurystatuut.
28/05/2015	Jaarverslag 2014, benoeming directeur-bestuurder
8/07/2015	Voortgang ontwikkellocaties, herfinanciering, bedrijfsauto directeur-bestuurder
16/09/2015	Mediationtraject, contract accountant/fiscalist
8/10/2015	Verkooprijzen appartementen, begroting 2016-2020, toezichtsvisie/toezichtskader, uitbreiding formatie werkorganisatie
19/11/2015	Huurbeleid, Position paper Uitgangspunten bedrijfswaarde, 3 <sup>e</sup> kwartaalrapportage, reglement RvT-bestuur, lidmaatschap Aedes, format risicomangement
8/12/2015	Verkoop appartementen, begroting, managementletter 2015

##### Overleg met huurders(vertegenwoordiging)

Het contact met de Huurdersorganisatie Helpt Elkander verloopt in de regel via de commissaris Rita Bevers die op voordracht is benoemd.

In 2015 waren er twee officiële overleggen tussen de huurdersorganisatie en de voordrachtcommissaris van de Raad van Toezicht. Een ervan was tijdens de oprichtingsvergadering van de huurdersorganisatie en de jaarlijkse vergadering. De Raad van Toezicht is van mening dat de betrokkenheid en inzet van de huurdersorganisatie van Helpt Elkander hoog zijn.

##### Overleg OR

Gezien de geringe omvang van de werkorganisatie is er geen Ondernemingsraad bij Helpt Elkander. Wel sluit (een afvaardiging) van de RvT eens per jaar aan bij het personeelsoverleg.

##### Overleg met overige stakeholders

De RvT heeft zich door de directie van Helpt Elkander nadrukkelijk laten informeren over het gevoerde overleg met verschillende stakeholders. De Raad acht de dialoog, via bestuurder, met de stakeholders van belang om de volkshuisvestelijke opgave goed te kunnen uitvoeren.

## 5. TOT SLOT

### 5.1 Vooruitblik

Belangrijke agendapunten voor 2016 zijn:

- het afronden van enkele oude ontwikkelingsdossiers met de gemeente
- het maken van nieuwe prestatieafspraken met de gemeente en de huurdersorganisatie
- het afbouwen van de resterende verbindingen
- het in ontwikkeling nemen van enkele kleinschalige herontwikkelingen
- het monitoren en evalueren van het nieuwe beleid voor passend toewijzen
- het aansluiten bij het platform regionale woonruimteverdeling (Wooniezie)
- het faciliteren van de (door)ontwikkeling van de nieuwe huurdersorganisatie en de bewonersparticipatie nieuwe stijl
- het opleveren van een aantal governance-documenten, zoals het verbindingenstatuut en investeringsstatuut

De lijn die het afgelopen jaar is ingezet zal in algemene zin worden gecontinueerd.

### 5.2 Dankwoord

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. De Raad van Toezicht dankt hiervoor het bestuur, de directeur-bestuurder en alle overige medewerkers.

Namens de Raad van Toezicht van Woningbouwvereniging Helpt Elkander,

Drs. M.A.J. Bongaerts  
voorzitter RvT

mr. drs. E.S. Rijnders  
vicevoorzitter

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

### 5.3 Slotverklaring

De bestuurder heeft het jaarverslag over 2015 opgemaakt, met daarin opgenomen de jaarrekening. Accountant Baker Tilly Berk heeft het jaarverslag gecontroleerd en voorzien van een goedkeurende controleverklaring. De Raad van Toezicht heeft daarop het jaarverslag goedgekeurd. De Raad van Toezicht zal aan de Algemene Ledenvergadering adviseren om het jaarverslag vast te stellen en voorstellen om de bestuurder décharge te verlenen voor het gevoerde beleid.

## DEEL C: JAARREKENING

### 1 KENGETALLEN

Boekjaar	2015	2014	2013	2012
Woningen en woongebouwen	1.370	1.377	1.385	1.394
Garages en parkeerplaatsen	120	122	122	125
MOG	28	26	10	10
BOG	5	6	15	9
Overige	3	2	1	6
<b>Totaal verhuureenheden</b>	<b>1.526</b>	<b>1.533</b>	<b>1.533</b>	<b>1.544</b>
Aantal verhuureenheden gewogen	1.456	1.460	1.445	1.449
Aantal verhuureenheden gewogen gemiddeld	1.458	1.453	1.447	1.423
<b>Specificatie woningvoorraad naar huurklasse</b>				
Goedkope woningen	192	121	179	233
Betaalbare woningen	914	872	962	989
Dure woningen < huurtoeslaggrens	247	365	226	156
Dure woningen > huurtoeslaggrens	17	19	18	16
<b>Totaal woningen en woongebouwen</b>	<b>1.370</b>	<b>1.377</b>	<b>1.385</b>	<b>1.394</b>
<b>Mutaties verhuureenheden</b>				
Verkoop	-12	-6	-13	-9
Sloop	0	-3	0	0
Nieuwbouw	0	0	0	12
Overige correctie	5	9	2	4
<b>Totaal mutatie verhuureenheden</b>	<b>-7</b>	<b>0</b>	<b>-11</b>	<b>7</b>
<b>Cijfers verhuur en incasso</b>				
Woningzoekenden	3.326	2.750	2.094	1.827
Verhuringen	84	88	77	73
Mutatiegraad	6,13	6,39	5,56	5,24
Leegstaande woningen (> 3mnd)	1	1	19	22
Huurachterstand in %	0,51	0,47	0,62	0,51
Huurderving in %	0,51	0,74	1,49	1,70
<b>Cijfers personeelsbezetting (formatieplaatsen)</b>				
Directie	1,0	1,0	1,0	1,4
Beleid en Ondersteuning	1,4	1,4	0,7	-
Financiën	3,0	3,0	1,4	2,4
Vastgoed	2,0	1,6	1,0	1,0
Wonen	3,0	3,0	2,0	3,0
<b>Totaal</b>	<b>10,4</b>	<b>10,0</b>	<b>6,1</b>	<b>7,8</b>
Aantal VHE per fte	147	154	251	198
Salarissen en sociale lasten per fte in €	71.058	76.884	113.748	87.816
Salarissen en sociale lasten per gewogen vhe in €	508	524	481	490



## KENGETALLEN (vervolg)

Boekjaar	NORM	2015	2014	2013	2012
<b>Kengetallen financiële continuïteit</b>					
Solvabiliteit (bedrijfswaarde)	>20,00	42,73	40,06	38,27	38,96
Loan to value (bedrijfswaarde)	<75,00	59,67	65,71	69,15	67,19
Interest Coverage Rate (kasstroom)	>01,40	1,69	1,50	1,40	1,21
Debt Service Coverage Rate (resultaatrekening)	>01,00	1,00	0,83	0,90	0,87
Dekkingsratio WOZ (bedrijfswaarde)	<50,00	34,75	38,17	38,52	34,24
Renterisico	<15,00	10,00	3,41	0,73	8,08
Rentabiliteit eigen vermogen		-0,20	9,31	-3,29	6,92
Rentabiliteit vreemd vermogen		4,12	4,01	4,06	4,16
Rentabiliteit totale vermogen		3,64	4,35	2,90	4,05
<b>Financiële cijfers per gewogen VHE in €</b>					
Reparatieonderhoud	270	229	210	153	259
Mutatieonderhoud	149	250	134	116	132
Planmatig onderhoud	804	652	451	957	501
Totale Onderhoudslasten	1.223	1.131	784	1.242	891
Overige bedrijfslasten	1.519	1.568	1.791	1.278	1.199
Netto operationele kasstroom	1.530	1.746	1.314	1.088	677
Rentelasten	1.463	2.442	2.524	2.628	2.712
Externe financiering	35.590	56.473	61.962	64.768	65.378
Bedrijfsresultaat		2.645	3.371	2.317	3.403
Jaarresultaat		-19	842	-273	614
Eigen vermogen		9.046	9.040	8.284	8.531
Bedrijfswaarde	58.926	94.638	94.294	93.664	97.308
WOZ-waarde	152.390	162.493	162.340	168.129	190.934

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

### 1.1 Berekeningswijze kengetallen financiële continuïteit

#### Solvabiliteit (bedrijfswaarde)

(eigen vermogen : totaal vermogen) x 100 %

2015:  $(13.172 + 137.793 - 81.897) : (105.753 + 137.793 - 81.897) \times 100 = 42,73$

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

#### Loan to Value (bedrijfswaarde)

(schuldrestant leningen : bedrijfswaarde vastgoedbezit ) x 100 %

2015:  $(81.613 + 612) : 137.793 \times 100 = 59,67$

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

#### **Interest Coverage Rate**

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

$$2015: (2.541 + 3.646 - 20) : 3.646 = 1,69$$

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

#### **Debt Service Coverage Rate**

Kasstroom uit operationele-activiteiten vóór rente-uitgaven, rente-ontvangsten, vpb en onderhoudslasten minus genormeerde onderhoudslasten : bruto rente-uitgaven en theoretische aflossing

$$2015: (2.541 + 3.646 - 0 + 1.428 - 1.018) : (3.646 + 2.939) = 1,00$$

$$2014: (1.919 + 3.754 - 87 + 1.167 - 1.022) : (3.754 + 3.161) = 0,83$$

#### **Dekkingsratio WOZ**

Schuldrestant leningen : woz-waarde vastgoedbezit x 100 %

$$2015: ((81.613 + 612) : 236.590) \times 100 = 34,75$$

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

#### **Renterisico**

Aflossingen minus nieuwe leningen : schuldrestant leningen

$$2015: (14.739 - 6.500) : (81.613 + 612) \times 100 = 10,00$$

$$2014: (3.083 - 0) : (75.725 + 14.739) \times 100 = 3,41$$

#### **Rentabiliteit eigen vermogen**

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

$$2015: (-27 : 13.172) \times 100 = -0,20$$

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

#### **Rentabiliteit vreemd vermogen**

(rentelasten : gemiddelde schuldrestant leningen) x 100 %

$$2015: (3.556 : ((82.225 + 90.464) : 2)) \times 100 = 4,12$$

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

#### **Rentabiliteit totaal vermogen**

(Bedrijfsresultaat : totaal vermogen) x 100 %

$$2015: (3.851 : 105.753) \times 100 = 3,64$$

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

## 1.2 Definities kengetallen financiële continuïteit

### *Solvabiliteit*

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

### *Loan to value (LTV)*

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

### *Interest-coverage ratio (ICR)*

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

### *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 (VÓÓR WINSTBESTEMMING)

### ACTIVA

<i>Bedragen x € 1.000</i>	31-12-2015	31-12-2014
<b>Vaste activa</b>		
<b>1.0 Materiële vaste activa</b>		
1.1 Sociaal vastgoed in exploitatie	77.365	77.761
1.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	3.815	4.892
1.3 Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie	1.837	1.929
<b>Totaal materiële vaste activa</b>	<b>83.017</b>	<b>84.582</b>
<b>2.0 Vastgoedbeleggingen</b>		
2.1 Commercieel vastgoed in exploitatie	4.532	6.237
2.2 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	7.870	7.346
<b>Totaal vastgoedbeleggingen</b>	<b>12.402</b>	<b>13.583</b>
<b>3.0 Financiële vast activa</b>		
3.1 Deelnemingen	0	0
3.2 Latente belastingvorderingen	259	298
3.3 Leningen u/g	590	891
3.4 Te vorderen BWS-subsidies	0	21
<b>Totaal financiële vaste activa</b>	<b>849</b>	<b>1.210</b>
<b>Totaal vaste activa</b>	<b>96.268</b>	<b>99.375</b>
<b>Vlottende activa</b>		
<b>4.1 Voorraden</b>		
4.1.1 Vastgoed bestemd voor verkoop	7.625	11.009
4.1.2 Overige voorraden	0	5
<b>Totaal voorraden</b>	<b>7.625</b>	<b>11.014</b>
<b>4.2 Onderhanden projecten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>4.3 Vorderingen</b>		
4.3.1 Huurdebiteuren	92	77
4.3.2 Gemeente Nuenen	17	102
4.3.3. Belastingen	6	6
4.3.4 Overige vorderingen	378	612
4.3.5 Overlopende activa	150	110
<b>Totaal vorderingen</b>	<b>643</b>	<b>907</b>
<b>4.4 Liquide middelen</b>	<b>1.217</b>	<b>1.972</b>
<b>Totaal vlottende activa</b>	<b>9.485</b>	<b>13.893</b>
<b>Totaal algemeen</b>	<b>105.753</b>	<b>113.268</b>

## PASSIVA

<i>Bedragen x € 1.000</i>	31-12-2015	31-12-2014
<b>5.0 Eigen vermogen</b>		
5.1 Overige reserve	13.199	11.970
5.2 Jaarresultaat	-27	1.229
<b>Totaal Eigen vermogen</b>	<b>13.172</b>	<b>13.199</b>
<b>6.0 Voorzieningen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>7.0 Langlopende schulden</b>		
7.1 Leningen	81.613	75.725
7.2 Verplichtingen onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	7.917	7.498
<b>Totaal langlopende schulden</b>	<b>89.530</b>	<b>83.223</b>
<b>Totaal passiva exclusief kortlopende schulden</b>	<b>102.702</b>	<b>96.422</b>
<b>8.0 Kortlopende schulden</b>		
8.1 Schulden aan kredietinstellingen	612	14.739
8.2 Schulden aan leveranciers	409	305
8.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen	353	128
8.4 Schulden ter zake van pensioenen	0	0
8.5 Overige schulden	11	63
8.6 Overlopende passiva	1.666	1.611
<b>Totaal kortlopende schulden</b>	<b>3.051</b>	<b>16.846</b>
<b>Totaal kortlopende schulden</b>	<b>3.051</b>	<b>16.846</b>
<b>Totaal generaal</b>	<b>105.753</b>	<b>113.268</b>

### 3. WINST- EN VERLIESREKENING

Bedragen in € 1.000	2015	2014
<b>9.0 Bedrijfsopbrengsten</b>		
9.1 Huuropbrengsten	10.402	10.170
9.2 Opbrengsten servicecontracten	214	204
9.3 Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	1.415	779
9.4 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	158	-39
9.5 Overige opbrengsten	49	31
<b>Totaal bedrijfsopbrengsten</b>	<b>12.238</b>	<b>11.145</b>
<b>10.0 Bedrijfslasten</b>		
10.1 Afschrijving vastgoedportefeuille	2.425	2.368
10.2 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	1.060	-890
10.3 Lonen en salarissen	550	622
10.4 Sociale lasten	84	58
10.5 Pensioenlasten	105	85
10.6 Onderhoudslasten	1.647	1.144
10.7 Leefbaarheid	19	17
10.8 Lasten servicecontracten	214	204
10.9 Overige bedrijfslasten	2.283	2.615
<b>Totaal bedrijfslasten</b>	<b>8.387</b>	<b>6.223</b>
<b>Bedrijfsresultaat</b>	<b>3.851</b>	<b>4.922</b>
11.1 Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	59	72
11.2 Rentelasten en soortgelijke onkosten	-3.556	-3.685
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>-3.497</b>	<b>-3.613</b>
<b>Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belasting</b>	<b>354</b>	<b>1.309</b>
12.1 Belastingen buitengewoon resultaat	-39	-44
12.2 Resultaat deelneming	-342	-36
<b>Resultaat na belastingen</b>	<b>-27</b>	<b>1.229</b>

#### 4. KASSTROOMOVERZICHT

<i>Bedragen x € 1.000</i>	2015	2014
Huren	10.592	10.286
Vergoedingen servicecontracten	240	239
Overheidsontvangsten	22	51
Overige bedrijfsontvangsten	16	25
Rente ontvangsten	20	36
<b>Ontvangsten</b>	<b>10.890</b>	<b>10.637</b>
Personeelsuitgaven	799	845
Onderhoudsuitgaven	1.428	1.167
Uitgaven servicecontracten	260	201
Overige bedrijfsuitgaven	1.242	1.688
Rente uitgaven	3.645	3.754
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	959	1.130
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	15	20
Vennootschapsbelasting	0	-87
<b>Uitgaven</b>	<b>8.348</b>	<b>8.718</b>
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>2.542</b>	<b>1.919</b>
Verkoopontvangsten best. huur, woon- en niet woongelegenheden	1.488	969
Verkoopontvangsten woongelegenheden VOV	352	170
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegenheden	3.785	883
(Des)investeringsontvangsten overig	108	195
<b>Desinvesteringen mva</b>	<b>5.733</b>	<b>2.217</b>
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	146	110
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	0	0
Aankoop woongelegenheden VOV voor doorverkoop	305	159
Investeringen overig	278	457
Externe kosten bij verkoop	21	34
<b>Investeringen mva</b>	<b>750</b>	<b>760</b>
<b>Ontvangsten en uitgaven fva</b>	<b>-41</b>	<b>-100</b>
<b>Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten</b>	<b>4.942</b>	<b>1.357</b>
Nieuwe leningen	6.500	0
Aflossing geborgde leningen	-12.589	-2.533
Aflossing niet geborgde leningen	-2.150	-550
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>-8.239</b>	<b>-3.083</b>
<b>Mutatie liquide middelen</b>	<b>-755</b>	<b>193</b>
Liquide middelen per 1 januari	1.972	1.779
Liquide middelen per 31 december	1.217	1.972
<b>Mutatie liquide middelen</b>	<b>-755</b>	<b>193</b>

## 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), welke per 1 juli 2015 is vervangen door het vastgestelde Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV). 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 herrubricering 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 vof	Bouw Combinatie Nuenen B.V.
Plaats	Nuenen, Gerwen en Nederwetten	's-Hertogenbosch	Nuenen
Belang Helpt Elkander	100%	0%	0%
Belang Combibouw	0%	50%	20%
Eigen vermogen*	-487.077	1.145.808	271.331

\*) Ten aanzien van het vermogen van de rechtspersoon zoals hierboven opgenomen wordt opgemerkt dat dit het vermogen volgens de concept jaarrekeningen 2015 betreft. 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 2015 bedroeg deze grens een bedrag van € 710,68. 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 twee opslagruimten die verhuurd worden.

Het beleid van Helpt Elkander is er op gericht de sociale vastgoedportefeuille aan te houden voor de doelgroep van beleid. Daarmee kwalificeert Helpt Elkander zich als vastgoedbeheerder en is de bedrijfswaarde de basis voor de invulling van de actuele waarde. Het sociaal vastgoed

in exploitatie wordt gewaardeerd tegen historische kostprijs. De afschrijvingen zijn berekend volgens het lineaire systeem. Op de verkrijgingsprijs van grond wordt niet afgeschreven.

## Bedrijfswaarde

Bij de bedrijfswaardeberekening zijn onderstaande uitgangspunten opgenomen waarbij aansluiting is gezocht bij de richtlijnen die door het WSW zijn uitgegeven. Tevens is aansluiting gezocht bij de parameters die Helpt Elkander heeft gehanteerd bij de jaarrekening 2014.

	2015	2014
<b>Disconteringsvoet</b>	5,00%	5,25%
<b>Huurstijging</b>		
jaar 1 t/m 5	3,00%	3,00%
Jaar 6 en verder	2,00%	2,00%
<b>Huurderving</b>	1,20%	1,20%
<b>Lastenstijging</b>		
Jaar 1 t/m 5	2,50%	2,50%
Vanaf jaar 6	2,50%	3,00%
<b>Stijging onderhoud</b>		
Jaar 1 t/m 5	2,50%	2,50%
Vanaf jaar 6	2,50%	3,00%
<b>Onderhoudskosten</b>		
Planmatig onderhoud, per complex op basis MJOB	MJOB	MJOB
Niet planmatig onderhoud per jaar/per vhe	275,00	275,00
<b>Overige variabele lasten</b>		
Tarief verhuurdersheffing per € 1.000 WOZ	4,91	4,49
Tarief ozb-belasting per € 1.000 WOZ	1,85	1,75
Tarief verzekering per € 1.000 WOZ	0,19	0,25
Overige var. bedrijfslasten per jaar (x € 1.000)	1.622	1.443
<b>Restwaarde</b>		
Waarde grond, per m <sup>2</sup> (excl. BTW)	300,00	300,00
Oprenting grond	2,00%	2,00%
Sloop- en verhuiskosten	8.000,00	8.000,00
<b>Afschrijvingstermijnen</b>		
Casco	50 jaar	50 jaar
Installaties	15 jaar	15 jaar
Inrichtingskosten	5 jaar	5 jaar
Minimale restant levensduur van de vhe's	15 jaar	15 jaar
Op grond wordt niet afgeschreven		

## 1.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Dit betreffen complexen in aanbouw die worden gewaardeerd tegen uitgaafprijzen onder aftrek van een bijzondere waardevermindering uit hoofde van te dekken stichtingskosten. Indien de bijzondere waardevermindering hoger is dan de waarde van de onroerende zaken in

ontwikkeling, dan wordt de onroerende zaak op nihil gewaardeerd en wordt een voorziening aan de creditzijde van de balans opgenomen.

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

### **1.3 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie**

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

## **2.0 Vastgoedbeleggingen**

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

### **2.1 Commercieel vastgoed in exploitatie**

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

### **2.2 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 de regeling 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 2015 hebben plaatsgevonden.

### **3.0 Financiële vaste activa**

#### **3.1 Deelnemingen**

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**

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 zijn de laatste bijdragen ontvangen.

### **4.1 Voorraden**

#### **4.1.1 Vastgoed bestemd voor verkoop**

Vastgoed bestemd voor verkoop betreft de voorraad woningen (opgeleverd en nog niet verkocht dan wel teruggekochte en nog niet doorverkochte woningen VOV) 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**

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

#### **8.0 Kortlopende schulden**

De kortlopende schulden worden gewaardeerd tegen de nominale waarde.

## 5.2 Grondslagen voor bepaling van het resultaat

### Algemeen

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

### 9.0 Bedrijfsopbrengsten

#### 9.1 Huuropbrengsten

De opbrengsten betreffen de op het boekjaar betrekking hebbende netto huren (excl. de opbrengsten servicecontracten) na aftrek van huurderiving. De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor het verslagjaar 2015 bedroeg dit maximumpercentage:

- 2,5%: 1,0% inflatie + 1,5% opslag voor inkomens tot en met € 34.229,-
- 3,0%: 1,0% inflatie + 2,0% opslag voor inkomens tussen € 34.229,- en € 43.786,- en
- 5,0%: 1,0% inflatie + 4,0% opslag voor hogere inkomens.

Het peiljaar voor de inkomenstoets bedroeg 2013.

#### 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 de doorberekende loonkosten, vergoeding bemiddeling woningzoekenden en diverse overige opbrengsten verantwoord.

## **10.0 Bedrijfslasten**

### **10.1 Afschrijving (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille**

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

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

### **10.2 Overige waardeveranderingen immateriële vaste activa en vastgoedportefeuille**

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

### **10.3 Lonen en salarissen**

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

### **10.4 Sociale lasten**

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

### **10.5 Pensioenlasten**

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

### **10.6 Onderhoudslasten**

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen onderhoudslasten verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet uit de balans blijvende verplichtingen. Het klachten- en mutatieonderhoud heeft betrekking op de kosten van derden en de kosten van het materiaalverbruik door de onderhoudsmedewerker. In de winst- en verliesrekening zijn de personeelskosten van de onderhoudsmedewerker opgenomen onder salarissen en sociale lasten. De kosten van de bedrijfsauto gebruikt bij de onderhoudswerkzaamheden zijn opgenomen onder overige algemene kosten.

### **10.7 Leefbaarheid**

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

### **10.8 Lasten servicecontracten**

De lasten van de door de huurders en bewoners gemaakte servicekosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten. 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. De definitieve aanslag vennootschapsbelasting 2013 is overeenkomstig de ingediende aangifte opgelegd.

### **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 toekomende 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 investeringsactiviteiten en kasstromen uit financieringsactiviteiten. De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen zoals contanten en saldi bij bankrekeningen.

## 6. TOELICHTING OP DE BALANS

### 1.0 Materiële vaste activa

	1.1 Sociaal vastgoed in expl.	1.2 Vastgoed in ontw. bestemd voor eigen expl.	1.3 Onroerende en roerende zaken tdv de expl.	Totaal
<b>1 januari 2015</b>				
Cum. verkrijgings- of vervaardigingsprijs	103.813	4.892	2.137	110.842
Cum. herwaarderingen	-7.690			-7.690
Cum. afschrijvingen + waardeveranderingen	-18.362		-208	-18.570
<b>Boekwaarde per 1 januari 2015</b>	<b>77.761</b>	<b>4.892</b>	<b>1.929</b>	<b>84.582</b>
<b>Mutaties</b>				
Investeringen	21	145	58	224
Desinvesteringen	-178		-45	-223
Afschrijvingen + waardeveranderingen	-2.663		-105	-2.768
Herrubricering	1.522	-1.222		300
Herwaarderingen	902			902
<b>Totaal mutaties 2015</b>	<b>-396</b>	<b>-1.077</b>	<b>-92</b>	<b>-1.565</b>
<b>31 december 2015</b>				
Cum. verkrijgings- of vervaardigingsprijs	105.178	3.815	2.150	111.143
Cum. herwaarderingen	-6.788			-6.788
Cum. afschrijvingen + waardeveranderingen	-21.025		-313	-21.338
<b>Boekwaarde per 31 december 2015</b>	<b>77.365</b>	<b>3.815</b>	<b>1.837</b>	<b>83.017</b>

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 2015 resteert een saldo ad € 6.788.000 van afgeboekte onrendabele toppen. De specificatie per complex is als volgt:

Project	Oorspr.	Saldo	Afschrijv.	Correctie	Correctie	Saldo
<i>Bedragen x € 1.000</i>	ORT	1-1-2015	2015	2015	vrg.jaren	31-12-2015
Zr. Celinehof	0	68	-2	-2	0	64
Claushof	1.493	989	-21	-451	-46	471
Laan van Nuenhem	1.500	1.288	-27	-232	-64	965
't Oog van Nuenen	1.240	850	-17	-776	-57	0
Jo v Dijkhof	5.029	4.480	-93	1.103	-202	5.288
Jan v Oosterhouthof	890	0	0	0	0	0
Mickersland	1.360	12	0	0	-12	0
De Koppel	720	3	0	0	-3	0
<b>Totaal</b>	<b>12.233</b>	<b>7.690</b>	<b>-160</b>	<b>-358</b>	<b>-384</b>	<b>6.788</b>

	<u>31-12-2015</u>	<u>31-12-2014</u>
	<i>x € 1.000</i>	<i>x € 1.000</i>
<u>De WOZ-waarde van het sociaal vastgoed in exploitatie is:</u>		
Totaal vastgoedbezit	236.590	237.016
Totaal niet-Daeb (vastgoedbeleggingen)	<u>5.869</u>	<u>6.398</u>
Totaal Daeb	230.721	230.618
<u>De bedrijfswaarde van het sociaal vastgoed in exploitatie is:</u>		
Totaal vastgoedbezit	137.793	137.669
Totaal niet-Daeb (vastgoedbeleggingen)	<u>6.446</u>	<u>6.169</u>
Totaal Daeb	131.347	131.500
Daeb - Woningen	105.685	101.809
Daeb - Niet woongelegenheden	25.662	29.691

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.

<b>Specificatie onderdelen bedrijfswaarde</b>	<b>Mutatie 2015</b>		
Huren	3.026	184.663	181.637
Huurderving	43	-1.835	-1.878
Huurontvangsten	3.069	182.828	179.759
Verkoopontvangsten	-1.565	2.198	3.763
Lonen en salarissen	-930	9.565	8.635
Sociale lasten	16	1.573	1.589
Pensioenlasten	-1	1.727	1.726
Verhuurdersheffing	1.203	14.520	15.723
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-2	326	324
Overige bedrijfslasten	-771	21.839	21.068
Reparatieonderhoud	125	4.855	4.980
Mutatieonderhoud	36	1.749	1.785
Planmatig onderhoud	-2.060	23.440	21.380
Investerings	-189	189	0
Totale lasten	-2.573	79.783	77.210
Restwaarde	916	26.104	25.188
<b>Bedrijfswaarde</b>	<b>-153</b>	<b>131.347</b>	<b>131.500</b>
Autonome ontwikkeling	1.980		
Voorraadmutaties	-509		
Parameterwijzigingen	-5.060		
Niveauijzigingen	5.366		

### 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 2015 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

	Commercieel vastgoed in expl.	Woningen VOV	Totaal
<b>1 januari 2015</b>			
Cum. verkrijgings- of vervaardigingsprijs	6.137	7.978	14.115
Cum. herwaarderingen	-247	-632	-879
Cum. afschrijvingen + waardeveranderingen	347		347
<b>Boekwaarde per 1 januari 2015</b>	<b>6.237</b>	<b>7.346</b>	<b>13.583</b>
<b>Mutaties</b>			
Investeringen	0		0
Desinvesteringen	-17		-17
Afschrijvingen + waardeveranderingen	-1.387		-1.387
Herrubricering	-300		-300
Herwaarderingen	-1	524	523
<b>Totaal mutaties 2015</b>	<b>-1.705</b>	<b>524</b>	<b>-1.181</b>
<b>31 december 2015</b>			
Cum. verkrijgings- of vervaardigingsprijs	5.820	7.978	13.798
Cum. herwaarderingen	-248	-108	-356
Cum. afschrijvingen + waardeveranderingen	-1.040		-1.040
<b>Boekwaarde per 31 december 2015</b>	<b>4.532</b>	<b>7.870</b>	<b>12.402</b>

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 2015 resteert een saldo ad € 248.000 van afgeboekte onrendabele toppen. De specificatie per complex is als volgt:

Project	Oorspr.	Saldo	Afschrijv.	Correctie	Correctie	Saldo
<i>Bedragen x € 1.000</i>	ORT	1-1-2015	2015	2015	vrg.jaren	31-12-2015
18 parkeerplaatsen	0	102	0	-50	143	195
10 garages	0	63	0	0	-63	0
Berkenbos	0	59	0	0	-59	0
Popstation	0	23	0	0	-23	0
Van Goghstraat 3a	0	0	0	53	0	53
Claushof	107	0	0	0	0	0
<b>Totaal</b>	<b>107</b>	<b>247</b>	<b>0</b>	<b>3</b>	<b>-2</b>	<b>248</b>

	<u>31-12-2015</u>	<u>31-12-2014</u>
	<i>x € 1.000</i>	<i>x € 1.000</i>
De WOZ-waarde van het commercieel vastgoed in exploitatie	5.869	6.398
<u>De bedrijfswaarde van het commercieel vastgoed in exploitatie is:</u>		
Niet-Daeb - Woningen	3.204	3.327
Niet-Daeb - Niet woongelegenheden	<u>3.236</u>	<u>2.842</u>
Totaal niet-Daeb	6.446	6.169

<b>Specificatie onderdelen bedrijfswaarde</b>	<b>Mutatie 2015</b>		
Huren	85	8.008	7.923
Huurderiving	35	-60	-95
Huurontvangsten	120	7.948	7.828
Lonen en salarissen	-19	342	323
Sociale lasten	4	56	60
Pensioenlasten	3	62	65
Verhuurdersheffing	0	0	0
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	0	11	11
Overige bedrijfslasten	165	640	805
Reparatieonderhoud	38	153	191
Mutatieonderhoud	43	33	76
Planmatig onderhoud	-77	650	573
Investeringen	-8	8	0
Totale lasten	149	1.955	2.104
Restwaarde	8	453	445
<b>Bedrijfswaarde</b>	<b>277</b>	<b>6.446</b>	<b>6.169</b>
Autonome ontwikkeling	-51		
Voorraadmutaties	27		
Parameterwijzigingen	318		
Niveauwijzigingen	-17		

### 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 2015 ofwel de herwaardering 2015 heeft plaatsgevonden op basis van de gemiddelde waardeontwikkeling, welke is bepaald aan de hand van vijf recente taxaties. In 2015 zijn twee woningen daadwerkelijk teruggekocht en weer (door)verkocht.

	31-12-2015	31-12-2014
	<i>x € 1.000</i>	<i>x € 1.000</i>
<b>3.0 Financiële vaste activa</b>		
<b>3.1 Andere deelnemingen</b>		
Aandelenkapitaal Combibouw Nuenen B.V.	18	18
Cumulatieve mutatie	-505	-163
<b>Subtotaal 31 december</b>	<b>-487</b>	<b>-145</b>
Voorziening lening	487	145
<b>Saldo 31 december</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

De deelneming is gewaardeerd tegen de netto vermogenswaarde per ultimo 2015. Van de deelneming bedraagt het resultaat over 2015 een verlies van € 342k.

<b>3.2 Latente belastingvorderingen</b>		
Saldo 1 januari	298	342
Mutatie	-39	-44
<b>Saldo 31 december</b>	<b>259</b>	<b>298</b>

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

<b>3.3 Leningen u/g Combibouw Nuenen B.V.</b>		
Saldo 1 januari	1.036	865
Mutatie	41	171
<b>Subtotaal 31 december</b>	<b>1.077</b>	<b>1.036</b>
Af: saldo voorziening lening u/g combibouw nuenen bv	-487	-145
<b>Saldo 31 december</b>	<b>590</b>	<b>891</b>

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 2015 is gevolg van een extra aflossing op een geldlening.

<b>3.4 Te vorderen BWS-subsidies</b>		
Saldo 1 januari	21	71
Vermeerdering rente	0	1
Aflossing	-21	-51
<b>Saldo 31 december</b>	<b>0</b>	<b>21</b>

31-12-2015 31-12-2014  
x € 1.000 x € 1.000

## Vlottende activa

### 4.0 Voorraden

De voorraden bestaan uit vastgoed bestemd voor de verkoop.

**4.1.1 Vastgoed bestemd voor de verkoop** **7.625** **11.009**

<i>Bedragen x € 1.000</i>		
<b>1 januari</b>		
Cum. verkrijgings- of vervaardigingsprijs	13.700	14.154
Cum. waardeveranderingen	-2.691	0
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>	<b>11.009</b>	<b>14.154</b>
<b>Mutaties</b>		
Investeringen	269	60
Desinvesteringen	-3.590	-1.168
Herrubricering	0	654
Waardeveranderingen	-63	-2.691
<b>Totaal mutaties</b>	<b>-3.384</b>	<b>-3.145</b>
<b>31 december</b>		
Cum. verkrijgings- of vervaardigingsprijs	10.253	13.700
Cum. waardeveranderingen	-2.628	-2.691
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>7.625</b>	<b>11.009</b>

#### Specificatie voorraad vastgoed bestemd voor de verkoop

3 commerciële ruimten Berg (nog twee)  
8 koopappartementen Berg (nog vier)  
13 koopappartementen Berg (nog vier)  
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** **0** **5**



	<u>31-12-2015</u>	<u>31-12-2014</u>
	<i>x € 1.000</i>	<i>x € 1.000</i>
<b>4.3 Vorderingen</b>		
4.3.1 Huurdebiteuren	92	77
4.3.2 Gemeente Nuenen	17	102
4.3.3 Belastingen	6	6
4.3.4 Overige vorderingen	378	612
4.3.5 Overlopende activa	150	110
<b>Totaal vorderingen</b>	<b>643</b>	<b>907</b>

#### 4.3.1 Huurdebiteuren

Huidige huurders	68	48
Vertrokken huurders	31	40
Niet vervallen betalingsregelingen	27	17
1e Verhuurnota	2	3
WSNP	3	0
Saldo voorziening dubieuze debiteuren	-39	-31
<b>Saldo huurdebiteuren</b>	<b>92</b>	<b>77</b>

De achterstand huidige huurders eind 2015 is 0,65%, waarvan huurachterstand 0,51% van de bruto jaarhuur (2014: 0,47%).

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

Saldo per 1 januari	31	42
Dotatie ten laste van de exploitatie	24	14
Afgeboekte oninbare posten	-16	-25
Saldo per 31 december	39	31

<b>4.3.2 Gemeente Nuenen</b>	<b>17</b>	<b>102</b>
<b>4.3.3 Belastingen</b>	<b>6</b>	<b>6</b>
<b>4.3.4 Overige vorderingen</b>	<b>378</b>	<b>612</b>
<b>4.3.5 Overlopende activa</b>	<b>150</b>	<b>110</b>
<b>4.4 Liquide middelen</b>	<b>1.217</b>	<b>1.972</b>

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

	31-12-2015 <i>x € 1.000</i>	31-12-2014 <i>x € 1.000</i>
<b>5.0 Eigen vermogen</b>		
<i>Overige reserve</i>		
Saldo 1 januari	13.179	11.953
Resultaat boekjaar	-14	1.226
<b>Saldo 31 december overige reserve</b>	<b>13.165</b>	<b>13.179</b>
<i>Verenigingsreserve</i>		
Saldo 1 januari	20	17
Resultaat boekjaar	-13	3
<b>Saldo 31 december verenigingsreserve</b>	<b>7</b>	<b>20</b>
<b>Totaal eigen vermogen</b>	<b>13.172</b>	<b>13.199</b>

## 7.0 Langlopende schulden

### 7.1 Leningen

Saldo langlopende schulden per 1 januari	90.464	93.547
Opgenomen leningen	6.500	0
Afgeleest in het jaar	-14.739	-3.083
<b>Schuld 31 december</b>	<b>82.225</b>	<b>90.464</b>
Naar kortlopende schulden aflossing Gem. Nuenen	-0	-2.150
Naar kortlopende schulden eindaflossing	-0	-12.000
Naar kortlopende schulden reguliere aflossing	-612	-589
	-612	-14.739
<b>Saldo langlopende schulden 31 december</b>	<b>81.613</b>	<b>75.725</b>
Leningen overheid	10.923	11.245
Leningen kredietinstellingen	70.690	64.480
<b>Saldo 31 december</b>	<b>81.613</b>	<b>75.725</b>

De gemiddelde rentevoet van de leningen bedraagt 4,20% (2014: 4,23%).

Alle leningen zijn gegarandeerd door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw of door de gemeente Nuenen. Twee leningen van 3,5 miljoen euro zijn niet geborgd.

<i>Resterende looptijd</i>	<i>aantal</i>	<i>bedrag</i>	<i>rentepercentage</i>	<i>aantal</i>	<i>bedrag</i>
van 1 tot 5 jaar	4	24.300	van 0,0% tot 3,0%	2	7.166
van 5 tot 10 jaar	4	17.253	van 3,0% tot 3,5%	3	5.445
van 10 tot 15 jaar	0	0	van 3,5% tot 4,0%	4	17.949
van 15 tot 20 jaar	5	10.111	van 4,0% tot 4,5%	5	32.100
van 20 jaar en langer	4	29.949	van 4,5% tot 5,0%	3	18.953
	<b>17</b>	<b>81.613</b>		<b>17</b>	<b>81.613</b>

### 7.2 Verplichtingen onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Saldo 1 januari	7.498	7.180
Mutaties op- en afwaarderingen in verslagjaar	419	318
<b>Saldo 31 december</b>	<b>7.917</b>	<b>7.498</b>

	<u>31-12-2015</u>	<u>31-12-2014</u>
	<i>x € 1.000</i>	<i>x € 1.000</i>
<b>8.0 Kortlopende schulden</b>		
<b>8.1 Schulden aan kredietinstellingen</b>		
Aflossing langlopende lening	0	12.000
Aflossing gemeentelijke kasgeldlening	0	2.150
Aflossing leningen regulier	612	589
<b>Totaal</b>	<b>612</b>	<b>14.739</b>
De kredietfaciliteit bij ING bedraagt € 800.000 per 31 december 2015.		
<b>8.2 Schulden aan leveranciers</b>		
Handelscrediteuren	409	305
<b>Totaal</b>	<b>409</b>	<b>305</b>
<b>8.3 Belastingen en premies sociale verzekering</b>		
Omzetbelasting december	331	102
Loonbelasting	22	26
<b>Totaal</b>	<b>353</b>	<b>128</b>
<b>8.4 Schulden ter zake van pensioenen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>8.5 Overige schulden</b>	<b>11</b>	<b>63</b>
<b>8.6 Overlopende passiva</b>		
Nog niet vervallen rente van geldleningen	1.368	1.452
Vooruit ontvangen huur	240	125
Te verreken servicekosten	20	34
Overige overlopende passiva	38	0
<b>Totaal</b>	<b>1.666</b>	<b>1.611</b>

## 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 € 75.224.561. De obligatieverplichting is derhalve € 2.896.145.

### **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 gewijzigde 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. Omdat een eerder juridisch traject niet tot de gewenste oplossing leidde is medio 2015 besloten tot mediation. Gezamenlijk is een mediator benoemd en onder zijn leiding heeft in het najaar een aantal gesprekken plaatsgevonden. Eind 2015 heeft dit nog niet geleid tot overeenstemming maar in februari 2016 is op hoofdlijnen overeenstemming bereikt, waarbij het uitgangspunt is dat de verdere uitwerking hiervan moet nog plaatsvinden.

### **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 een overeenkomst opgemaakt ten tijde van het verwerven van gronden ten behoeve van een reeds gerealiseerd koopproject aan de Berg te Nuenen. Sinds oktober 2015 ligt er een arrest van de rechtbank met betrekking tot deze zaak. In dat arrest krijgt Helpt Elkander op een groot aantal onderdelen gelijk. Doordat delen van het onroerend goed waar de uitspraak betrekking op heeft inmiddels verkocht zijn, is op grond van deze uitspraak vervangend aanbod gedaan. Tot op heden heeft dat nog niet tot overeenstemming geleid. Helpt Elkander is inmiddels opnieuw gedagvaard, waardoor Helpt Elkander wederom in afwachting is van verdere juridische afwikkeling. Mogelijkerwijs komt er nog een vordering van schadeloosstelling

### **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 € 3.054.380 (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 2015 niet. Derhalve is ultimo 2015 geen voorziening gevormd.

In december 2015 bedroeg de afgeronde dekkingsgraad van SPW 109% (2014: 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 2015 bedraagt het budget € 18.100 (2014: € 12.300).

### **Planmatig onderhoud**

Woningbouwvereniging Helpt Elkander is ten behoeve van uit te voeren werkzaamheden met betrekking tot planmatig onderhoud per ultimo 2015 verplichtingen aangegaan ter grootte van € 117.000 (2014: € 55.000).

### **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

	2015 <i>x € 1.000</i>	2014 <i>x € 1.000</i>
<b>9.0 Bedrijfsopbrengsten</b>		
<b>9.1 Huuropbrengsten</b>		
<i>Huuropbrengsten sociaal vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	8.490	8.212
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	1.659	1.722
Subtotaal bruto huuropbrengsten sociaal vastgoed in expl.	10.149	9.934
Af: huurderiving wegens leegstand	26	53
Af: huurderiving wegens oninbaarheid	21	22
Subtotaal netto huuropbrengsten sociaal vastgoed in expl.	10.102	9.859
<i>Huuropbrengsten commercieel vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	171	183
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	135	129
Subtotaal bruto huuropbrengsten commercieel vastgoed in expl.	306	312
Af: huurderiving wegens leegstand	6	1
Subtotaal netto huuropbrengsten commercieel vastgoed in expl.	300	311
<b>Totaal huuropbrengsten</b>	<b>10.402</b>	<b>10.170</b>

Specificatie van de stijging van de bruto huren ten opzichte van 2014 is als volgt:

Reguliere huurverhoging + huurharmonisatie	250	333
Bij: In exploitatie nemen van vhe's	7	0
Af: Uit exploitatie nemen van vhe's	-42	-32
Af: opgezegde leslokalen	-6	-62
Totaal mutatie bruto huuropbrengsten vastgoed in exploitatie	209	239

### Toelichting op de specificatie huurstijging

Percentage gemiddelde reguliere huurverhoging	2,71%	4,24%
Aantallen in exploitatie genomen vhe's (nieuwbouw e.a.)	2	0
Aantallen uit exploitatie genomen vhe's (verkoop/sloop)	-12	-9
Aantallen opgezegde leslokalen	-1	-12

In 2015 zijn twee woningen in exploitatie genomen als gevolg van herrubricering (deze twee woningen zijn in het verleden aangekocht geweest voor herontwikkeling).

### **9.2. Opbrengsten servicecontracten**

Overige goederen, levering en diensten	239	239
Te verrekenen resultaten servicecontracten	-25	-35
<b>Totaal opbrengsten servicecontracten</b>	<b>214</b>	<b>204</b>

Opbrengsten van servicecontracten zijn bedragen die huurders betalen boven de kale huurprijs voor o.a. glasbewassing, water- en elektraverbruik voor centrale ruimten. De vergoeding is gebaseerd op de geraamde kosten en wordt jaarlijks, indien noodzakelijk, aangepast. Deze post is gelijk aan paragraaf 10.8 en is budgetneutraal.

	2015 <i>x € 1.000</i>	2014 <i>x € 1.000</i>
<b>9.3 Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille</b>		
<i>Verkoopopbrengsten sociaal vastgoed</i>		
Opbrengst verkopen bestaand bezit	1.488	1.164
Af: direct toerekenbare kosten	-13	-31
Af: boekwaarde	-87	-239
<b>Subtotaal verkoopresultaat sociaal vastgoed</b>	<b>1.388</b>	<b>894</b>
<i>Verkoopopbrengsten commercieel vastgoed</i>		
Opbrengst verkopen projecten	3.590	1.080
Af: vervaardigingskosten projecten	-3.565	-1.265
Bij/af: resultaatneming op projecten	13	97
Verkoopresultaat projecten	38	-88
Resultaat terugkoop VOV	-7	-24
Af: verkoopkosten VOV	-4	-3
<b>Subtotaal verkoopresultaat commercieel vastgoed</b>	<b>27</b>	<b>-115</b>
<b>Totaal netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille</b>	<b>1.415</b>	<b>779</b>

#### Sociaal vastgoed

In 2015 zijn negen sociale huurwoningen verkocht (in 2014 zes).

#### Commercieel vastgoed

In 2015 zijn zeven koopwoningen aan de Eeneind, tien koopappartementen en één commerciële ruimte inclusief drie parkeerplaatsen aan de Berg verkocht (in 2014 drie koopwoningen en drie koopappartementen). Bovendien zijn twee woningen, welke verkocht waren onder voorwaarden, teruggekocht en doorverkocht.

#### **9.4 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

Niet gerealiseerde waardeverandering VOV	502	270
Waardeverandering terugkoopverplichting VOV	-344	-309
<b>Totaal overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>158</b>	<b>-39</b>

De taxaties in 2015 verklaren een stijging van de waarde vastgoedportefeuille.

#### **9.5 Overige opbrengsten**

Doorberekende loonkosten	25	20
Diverse overige opbrengsten	24	11
<b>Totaal overige opbrengsten</b>	<b>49</b>	<b>31</b>



	2015 <i>x € 1.000</i>	2014 <i>x € 1.000</i>
<b>10.0 Bedrijfslasten</b>		
<b>10.1 Afschrijving vastgoedportefeuille</b>		
Sociaal vastgoed	1.541	1.538
Maatschappelijk vastgoed	635	601
Vastgoedbeleggingen	116	114
Onroerende en roerende goederen t.d.v. exploitatie	134	115
<b>Totaal afschrijving vastgoedportefeuille</b>	<b>2.425</b>	<b>2.368</b>

### 10.2 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

In 2015 zijn de volgende waardeveranderingen ten laste van het resultaat gebracht:

<i>Materiele vaste activa</i>		
Herwaarderingen	-742	-2.001
Waardeveranderingen	0	49
Subtotaal materiele vaste activa	-742	-1.952
<i>Vastgoedbeleggingen</i>		
Herwaarderingen	1	-93
waardeveranderingen	1.738	-1.536
Subtotaal vastgoedbeleggingen	1.739	-1.629
<i>Voorraden</i>		
Waardeveranderingen	63	2.691
<b>Totaal overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>1.060</b>	<b>-890</b>

<b>10.3 Lonen en salarissen</b>	<b>550</b>	<b>622</b>
---------------------------------	------------	------------

Op 31 december 2015 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 formatieplaatsen volgens onderstaande specificatie.

Directie	1,00	1,00
Beleid	1,40	1,40
Financiële administratie	3,00	3,00
Vastgoed	2,00	1,60
Woondiensten	3,00	3,00
<b>Totaal lonen en salarissen</b>	<b>10,40</b>	<b>10,00</b>

### Wet Normering Topinkomens

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

	<u>2015</u> <i>x € 1.000</i>	<u>2014</u> <i>x € 1.000</i>
<b>10.4 Sociale lasten</b>	<b>84</b>	<b>58</b>
<b>10.5 Pensioenlasten</b>	<b>105</b>	<b>85</b>
<b>10.6 Onderhoudslasten</b>		
Cyclisch	949	658
Niet cyclisch	698	486
<b>Totaal onderhoudslasten</b>	<b>1.647</b>	<b>1.144</b>

De onderhoudslasten zijn naar soort vastgoed te verdelen:

**Cyclisch**

Planmatig onderhoud	613	477
Contractenonderhoud	336	181

**Niet cyclisch**

Reparatieonderhoud	334	298
Mutatieonderhoud	364	188

<b>Totaal onderhoudslasten</b>	<b>1.647</b>	<b>1.144</b>
--------------------------------	--------------	--------------

<b>10.7 Leefbaarheid</b>	<b>19</b>	<b>17</b>
<b>10.8 Lasten servicecontracten</b>	<b>214</b>	<b>204</b>

*Deze post is gelijk aan paragraaf 9.2 en is budgetneutraal.*

	2015 <i>x € 1.000</i>	2014 <i>x € 1.000</i>
<b>10.9 Overige bedrijfslasten</b>		
<b>Beheerlasten</b>		
Overige personele lasten	132	279
Toezichtskosten	67	66
Huisvestingslasten	92	63
Automatiseringslasten	93	100
Vervoerslasten	14	9
PR- en communicatielasten	16	22
Accountantskosten	20	37
Advieskosten	191	213
Overige algemene kosten	168	87
<b>Subtotaal beheerlasten</b>	<b>793</b>	<b>876</b>
<b>Heffingen</b>		
Belastingen	456	512
Verzekeringen	41	58
Saneringsheffing	5	280
Verhuurdersheffing	954	850
<b>Subtotaal heffingen</b>	<b>1.456</b>	<b>1.700</b>
<b>Subtotaal overige exploitatielasten</b>	<b>34</b>	<b>39</b>
<b>Totaal overige bedrijfslasten</b>	<b>2.283</b>	<b>2.615</b>
<u>Specificatie accountantslasten</u>		
Controle van de jaarrekening vorig verslagjaar	0	10
Controle van de jaarrekening verslagjaar	20	21
Andere controleopdrachten	0	6
<b>Totaal accountslasten</b>	<b>20</b>	<b>37</b>

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

Raad van Toezicht	Functie	2015	2014
De heer J.H. Lagas	Voorzitter	0	6.852
De heer F.L. van den Bogaert	Lid RvT	0	6.857
De heer J.J.A. van den Oever	Lid RvT	0	6.852
Mevrouw M. Bongaerts	Voorzitter	10.379	673
Mevrouw R. Bevers	Lid RvT	6.941	450
De heer E. Rijnders	Lid RvT	6.863	450
De heer P.A. van Stipdonk	Lid RvT	3.432	0
<b>Totaal</b>		<b>27.615</b>	<b>22.134</b>

Het bezoldigingsmaximum voor leden en voorzitters van interne toezichthoudende organen bedraagt 10% respectievelijk 15% van het voor woningbouwvereniging Helpt Elkander geldende bezoldigingsmaximum van € 93.000, zijnde een bedrag van € 9.300 respectievelijk een bedrag van € 13.950 exclusief BTW. De bezoldiging van de huidige leden van de Raad van Toezicht voldoet aan dit bezoldigingsmaximum. Voor de gewezen leden van de Raad van Toezicht gold het overgangsrecht.

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

Bestuur	Functie	2015	2014
Mevrouw M.P.H. van Beijsterveldt-Niels	directeur-bestuurder	63.497	0
De heer P.A. van Stipdonk	Voorzitter	7.422	3.794
De heer Th.M. Schepers	Vicevoorzitter	8.320	3.794
De heer S.J. Bakker	Bestuurslid	7.044	2.669
<b>Totaal</b>		<b>86.283</b>	<b>10.257</b>

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.

Mevrouw M.P.H. van Beijsterveldt-Niels is met een fulltime dienstverband voor onbepaalde tijd in dienst als directeur. Vanaf per 23 juni 2015 is zij benoemd in de functie van directeur-bestuurder. Het jaarsalaris voor de directeur-bestuurder in 2015 bedroeg bruto € 114.523. 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-bestuurder 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 2015 in totaal € 21.349. Van Rijkswege is de Wet Normering Topinkomens (WNT) ingevoerd en in het kader van deze wet is een overgangsrecht van toepassing bij de directeur-bestuurder van Helpt Elkander.

	2015 <i>x € 1.000</i>	2014 <i>x € 1.000</i>
<b>11.1 Rentebaten en soortgelijke opbrengsten</b>		
Lening Combibouw	42	36
Overige rentebaten	13	25
Rentebaten rekeningcourant	3	8
BWS	1	3
<b>Totaal rentebaten en soortgelijke opbrengsten</b>	<b>59</b>	<b>72</b>
<b>11.2 Rentelasten en soortgelijke onkosten</b>		
Rente geldleningen	3.556	3.685
<b>12.1 Belastingen buitengewoon resultaat</b>		
Belastinglatentie disagio leningen verslagjaar	-39	-44

In de jaarrekening is over het boekjaar 2015 een last opgenomen als gevolg van het verloop van de actieve belastinglatentie. Er is géén last uit hoofde van de vennootschapsbelasting opgenomen, omdat de fiscaal adviseur aangegeven heeft dat er nog voldoende te verrekenen verliezen zijn om het belastbaar bedrag 2015 terug te brengen tot nihil.

<b>12.2 Resultaat deelneming</b>		
Combibouw Nuenen B.V.	-342	-36

## DEEL D: OVERIGE GEGEVENS

### **Controleverklaring**

De controleverklaring is hierna opgenomen.

### **Statutaire winstbestemmingsregeling**

In de statuten wordt de winstbestemmingsregeling niet specifiek genoemd.

### **Voorstel bestemming resultaat 2015**

Conform voorstel van de directie is het resultaat over 2015 ad € 27.000 negatief ten laste gebracht aan de Algemene Reserve.

### **Ondertekening**

Nuene d.d. 19 april 2016

M.P.H. van Beijsterveldt-Niels  
directeur-bestuurder

M.A.J. Bongaerts  
voorzitter RvT

E.S. Rijnders  
lid RvT

H.J.A.M. Bevers  
lid RvT