

Jaarverslag 2016

6 april 2017

INHOUDSOPGAVE

INLEIDING	7
DEEL A ALGEMEEN	8
1. ALGEMEEN	8
1.1 Helpt Elkander in 2016	8
1.2 Toekomstverwachting.....	8
2. STRATEGIE	9
2.1 Strategische meerjarenvisie.....	9
2.2 Ambities en plannen	10
Deel B VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG	11
1. BETAALBAARHEID EN BESCHIKBAARHEID	11
1.1 Transformatie portefeuille	11
1.2 Verkoop.....	12
1.3 Beschikbaarheid	13
1.4 Huisvesting bijzondere doelgroepen	16
1.5 Betaalbaarheid	17
2. KWALITEIT VAN HET BEZIT	19
2.1 Onderhoud	19
2.2 Duurzaamheid en energielabels.....	20
2.3 Individuele woningverbetering	21
3. HUURDERS DICHTERBIJ EN OOG VOOR DE WOONOMGEVING	22
3.1 Overleg huurders.....	22
3.2 Gebiedsontwikkeling.....	24
3.3 Sociaal-maatschappelijk netwerk.....	24
4. FINANCIËLE CONTINUÏTEIT	26
4.1 Algemeen	26
4.2 Jaarresultaat.....	28
4.3 Treasury.....	29
4.4 Financiële graadmeters.....	29
4.5 Besluit deelnemingen en verbindingen	30
4.6 Vennootschapsbelasting	30
4.7 Risicomanagement.....	30

5.	PROACTIEVE SAMENWERKING MET GEMEENTE EN IN DE REGIO	32
5.1	In gesprek met de gemeente	32
5.2	Samenwerking in de regio.....	34
6.	ORGANISATIE ZAKELIJK EN VRIENDELIJK	37
6.1	Organisatieontwikkeling	37
6.2	Organisatie	38
6.3	Klachten.....	40
6.4	Dienstverlening	40
6.5	Bestuur	41
DEEL C	VERSLAG RAAD VAN TOEZICHT	43
1.	INLEIDING.....	43
2.	VISIE OP TOEZICHT EN STURING	43
2.1	Actuele situatie met betrekking tot toezicht en toetsing	43
2.2	Governancecode	43
2.3	Implementatie van governance in het verslagjaar.....	43
3.	VERSLAG VANUIT TOEZICHTHOUDENDE ROL	44
3.1	Toezicht op strategie.....	44
3.2	Toezicht op financiële en operationele prestaties.....	44
3.3	Toezicht op volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties.....	45
3.4	Toezicht op stakeholderdialoog	45
3.5	Toezicht op risicobeheersing.....	45
3.6	Toezicht op verbindingen.....	45
3.7	Opdrachtgeverschap externe auditor	46
3.8	Invulling werkgeversrol voor bestuur	46
3.9	Organisatiecultuur en integriteit.....	47
3.10	Conclusies werkgeversrol.....	47
4.	OVER DE RAAD VAN TOEZICHT	47
4.1	Samenstelling	47
4.2	Functioneren	48
4.3	Bezoldiging	50
4.4	Vergaderingen, overig.....	51
5.	TOT SLOT	53
5.1	Vooruitblik.....	53
5.2	Dankwoord.....	53

5.3	Slotverklaring	53
DEEL D	JAARREKENING	54
1.	KENGETALLEN	54
1.1	Berekeningswijze kengetallen financiële continuïteit	55
1.2	Definities kengetallen financiële continuïteit	57
2.	BALANS (VÓÓR RESULTAATBESTEMMING)	58
3.	WINST- EN VERLIESREKENING	60
4.	KASTROOMOVERZICHT	61
5.	GRONDSLAGEN VAN WAARDERING EN RESULTAATBEPALING	62
5.1	Grondslagen voor waardering van activa en passiva	65
5.2	Grondslagen voor bepaling van het resultaat	74
5.3	Grondslagen voor het kasstroomoverzicht	79
6.	TOELICHTING OP DE BALANS	80
7.	TOELICHTING OP DE WINST-EN VERLIESREKENING	93
DEEL E	OVERIGE GEGEVENS	99

INLEIDING

Eind 2015 hebben we ons nieuwe ondernemingsplan 2016 t/m 2018 'Samen vooruit' (hierna ondernemingsplan) opgeleverd. Een plan met volop ambities en voornemens die inspelen op de snel veranderende omgeving waar we mee te maken hebben. 2016 was het eerste jaar van deze beleidsplanperiode en we zijn er in geslaagd een groot deel van onze voornemens te realiseren. Daarover leest u meer in dit jaarverslag.

Begin 2016 bereikten we een akkoord op hoofdlijnen met de gemeente Nuenen over de afwikkeling van de prestatieafspraken 2007-2012 en een aantal daarmee samenhangende overeenkomsten. Dit akkoord op hoofdlijnen is in de loop van 2016 verder uitgewerkt en resulteert in een vaststellingsovereenkomst die begin 2017 wordt getekend. Deze overeenkomst bevat een groot aantal afspraken waarmee we als corporatie en gemeente weer aansluiten bij onze primaire taak en de rol die daarbij hoort. Daarmee is er sprake van een oplossing voor een langlopende discussie tussen de gemeente Nuenen c.a. en woningbouwvereniging Helpt Elkander (hierna HE) en is er een basis gelegd om in goed overleg, samen met de huurdersorganisatie, te komen tot nieuwe prestatieafspraken.

De financiële positie van HE is solide; de operationele cashflow is goed en we zijn in voldoende mate in staat om aan onze (met name) rente- en aflossingsverplichtingen te voldoen. Ruimte voor nieuwe investeringen moet vooralsnog komen uit hoofdzakelijk eigen financieringsmiddelen, omdat de schuldpositie per verhuureenheid (hierna vhe) naar de maatstaven van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (hierna WSW) nog te hoog is. In het komende begrotingsjaar kunnen we 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 binnen een brede doelgroep.

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

Was getekend,

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

DEEL A ALGEMEEN

1. ALGEMEEN

1.1 Helpt Elkander in 2016

Voor HE was 2016 het eerste jaar van de ondernemingsplanperiode tot en met 2018. In het ondernemingsplan staan volop ambities en voornemens die inspelen op de snel veranderende omgeving. De druk op de corporaties is sterk toegenomen door de economische, politieke en maatschappelijke ontwikkelingen.

Na jaren van interne focus en het aanscherpen van onze missie en visie in 2014, was eind 2015 de tijd rijp om verder vooruit en meer om ons heen te kijken en de strategie daarop bij te stellen. De uitkomsten van de visitatie in 2015 zijn hierin meegenomen. Onze koers is veranderd van een bouwende, ontwikkelende en breed maatschappelijk ondernemende corporatie naar een beherende, op de huurders en de wijken, waarin zij wonen, en bestaande voorraad gerichte, corporatie waarbij de financiële continuïteit als belangrijke randvoorwaarde geldt.

In 2016 hebben we laten zien dat onze aandacht meer naar buiten gericht is. We werken samen binnen de regio, we zijn aangesloten bij het regionale woonruimteverdeelsysteem Wooniezie, we hebben intensief samengewerkt met het Huurdersplatform Helpt Elkander (hierna HP) en we hebben een start gemaakt met het formuleren van nieuwe prestatieafspraken. Daarnaast speelde het mediationtraject met de gemeente over de afronding van de bestaande afspraken en daarmee over een aantal ontwikkellocaties in Nuenen; er is in 2016 een akkoord op hoofdlijnen bereikt, begin 2017 zal de formele afronding plaatsvinden.

1.2 Toekomstverwachting

In 2017 zetten we deze koers voort. HE wil een zelfstandige woningcorporatie blijven, omdat we geloven dat we zo de meeste meerwaarde kunnen bieden voor de Nuenense samenleving. HE wil midden in die samenleving staan en daarmee dicht bij de huurder zijn.

Om echt een rol van betekenis te kunnen blijven spelen en echte invulling te geven aan onze doelstelling 'dicht bij de huurder', hebben we nog eens goed stil gestaan bij de manier waarop wij de processen hebben ingericht. Dit hebben we eind 2016 opgepakt, wat heeft geresulteerd in een plan voor een aangepaste organisatie. In de eerste helft van 2017 werken we hard aan de uitvoering hiervan.

2. STRATEGIE

2.1 Strategische meerjarenvisie

In 2015 heeft HE haar strategische visie voor de periode 2016 t/m 2018 bepaald. Deze hebben we vertaald naar ons OP, met volop ambities en voornemens. HE is in het verleden in de brede zin van het wonen actief geweest op de woningmarkt. Dit is nu anders; de focus ligt nu op betaalbaarheid, de bestaande voorraad en de huurders.

MISSIE

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

KERNWAARDEN: GEDREVEN, PLANMATIG EN GERICHT OP SAMENWERKING

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

VISIE

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

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

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

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

² **Primaire doelgroep**: huishoudens met een inkomen tot € 35.739 (prijspeil 2016).

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

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

2.2 Ambities en plannen

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

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

Doelen en activiteiten 2016

In ons ondernemingsplan beschrijven we onze ambities voor drie jaar. De beoogde doelen en resultaten staan beschreven in het jaarplan 2016. In het volkshuisvestingsverslag leggen we verantwoording af over de behaalde resultaten op de diverse thema's.

Deel B VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG

1. BETAALBAARHEID EN BESCHIKBAARHEID

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

Onze ambitie

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

Onze plannen voor 2016:

- ✓ We richten ons huur- en toewijzingsbeleid per 1 januari 2016 zodanig in dat de verschillende inkomenscategorieën verhoudingsgewijs ongeveer evenveel kans maken op een betaalbare huurwoning. Het huurprijsbeleid relateren we aan de kwaliteit van de woning.
 - ✓ We sluiten ons aan bij het regionale woonruimtebemiddelingsstelsel (Woonzie) zodat de woningzoekende inzicht heeft in het totale beschikbare aanbod in de regio.
 - ✗ In de periode tot 1 januari 2017 verkennen we met belanghouders welke (financiële) mogelijkheden er zijn om energielasten te beperken om de woonlasten betaalbaar te maken of te houden.
 - ✓ In 2016 nemen we plannen in voorbereiding voor herontwikkeling van bestaand vastgoed en/of nieuwbouw, zodat we vanaf 2017 extra woningen aan de voorraad kunnen toevoegen.
 - ✓ Om doorstroming te bevorderen en de voorraad beschikbaar te krijgen voor de primaire doelgroep zetten we inkomensafhankelijke huurverhoging in.
- ✓ gerealiseerd - in uitvoering of vertraagd ✗ niet gerealiseerd

1.1 Transformatie portefeuille

Wensportefeuille en transformatieopgave

Voor HE is het belangrijk dat de woningvoorraad nu en op de langere termijn aansluit bij de behoefte. In 2016 hebben we daarom onze portefeuillestrategie en wensportefeuille geformuleerd. In verschillende werksessies zijn we ingegaan op de externe veranderingen en opgaven, de ontwikkeling van de klantgroepen in het werkgebied van HE en de impact hiervan op de (toekomstige) vastgoedportefeuille en de bijbehorende veranderopgave. Op basis hiervan is een wensportefeuille 2030 en veranderopgave gedefinieerd. Deze is financieel getoetst en gedeeld met de RvT. De wensportefeuille is vervolgens, samen met de medewerkers en het HP, vertaald naar strategische keuzes op complexniveau. De transitie van de huidige portefeuille naar de wensportefeuille zal zich langs een aantal lijnen gaan bewegen:

1. beperkte toename van de voorraad (indicatief een groei naar ± 1.500 woningen)
2. verduurzaming bestaand bezit
3. transformatie van de voorraad om op termijn de groeiende doelgroep ouderen passend te huisvesten.

Deze hoofdlijnen zijn doorvertaald in concrete acties. Uiteraard moet de wensportefeuille periodiek gemonitord worden zodat nieuwe ontwikkelingen en veranderingen op de woningmarkt en/of doelgroepen tijdig worden verwerkt en de wensportefeuille up-to-date blijft.

Bezit woningen in exploitatie

In 2016 was het verloop van de portefeuille woningen in exploitatie als volgt:

	1-1-2016	Nieuw	Aankoop	Sloop	Verkoop	Correctie	31-12-2016
Nuenen	1.279	-	-	-	-3	-	1.276
Gerwen	71	-	-	-1	-1	-	70
Nederwetten	20	-	-	-	-	-	20
Totaal	1.370	0	0	-1	-4	0	1.365

Bezit overig in exploitatie

Naast 1.365 woningen heeft HE eind 2016 ook 155 vhe's in bezit die niet voor bewoning bestemd zijn, zoals maatschappelijk onroerend goed (MOG), bedrijfsmatig onroerend goed (BOG) en garages/parkeerplaatsen. Dit samen brengt het totaal bezit van HE op 1.520 vhe's.

Bezit in ontwikkeling

HE beschikt over een aantal locaties in de gemeente Nuenen bedoeld voor ontwikkeling ten behoeve van eigen exploitatie. In 2016 is de voorbereiding gestart voor twee herontwikkelingsprojecten, waarbij bestaande leegstaande kantoorpanden worden omgebouwd tot appartementen voor een- en tweepersoonshuishoudens. Dit is een ontwikkeling die past binnen de geschetste wensportefeuille.

1.2 Verkoop

Verkoopbeleid

Op grond van het verkoopbeleid heeft HE ultimo 2016 in totaal 93 woningen gelabeld voor verkoop. Dit is inclusief één woning die in 2016 opnieuw aan de verkooplijst is toegevoegd. Bij mutatie worden deze woningen tegen 100% van de taxatiewaarde op de vrije markt aangeboden. In 2017 wordt de verkooplijst op basis van de vastgestelde wensportefeuille in overleg met de gemeente en het HP opnieuw bekeken en zo nodig bijgesteld.

Verkoop bestaand bezit

In 2016 zijn vier huurwoningen verkocht. Daarnaast heeft HE in 2016 vier Koopgarantwoningen teruggekocht en drie weer (door)verkocht onder de Koopgarantvoorwaarden. Eén woning staat nog te koop en wordt naar verwachting in 2017 verkocht. Deze woning is vermeld onder verkoop vastgoed bestemd voor de verkoop.

Verkoop nieuwbouw en overig niet-daeb bezit

In 2016 heeft HE de laatste acht nieuwbouwappartementen in 't Oog in Nuenen verkocht. Passend bij de kerntaak van corporaties heeft HE zich, net als in voorgaande jaren, in 2016 gefocust op de verkoop van niet-daeb bezit. Dit heeft geresulteerd in de verkoop van een drietal panden, waarvan twee reeds getransporteerd en de derde in 2017 transporteert.

Verkoop vastgoed bestemd voor de verkoop

Specificatie vastgoed bestemd voor de verkoop

commerciële ruimten Berg
dorpswerkplaats Park 63-63A*
sporthal De Hongerman*
woning Grote Heiakker 13 (VOV)
grondpositie Kerkakkers in Gerwen*
grondpositie Berg 27-29
grondpositie Hoekstraat in Nederwetten
grondpositie Voirt / Parkstraat
grondpositie Berkenbos
grondpositie Hovengarde
grondpositie Kloosterstraat 1A

*worden verkocht aan de gemeente in 2017 conform VSO.

1.3 Beschikbaarheid

Woonruimteverdeelsysteem

Per 1 april 2016 is HE aangesloten bij Wooniezie, een gezamenlijk portaal van negen corporaties, waarop het woningaanbod van sociale huurwoningen in de stedelijke regio wordt gepubliceerd. De woningen worden geadverteerd op de website wooniezie.nl en toegewezen via dit portaal. Bij de overgang naar Wooniezie zijn alle inschreven woningzoekenden van HE overgegaan. Voordeel is dat de woningzoekenden een groter aanbod tot hun beschikking hebben en daarnaast biedt het systeem meer mogelijkheden, zoals het instellen van een zoekprofiel, waardoor we de klant beter van dienst kunnen zijn.

In 2016 is het (software)systeem achter Wooniezie vernieuwd. Dit was een gezamenlijk project met de andere Brabantse portalen voor sociale huurwoningen 'Woning in zicht' (regio Tilburg) en 'Klik voor Wonen' (regio Breda/Roosendaal), met als doel kosten te besparen en het systeem gebruiksvriendelijker te maken. Zowel de aansluiting bij Wooniezie als de livegang van het nieuwe Woonieziesysteem zijn probleemloos verlopen.

Woningzoekenden

Op 31 december 2015 stonden 3.326 mensen als woningzoekende bij HE geregistreerd. Bij de overgang naar Wooniezie moesten alle ingeschreven woningzoekenden hun inschrijving vóór 1 juli 2016 opnieuw activeren. Woningzoekenden die dit op 1 september nog niet hadden gedaan, zijn uitgeschreven. Op 31 december 2016 stonden er 61.343 woningzoekenden ingeschreven in Wooniezie.

Reactiegraad en inschrijftijd

De druk op de woningmarkt is beter te meten aan de reactiegraad (het aantal reacties van geïnteresseerde woningzoekenden op een woningadvertentie) dan aan het aantal ingeschreven woningzoekenden. De gemiddelde reactiegraad is toegenomen ten opzichte van vorig jaar, dit heeft grotendeels te maken met de aansluiting op Wooniezie. Hierdoor zijn de woningen voor een grotere groep bereikbaar en reageren meer woningzoekenden.

Reactiegraad en inschrijftijd naar typen woningen (van 1-4-2016 tot 31-12-2016)

Woningtype	Advertenties	Reacties	Reactiegraad	Inschrijftijd in jaren *
Appartement met lift	11	688	63	4,09
Appartement zonder lift	17	2.906	171	6,53
Eengezinswoning	10	1.346	135	7,40
Multifunctionele woning	3	258	86	4,67
Seniorenwoning**	3	60	20	7,33
Twee-onder-1-kap	1	143	143	1,00
Eindtotaal	45	5.401	120	5,93

*Inschrijftijd: gemiddelde inschrijftijd bij verhuring.

**Het woningtype seniorenwoning wordt per 5-12-2016 niet meer gebruikt. Voorheen waren dit woningen gelabeld voor 55+.

Woningmarkt in beeld

Nuenen wordt gekenmerkt door een laag aantal sociale huurwoningen. Hierdoor is de druk op de sociale huurmarkt groot. Dit wordt mede veroorzaakt door de forse taakstelling voor het huisvesten van vergunninghouders die de gemeente krijgt opgelegd op basis van het aantal inwoners. Daarnaast is er sprake van een lage mutatiegraad, met name die van betaalbare eengezinswoningen. Hierdoor is er schaarste en ontstaan er langere wachttijden.

Opvallend is dat Nuenen een sterkere vergrijzing kent dan de omliggende gemeenten. Ook de aankomende jaren is er sprake van een sterke stijging van het aantal 55+'ers. Ondanks deze stijging zien we de wachttijd voor de woningen die gelabeld zijn voor 55+ sterk afnemen. Door deze afname hanteert HE per 1 april 2016 voor deze woningen het label 55+ niet meer als criterium, maar als voorrang.

Door de aansluiting op Wooniezie en het managementinformatiesysteem, dat per 1 februari 2017 actief is, kunnen we beter monitoren hoe de woningmarkt beweegt, waar de druk van woningzoekenden toe- of afneemt. Door dit beter in beeld te krijgen kunnen we onze beleidskeuzes beter onderbouwen en afwegen.

Verhuringen

HE heeft in totaal 89 woningen verhuurd in 2016, waarvan 87 daeb woningen. Dit vertaalt zich in een mutatiegraad van 6,52%; een lichte stijging ten opzichte van 2015 (6,13%).

Netto huurprijsklassen		Huishoudtype			Totaal
		1-pers	2-pers	3 en meer	
< €409,93	kwaliteitsgrens	6	-	-	6
€ 409,93 t/m € 586,68	1 ^e aftoppingsgrens	39	11	3	53
€ 586,69 t/m € 628,76	2 ^e aftoppingsgrens	3	-	9	12
€ 628,77 t/m € 710,68		11	4	1	16
Meer dan € 710,68	liberalisatiegrens	-	-	2	2
Totaal huurcategorieën		59	15	15	89

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 € 35.739 (prijsspeil 2016). Per 1 juli 2015 is deze norm tijdelijk gewijzigd in de 80-10-10-regel (tot 1 januari 2021): van de sociale huurwoningen moet minimaal 80% worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot € 35.739, maximaal 10% aan huishoudens met een inkomen tot € 39.874 en maximaal 10% aan hogere inkomens. HE heeft 98,85% van de daeb woningen toegewezen aan de doelgroep en voldoet daarmee aan de norm. Er is één woning toegewezen aan een inkomen boven de norm.

Passendheidstoets

Conform de Woningwet moeten corporaties per 1 januari 2016 woningen passend toewijzen aan huishoudens met een inkomen onder de huurtoeslaggrens. Deze passendheidsnorm schrijft voor dat aan 95% van de huurders met recht op huurtoeslag een woning tot de aftoppingsgrens verhuurd moet worden en dat maximaal 5% een duurdere woning mag krijgen. In 2016 heeft HE met 98,03% voldaan aan de passendheidsnorm. Eén woning is niet passend toegewezen.

Om op korte termijn voldoende passende woningen beschikbaar te houden voor de woningzoekenden met een inkomen tot de huurtoeslaggrens heeft HE haar huurbeleid aangepast per 1 januari 2016 middels nieuw vastgestelde streefhuren per complex. In 2017 zal het huurbeleid op basis van het in 2016 vastgestelde assetmanagement opnieuw worden bekeken, wat mogelijk leidt tot aanpassingen op complexniveau.

Van de 87 daeb woningen die verhuurd zijn, waren 68 woningen geschikt om huishoudens passend in te kunnen huisvesten. Deze woningen hadden een huurprijs passend bij het type huishouden dat daarin past. Van deze 68 woningen zijn 56 woningen (geel gearceerd in onderstaande tabel) verhuurd aan huishoudens die een inkomen hadden onder de huurtoeslaggrens en dus passend gehuisvest moesten worden. De overige woningen zijn verhuurd aan huishoudens met een inkomen boven de huurtoeslaggrens.

Huishoudtype	Leeftijd	Inkomen	Onder aftoppingsgrens	Onder liberalisatiegrens
Éénpersoons	< 65 jaar	≤ 22.100	26	-
		> 22.100	8	10
	≥ 65 jaar	≤ 22.100	9	-
		> 22.100	2	4
Tweepersoons	< 65 jaar	≤ 30.000	8	-
		> 30.000	1	2
	≥ 65 jaar	≤ 30.050	1	1
		> 30.050	1	1
Drie- en meerpersoons	< 65 jaar	≤ 30.000	12	-
		> 30.000	-	1
	≥ 65 jaar	≤ 30.050	-	-
		> 30.050	-	-
TOTAAL			68	19

1.4 Huisvesting bijzondere doelgroepen

HE huisvest zowel reguliere woningzoekenden, starters en doorstromers als bijzondere doelgroepen. Zij krijgen een passend woningaanbod of worden via een instelling gehuisvest.

Vergunninghouders

De vraag naar woningen voor vergunninghouders (vluchtelingen met een verblijfstatus) is de laatste jaren sterk toegenomen. De gemeente Nuenen heeft al jaren moeite met het huisvesten van deze doelgroep, mede vanwege het grote aantal dat aan de gemeente wordt toegewezen ten opzichte van het beperkte aandeel huurwoningen. Op 31 december 2016 had de gemeente een achterstand van 39 personen. Voor de 1^e helft van 2017 is de taakstelling 18 personen. De provincie heeft aangegeven dat de achterstand op 1 januari 2018 ingelopen moet zijn. In overleg met de in Nuenen werkzame corporaties heeft de gemeente hiervoor in oktober 2016 een plan van aanpak opgesteld. Om de achterstand in de halen en in de komende jaren de taakstelling te kunnen halen, moeten alle mogelijke oplossingen verkend worden die verder gaan dan het op reguliere wijze huisvesten van vergunninghouders. De gemeente Nuenen gaat een externe projectleider aanstellen, die daar actief mee aan de slag zal gaan. HE zal hier uiteraard, binnen haar mogelijkheden, graag aan meewerken.

Urgentie

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

In 2016 zijn er in totaal negentien urgentieverzoeken bij HE ingediend. Hiervan zijn vijf sociale urgenties toegekend, negen verzoeken afgewezen of vervallen, vier verzoeken aangehouden en één verzoek ingetrokken. In 2016 heeft HE 21 woningen verhuurd aan urgente doelgroepen. Het betrof negen woningen aan maatschappelijk urgent woningzoekenden, één woning aan sociaal urgent woningzoekende (uitstroom instelling) en elf woningen aan volkshuisvestelijke urgenten (statushouders).

Overige bijzondere doelgroepen

HE verhuurt 94 woningen aan bijzondere doelgroepen, waarvan 6 woningen aan Lunet Zorg (begeleid wonen voor mensen met een beperking), 18 woningen aan Stichting Woon Initiatief Nuenen (initiatief van ouders met meervoudig gehandicapte kinderen) en 70 zorgwoningen voor ouderen aan zorgaanbieder Archipel.

Daarnaast had HE in samenwerking met de gemeente, bij wijze van pilot, twee woningen verhuurd aan kandidaten uit het zogenaamde tweede-kans-beleid. Deze kandidaten hebben een huurovereenkomst met aanvullende voorwaarden. Voor beide huurders is de huurovereenkomst, na twee jaar te hebben voldaan aan de gestelde voorwaarden, omgezet in een reguliere huurovereenkomst. Ondanks het feit dat de twee trajecten succesvol zijn

verlopen, heeft HE besloten de pilot niet voort te zetten. We hebben besloten het tweedekans-beleid te ondervangen door aan te sluiten bij de reeds bestaande regionale sanctie- en kansenregeling.

1.5 Betaalbaarheid

HE heeft voldoende betaalbare woningen voor de primaire doelgroep: huishoudens met huurtoeslag en een inkomen tot € 35.739 per jaar. Op dit moment heeft 97,88% van de huurwoningen een huurprijs tot en met de maximale huurtoeslaggrens van € 710,68 en 80,56% heeft een huurprijs van onder de aftoppingsgrens van € 628,76 (drie- en meerpersoonshuishoudens).

Huurverhoging

Het nieuwe huurbeleid, de huursombenadering, is in 2016 opnieuw uitgesteld tot 2017 als onderdeel van de in 2016 aangenomen Wet Doorstroming Huurmarkt. Dit betekende dat het voor de huurverhoging van 2016, net als voorgaande jaren, mogelijk was om een inkomensafhankelijke huurverhoging door te voeren. Voor de laagste inkomensgroep gold een maximale huursomstijging van 1% (inflatie + 0,4%). De basishuurverhoging voor 2016 was maximaal gelijk aan de inflatie (0,6%) + 1,5% = 2,1%. Daarnaast is een inkomensafhankelijke huurverhoging mogelijk van 0,5% extra voor de middeninkomens (€ 34.678 tot en met € 44.360) en 2,5% voor de hogere inkomens (vanaf € 44.360).

In overleg met het HP is gekozen voor inkomensafhankelijke huurverhoging, waarbij we voor de laagste inkomensgroep rekening hebben gehouden met de vastgestelde streefhuren. Afhankelijk van het inkomen (peiljaar 2014) heeft HE de huren per 1 juli 2016 verhoogd met de volgende percentages:

Inkomensklassen	Percentage huurverhoging per 1 juli 2016
Huishoudinkomens tot en met € 34.678 (inkomensjaar 2014)	<ul style="list-style-type: none"> • 0% verhoging voor de huishoudens die nu al streefhuur of meer betalen • 1,2% voor de huishoudens met een huur onder streefhuur, waarbij de huurprijs afgetopt wordt op streefhuur in het geval de nieuwe huurprijs hoger uitkomt dan streefhuur.
Huishoudinkomens boven € 34.678 tot en met € 44.360 (inkomensjaar 2014)	2,6% verhoging, gelijk aan de maximale inkomensafhankelijke verhoging voor deze inkomensgroep
Huishoudinkomens boven € 44.360 (inkomensjaar 2014)	4,6% verhoging, gelijk aan de maximale inkomensafhankelijke huurverhoging voor deze inkomensgroep
Voor de huishoudens in de geliberaliseerde woningen (in totaal 17 woningen), onafhankelijk van het inkomen	1,2%, gelijk aan het percentage voor de laagste inkomensgroep
Garages	1,2%

Van de huurders had 8% een middeninkomen en 7% een hoger inkomen. De gemiddelde huurverhoging voor de woningen bedroeg per 1 juli 2016 1,39%. In de begroting gingen we uit van een gemiddelde huurverhoging van 3%.

Bezwaarschriften huurverhoging

HE heeft vijftien bezwaren tegen de huurverhoging per 1 juli 2016 ontvangen, waarvan het overgrote deel tegen de inkomensafhankelijke huurverhoging. Na beoordeling heeft HE drie bezwaarschriften ongegrond verklaard, waarna ze zijn ingetrokken door de huurder. Acht bezwaren zijn erkend en naar aanleiding hiervan heeft HE de huurverhogingspercentages aangepast. Er zijn vier bezwaarschriften afgewezen, waarvan drie zijn ingetrokken door huurder en één is doorgezet naar de huurcommissie. De huurcommissie heeft in deze zaak HE in het gelijk gesteld.

Huurincasso

HE voert actief beleid om betalingsachterstanden te voorkomen. De medewerkers van het team financiën signaleren betalingsproblemen tijdig en bieden huurders een betalingsregeling aan. Eind 2016 liepen 39 betalingsregelingen voor een totaal bedrag van afgerond € 34.500 (niet vervallen termijnen). De achterstand van de zittende huurders is van 0,65% eind 2015 afgenomen naar 0,35% eind 2016. Hiervan heeft 0,25% betrekking op huurachterstanden (2015: 0,51%).

Ontruiming

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

In het geval van hennep vragen wij de huurder direct de huur op te zeggen. Wij investeren veel tijd in het begeleiden en ondersteunen van huurders in zo'n situatie. Dit om te voorkomen dat de huurder geconfronteerd wordt met de hoge kosten voor een procedure en ontruiming. Op het moment dat een huurder de huur niet zelf opzegt, starten we een procedure tot ontruiming. In 2016 zijn drie woningen ontruimd op basis van hennep en één op basis van huurschuld. Bij drie vonnissen van huurschuld is een "laatste kans" -overeenkomst afgesloten.

2. KWALITEIT VAN HET BEZIT

HE staat voor een goede basiskwaliteit en onderhoud van de woningen. Echter zal, door het feit dat betaalbaarheid steeds belangrijker wordt, differentiatie in huurprijzen en kwaliteitsniveaus nodig zijn om een passende woning te kunnen blijven bieden.

Onze ambitie

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

Onze plannen voor 2016:

- We hebben onze te handhaven/te realiseren basiskwaliteit per product-marktcombinatie per complex/buurt bepaald.

✓ gerealiseerd — in uitvoering of vertraagd ✗ niet gerealiseerd

2.1 Onderhoud

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

Uitgaven onderhoud in 2016

	Begroting 2016	Realisatie 2016	verschil
Dagelijks onderhoud	384	547	163
Planmatig onderhoud	960	820	-140
Totaal	1.344	1.367	23

Bedragen x € 1000

Dagelijks onderhoud

Het dagelijks onderhoud bestaat uit reparatie- en mutatieonderhoud. Onderdeel van het mutatieonderhoud is het vervangen van bijvoorbeeld een keuken, badkamer en/of toilet. Dit onderhoud voert HE niet planmatig uit. Op het moment dat bij mutatie blijkt dat vervanging noodzakelijk is, plaatst HE een nieuwe keuken, toilet of badkamer. Dit kan ook op verzoek van de huurder plaatsvinden, waarbij HE het verzoek beoordeelt op de technische noodzaak. De kosten voor het vervangen van bijvoorbeeld een keuken, badkamer en/of toilet zijn met ingang van 2016 niet langer verantwoord onder dagelijks onderhoud maar als planmatig onderhoud. 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 en het incidenteel vervangen van bijvoorbeeld een keuken, badkamer en/of toilet. Het cyclische onderhoud wordt vastgesteld op basis van onderhoudscycli en conditiemetingen van het bezit. In 2016 is een derde van het woningbezit onderworpen aan conditiemeting en zijn de resultaten hiervan vertaald in de meerjarenonderhoudsbegroting 2017-2026.

Daarnaast zijn in 2016 onder andere de volgende noemenswaardige werkzaamheden uitgevoerd: het aanpassen van een domotica-installatie, het vervangen van cv-ketels, het aanbrengen van individuele watermeters, werkzaamheden in het kader van binnenrenovatie, schilderwerk, liften en dakwerk.

In 2016 hebben we gewerkt aan een aanpassing en implementatie van het planningsprogramma voor het planmatig onderhoud (O-Prognose) om tot een verbeterde meerjarenonderhoudsbegroting te komen.

Contractonderhoud

Het contractonderhoud heeft betrekking op preventief en correctief onderhoud aan onder andere cv-installaties en liften. In 2016 hebben we met alle partijen waar we een contract mee hebben een evaluatiegesprek gevoerd. Dit heeft geleid tot het actualiseren, herzien en aanpassen van diverse contracten.

Waterbeheer

In 2015 heeft HE inventarisaties uitgevoerd in het kader van waterbeheer. Naar aanleiding hiervan zijn in 2016 bij diverse complexen de collectieve watermeters vervangen voor individuele watermeters. Voor de huurders betekent dit dat zij voortaan de kosten voor hun eigen waterverbruik betalen aan Brabant Water en niet meer voor het collectieve verbruik via de servicekosten aan HE.

Asbestinventarisatie

HE heeft in 2016 op basis van een steekproef een asbestinventarisatie laten uitvoeren in de woningen die voor 1994 gebouwd zijn. Tijdens deze asbestinventarisatie is bepaald of er asbest aanwezig is, om wat voor soort asbest het gaat en in hoeverre dit risico's met zich meebrengt. Er zijn enkele verdachte elementen met een laag risico aangetroffen. Direct ingrijpen is niet noodzakelijk. Echter wanneer werkzaamheden moeten worden uitgevoerd aan deze elementen moet rekening gehouden worden met sanering van de asbest. Huurders zijn tijdig geïnformeerd over wanneer de inventarisatie ging plaatsvinden. De huurders worden begin 2017 geïnformeerd over de resultaten.

2.2 Duurzaamheid en energielabels

Een energielabel geeft een indicatie van en uitleg over de energiezuinigheid van een woning. HE heeft haar woningen gelabeld in de periode 2008-2013 en deze labels zijn tien jaar geldig. Het energielabel ziet er sinds 1 januari 2015 anders uit. De onderliggende rekenmethodiek is veranderd en de indeling in letters (A t/m F) verdwijnt en is vervangen door een cijfer (energie-index). Aanpassingen voortvloeiend uit de nieuwe rekenmethodiek worden doorgevoerd na het verlopen van de termijn van tien jaar of na uitvoering van ingrepen aan woningen die leiden tot een verbetering van de energie-index.

De woningportefeuille van HE heeft in 2016 een gemiddelde energie-index van 1,52 (label C). Bij het verbeteren van de energieprestatie van haar woningen heeft HE als doel het behalen van een gemiddeld energielabel B eind 2021. Hierbij geldt dat de hiermee gepaard gaande investeringen moeten leiden tot dalende of gelijkblijvende woonlasten van de huurders.

In 2017 starten we met de (voorbereidings)werkzaamheden om vanaf 2019 energetische maatregelen te gaan treffen aan circa 320 bestaande huurwoningen.

2.3 Individuele woningverbetering

Woningverbetering

HE vindt het belangrijk om haar huurders keuzevrijheid te bieden. Indien een huurder graag een kwaliteitsverbetering van zijn woning wenst, kan hij hiertoe een verzoek indienen bij HE. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het plaatsen van een dakkapel of isolatiewerkzaamheden. Indien HE met de verbetering en de huurder met de daarbij behorende huurprijsaanpassing akkoord gaan, voert HE de woningverbetering uit. In 2016 heeft HE op verzoek van zeventien huurders woningverbeteringen aangebracht in de vorm van isolatiemaatregelen en het plaatsen van dakramen. De totale kosten bedroegen € 22.000 en zijn doorberekend in de huur.

Zelf de woning aanpassen

HE biedt huurders de mogelijkheid om zelf kwaliteitsverbeteringen door te voeren in hun woning, de zogenaamde Zelf Aangebrachte Voorziening (ZAV). Voor de wat meer ingrijpende aanpassingen heeft de huurder vooraf toestemming nodig van HE. HE toetst de aanvraag aan de voorwaarden, zoals veiligheid, en geeft aan of de voorziening wel of niet in de woning mag achterblijven bij het verlaten van de woning. In 2016 zijn er 22 ZAV-aanvragen binnengekomen, waarvan 15 gehonoreerd.

3. HUURDERS DICHTERBIJ EN OOG VOOR DE WOONOMGEVING

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

Onze ambitie

We hebben draagvlak bij huurders voor het beleid van HE.

Onze plannen voor 2016:

We werken op een efficiënte en effectieve wijze samen met het HP. We betrekken ze in een vroeg stadium bij de beleidsvorming en zetten diverse instrumenten in om de mening van de achterban te kennen:

✓ We hebben structureel overleg gevoerd met het HP.

We informeren het HP vroegtijdig en stimuleren kennisverwerving:

✓ We hebben de jaarplanning vroegtijdig afgestemd met het HP.

✓ gerealiseerd - in uitvoering of vertraagd × niet gerealiseerd

3.1 Overleg huurders

Huurdersplatform Helpt Elkander (HP)

Huurders hebben vanuit de nieuwe Woningwet een belangrijkere rol gekregen. HE staat graag dichtbij de huurders en hecht dan ook veel waarde aan de mening van de huurders. Huurders moeten mee kunnen praten over het beleid en de keuzes die we daarin maken.

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 discussiebijeenkomsten is opgesteld. Het HP bestaat uit een vaste kerngroep en een platform. De kerngroep bewaakt het proces van participatie en buigt zich over vragen zoals: Komen alle onderwerpen aan bod? Zijn de verwachtingen helder? Hebben we samen voldoende inzicht om tot beleidskeuzes te komen en op welke wijze verkrijgen we belangrijke input van onze huurders en woningzoekenden. Het platform is primair inhoudelijk gesprekspartner. Het platform staat open voor incidentele deelname door geïnteresseerde huurders, afhankelijk van het thema. Het platform kent dus vaste en wisselende leden/deelnemers. Daarbij is het van belang dat het platform de mening van de achterban vertegenwoordigt en dus nauw contact onderhoudt met de buitenwereld, om een zo breed mogelijke input te kunnen leveren voor het beleid.

In 2016 hebben we veelvuldig overleg gevoerd met het HP. Het was een intensief eerste jaar voor ons allemaal. Het HP moest zich inhoudelijk verdiepen in de vele onderwerpen die aan bod kwamen en had daarnaast ook te maken met uitval van leden. Voor HE was het een uitdaging om huurdersparticipatie onderdeel te laten zijn van de bedrijfsvoering. Om zichzelf

kenbaar te maken heeft het HP een mailing verstuurd aan alle huurders van HE en tijdens de Algemene Ledenvergadering (hierna ALV) een korte toelichting gegeven op hun werk(wijze) en hun activiteiten en een oproep gedaan aan huurders om mee praten.

Inhoudelijk heeft het HP in 2016 ingestemd met de huurverhoging 2016, de samenvoeging van de twee geschillencommissies in de regio, het volkshuisvestelijk bod zoals aan de gemeente uitgebracht voor 1 juli 2016 en de begroting 2017-2021. Het HP is verder actief betrokken bij de uitwerking van het assetmanagement naar complexstrategieën en de acties die daaruit voortvloeien. Uiteraard zullen we de daarbij horende vervolgstappen, zoals het herzien van het huurbeleid en de verkooplijst, ook samen zetten. Op basis van het uitgebracht bod aan de gemeente heeft het HP, conform de nieuwe Woningwet, als volwaardig partner deelgenomen aan de gesprekken over de prestatieafspraken.

Met de kerngroep hebben we een aantal praktische afspraken gemaakt over onder andere de begroting en de planning van te bespreken onderwerpen in 2016. Tevens heeft er onder externe begeleiding een gesprek plaatsgevonden tussen RvT, de directeur-bestuurder en de kerngroep over de samenwerking en wederzijdse verwachting, met als doel de samenwerking verder te verbeteren. Dit traject krijgt in 2017 een vervolg.

Algemene Ledenvergadering (ALV)

HE is een vereniging waarvan veel huurders lid zijn. Tevens is nog een aantal mensen lid dat in het verleden een woning gekocht heeft van HE, de lid-kopers. Op het moment dat mensen gaan huren vraagt HE of ze lid willen worden van de vereniging, het is geen verplichting. We constateren een afname van het aantal mensen dat lid wenst te worden.

Op 30 mei 2016 vond de jaarlijkse ALV plaats. Tijdens deze vergadering werden het jaarverslag 2015 goedgekeurd en werd decharge verleend aan het bestuur voor het gevoerde beleid. Ingevolge de Woningwet 2015 stond ook een statutenwijziging geagendeerd waarbij de bevoegdheden van de ALV in overeenstemming zijn gebracht met deze wet. De ALV stemde in met de statutenwijziging, evenals met het huishoudelijk reglement. Tot slot zijn alle vragen van de aanwezige leden naar tevredenheid beantwoord. In totaal waren er 25 stemgerechtigde leden aanwezig. Dit is een redelijk stabiel aantal de laatste jaren.

Bewonerscommissie Jo van Dijkhof

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

Informatiebijeenkomsten

Op projectbasis organiseert HE bewonersavonden om huurders te informeren over bijvoorbeeld het geplande onderhoud aan hun complex. In 2016 zijn er geen informatieavonden gehouden om de huurders te informeren. De huurders zijn per brief geïnformeerd.

3.2 Gebiedsontwikkeling

HE investeert in de leefbaarheid van wijken en buurten. Dit kan bijvoorbeeld door onderhoudsuitgaven ten behoeve van de leefbaarheid, investeringen in dienst van de leefbaarheid bij nieuwbouw van maatschappelijk vastgoed of andere voorzieningen en personele inzet om de leefbaarheid te vergroten. In 2016 heeft HE geen specifieke investeringen gedaan in projecten leefbaarheid.

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. HE is hierbij ook aangesloten, zodat huurders ook een aanspreekpunt hadden voor de zaken waarvoor ze bij HE moeten zijn. In 2016 is HE wederom aangesloten bij die wijken waarin HE bezit heeft. In 2017 gaat HE zelf een leefbaarheidsscan en/of wijkscouw in een van haar wijken organiseren om de leefbaarheid te inventariseren. In overleg met de gemeente en het HP wordt eerst bepaald wat we precies verstaan onder een wijkscouw, wat het doel daarvan is en in welke wijk de wijkscouw gaat plaatsvinden. De planning wordt afgestemd met de planning van de gemeente.

Maatschappelijk vastgoed

Vanwege het dalende aantal basisschoolleerlingen in Nuenen heeft HE sinds 2014 te maken met huuropzeggingen door de gemeente van leslokalen in twee scholen. De leegstand van de lokalen is een maatschappelijk probleem. Vanuit onze maatschappelijke verantwoordelijkheid hebben we, vooruitlopend op het totaalakkoord dat we met de gemeente gaan sluiten over de afronding van diverse (woningbouw)projecten, meegewerkt aan een oplossing. De oplossing lag in het scholenspreidingsplan waaraan in 2016 vorm is gegeven. Door verhuizing van scholen is de leegstand opgelost en is er één school volledig vrij gekomen. Deze school is aansluitend tijdelijk verhuurd aan het Plein College Nuenen, totdat de renovatie van hun schoolgebouw is afgerond. In 2017 start HE met het bepalen van een toekomstvisie van het vrijkomende schoolgebouw.

Woonwagenlocatie Gerwen

HE en de gemeente maakten eerder afspraken over de toekomst van de woonwagenlocatie in Gerwen. Conform afspraak sloopte HE in 2014 de al langer leegstaande woningen op de locatie vanuit het aspect leefbaarheid en veiligheid. In 2015 richtte de gemeente de vrijgekomen grond in als openbaar gebied. Hiermee is de leefbaarheid in het gebied sterk verbeterd. In 2016 is wederom een woning ontruimd op basis van hennep en is ook deze woning gesloopt, omdat HE geen toekomst ziet voor deze woningen.

3.3 Sociaal-maatschappelijk netwerk

Bij niet-fysieke ingrepen gaat de aandacht vooral naar sociale cohesie en verbinden van mensen met elkaar en met de buurt. HE onderhoudt doorlopend contacten met het gehele maatschappelijk middenveld. De samenwerking verloopt in vergelijking met andere jaren moeizaam. De lijnen zijn nog steeds kort en partijen weten elkaar snel te vinden, maar door het opheffen van diverse overlegvormen zijn er minder contactmomenten en deling van informatie.

Signaleringsoverleg

De gemeente heeft in 2014 een nieuwe overlegvorm geïnitieerd, het Centraal Maatschappelijke Deelname-overleg waarin specifieke zorgcasussen worden besproken. HE wordt hiervoor niet meer structureel uitgenodigd. HE vindt het nog steeds belangrijk om structureel overleg te hebben en daarom wordt er in 2017 wederom naar een structurele vorm van kennisdeling en/of overleg gezocht.

Buurtbemiddeling

In maart 2013 is in Nuenen en Geldrop-Mierlo buurtbemiddeling opgestart. HE heeft zich hiervoor, samen met collegacorporatie Woonbedrijf, sterk gemaakt. Via allerlei kanalen, waaronder de website van HE, zijn vrijwilligers geworven die zijn opgeleid tot buurtbemiddelaar. In 2015 zijn er weer bemiddelingstrajecten ingezet, die succesvol hebben bijgedragen aan de leefbaarheid. HE 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. Tijdens de evaluatie van 2016 is geconstateerd dat buurtbemiddeling steeds complexer wordt. De casussen waarin ook psychische stoornissen en andere aandoeningen een rol spelen worden steeds groter. Tevens werd ook helder dat voor de deelnemende corporatie niet transparant genoeg is wat de voortgang is in een casus. In 2017 wordt een plan gemaakt voor de verbetering van de inzet van buurtbemiddeling, transparantie naar netwerkpartners en samenwerking met netwerkpartners.

4. FINANCIËLE CONTINUÏTEIT

Onze ambitie

We realiseren een zodanige financiële positie dat er keuzevrijheid is.

Onze plannen voor 2016:

- We verkopen niet-daeb bezit zoals de grond- en ontwikkellocaties, de commerciële ruimtes en een aantal MOG (conform oude regelgeving).
 - ✓ We voeren scenario-analyses uit t.b.v. de begroting.
 - ✓ We monitoren onze onderhouds- en bedrijfskosten.
 - ✓ We monitoren onze financiële ratio's aan de normen van het WSW.
 - ✓ We hebben een treasuryjaarplan (TJP).
 - ✓ We hebben een notitie risicomanagement.
 - ✓ We hebben een (des)investeringsstatuut.
 - ✓ We hebben een reglement financieel beleid en beheer.
 - ✓ We hebben het treasurystatuut geactualiseerd.
 - ✓ We hebben onze portefeuillestrategie bepaald en getoetst op financiële haalbaarheid en hiermee een invulling gegeven aan assetmanagement.
 - ✓ We hebben een gescheiden overzicht van baten en lasten doorgevoerd en aangeleverd en een gescheiden 10-jaars kasstroomprognose over 2017-2026.
 - ✓ We hebben de marktwaarde verhuurde staat uitgewerkt en toegepast.
- ✓ gerealiseerd — in uitvoering of vertraagd ✗ niet gerealiseerd/niet gestart

4.1 Algemeen

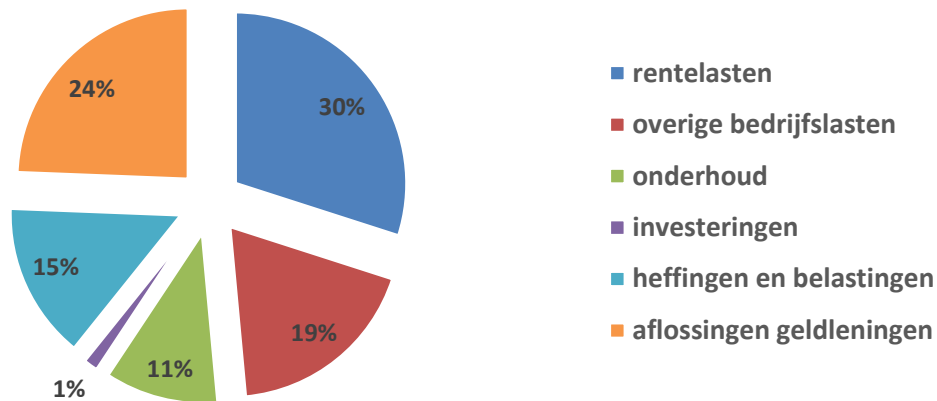
HE is een maatschappelijke organisatie en is transparant over haar middelen en de wijze waarop die worden ingezet. De afgelopen jaren zijn onze middelen steeds schaarser geworden, mede als gevolg van de verhuurderheffing. De verhuurderheffing voor HE is in 2016 verder opgelopen tot boven de € 1,0 miljoen, dat is ruim € 770 per woongelegenheid. Daarnaast stellen de belanghouders Autoriteit woningcorporaties (hierna Aw) en WSW hogere eisen aan risicobeheersing en verantwoordingsstukken (diepgang en frequentie). Dit betekent een verzwaring van de administratieve en (deels) financiële last. De corporaties kunnen hiervoor compensatie vinden door te besparen op de bedrijfslasten en/of het verkopen van woningen.

HE heeft de afgelopen jaren flink bespaard op de bedrijfslasten en behoort tot een van de corporaties met de laagste gemiddelde uitgaven per vhe. Het zal lastig worden om hieraan te blijven voldoen, omdat de verzwaring van de administratieve en (deels) financiële lasten vooral effect heeft op de kleinere corporaties.

De inkomsten van HE bestaan voornamelijk uit de huren. Doordat de laatste jaren een inflatievolgend huurbeleid is opgelegd en de mutatiegraad onverminderd laag is, kan HE

nauwelijks sturen op deze kasstroom. Daarnaast bestaan de inkomsten uit verkoop van bezit, rente en overige opbrengsten zoals administratieve vergoedingen.

Uitgaven 2016



De uitgaven in 2016 bestonden voor meer dan de helft (54%) uit (eind)aflossingen (24%) en rentebetalingen van geldleningen (30%). De uitgaven voor onderhoud, overige bedrijfslasten en heffingen en belastingen staan redelijk in verhouding met elkaar. Een relatief klein deel van de uitgaven betrof investeringen (1%) welke voornamelijk woningverbeteringen betrof.

Governance

In het kader van goed en transparant governance heeft HE in 2016 een aantal documenten vastgesteld, zoals een (des)investeringsstatuut, een reglement financieel beleid en beheer, een treasurystatuut, een treasuryjaarplan, een notitie risicomanagement en een notitie assetmanagement waarin de wensportefeuille is vastgelegd. In 2017 wordt een aantal documenten nader uitgewerkt; we vullen het (des)investeringsstatuut aan met een afwegingskader, we ontwikkelen een strategiekaart ten behoeve van inbedding van risicomanagement in de organisatie en in het kader van assetmanagement actualiseren we het huurbeleid, verkoopbeleid en onderhoudsbeleid.

Borging Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

Op basis van het jaarverslag 2015 en de prognosegegevens 2016 tot en met 2020 heeft het WSW verklaard dat HE voldoet aan de eisen van borgbaarheid en heeft het WSW het borgingsplafond bepaald. HE heeft onvoldoende ruimte onder het afgegeven borgingsplafond en kan slechts lening(en) met WSW-borging aantrekken nadat een verzoek tot verhoging van het borgingsplafond is goedgekeurd door het WSW.

Oordeel Autoriteit woningcorporaties (Aw)

De Aw is de externe financiële toezichthouder voor de corporatiesector. Jaarlijks beoordeelt de Aw de individuele corporatie en adviseert de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijkrelaties over de financiële positie van de corporatie en over de voorgenomen activiteiten in relatie tot de vermogenspositie van de corporatie. In de toezichtbrief 2016 geeft de Aw aan dat in de eerste helft van 2017 een Governance Inspectie zal plaatsvinden. Inzake

de bescherming van het maatschappelijk vermogen concludeert de Aw dat HE proactief informeert over de ontwikkelingen. Betreffende de rechtmatigheid welke gaat over de naleving van wet- en regelgeving worden een viertal zaken onder de aandacht gebracht, namelijk:

- het verstrekken van vermogen aan verbindingen: de Aw merkt op dat hiervoor vooraf ontheffing gevraagd dient te worden. De Aw heeft het “verlate” verzoek van HE inmiddels in behandeling.
- het hebben van een reglement inzake sloop: de Aw bevestigt dat HE bezig is met het opstellen hiervan. Door het gezamenlijk optrekken met een aantal Eindhovense corporaties heeft het opstellen van dit reglement enige vertraging ondervonden. Inmiddels is een reglement vastgesteld.
- het vervreemden van woongelegenheden: de Aw bevestigt dat HE de AO/IC heeft aangepast en dus voorziet in een toets op naleving van de spelregels.
- de intermediaire verhuur: de Aw merkt op dat de oordeelonthouding van de accountant ontbreekt vanwege de ontoegankelijkheid van de huuradministratie van de intermediaire verhuurder. HE voldoet wel aan de regelgeving.

Tot slot merkt de Aw op dat de integrale beoordeling 2016 geen aanleiding geeft tot het doen van interventies.

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties stuurt jaarlijks een brief met daarin het oordeel over de werkzaamheden van HE over het afgelopen jaar. In deze zogenaamde oordeelsbrief stelt de minister dat is vastgesteld dat HE heeft voldaan aan de ‘Europese toewijzingsnorm’, waarbij 90% van de woningen met een huurprijs tot € 710,68 is toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot € 35.739 (2016). Per 1 juli 2015 is deze norm tijdelijk gewijzigd in de 80-10-10-regel (tot 1 januari 2021): van de sociale huurwoningen moet minimaal 80% worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot € 35.739, maximaal 10% aan huishoudens met een inkomen tot € 39.874 en maximaal 10% aan hogere inkomens. Ook is in de brief opgenomen dat HE, op basis van het uitgebrachte advies van het Aw, aan haar financiële verplichtingen kan voldoen.

4.2 Jaarresultaat

Het boekjaar 2016 wordt afgesloten met een positief jaarresultaat van € 45.963.000. In 2015 bedroeg het gecorrigeerd resultaat € 354.000 positief. In de begroting 2017-2021 gingen we uit van een positief jaarresultaat van € 306.000 voor 2016.

Het verschil in jaarresultaat ten opzichte van de jaarrekening 2015 en ten opzichte van de prognose in de begroting 2017-2021 kan grotendeels verklaard worden door de post ‘waardeveranderingen vastgoed’ van de winst- en verliesrekening. Het handboek modelmatig waarderen marktwaarde, geactualiseerd per 31 december 2016 (hierna handboek 2016), wijkt op onderdelen flink af van het voor 2015 gehanteerde handboek (uitgebracht ten tijde van de dVi2015), waardoor er in 2016 een aanzienlijke waardeinstijging van het vastgoed heeft plaatsgevonden.

4.3 Treasury

Specifieke doelen op het gebied van treasury in 2016:

- ✘ Het doorrekenen van de financiële effecten van de keuze voor de juridische splitsing of administratieve scheiding van de niet-daeb activiteiten.
Reden: *HE opteert voor het verlichte regime.*
 - ✓ Het bepalen en analyseren van de investeringsruimte ten behoeve van het, voor 1 juli 2016, bij de gemeente Nuenen/ het HP in te dienen bod op volkshuisvestelijke activiteiten.
 - ✓ Het voorleggen van het reglement financieel beleid en beheer aan de Aw.
 - ✓ Het actief terugplaatsen van gelden op de roll-over lening om te voorkomen dat een structureel liquiditeitsoverschot ontstaat.
 - ✓ Het bewaken dat voldaan wordt aan de door het WSW gehanteerde normen ('financial risks') en, indien hier aanleiding toe is, beleidswijzigingen aan de directeur-bestuurder voorstellen waardoor de score op deze normen zal verbeteren.
 - ✓ Het opstellen van een financieringsstrategie in de begroting.
- ✓ gerealiseerd - in uitvoering of vertraagd ✘ niet gerealiseerd/niet gestart

Behoudens de reguliere aflossingen en rentebetalingen vond er in 2016 ook een terugplaatsing plaats van € 2,0 miljoen op de roll-over lening van € 6,5 miljoen. Dit om een mogelijke overschrijding van het vastgestelde maximale tegenpartijrisico te voorkomen. Deze activiteiten wijken niet af van het treasuryjaarplan 2016 en zijn niet strijdig met het treasurystatuut en het reglement financieel beleid en beheer. De gemiddelde rentevoet van de leningenportefeuille is gedaald van 4,20% in 2015 naar 4,10% in 2016.

HE maakt géén gebruik van afgeleide financiële instrumenten zoals derivaten.

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

4.4 Financiële graadmeters

Alle financiële ratio's over het jaar 2016 voldoen aan de normen zoals gesteld door externe belanghouders Aw en WSW. De ratio's worden berekend op basis van de marktwaarde. Qua kengetallen scoort HE goed ten opzichte van de sectorgemiddelden, met uitzondering van de gemiddelde schuldpositie per vhe. HE heeft in termen van aantal vhe's relatief gezien weinig MOG-bezit maar in termen van financiële waarde relatief gezien veel MOG-bezit. Indien dit bezit buiten beschouwing wordt gelaten is ook de gemiddelde schuldpositie conform het sectorgemiddelde. De operationele kasstroom heeft een positief verloop en geeft in de toekomst voldoende armslag om de juiste volkshuisvestelijke investeringen te doen. De financiële begroting van 2017-2021 laat zien dat de financiële continuïteit van HE gewaarborgd is voor de komende jaren.

4.5 Besluit deelnemingen en verbindingen

Per 24 september 1996 heeft HE een Besloten Vennootschap opgericht genaamd 'Combibouw Nuenen BV' (hierna Combibouw). De oprichting van de BV heeft plaatsgevonden met instemming van de daartoe bevoegde overheid. HE is 100% aandeelhouder. Het aandelenkapitaal bedraagt € 18.000. De deelneming is gewaardeerd tegen de nettovermogenswaarde. De deelneming heeft een grondpositie in handen. Ten behoeve van de aankoop van deze gronden is in 1996 een lening van € 346.000 door HE verstrekt aan Combibouw. Daarnaast zijn de afgelopen jaren aanvullende geldleningen verstrekt voor de financiering van de participatie in Ontwikkelingsmaatschappij Tweka v.o.f. (hierna Tweka). Over de leningen u/g wordt een rente vergoed van 4%. In 2016 hebben geen bedrijfsactiviteiten in deze BV plaatsgevonden. Het totaal van de leningen in de deelneming bedraagt per 31 december 2016 € 1.006.000 en dat komt neer op circa 0,5% van het balanstotaal. HE heeft een voorziening voor de lening ad € 529.000.

Combibouw participeert voor 50% in Tweka. Momenteel is Combibouw 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 is ultimo 2016 geformaliseerd in een anterieure overeenkomst.

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

4.6 Vennootschapsbelasting

De aangiften vennootschapsbelasting tot en met 2015 zijn in de jaarrekening verwerkt. Op basis van verliesverrekening of fiscale optimalisatie zijn er voldoende mogelijkheden om de aangifte (fiscale positie) over 2016 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 2016 geldig is. We hebben ervoor gekozen om de VSO-2 stilzwijgend met een jaar te verlengen. Ook voor 2017 hebben wij de VSO-2 stilzwijgend verlengd.

4.7 Risicomanagement

In 2016 zijn met de notitie risicomanagement vooral de operationele risico's in beeld gebracht en hieruit is een aantal acties ondernomen, dat geresulteerd heeft in:

- de notitie assetmanagement waarin vastligt de portefeuillestrategie om te komen tot onze wensportefeuille;

- een gescheiden overzicht van baten en lasten over de verslagjaren 2015 en 2016 evenals een gescheiden 10-jaars kasstroomprognose over 2017-2026, die wij aangeleverd hebben bij de Aw. Ons verzoek voor het toepassen van het verlicht regime is in behandeling.
- een vaststellingsovereenkomst (hierna VSO) met de gemeente Nuenen waarin afspraken gemaakt zijn over de verkoop van niet-daeb vastgoed aan de gemeente en de koop van daeb vastgoed van de gemeente en de beëindiging van risicovolle overeenkomsten tussen beide partijen.
- een afname van de voorraad bestemd voor de verkoop door een aantal verkopen.
- overleg tussen HE en gemeente over nut en noodzaak van de overeengekomen verplichting tot het aanhouden van de voorraad woningen verkocht onder voorwaarden.
- prestatieafspraken voor de periode 2017-2020.

In 2017 starten we onder begeleiding van een extern bureau met de implementatie van het prestatie- en risicomanagement gekoppeld aan de strategie en doelen van HE.

5. PROACTIEVE SAMENWERKING MET GEMEENTE EN IN DE REGIO

Onze ambitie

We realiseren een zakelijke en bestendige relatie met de gemeente Nuenen

Onze plannen voor 2016:

- We hebben nieuwe prestatieafspraken met de gemeente gemaakt.
- ✓ We hebben (in mei) i.s.m. het HP een (investerings)bod opgeleverd aan de gemeente.

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

- ✓ We organiseren een bijeenkomst voor belanghouders t.b.v. visitatie en OP.
- ✗ We hebben een belanghoudersanalyse uitgevoerd.

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

- ✓ De regionale urgentieregeling is geïmplementeerd.
- ✓ Het format voor prestatieafspraken is afgestemd.
- ✓ We monitoren de marktgegevens vanuit Wooniezie.
- ✓ We werken samen met de gemeente en Woonbedrijf op het gebied van het Actieplan Statushouders binnen het SGE.

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

5.1 In gesprek met de gemeente

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

Onze ambitie is om een zakelijke en bestendige relatie met de gemeente Nuenen te realiseren. Daaraan hebben we in 2016 hard gewerkt.

Mediation

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 verhuurderheffing en de sterk gestegen gemeentelijke onroerendezaakbelasting) heeft HE eind 2012 aan de gemeente aangegeven dat herijking van deze afspraken noodzakelijk was. Vanwege de wens om tot een oplossing te komen zijn gemeente en HE eind 2015 een mediationtraject gestart.

Na een intensief traject hebben partijen in juli 2016 een akkoord op hoofdlijnen bereikt over de afronding van de bestaande afspraken over (woningbouw)projecten. Het is een evenwichtige overeenkomst waarbij we nadrukkelijk hebben gekeken naar de kerntaken van beide partijen. De gemeenteraad en de RvT van HE stemden in met het akkoord; een en ander

over voorbehoud van goedkeuring van de Aw en het WSW. Alle betrokken partijen zijn hierover uitgebreid en tijdig geïnformeerd.

Hierop vooruitlopend hebben partijen in maart 2016 gecommuniceerd over het bereikte tussenresultaat waardoor uitvoering gegeven kon worden aan twee projecten die onderdeel uitmaken van het akkoord; het scholenspreidingsplan en de woningbouw in Gerwen.

Knelpunten uit het verleden zijn opgelost en we hebben een goede basis gelegd voor de samenwerking in de toekomst. HE richt zich daarbij op de volkshuisvestelijke opgaven en de gemeente op haar maatschappelijke taak. Zo neemt de gemeente twee scholen, een dorps huis, een dorpswerkplaats en een sporthal over van HE, zijn contracten over een aantal projecten beëindigd, neemt HE twee woonwagencentra over van de gemeente en gaat HE een tweetal ontwikkellocaties aan een derde verkopen en uitvoering geven aan een plan voor sociale woningbouw.

In de tweede helft van 2016 en eerste maanden van 2017 hebben partijen gewerkt aan de nadere uitwerking van de gemaakte afspraken. Op 28 maart 2017 wordt de VSO getekend. We zijn blij met deze evenwichtige overeenkomst en hebben vertrouwen in een goede samenwerking voor de toekomst.

Prestatieafspraken

Sinds 1 juli 2015 is de nieuwe Woningwet van kracht. Onderdeel hiervan is de inbedding van het maatschappelijk presteren van corporaties in het lokale beleid. Dit gebeurt aan de hand van de volgende cyclus:

- de gemeente stelt een woonvisie op;
- de corporatie stelt jaarlijks voor 1 juli een activiteitenprogramma (bod) op, waaruit de gemeente de bijdrage aan de uitvoering van het volkshuisvestelijk beleid van de gemeente kan afleiden;
- de gemeente, de corporatie en de huurdersorganisatie stellen jaarlijks voor 15 december de prestatieafspraken op.

De gemeente Nuenen heeft haar volkshuisvestelijk beleid vastgelegd in de Sectorale Structuurvisie Wonen 2013-2020 (woonvisie) en in een addendum op deze woonvisie die op 10 november 2016 vastgesteld is door de gemeenteraad. HE heeft in overleg met het HP op 30 juni 2016 een bod uitgebracht aan de gemeente Nuenen. Met dit bod hebben wij onze bijdrage aan de uitvoering van het volkshuisvestelijk beleid van de gemeente aangegeven. Na de zomer zijn partijen in overleg gegaan over de aanpak en planning om te komen tot prestatieafspraken. In opdracht van Woonbedrijf en HE is op basis van het addendum op de woonvisie en de voorgenomen activiteiten van de in Nuenen werkzame corporaties (HE, Woonbedrijf en Wooninc.) een eerste concept prestatieafspraken opgesteld. Hiervoor is een format, dat in de regio SGE door de corporaties is vastgesteld, als basis gebruikt. Dit format voldoet aan de eisen van de Woningwet .

In oktober 2016 vond de eerste bijeenkomst plaats met alle betrokken partijen, waarin nadere procesafspraken met elkaar zijn gemaakt en de eerste inhoudelijke discussies hebben plaatsgevonden. In overleg hebben alle partijen ermee ingestemd om af te wijken van de door de minister opgelegde einddatum (15 december) voor het toesturen van de

prestatieafspraken. Dit vanwege de gewenste kwaliteit van de afspraken. Het HP is bij alle bijeenkomsten aanwezig geweest en heeft actief deelgenomen aan de gesprekken. De huurdersorganisaties van Woonbedrijf en Wooninc. hebben een schriftelijke reactie gegeven op het stuk.

In totaal hebben er vijf bijeenkomsten plaatsgevonden, alle onder begeleiding van bureau FRAEY, tevens opsteller van de concept-prestatieafspraken. Op 30 januari 2017 zijn de prestatieafspraken besproken tijdens het bestuurlijk overleg gemeente, corporaties en huurdersorganisaties en vrijgegeven voor de formele besluitvorming. De ondertekening van de prestatieafspraken 2017 t/m 2020 tussen de gemeente Nuenen, HE, Woonbedrijf, Wooninc. en hun huurdersorganisaties vindt op 30 maart 2017 plaats. Monitoring van de gemaakte afspraken vindt plaats in een aantal ambtelijke en bestuurlijke overleggen gedurende het jaar.

5.2 Samenwerking in de regio

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

Samenwerking binnen de Metropoolregio Eindhoven (MRE) en het SGE

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

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

Vanuit de regio is in mei 2016 aan de minister voorgesteld de MRE aan te wijzen als één woningmarktregio. Eind augustus 2016 heeft de Minister voor Wonen en Rijksdienst deze aanvraag goedgekeurd.

Bestuursconvenant Stedelijk Gebied

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

Op het gebied van wonen zijn onder andere afspraken vastgelegd in het Bestuursconvenant Stedelijk Gebied 2013.

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

Naar aanleiding van dit convenant hebben gemeenten en corporaties eind 2013 twee werkgroepen opgericht om aan de slag te gaan met de genoemde opgaven: de werkgroep Brainport en woningopgave en de werkgroep Transparant Woningaanbod. De werkgroep

Transparant Woningaanbod bestaat uit vertegenwoordigers van twee gemeenten (wethouders) en drie corporaties, waaronder HE.

Platform Corporaties SGE

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

Urgentieregeling

De werkgroep Transparant Woningaanbod heeft op het gebied van woonruimteverdeling voor urgenten en bijzondere doelgroepen gewerkt aan een regionale urgentieregeling en deze ondergebracht in een huisvestingsverordening die sinds 1 januari 2016 van kracht is. Doel van deze regeling is het bieden van een uniform vangnet voor de huisvesting van urgenten in het Stedelijk Gebied. Huishoudens met urgentie krijgen een direct aanbod van een corporatie. Partijen hebben hierbij als uitgangspunt bepaald dat 75% van de vrijkomende woningen wordt toegewezen aan regulier woningzoekenden en 25% aan urgent woningzoekenden. Afgesproken is dat dit gemonitord wordt en dat zo nodig maatregelen worden genomen om een rechtvaardige verdeling van woningen in de huurvoorraad te bewerkstelligen. Conform de Huisvestingswet krijgen vergunninghouders in 2017 niet meer automatisch voorrang boven andere woningzoekenden. De regionale huisvestingsverordening is hierop niet aangepast en dus blijft de voorrang voor de vergunninghouders gewaarborgd.

Over de uitvoering van deze regeling hebben de corporaties in 2016 een samenwerkings-overeenkomst gesloten met de negen gemeenten in het Stedelijk gebied. Zij zijn daarin de verplichting aangegaan om de intake van urgentieaanvragen te verzorgen, het secretariaat van de urgentiecommissie te verzorgen en na ieder kwartaal te rapporteren over de uitvoering van de urgentieregeling en de huisvesting van urgenten.

Wooniezie

Vanuit het bestuursconvenant SGE is de behoefte uitgesproken om in de regio één centrale toegang tot sociale huur en koop te realiseren, waarmee woningzoekenden maximaal worden gefaciliteerd in hun zoektocht naar een passende woning. De ambitie is over een transparant en eenduidig systeem te beschikken met één website, waarop woningzoekenden al het sociale huur- en koopaanbod uit de regio kunnen vinden. Daarnaast moet het systeem de mogelijkheid hebben om woningen via verschillende verdelingsmodellen te verhuren, zodat zowel wensverhuizers als spoedzoekers kans op een woning geboden kan worden. Eén systeem dat door alle partijen gebruikt wordt levert niet alleen transparantie en meer keuzemogelijkheden op voor de klant, maar ook wezenlijke informatie voor de corporaties en de gemeenten over het functioneren van de woningmarkt in het Stedelijk Gebied. In 2015 heeft het Platform woningcorporaties SGE besloten Wooniezie te gebruiken als portaal voor de woonruimteverdeling binnen de regio.

HE is per 4 april 2016 aangesloten bij Wooniezie en publiceert haar vrijkomende woningen op dit portaal. Op dit moment zijn de volgende corporaties aangesloten: Compaen, Goed Wonen

Gemert, Helpt Elkander, 'thuis, Trudo, woCom, Wooninc., Volksbelang, Woonpartners en Savant Zorg. HE is lid van het dagelijks bestuur van Wooniezie, samen met woningcorporaties Woonpartners en 'thuis.

Sanctie- en kansenbeleid

HE is aangesloten bij de Sancties & Kansenlijst van de Eindhovense corporaties: 'thuis, Trudo, Woonbedrijf en Wooninc. Helmond kent ook beleid op dit gebied, het Nieuw Kans beleid Helmond, waardoor er in het SGE twee regelingen naast elkaar bestaan. De Eindhovense en Helmondse corporaties hebben de intentie om deze regelingen op elkaar af te stemmen en te komen tot een regeling die gedragen wordt door alle in het SGE werkzame corporaties. Het belang van de woningzoekende staat hierbij voorop. Eind 2016 is vanuit het Platform woningcorporaties SGE een nieuwe heldere opdracht geformuleerd aan een beleidsgroep van corporatiemedewerkers om te komen tot een nieuwe regeling in 2017.

Reglement sloop en renovatie

Het Platform woningcorporaties SGE heeft in 2016 de wens uitgesproken om te komen tot een gezamenlijk reglement sloop en renovatie in het stedelijk gebied. Hieraan zal begin 2017 nader uitwerking worden gegeven, waarbij het Aedes-reglement als uitgangspunt gaat gelden. Vooruitlopend op het regionale reglement heeft HE begin 2017 een reglement vastgesteld en daarbij ook het Aedes-model gevolgd. Dit vanwege de verplichting vanuit de Woningwet dit voor 1 februari 2017 gereed te hebben.

Vergunninghouders

In het SGE is een taskforce opgericht die zorg wil dragen voor het goed huisvesten en begeleiding van vergunninghouders. Gemeenten, woningcorporaties en het COA ondertekenden begin 2016 het Actieplan Statushouders 2016-2017. In het actieplan staan afspraken over het uitbreiden van de woningvoorraad om verdringing op de woningmarkt te voorkomen, over een goede eerste begeleiding en over hoe te komen tot betere matches tussen de woningzoekende vergunninghouders en hun beoogde woonplaats.

Samenwerkingsovereenkomst SGE

In 2016 is in het Platform woningcorporaties SGE overleg gevoerd over een samenwerkingsovereenkomst. Hierin wordt vastgelegd op welke wijze besluitvorming plaatsvindt over het beleid, de organisatie en de bekostiging van de gezamenlijke activiteiten voor een transparant woningaanbod. In 2017 wordt de overeenkomst ondertekend.

6. ORGANISATIE ZAKELIJK EN VRIENDELIJK

Onze ambitie

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

Onze plannen voor 2016:

We hebben een klanttevredenheidsonderzoek (laten) uitvoeren:

- ✓ We hebben een meting uitgevoerd t.b.v. Aedes benchmark.
- ✗ We hebben een plan van aanpak KTO en structurele metingen opgesteld.

We voldoen aan alle eisen van de nieuwe Woningwet :

- ✓ De nieuwe statuten zijn opgesteld.
- ✓ We voldoen aan de eisen m.b.t. passend toewijzen en monitoren de effecten hiervan.

Alle medewerkers acteren en communiceren vanuit heldere beleidskaders:

- ✗ Plan van aanpak hoe interne toetsing op helderheid beleidskaders is opgesteld.
- We zijn een cultuurtraject gestart.

We verwerven proactief kennis en vaardigheden door gebruik te maken van ons netwerk en opleidingen te volgen:

- ✓ Opleiding tot peerreviewer gevolgd en benut voor diverse casussen.
- ✓ HR-cyclus (planning, functioneren, belonen) is opgezet.
- ✓ Opleidingsbeleid is vastgesteld en doorvertaald naar medewerkers.

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

6.1 Organisatieontwikkeling

Dichtbij de huurder

HE is een kleine organisatie en daardoor kwetsbaar. HE wil een zelfstandige woningcorporatie zijn, omdat we geloven dat we een eigen positie hebben en een meerwaarde kunnen bieden voor de Nuenense samenleving. HE wil midden in de samenleving staan en daarmee dichtbij de huurder zijn. Om echt een rol van betekenis te kunnen blijven spelen en echte invulling te geven aan onze doelstelling “dichtbij de huurder”, hebben we nog eens goed stilgestaan bij de manier waarop wij de processen hebben ingericht. Dit hebben we eind 2016 opgepakt, wat heeft geleid tot nieuwe inzichten voor het inrichten van een aantal belangrijke klantprocessen en de organisatie. In de eerste helft van 2017 werken we aan de uitvoering hiervan. Hoe willen wij onze klanten bedienen, wat vinden ze daarbij belangrijk en hoe gaan we de klanttevredenheid meten en monitoren; allemaal vragen die beantwoord gaan worden.

HR-cyclus

Om de bedrijfsdoelstellingen in lijn te brengen met de kwaliteiten en ontwikkeling van medewerkers, heeft HE in 2016 de HR-cyclus opgezet. De HR-cyclus bestaat uit een planningsgesprek, een functioneringsgesprek en een beoordelingsgesprek. Medewerker en leidinggevende gaan in gesprek over de te behalen resultaten en de gewenste ontwikkeling van de medewerker. In januari 2017 hebben de planningsgesprekken plaatsgevonden waarbij de medewerkers zelf hebben nagedacht over wat hun bijdrage aan de

ondernemingsplandoelstellingen zal zijn. HE ziet het als een leerproces en evalueert de regeling aan het einde van het jaar.

Opleidingsbeleid

HE gaat ervan uit dat de beste prestaties worden geleverd als medewerkers de kans krijgen om hun sterke kanten optimaal in te zetten en hun minder sterke eigenschappen kunnen ontwikkelen. Daarmee hecht HE belang aan de permanente ontwikkeling van de kwaliteiten van de medewerkers en vindt dat de medewerkers een eigen verantwoordelijkheid dragen voor hun ontwikkeling. Eind 2016 heeft HE haar opleidingsbeleid vastgesteld waarbinnen ze de medewerkers de ruimte en mogelijkheden biedt om zich zowel binnen hun huidige functie (functiegebonden opleidingen) als ook in toekomstige functies (binnen of buiten HE) te ontwikkelen (loopbaanbudget).

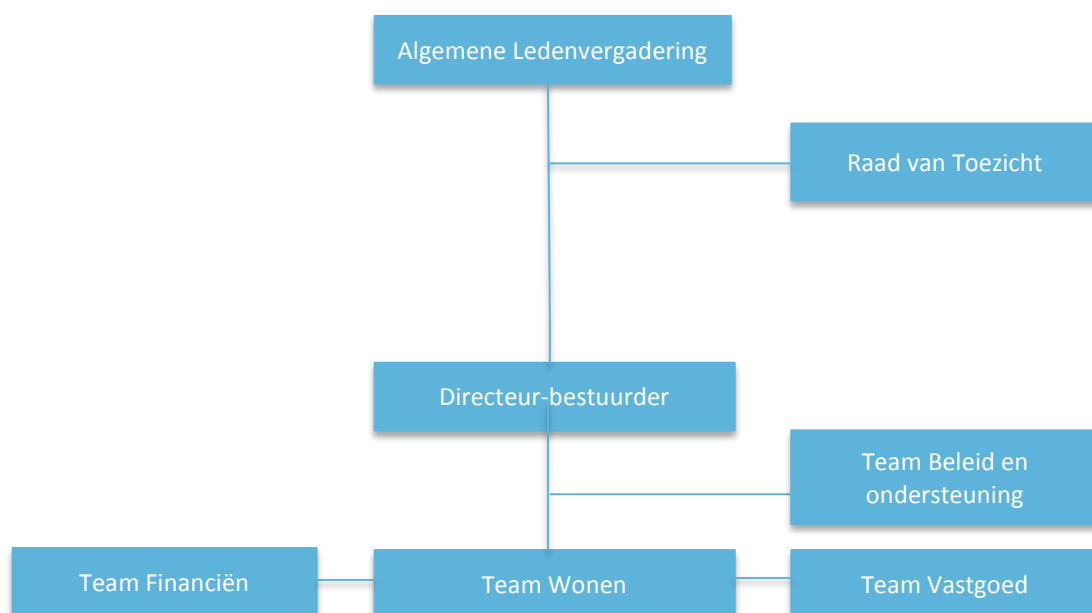
6.2 Organisatie

HE is sinds 2015 een vereniging met een tweelagenstructuur. Conform de Woningwet 2015 zijn de statuten van HE in 2016 in lijn gebracht met de nieuwe wetgeving. De ALV heeft hiermee minder bevoegdheden gekregen.

Organisatiestructuur HE 2016

Binnen HE kennen we vier teams; beleid en ondersteuning, wonen, vastgoed en financiën. HE kent geen managers, maar medewerkers van ieder team die deelnemen aan het directieoverleg met de directeur-bestuurder.

Organogram



Formatie

Eind 2016 bedraagt het aantal formatieplaatsen 10,3 fte, verdeeld over dertien medewerkers. Dit is exclusief de beheerder van een sporthal. In 2016 zijn een medewerker wonen en een medewerker beleid en ondersteuning uit dienst getreden. Beide functies zijn opnieuw ingevuld; de functie voor medewerker wonen door twee parttime medewerkers. Ter vervanging vanwege ziekte van een medewerker van het team vastgoed, huren we sinds eind augustus een medewerker in voor 24 uur per week.

Ziekteverzuim

In 2016 was het ziekteverzuim 8,54% (2015: 0,65%). Dit percentage wordt vooral veroorzaakt door een langdurig zieke werknemer binnen het team vastgoed.

Opleidingen

Diverse medewerkers hebben individueel of in teamverband trainingen en opleidingen gevolgd. Met alle werknemers hebben we de training Omgaan met agressie en geweld gevolgd. Naar aanleiding van deze training hebben we ons protocol agressie en beleid nader aangescherpt. De totale kosten voor opleidingen in 2016 bedroegen € 31.090.

Personeelsoverleg

Een keer per maand vindt het personeelsoverleg met alle medewerkers van HE plaats. In het personeelsoverleg bespreken we alle zaken die de organisatie en de medewerkers aangaan, zoals personeelsregelingen en collectieve vakantiedagen. Op deze manier hebben we de medezeggenschap voor werknemers ingericht. Het personeelsoverleg heeft in het afgelopen jaar ingestemd met het opleidingsbeleid, de HR-cyclus en de collectieve vrije dagen. Overige onderwerpen die onder andere aan de orde zijn geweest tijdens het overleg zijn: toepassing regeling reiskostenvergoeding, procuratieregeling, integriteitscode, kwartaalrapportages, jaarplan en Wooniezie.

Ondanks het feit dat het volgens de CAO Woondiensten (artikel 11.3) verplicht is, heeft het personeel in 2016 besloten géén or op te richten maar het huidige personeelsoverleg voort te zetten en daarbij het adviesrecht toe te passen zoals beschreven wordt bij een personeelsvergadering: de directeur-bestuurder houdt het personeel van alle belangrijke ontwikkelingen op de hoogte, personeelsregelingen worden voorgelegd en als het personeel iets wil bespreken of voorleggen, staat de directeur-bestuurder daar voor open.

Personeelsvergadering (PV)

De personeelsvergadering gaat over alle onderwerpen die in een bedrijf spelen. Ook kan de werkgever advies vragen aan zijn werknemers over belangrijke besluiten. Werknemers mogen tijdens zo'n vergadering hun mening geven en voorstellen doen over wat er beter of anders kan in het bedrijf. De personeelsvergadering heeft dus (alleen) een adviesrecht. De werknemers mogen de werkgever adviseren over bepaalde beslissingen. De werkgever is verplicht zijn werknemers vooraf en tijdig advies te vragen over belangrijke beslissingen zoals: beslissingen die kunnen leiden tot verlies van werk of een belangrijke verandering van de werkzaamheden, de arbeidsomstandigheden of de arbeidsvoorwaarden; beslissingen die effect kunnen hebben op collectieve regelingen zoals werktijden en rusttijden, pensioen, vakantiedagen, reiskosten en opleidingen. De beslissing moet ten minste een kwart van alle werknemers in de onderneming betreffen. Als dit niet het geval is, hoeft de werkgever geen

advies aan de personeelsvergadering te vragen. Werknemers zijn niet verplicht om advies te geven. De werkgever is ook niet verplicht om het advies van de werknemers over te nemen, maar hij moet het advies wel serieus overwegen.

6.3 Klachten

Het klachtenproces is zo ingericht dat klachten in eerste instantie door de werkorganisatie zelf worden behandeld. Komen partijen er niet uit dan kan de huurder een onafhankelijke geschillencommissie inschakelen. Deze commissie behandelt geschillen tussen woningcorporaties en hun huurders. Deelnemers aan deze regionale commissie zijn Goed Wonen Gemert, PeelrandWonen uit Boekel, Woningstichting Laarbeek en Bergopwaarts uit Deurne. Goed Wonen Gemert 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 zijn de twee commissies in het 2016 samengevoegd tot één commissie.

In 2016 heeft HE twee klachten ontvangen. Eén klacht is naar tevredenheid afgehandeld en één klacht is doorgezet naar de geschillenadviescommissie. De geschillenadviescommissie heeft een advies uitgebracht dat we hebben opgevolgd.

6.4 Dienstverlening

Huurdersoordeel Aedes Benchmark

In 2016 nam HE opnieuw deel aan de Aedes benchmark. Voor het prestatieveld Huurdersoordeel hebben we een onderzoek (Quickscan) naar de kwaliteit van dienstverlening laten uitvoeren door bureau Magis.

Scores Huurdersoordeel Quick Scan

Onderdelen	2016	Aantal respondenten	2015	Aantal respondenten	2014
Nieuwe huurders (-0.13)	7,5	15	7,6	21	5,8
Reparatieverzoeken (-0.89)	6,5	47	7,4	45	7,4
Vertrokken huurders (-1.75)	6,3	12	8,0	18	7,3
Planmatig onderhoud (-0.8)	6,8	64	7,6	38	7,3
Contact met HE	6,8	138	n.v.t.		n.v.t.
Woning	7,0	140	n.v.t.		n.v.t.
Buurt	6,9	140	n.v.t.		n.v.t.
Totaal	6,8		7,6		7,0

Na een stijging van de scores in benchmark 2015 t.o.v. van de benchmark 2014 zagen we een forse daling van de scores in 2016. De onderdelen contact, woning en buurt werden in 2016 voor het eerst gemeten.

Op 11 oktober hebben de leden van het directieoverleg deelgenomen aan een werksessie onder leiding van Magis. Tijdens deze sessie zijn de resultaten van de meting toegelicht en is gesproken over de noodzaak de dienstverlening te verbeteren en over hoe we dat aan zouden kunnen pakken. De resultaten zijn tevens besproken met het HP en daarbij is de afspraak

gemaakt hen te betrekken bij het verbeteren van de processen waarbij we nadrukkelijk uitwerking zullen geven aan onze ambitie dichtbij de huurder te willen zijn. Dit zal worden meegenomen in het traject dat wordt opgepakt in het kader van de organisatieontwikkeling.

6.5 Bestuur

Het bestuur is verantwoordelijk voor de continuïteit van de corporatie en voor de realisatie van de doelstellingen zoals vastgelegd in het ondernemingsplan. Het bestuur is daarnaast verantwoordelijk voor het financieel beheer, de naleving van de wet- en regelgeving en het beheersen van de risico's verbonden aan de activiteiten van de corporatie. De taken, bevoegdheden en verantwoordelijkheden zijn nader uitgewerkt in de verenigingsstatuten.

Het bestuur bestaat in 2016 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 HE.

Bestuursbesluiten

Het bestuur vergaderde in 2016 zesmaal met de RvT. In deze vergaderingen heeft het bestuur over diverse onderwerpen genomen besluiten ter instemming voorgelegd aan de RvT. De belangrijkste besluiten die het bestuur genomen heeft hebben betrekking op:

- Begroting 2017
- Jaarverslag 2015
- Huurverhoging 2016
- Vaststellingsovereenkomst gemeente Nuenen
- Portefeuillestrategie
- Statutenwijziging
- Reglement financieel beleid en beheer
- Treasuryjaarplan 2016
- Investeringsstatuut

Beloning

Mevrouw M.P.H. van Beijsterveldt-Niels is met een fulltime dienstverband voor onbepaalde tijd in dienst als directeur-bestuurder. Het jaarsalaris in 2016 bedroeg bruto € 129.918. 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 deel aan de geldende pensioenregeling van de Stichting Pensioenfonds Woningcorporaties (hierna SPW). De door HE als werkgever verschuldigde pensioenpremie bedroeg in 2016 in totaal € 19.178. Van rijkswege is de Wet Normering Topinkomens (hierna WNT) ingevoerd. Volgens de Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 is HE ingedeeld in bezoldigingsklasse B, waarbij het bezoldigingsmaximum is gesteld op een bedrag van € 94.000. De directeur-bestuurder van HE wordt aangemerkt als topfunctionaris en valt als zodanig onder de WNT en in het kader van deze wet is een overgangsrecht van toepassing.

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

Integriteitscode en klokkenluiderregeling

Sinds 2010 heeft HE een integriteitscode en de bijbehorende klokkenluiderregeling. Alle medewerkers van HE hebben een verklaring integriteitscode ondertekend.

Realiseerbaarheid waarde onroerende zaken in exploitatie

Per 31 december 2016 is in totaal € 83.738.000 aan, per complex, ongerealiseerde positieve herwaarderingen in de herwaarderingsreserve begrepen (2015: € 48.281.000) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het handboek 2016 bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving. De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van HE. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het daeb bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (daeb) huurwoningen. Het bestuur van HE heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van de herwaarderingsreserve dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de bedrijfswaarde van het daeb bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 56 miljoen. Dit impliceert dat bijna 50% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is.

Ondertekening

Nuenen, 13 april 2017

Was getekend,

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

DEEL C VERSLAG RAAD VAN TOEZICHT

1. INLEIDING

In dit governanceverslag legt de Raad van Toezicht (hierna RvT) verantwoording af over de wijze waarop invulling is gegeven aan de uitvoering van de toezichthoudende taken en bevoegdheden, governance en integriteit, samenstelling en deskundigheid van de RvT, alsmede de adviserende rol en de rol als werkgever. 2016, het tweede jaar waarin de RvT in deze samenstelling aan de slag is gegaan en het eerste jaar van ons ondernemingsplan 2016 t/m 2018 'Samen vooruit'. Een jaar waarin veel ontwikkelingen plaatsvonden, zowel intern als extern. Zo kreeg de samenwerking met het HP meer vorm en is het traject voor herontwikkeling van twee bestaande panden tot goedkope appartementen gestart. Tevens is er in samenwerking met het HP een volkshuisvestelijk bod uitgebracht aan de gemeente, op basis waarvan prestatieafspraken zijn opgesteld die in 2017 geformaliseerd worden door de ondertekening hiervan.

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 RvT, zoals beschreven in het profiel voor de nieuwe RvT, is het ontwikkelen van een toezichtvisie en een toetsingskader. De RvT heeft hier in 2016 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.

2.2 Governancecode

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

2.3 Implementatie van governance in het verslagjaar

In 2016 heeft HE op het vlak van governance hard gewerkt. Onderstaande activiteiten hebben plaatsgevonden:

- Zelfevaluatie uitgevoerd
- Permanente educatie gevolgd
- Herbenoeming mevrouw Bongaerts voor de periode van vier jaar als gevolg van een positief resultaat op de Fit en Proper Test
- Investeringsstatuut vastgesteld
- Reglement financieel beleid en beheer vastgesteld
- Treasurystatuut in lijn gebracht met reglement financieel beleid en beheer
- Verbindingenstatuut vastgesteld
- Statutenwijziging vastgesteld
- Huishoudelijk reglement vastgesteld

3. VERSLAG VANUIT TOEZICHTHOUDENDE ROL

3.1 Toezicht op strategie

Ondernemingsplan

Eind 2015 is het strategisch ondernemingsplan 2016 t/m 2018 'Samen vooruit' van HE opgesteld. Begin 2016 is het nieuwe ondernemingsplan in aanwezigheid van belanghouders gepresenteerd. De ambities uit het ondernemingsplan worden vertaald in concrete acties en opgenomen in het jaarplan. De RvT monitort de voortgang van de voorgenomen acties via de kwartaalrapportages.

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. HE opteert voor het verlichte regime, waardoor scheiding en splitsing niet nodig zullen zijn.

Indienen voorstel woningmarktregio

Bestuurlijk en organisatorisch vormen de 21 gemeenten in de MRE al jaren een sterk organisatorisch en bestuurlijk geheel. Het MRE-gebied ontwikkelt een gemeenschappelijke visie op de woningmarkt met een uitvoeringsprogramma, vastgelegd in de gemeenschappelijke regelgeving Metropoolregio Eindhoven en de Regionale Agenda 2015-2018. Vanuit de regio is in mei 2016 aan de minister voorgesteld de MRE aan te wijzen als één woningmarktregio. Eind augustus 2016 heeft de Minister voor Wonen en Rijksdienst deze aanvraag goedgekeurd.

3.2 Toezicht op financiële en operationele prestaties

Op 4 februari 2016 heeft de RvT de uitkomsten van de interim controle, de managementletter en de controleopdracht besproken.

Op 19 april 2016 heeft de RvT de jaarrekening 2015 en het accountantsverslag besproken met de directeur-bestuurder, de controller van HE en de externe accountant. In de vergaderingen van 7 juli 2016, 22 september 2016 en 10 november 2016 zijn de respectievelijke kwartaalrapportages besproken in de RvT, in aanwezigheid van de controller en de directeur-bestuurder.

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

In de vergadering van 4 februari 2016 is besloten om de opdracht aan de huidige accountant, Baker Tilly Berk, met het oog op de gewenste continuïteit, met één jaar te verlengen. Zie ook paragraaf 3.7.

3.3 Toezicht op volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties

Volkshuisvestelijk verslag

De RvT onderkent dat HE voor de primaire doelgroep transparant moet zijn in zijn handelen en dat het zijn legitimatie telkens weer bevestigd moet zien door zijn primaire stakeholders: huurders en gemeente. In 2015 zijn hier grote stappen toe gezet door het oprichten van een huurdersorganisatie en ook in 2016 is hierin flink geïnvesteerd. Ook is er veel aandacht besteed aan het oplossen van een aantal reeds langere tijd slepende meningsverschillen met de gemeente rond enkele ontwikkelingslocaties. Eind 2016 is er na een intensief mediation-traject een overeenkomst bereikt, die naar verwachting begin 2017 zal worden bekrachtigd.

Klachtenafhandeling

HE is aangesloten bij de Regionale Geschillencommissie Wonen. Het bestuur heeft aan de RvT verslag uitgebracht over de werkzaamheden van de klachtencommissie. De RvT heeft geconcludeerd dat het systeem voor de afhandeling van de klachten goed heeft gefunctioneerd. In 2016 heeft de commissie voor HE één geschil in behandeling genomen. De commissie heeft een advies uitgebracht dat door HE is opgevolgd.

Visitatie

In 2015 heeft HE zich laten visiteren door Pentascope. De voortgang is in 2016 op verschillende momenten aan de orde geweest. De 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. Tijdens diverse vergaderingen is gesproken over de betrokkenheid van belanghouders en ook op de brainstormdag met RvT, directeur-bestuurder en leden van het directieteam in april 2016 kwam het belang uitgebreid aan bod.

3.5 Toezicht op risicobeheersing

In het kader van de risicobeheersing is vanwege de omvang van de RvT geen aparte auditcommissie ingesteld. De heer Rijnders fungeert in de praktijk als eerste aanspreekpunt ten aanzien van risicobeheersing. De RvT hecht veel waarde aan het in kaart brengen van risico's en de bijbehorende beheersmaatregelen. In 2016 heeft de RvT ingestemd met een eerste opzet van een periodieke risicorapportage met daarbij de opmerking het als een groeimodel te zien. In 2017 zal hier nader uitwerking aan worden gegeven.

3.6 Toezicht op verbindingen

HE beschikt in het verslagjaar over drie verbindingen. Uitgangspunt is het actief afbouwen van deze verbindingen. Combibouw is een 100% dochter van HE. Deze BV is mede aandeelhouder (20%) van BouwCombinatie Nuenen BV (hierna BCN). Binnen BCN resteert alleen nog een laatste financiële afwikkeling tussen de vennoten. Tevens is Combibouw medevenoot (50%) van Ontwikkelingsmaatschappij Tweka v.o.f. Deze v.o.f. is eigenaar van een ontwikkellocatie.

In 2016 is hiervoor na intensieve onderhandelingen een verkoopovereenkomst gesloten met een commerciële partij. De termijn van uiteindelijke overdracht van deze locatie is afhankelijk van de te doorlopen ruimtelijke procedures. In dat kader wordt de voortgang van deze procedure gevolgd en periodiek besproken met de kopende partij. Na verkoop van deze locatie heeft Combibouw geen belangen meer in andere entiteiten en zal ook deze BV beëindigd worden.

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

3.7 Opdrachtgeverschap externe auditor

HE heeft in 2011 een overeenkomst gesloten met accountant Baker Tilly Berk voor de controlejaren 2012 t/m 2015. In 2015 is besloten om de overeenkomst met de huidige accountant met een jaar te verlengen met een optie voor nog een jaar. Reden voor de verlenging is de overgangsperiode waarin HE verkeert; een periode waarin een groot aantal financiële dossiers in relatief korte tijd tot afronding dient te komen. De RvT is 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. In 2017 vindt het selectieproces voor een nieuwe accountant plaats. Verkend wordt of gezamenlijk optrekken met andere (regionale) corporaties voordelen kan opleveren.

3.8 Invulling werkgeversrol voor bestuur

De RvT heeft in juni 2015 de zittende directeur, mevrouw van Beijsterveldt-Niels, benoemd tot directeur-bestuurder. Zij voldeed aan het opgestelde profiel. De directeur-bestuurder van HE is in vaste dienst. Dit brengt met zich mee dat de directeur-bestuurder jaarlijks beoordeeld wordt op haar functioneren. De remuneratiecommissie van de RvT heeft in november 2016 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°-feedback waren geraadpleegd. Haar functioneren is door de RvT positief beoordeeld. De RvT heeft geoordeeld dat HE zich onder haar leiding goed heeft ontwikkeld. Tenslotte heeft de RvT kennisgenomen van het persoonlijk werkplan van de directeur-bestuurder.

Beloningskader en beloning

Voor de honorering van de directeur-bestuurder geldt de WNT. Op basis van de grootte van de gemeente en het aantal gewogen vhe's, valt HE in bezoldigingsklasse B, waarbij het bezoldigingsmaximum is gesteld op een bedrag van € 94.000. 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 HE vanaf 2018) een afbouw van drie jaar, in drie gelijke delen. De beloning van de directeur-bestuurder in 2016 is verantwoord in paragraaf 6.5 van het Volkshuisvestingsverslag in deel B.

3.9 Organisatiecultuur en integriteit

De RvT is tevreden over de open en integere cultuur van de organisatie. Op formele en informele momenten heeft zij kennis kunnen maken met de werknemers van HE. HE beschikt over een integriteitscode en een bijbehorende klokkenluiderregeling. Medewerkers, bestuur en de leden van de RvT hebben een verklaring bij de integriteitscode getekend. Door ondertekening verklaren ze te handelen naar de beschreven normen en waarden en richtlijnen. Elke twee jaar wordt de integriteitscode geëvalueerd en zo nodig bijgesteld. De code staat op de website. In 2016 was er geen sprake van een tegenstrijdig belang.

3.10 Conclusies werkgeversrol

De RvT heeft in de praktijk een adviserende- en klankbordfunctie. In 2014 is de RvT in de nieuwe samenstelling aan de slag gegaan, ook is de directeur-bestuurder sinds juni 2015 benoemd. Dat maakt dat elkaar beter leren kennen, afspraken met elkaar maken en klankborden in alle vergaderingen in 2016 een thema is geweest. Eén van de taken van de RvT is de signaal- en klankbordfunctie voor de directeur-bestuurder. Voor de leden van de RvT betekent dit, dat zij over de juiste kwaliteiten beschikken om deze functies goed uit te oefenen zoals inlevingsvermogen, het bewaren van de juiste afstand en overzicht kunnen hebben in de grote lijnen zonder hierbij de noodzakelijke details uit het oog te verliezen.

4. OVER DE RAAD VAN TOEZICHT

4.1 Samenstelling

Profielchetsen

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

De profielchets is te vinden op de website van HE.

Benoeming

De RvT bestaat uit drie commissarissen.

Schema samenstelling & rooster van aftreden

Mevr. drs. M.A.J. (Marlie) Bongaerts	Voorzitter RvT
Deskundigheidsprofiel:	Volkshuisvesting, wonen en vastgoed
Lidmaatschap commissies:	Lid remuneratiecommissie
Huidige functie:	Manager uitkeringsbeoordeling gemeente Tilburg
Nevenfuncties:	Gecommitteerde Fontys/Avans Juridische Hogeschool
Geboortedatum:	19 juni 1980
Benoeming:	8 december 2014
Herbenoemd:	8 december 2016
Datum aftreden:	8 december 2020
Dhr. mr. drs. E.S. (Eric) Rijnders	Vicevoorzitter RvT
Deskundigheidsprofiel:	Financieel-economisch, juridisch
Lidmaatschap commissies:	Geen
Huidige functie:	Directeur Janivo Stichting
Nevenfuncties:	Lid RvC/auditcie. Rendo Groep NV Lid RvC/auditcie. Woonstichting 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
Mevr. H.J.A.M. (Rita) Bevers, MSc.	Lid RvT (op voordracht van de huurders benoemd)
Deskundigheidsprofiel:	Sociaal, maatschappelijk, zorg en welzijn
Lidmaatschap commissies:	Voorzitter remuneratiecommissie
Huidige functie:	Clustermanager Bijzonder Jeugdwerk
Nevenfuncties:	Geen
Geboortedatum:	7 februari 1960
Benoeming:	8 december 2014
Herbenoeming:	8 december 2018
Datum aftreden:	8 december 2022

4.2 Functioneren

Integriteit en onafhankelijkheid

Ieder lid van de RvT dient te handelen volgens de integriteitsverklaring die hij/zij heeft ondertekend. Door deze ondertekening geeft een commissaris aan dat hij of zij zich in het verleden, het heden en in de toekomst integer en in overeenstemming met de hertoe opgestelde wet- en regelgeving en bedrijfsregels heeft en zal gedragen. Bij de benoeming van nieuwe commissarissen hanteert de RvT een zogeheten integriteitscheck.

Leden van de RvT melden een (mogelijk) tegenstrijdig belang direct aan de voorzitter van de RvT en aan de overige leden. In het verslagjaar 2016 zijn geen tegenstrijdigheden gemeld.

De RvT is zodanig samengesteld dat de leden ten opzichte van elkaar, de directie en welk deelbelang dan ook onafhankelijk en kritisch kunnen functioneren en hun taak naar behoren kunnen vervullen. De leden van de RvT hebben geen nevenfuncties die tegenstrijdig zijn aan

het belang van HE. Met andere woorden: er is een waarborg dat de leden van de RvT op onafhankelijke wijze tot hun oordeel kunnen komen.

Aanspreekbaarheid

De RvT hecht grote waarde aan haar aanspreekbaarheid. Eenieder is uitgenodigd zich tot de RvT te wenden als daartoe aanleiding is. De RvT is aanwezig geweest op de ALV 2016. Er is een huurdercommissaris, mevrouw Bevers, die nauw betrokken is geweest bij de oprichting van de huurdersorganisatie en minimaal één keer per jaar aanwezig is bij het overleg met het HP. Mevrouw Bevers sluit tevens minimaal één keer per jaar aan bij het personeelsoverleg.

Informatievoorziening

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

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

De RvT is inmiddels geheel ingewerkt. Daarom hebben er geen activiteiten plaatsgevonden in het kader van een introductieprogramma.

Lidmaatschappen

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

Zelfevaluatie

De RvT bespreekt ten minste één keer per jaar het eigen functioneren (in termen van effectiviteit en efficiëntie) en dat van de individuele leden van de RvT. Tenminste eens per twee jaar doet de RvT dat onder onafhankelijke, externe begeleiding. In december 2016 heeft deze zelfevaluatie onder begeleiding van een externe deskundige, de heer Streppel van Bureau073, plaatsgevonden. Naar aanleiding van deze evaluatie is de RvT tot de conclusie gekomen tevreden te zijn over het toezicht, is er voldoende afstand van de RvT ten opzichte van de directeur-bestuurder en voldoende zicht op de corporatie. Er wordt als een team samengewerkt.

Permanente educatie

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

Datum	Cursus	Directeur- bestuurder	H.J.A.M. Beyers	M.A.J. Bongaerts	E.S. Rijnders
02-02-2016	Seminar Strategic Control voor woningcorporaties en gemeenten			4	
11-03-2016	Tweedaagse masterclass introductie nieuwe commissaris		13		
15-04-2016	Corporatiebestuurder Nieuwe Stijl	50			
23-09-2016	VTW Ledencongres			3	
03-10-2016	De RvC vanuit juridisch perspectief				1
12-10-2016	Seminar 'Financieel beleid Woningcorporaties'	6			
01-11-2016	Fiscale training vennootschapsbelasting				4
01-12-2016	Rondetafelbijeenkomst werking risico raamwerk WSW				3
06-12-2016	Masterclass Governance	1	3	3	3
09-12-2016	Intervisiebijeenkomsten 2016	12			
Totaal aantal PE-punten		69	16	10	11

4.3 Bezoldiging

De bezoldiging van commissarissen bij HE vindt plaats volgens de beroepsregel Bezoldiging commissarissen 2015 en 2016. Deze regeling van de VTW is op 20 april 2015 door de ALV vastgesteld als een voor alle leden algemeen geldende en bindende beroepsregel. De RvT van HE onderschrijft de uitgangspunten die in de beroepsregel worden gehanteerd, waaronder de gepaste terughoudendheid die een RvT van een woningcorporatie dient te betrachten bij het vaststellen van de hoogte van zijn eigen bezoldiging. Soberheid en doelmatigheid zijn gepast vanwege de publieke taak van de corporatie. De maximale bezoldiging die de beroepsregeling hanteert ligt daarom duidelijk onder de maximale bezoldiging die op basis van de wettelijke bepalingen van de WNT2 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. HE valt op basis van het aantal gewogen vhe's 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 HE geldende bezoldigingsmaximum van € 94.000. De bezoldiging is onafhankelijk van de prestaties van de corporatie. Dit is een voorwaarde om het onafhankelijk functioneren van de RvT te waarborgen.

Grondslagen bezoldiging 2016	2016
Aantal vhe's gewogen per 31-12-2014	1.460
Aantal inwoners gemeente Nuene (actueel op 15-2-2017)	22.815
Bezoldigingsklasse	B
VTW-beroepsregel, maximale bezoldiging 2016	€ 94.000
Maximum voorzitter 15%	€ 14.100
Maximum leden 10%	€ 9.400

Toezichthoudende topfunctionarissen

Bedragen in €	M.A.J. Bongaerts	E.S. Rijnders	H.J.A.M. Bevers
Functiegegevens	Voorzitter	Vicevoorzitter	Lid
Aanvang en einde functievervulling 2016	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Beloning	€ 10.295	€ 6.864	€ 6.864
Onkostenvergoeding	€ 10	€ 0	€ 65
Totale bezoldiging	€ 10.305	€ 6.864	€ 6.929
Toepassing WNT-maximum	€ 14.100	€ 9.400	€ 9.400

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

4.4 Vergaderingen, overig

Vergader- en besluitenschema

De RvT heeft de vaste vergaderfrequentie in 2016 teruggebracht naar één keer per twee maanden. In totaal heeft de RvT in 2016 zesmaal vergaderd in het bijzijn van de directeur-bestuurder. Onderstaand een overzicht van de vergaderdata met de belangrijkste onderwerpen.

Vergaderdatum	Belangrijkste onderwerpen
04-02-2016	Samenwerkingsovereenkomst Wooniezie, overeenkomst Tweka, begroting 2016, treasuryjaarplan 2016, ondernemingsplan 2016 t/m 2018
19-04-2016	Huurverhoging 1 juli 2016, jaarverslag/accountantsverslag 2015, statutenwijziging, huishoudelijk reglement ALV
09-07-2016	1 ^e kwartaalrapportage 2016, reglement financieel beleid en beheer, VSO gemeente Nuene-HE, investeringsstatuut, notitie voortgang risicomanagement,
22-09-2016	Assetmanagement, 2 ^e kwartaalrapportage, huurdersparticipatie
10-11-2016	3 ^e kwartaalrapportage, begroting 2017-2021, scheiding daeb/niet-daeb, verbindingenstatuut, treasurystatuut, managementletter, Aedes benchmark, bezoldiging RvT
06-12-2016	Reglement financieel beleid en beheer, stand van zaken prestatieafspraken

Overleg met huurders(vertegenwoordiging)

Het contact met het HP verloopt primair via mevrouw Bevers, die op voordracht van de huurders is benoemd. Mevrouw Bevers zou aansluiten bij het kwartaaloverleg tussen het HP en HE op 1 december 2016. Vanwege verhindering van zowel mevrouw Bevers als de

directeur-bestuurder is het overleg op verzoek van het HP geannuleerd. Op 10 november 2016 heeft een overleg plaatsgevonden tussen het HP, de directeur-bestuurder en de voltallige RvT waarin is gesproken over de samenwerking en wederzijdse verwachtingen. Tijdens dit overleg is afgesproken het gesprek verder te voeren onder begeleiding van een externe met als doel de samenwerking verder te verbeteren. De RvT is van mening dat de betrokkenheid en inzet van de huurdersorganisatie van HE hoog zijn.

Overleg Ondernemingsraad (hierna OR)

Gezien de omvang van de werkorganisatie (ten minste 10 werknemers) is de ondernemer verplicht een OR in te stellen. Van de werknemers heeft echter niemand aangegeven zich kandidaat te willen stellen voor de OR waardoor de OR verdwijnt als gesprekspartner. De ondernemer organiseert iedere maand een personeelsoverleg (conform artikel 35b van de Wet op de ondernemingsraden), waarbij het voltallige personeel de gelegenheid krijgt hun mening te geven. Mevrouw Bevers sluit eens per jaar aan bij het personeelsoverleg, als afvaardiging van de RvT.

Overleg met overige stakeholders

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

5. TOT SLOT

5.1 Vooruitblik

Belangrijke agendapunten voor 2017 zijn onder andere:

- het ondertekenen van een vaststellingsovereenkomst inzake enkele oude ontwikkelingsdossiers met de gemeente
- het ondertekenen van de prestatieafspraken met de gemeente en de huurdersorganisatie en het uitvoeren van de jaarafspraken
- het afbouwen van de resterende verbindingen
- het starten van twee kleinschalige herontwikkelingen
- het monitoren en evalueren van het nieuwe beleid voor passend toewijzen
- het faciliteren van de (door)ontwikkeling van de nieuwe huurdersorganisatie en de bewonersparticipatie nieuwe stijl
- het ontwikkelen van de organisatie

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

5.2 Dankwoord

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

Namens de RvT van Helpt Elkander,

Was getekend,

drs. M.A.J. Bongaerts
voorzitter

mr. drs. E.S. Rijnders
vicevoorzitter

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

5.3 Slotverklaring

De directeur-bestuurder heeft het jaarverslag over 2016 opgemaakt, met daarin opgenomen de jaarrekening. Accountant Baker Tilly Berk heeft het jaarverslag gecontroleerd en zal voorzien in een goedkeurende controleverklaring. De RvT heeft daarop in haar vergadering van 13 april 2017 het jaarverslag vastgesteld. De RvT zal aan de ALV adviseren om de jaarrekening goed te keuren en verleent decharge aan het bestuur voor het gevoerde beleid.

DEEL D JAARREKENING

1. KENGETALLEN

Boekjaar	2016	2015	2014	2013	2012
Woningen en woongebouwen	1.365	1.370	1.377	1.385	1.394
Garages en parkeerplaatsen	119	120	122	122	125
MOG	28	28	26	10	10
BOG	5	5	6	15	9
Overige	3	3	2	1	6
Totaal vhe's	1.520	1.526	1.533	1.533	1.544

Aantal vhe's gewogen	1.450	1.456	1.460	1.445	1.449
Aantal vhe's gewogen gemiddeld	1.453	1.458	1.453	1.447	1.423

Specificatie woningvoorraad naar huurklasse

Goedkope woningen	187	192	121	179	233
Betaalbare woningen	914	914	872	962	989
Dure woningen < huurtoeslaggrens	236	247	365	226	156
Dure woningen > huurtoeslaggrens	28	17	19	18	16
Totaal woningen en woongebouwen	1.365	1.370	1.377	1.385	1.394

Mutaties vhe's

Verkoop	-5	-12	-6	-13	-9
Sloop	-1	0	-3	0	0
Nieuwbouw	0	0	0	0	12
Overige correctie	0	5	9	2	4
Totaal mutatie vhe's	-6	-7	0	-11	7

Cijfers verhuur en incasso

Woningzoekenden	?	3.326	2.750	2.094	1.827
Verhuringen	89	84	88	77	73
Mutatiegraad	6,52	6,13	6,39	5,56	5,24
Leegstaande woningen (> 3mnd)	1	1	1	19	22
Huurachterstand in %	0,35	0,65	0,47	0,62	0,51
Huurderving in %	0,50	0,49	0,73	1,49	1,70

Cijfers personeelsbezetting (formatieplaatsen)

Directie	1,0	1,0	1,0	1,0	1,4
Beleid en Ondersteuning	1,3	1,4	1,4	0,7	-
Financiën	3,0	3,0	3,0	1,4	2,4
Vastgoed	2,0	2,0	1,6	1,0	1,0
Wonen	3,0	3,0	3,0	2,0	3,0
Totaal	10,3	10,4	10,0	6,1	7,8

Aantal vhe per fte	147	147	154	251	198
Salarissen en sociale lasten per fte in €	67.839	71.058	76.884	113.748	87.816
Salarissen en sociale lasten per gewogen vhe in €	483	508	524	481	490

KENGETALLEN (vervolg)

Boekjaar	NORM	2016	2015	2014	2013	2012
Kengetallen financiële continuïteit						
Solvabiliteit (bedrijfswaarde)	>20,00	56,14	42,85	40,06	38,27	38,96
Loan to value (bedrijfswaarde)	<75,00	44,89	59,53	65,71	69,15	67,19
Interest Coverage Rate (kasstroom)	>1,40	1,89	1,69	1,50	1,40	1,21
Debt Service Coverage Rate (w&v-rekening)	>1,00	1,02	1,06	0,83	0,90	0,87
Dekkingsratio WOZ	<50,00	34,50	34,75	38,17	38,52	34,24
Renterisico	<15,00	3,28	10,02	3,41	0,73	8,08
Rentabiliteit eigen vermogen		39,84	2,52	9,31	-3,29	6,92
Rentabiliteit vreemd vermogen		3,94	4,12	4,01	4,06	4,16
Rentabiliteit totale vermogen		22,37	1,08	4,35	2,90	4,05
Financiële cijfers per gewogen vhe in €						
Reparatieonderhoud	257	241	229	210	153	259
Mutatieonderhoud	168	119	250	134	116	132
Planmatig onderhoud	825	565	652	451	957	501
Totale onderhoudslasten	1.250	925	1.113	784	1242	891
Overige bedrijfslasten	1.841	2.112	1.568	1.791	1.278	1.199
Netto operationele kasstroom	1.833	1.966	1.746	1.314	1.088	677
Rentelasten	1.300	2.201	2.442	2.524	2.628	2.712
Externe financiering	32.186	54.906	56.473	61.962	64.768	65.378
Bedrijfsresultaat		30.208	3.867	3.371	2.317	3.403
Jaarresultaat		31.699	1.203	842	-273	614
Eigen vermogen		79.566	47.669	9.040	8.284	8.531
Bedrijfswaarde	52.057	85.247	94.638	94.294	93.664	97.308
WOZ-waarde	145.782	159.159	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 cijfers voor een referentiecorporatie, zoals gepubliceerd in het laatst uitgebrachte rapport van Aedes 'Corporatie in Perspectief, versie I, januari 2017'. Voorheen werd de 'Corporatie in Perspectief (CIP)' uitgegeven door het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV).

1.1 Berekeningswijze kengetallen financiële continuïteit

Solvabiliteit (bedrijfswaarde)

(eigen vermogen : totaal vermogen) x 100 %

2016: $(115.371 : 205.494) \times 100 = 56,14$

2015: $(69.408 : 161.989) \times 100 = 42,85$

Loan to Value (bedrijfswaarde)

(schuldrestant leningen : bedrijfswaarde vastgoedbezit) x 100 %

2016: $((67.477 + 12.136) : 177.361) \times 100 = 44,89$

2015: $((81.613 + 612) : 138.133) \times 100 = 59,53$

Interest Coverage Rate

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

$$2016: (2.850 + 3.209 - 6) : 3.209 = 1,89$$

$$2015: (2.542 + 3.645 - 20) : 3.645 = 1,69$$

Debt Service Coverage Rate

Kasstroom uit operationele activiteiten vóór rente-uitgaven, renteontvangsten, vpb en onderhoudslasten minus genormeerde onderhoudslasten : bruto rente-uitgaven en kasstroom uit operationele activiteiten

$$2016: (2.850 + 3.209 - 6 + 1.156 - 1.015) : (3.209 + 2.850) = 1,02$$

$$2015: (2.542 + 3.645 - 20 + 1.428 - 1.018) : (3.645 + 2.542) = 1,06$$

Dekkingsratio WOZ

Schuldrestant leningen : woz-waarde vastgoedbezit x 100 %

$$2016: ((67.477 + 12.136) : 230.781) \times 100 = 34,50$$

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

Renterisico

Aflossingen minus nieuwe leningen : schuldrestant leningen

$$2016: ((2.612 - 0) : (67.477 + 12.136)) \times 100 = 3,28$$

$$2015: ((14.739 - 6.500) : (81.613 + 612)) \times 100 = 10,02$$

Rentabiliteit eigen vermogen

(Resultaat : eigen vermogen einde boekjaar) x 100 %

$$2016: (45.963 : 115.371) \times 100 = 39,84$$

$$2015: (354 : 69.408) \times 100 = 2,52$$

Rentabiliteit vreemd vermogen

(rentelasten : gemiddelde schuldrestant leningen) x 100 %

$$2016: (3.191 : ((79.613 + 82.225) : 2)) \times 100 = 3,94$$

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

Rentabiliteit totaal vermogen

(Resultaat : totaal vermogen) x 100 %

$$2016: (45.963 : 205.494) \times 100 = 22,37$$

$$2015: (354 : 161.989) \times 100 = 1,08$$

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 RESULTAATBESTEMMING)

ACTIVA

<i>Bedragen x € 1.000</i>	31-12-2016	31-12-2015
Vaste activa		
1.0 Materiële vaste activa		
1.1 Daeb-vastgoed in exploitatie	172.668	133.019
1.2 Niet-daeb-vastgoed in exploitatie	4.693	5.114
1.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (VOV)	7.845	7.870
1.4 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.052	3.815
1.5 Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie	1.718	1.837
Totaal materiële vaste activa	187.976	151.655
2.0 Financiële vaste activa		
2.1 Deelnemingen	0	0
2.2 Latente belastingvorderingen	5.607	259
2.3 Leningen u/g	477	590
Totaal financiële vaste activa	6.084	849
Totaal vaste activa	194.060	152.504
Vlottende activa		
3.1 Voorraden	6.614	7.625
3.2 Onderhanden project	0	0
3.3 Vorderingen		
3.3.1 Huurdebiteuren	76	92
3.3.2 Gemeente Nuenen	7	17
3.3.3 Belastingen	0	6
3.3.4 Overige vorderingen	307	378
3.3.5 Overlopende activa	107	150
Totaal vorderingen	497	643
3.4 Liquide middelen	4.323	1.217
Totaal vlottende activa	11.434	9.485
Totaal generaal	205.494	161.989

PASSIVA

<i>Bedragen x € 1.000</i>	31-12-2016	31-12-2015
4.0 Eigen vermogen		
4.1 Herwaarderingsreserve	48.281	49.679
4.2 Overige reserve	21.127	19.375
4.3 Jaarresultaat	45.963	354
Totaal eigen vermogen	115.371	69.408
5.0 Voorzieningen	0	0
6.0 Langlopende schulden		
6.1 Leningen overheid	3.565	10.923
6.2 Leningen kredietinstellingen	63.912	70.690
6.3 Verplichtingen onroerende zaken (VOV)	7.884	7.917
Totaal langlopende schulden	75.361	89.530
Totaal passiva exclusief kortlopende schulden	190.732	158.938
7.0 Kortlopende schulden		
7.1 Schulden aan overheid	7.337	322
7.2 Schulden aan kredietinstellingen	4.799	290
7.3 Schulden aan leveranciers	399	409
7.4 Belastingen en premies sociale verzekeringen	68	353
7.5 Schulden ter zake van pensioenen	0	0
7.6 Overige schulden	530	11
7.7 Overlopende passiva	1.629	1.666
Totaal kortlopende schulden	14.762	3.051
Totaal kortlopende schulden	14.762	3.051
Totaal generaal	205.494	161.989

3. WINST- EN VERLIESREKENING

Bedragen in € 1.000		2016	2015
9.1	Huuropbrengsten	10.780	10.402
9.2	Opbrengsten servicecontracten	179	214
9.3	Lasten servicecontracten	-179	-214
9.4	Overheidsbijdragen	0	0
9.5	Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-2.153	-1.699
9.6	Lasten onderhoudsactiviteiten	-2.437	-2.542
9.7	Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-636	-536
Netto resultaat exploitatie vastgoed		5.554	5.625
10.1	Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
10.2	Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
10.3	Toegerekende organisatiekosten	0	0
10.4	Toegerekende financieringskosten	0	0
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		0	0
11.1	Verkoopopbrengst vastgoed	3.607	5.430
11.2	Toegerekende organisatiekosten	-49	-82
11.3	Boekwaarde verkochte vastgoed	-3.369	-4.620
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		189	728
12.1	Overige waardeveranderingen vastgoed	2.465	-886
12.2	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed	35.457	-1.398
12.3	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed VOV	138	158
12.4	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed verkoop	0	0
Waardeveranderingen vastgoed		38.060	-2.126
13.1	Opbrengst overige activiteiten	21	24
13.2	Kosten overige activiteiten	0	0
Netto resultaat overige activiteiten		21	24
14.0	Overige organisatiekosten	0	0
15.0	Leefbaarheid	-23	-19
16.1	Waardeveranderingen van financiële vaste activa	0	0
16.2	Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren	0	0
16.3	Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	47	59
16.4	Rentelasten en soortgelijke onkosten	-3.191	-3.556
Saldo financiële baten en lasten		-3.144	-3.497
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belasting		40.657	735
17.1	Belastingen buitengewoon resultaat	5.348	-39
17.2	Resultaat deelneming	-42	-342
Resultaat na belastingen		45.963	354

4. KASSTROOMOVERZICHT

<i>Bedragen x € 1.000</i>	2016	2015
Huren	10.748	10.592
Vergoedingen servicecontracten	229	240
Overheidsontvangsten	0	22
Overige bedrijfsontvangsten	18	16
Rente ontvangsten	6	20
Ontvangsten	11.001	10.890
Personeelsuitgaven	723	799
Onderhoudsuitgaven	1.156	1.428
Uitgaven servicecontracten	177	260
Overige bedrijfsuitgaven	1.824	1.242
Rente uitgaven	3.209	3.645
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	1.048	959
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	20	15
Vennootschapsbelasting	-6	0
Uitgaven	8.151	8.348
Kasstroom uit operationele activiteiten	2.850	2.542
Verkoopontvangsten best. huur, woon- en niet woon	748	1.488
Verkoopontvangsten woongelegenheden VOV	561	352
Verkoopontvangsten overig (voorraden)	2.299	3.785
Desinvesteringen mva	3.608	5.625
Nieuwbouw huur, woon- en niet woon	-10	-146
Aankoop woongelegenheden VOV voor doorverkoop	-616	-305
Investeringen overig	-175	-170
Externe kosten bij verkoop	-51	-21
Investeringen mva	-852	-642
Ontvangsten en uitgaven fva	112	-41
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	2.868	4.942
Nieuwe leningen	0	6.500
Aflossing geborgde leningen	-2.612	-12.589
Aflossing niet geborgde leningen	0	-2.150
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-2.612	-8.239
Mutatie liquide middelen	3.106	-755
Liquide middelen per 1 januari	1.217	1.972
Mutatie liquide middelen	3.106	-755
Liquide middelen per 31 december	4.323	1.217

5. GRONDSLAGEN VAN WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

De jaarrekening van HE 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 (hierna 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 (hierna RJ 645). Deze richtlijn is in 2011 herzien. HE 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 marktwaarde in verhuurde staat. Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop ze betrekking hebben. Winsten worden slechts opgenomen voor zover zij op balansdatum zijn gerealiseerd. Verplichtingen en mogelijke verliezen, die hun oorsprong vinden voor het einde van het verslagjaar, worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

Stelselwijziging

De voor HE belangrijkste wijzigingen voortvloeiend uit het implementeren van de nieuwe RJ 645, de Woningwet 2015, respectievelijk de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (RTIV) en BTIV zijn:

- De waardering van onroerende zaken in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat, bepaald overeenkomstig het handboek 2016 voor onroerende zaken in exploitatie en het hiermee samenhangend niet langer afschrijven van onroerende zaken in exploitatie;
- Het opnemen van aangepaste modellen voor de balans, de resultatenrekening en het kasstroomoverzicht.

De hiervoor genoemde wijzigingen hebben ertoe geleid dat HE haar stelsel van waardering en resultaatbepaling vanaf 2016 heeft gewijzigd op de volgende onderdelen:

- De tot en met 2015 voor sociaal vastgoed gevolgde waardering tegen de historische kosten verminderd met cumulatieve afschrijvingen en duurzame waardeverminderingen / bedrijfswaarde is vanaf 2016 gewijzigd in waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat, bepaald overeenkomstig het handboek 2016 voor onroerende zaken in exploitatie;
- De tot en met 2015 voor commercieel vastgoed gevolgde waardering tegen de historische kosten verminderd met cumulatieve afschrijvingen en duurzame waardeverminderingen is vanaf 2016 gewijzigd in waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat, bepaald overeenkomstig het handboek 2016 voor onroerende zaken in exploitatie.

De realisatie van de marktwaarde in verhuurde staat en de daarmee samenhangende ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van HE. Wij verwijzen naar paragraaf 6.5 van deel B, waarin is toegelicht dat een gedeelte van de herwaarderingsreserve bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Als gevolg van de waardering tegen marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie is een eventuele afwaardering van vastgoedontwikkelingsprojecten naar lagere marktwaarde

herrekend op basis van de marktwaarde in verhuurde staat als toets ter bepaling van eventuele duurzame waardeverminderingen.

Op basis van deze stelselwijziging is het vermogen per 31 december 2015 herrekend.

Balans per 1-1-2015	Jaarrekening 2015	Na stelselwijziging	Effect stelselwijziging
<i>Bedragen x € 1.000</i>			
Activa			
Sociaal vastgoed i.e.	77.761	0	-77.761
Commercieel vastgoed i.e.	6.237	0	-6.237
Vastgoed i.e.	0	139.853	139.853
Totaal	83.998	139.853	55.855
Passiva			
EV: overige reserve	13.199	19.375	6.176
EV: herwaarderingsreserve	0	49.679	49.679
Totaal	13.199	69.054	55.855

Balans per 31-12-2015	Jaarrekening 2015	Na stelselwijziging	Effect stelselwijziging
<i>Bedragen x € 1.000</i>			
Activa			
Sociaal vastgoed i.e.	77.365	0	-77.365
Commercieel vastgoed i.e.	4.532	0	-4.532
Vastgoed i.e.	0	138.133	138.133
Totaal	81.897	138.133	56.236
Passiva			
EV: overige reserve	13.199	19.375	6.176
EV: herwaarderingsreserve	0	49.679	49.679
EV: jaarresultaat	-27	354	381
Totaal	13.172	69.408	56.236

Posten resultatenrekening 2015	Jaarrekening 2015	Na stelselwijziging	Effect stelselwijziging
<i>Bedragen x € 1.000</i>			
Netto verkoopresultaat	1.415	728	-687
Overige waardeveranderingen	158	0	-158
Afschrijvingen MVA i.e.	-2.425	-134	2.291
Waardeveranderingen vastgoed	-1.060	-2.125	-1.752
Totaal	-1.912	-1.531	381

Vergelijkende cijfers

De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn gewijzigd ten opzichte van het voorgaande jaar. Daar waar dit bijdraagt aan het inzicht in de jaarrekening heeft herrubricering van financiële gegevens plaatsgevonden en zijn ook de vergelijkende cijfers geherrubriceerd.

Grondslagen voor consolidaties

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

HE wordt het inzicht in de financiële positie van HE niet dermate beïnvloed dat geen gebruik kan worden gemaakt van de vrijstelling.

De direct en indirect gehouden kapitaalbelangen betreffen de volgende rechtspersonen:

Naam	Combibouw Nuenen BV	Tweka vof	Bouw Combinatie Nuenen BV
Plaats	Nuenen, Gerwen en Nederwetten	's-Hertogenbosch	Nuenen
Belang HE	100%	0%	0%
Belang Combibouw	0%	50%	20%
Eigen vermogen*	-529.000	-836.000	311.000

* Ten aanzien van het vermogen van de rechtspersoon zoals hierboven opgenomen wordt opgemerkt dat dit het vermogen betreft volgens de concept jaarrekeningen 2016. De belangrijkste balansposities van de rechtspersonen betreffen de gehouden grondposities en de financiering daarvan door middel van langlopende leningen. Naar de mening van HE is het hieraan gerelateerde risico, op basis van de beoordeling van de boekwaarde en de marktprijs, beperkt.

Oordelen en schattingen

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

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 onroerende zaken in exploitatie worden op objectniveau geïnclassificeerd naar daeb en niet-daeb vastgoed, rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

Toepassing basisvariant marktwaarde

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

Wijziging in rekenmethodiek – schattingswijziging

Woningbouwvereniging Helpt Elkander waardeert de woningen als onderdeel van haar onroerende zaken in exploitatie volgens de basisversie van het Handboek. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de applicatie van een software leverancier waarvan is vastgesteld dat er sprake is van een wijziging in de rekenmethodiek in die applicatie tussen 2015 en 2016. In beide jaren heeft berekening volgens de voorschriften van het dan geldende Handboek plaatsgevonden, maar wordt op verschillende wijze omgegaan met vooral het fractioneel of exponentieel uitpenden en het moment van disconteren als gevolg van wijzigingen in de voorschriften in het Handboek tussen 2015 en 2016. De vereniging heeft in de jaarrekening 2016 het genoemde vastgoed ultimo 2016 gewaardeerd tegen de waarde die volgen uit de berekeningsmethode/applicatie voor 2016 en de waardering ultimo 2015 volgt uit de berekeningsmethode/applicatie voor 2015. Dit resulteert in de jaarrekening 2016 in een waardeverhoging van ongeveer 28% hetgeen niet in lijn ligt met de waardeverhoging van woningen in de regio Eindhoven (4,5% tot 9,0%) en verklaard wordt door de gewijzigde rekenmethodiek.

Woningbouwvereniging Helpt Elkander is van mening dat deze gewijzigde systematiek conform RJ 145.201 een wijziging in de schattingsmethode betreft en dat verwerking van die wijziging daarmee als schattingswijziging moet worden aangemerkt. Als gevolg hiervan heeft prospectieve verwerking van de schattingswijziging plaatsgevonden conform RJ 145.301 en heeft dus geen aanpassing van de vergelijkende cijfers plaatsgevonden. Een toelichting op het financiële effect van deze schattingswijziging is opgenomen in deze jaarrekening.

1.0 Materiële vaste activa

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

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

Waardering bij eerste verwerking

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

Waardering na eerste verwerking

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

1.1 Daeb vastgoed in exploitatie

Sociaal vastgoed in exploitatie omvat alle woningen met een aanvangshuurprijs onder de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed.

De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 juli door de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. In 2016 bedroeg deze grens € 710,68. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerendgoed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijns-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals 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 parkeerplaatsen die verhuurd worden.

Het beleid van HE is erop gericht de sociale vastgoedportefeuille aan te houden voor de doelgroep van beleid. Daarmee kwalificeert HE zich als vastgoedbeheerder en is de marktwaarde in verhuurde staat de basis voor de invulling van de actuele waarde. HE hanteert de basisversie van het handboek 2016 voor haar woongelegenheden.

Marktwaarde in verhuurde staat

De marktwaarde in verhuurde staat is benaderd door de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen te bepalen (Discounted Cash Flow-methode (hierna DCF)). Voor woon- en parkeergelegenheden vindt de bepaling van de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen plaats aan de hand van enerzijds het doorexploteerscenario en anderzijds het uitpondscenario, mede op basis van artikel 31 van het BTIV. De marktwaarde in

verhuurde staat is op waarderingscomplexniveau bepaald op basis van de hoogste waardering van het doorexploteer- of uitpondscenario, beide berekend op basis van de contante waarde van inkomende en uitgaande kasstromen. Het doorexploteerscenario veronderstelt dat vhe's worden doorverhuurd, waarbij elk jaar bij een deel van de vhe's de huurder verhuist. Bij de leegkomende vhe's wordt verondersteld dat die eenheid opnieuw wordt verhuurd, waarbij de huur na mutatie wordt aangepast naar de potentiële huur op basis van de markthuur of de maximale huur op basis van het woningwaarderingstelsel. Aan het einde van een 15-jarige DCF-periode wordt een eindwaarde opgenomen. De kasstromen in de 15-jarige DCF-periode en deze eindwaarde worden vervolgens contant gemaakt naar balansdatum en opgeteld. De eindwaarde wordt bepaald op basis van de veronderstelling van doorexploteeren met een voortdurende looptijd, waarbij de afzonderlijke kasstromen zich ontwikkelen met de eigen groeivoet. Instandhoudingsonderhoud wordt vanaf het 16e jaar met 100% verhoogd, teneinde renovatie te adresseren. Voor bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed alsmede voor studentencomplexen, parkeergelegenheden en intramuraal zorgvastgoed is alleen het doorexploteerscenario van toepassing. Het uitpondscenario veronderstelt dat vhe's bij mutatie leeg complexmatig worden verkocht. In tegenstelling tot het doorexploteer scenario wordt de huur voor deze vhe's niet aangepast, maar wordt daarvoor in de plaats de verwachte verkoopkasstroom opgenomen. Aan het einde van een 15-jarige DCF-periode wordt een eindwaarde van de nog niet verkochte vhe's opgenomen. De kasstromen in de 15-jarige DCF-periode en deze eindwaarde worden vervolgens contant gemaakt naar balansdatum en opgeteld. De eindwaarde wordt bepaald op het verder uitponden van de aan het eind van het 15e jaar nog niet verkochte woongelegenheden, waarbij de mutatiekans met 50% wordt gehalveerd ten opzichte van de mutatiekans in het doorexploteerscenario.

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

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

Woongelegenheden

Parameters per 31-12-2016	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022 e.v.
Prijsinflatie		0,60%	1,07%	1,53%	2,00%	2,00%	2,00%
Loonstijging		1,70%	1,57%	2,03%	2,50%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging		1,70%	1,57%	2,03%	2,50%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging		2,60%	2,30%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Verhuurderheffing		0,536%	0,569%	0,569%	0,569%	0,569%	0,569%
Huurstijging boven prijsinflatie		1,20%	0,80%	0,40%	0,00%	0,00%	0,00%
Huurderving, als % van de huursom		1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Verkoopkosten bij uitpanden		1,70%					

Parameters per 31-12-2015	2016	2017	2018 e.v.
Prijsinflatie	1,10%	2,00%	2,00%
Loonstijging	1,40%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging	1,40%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging	2,10%	2,00%	2,00%
Verhuurderheffing	0,491%	0,536%	0,536%
Huurstijging boven prijsinflatie	0,50%	0,50%	0,50%
Huurderving, als % van de huursom	1,00%	1,00%	1,00%
Verkoopkosten bij uitpanden	1,70%		

Normen	2016	2017
Gem. instandhoudingsonderhoud per vhe		
EGW	902	854
MGW	854	862
Gem. mutatieonderhoud per vhe		
EGW	810	823
MGW	608	618
Gem. beheerkosten per vhe		
EGW	408	420
MGW	397	413

In het doorexploteerscenario wordt verondersteld dat de huur bij huren onder de liberalisatiegrens bij mutatie wordt aangepast naar de markthuur of de lagere maximale huur op grond van het woningwaarderingstelsel.

Indien de maximale huur hoger is dan de liberalisatiegrens, is de nieuwe huur de geliberaliseerde huur.

Bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed

HE hanteert de full versie van het handboek 2016 voor het BOG/MOG en de parkeergelegenheden, omdat de huursom van dit vastgoed meer bedraagt dan 5% van de totale huursom van de daeb tak/niet-daeb tak.

Inschakeling taxateur

Het BOG/MOG deel van het vastgoed is getaxeerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs, te weten DTZ Zadelhoff (inmiddels overgenomen door Cushman & Wakefield).

Toepassing vrijheidsgraden

De taxateur heeft de mogelijkheid tot een aanpassing van de op basis van het handboek 2016 vastgestelde waarde. Een aanpassing van de waarde dient het resultaat te zijn van een aanpassing van de daaraan ten grondslag liggende normen en parameters. Daarbij heeft de externe taxateur de aannemelijkheid van de marktwaarde tevens beoordeeld en akkoord bevonden. Hieronder lichtten wij toe de specifieke onderdelen waarbij de externe taxateur is afgeweken van de normen en parameters uit het handboek 2016.

Schematische vrijheid

In de kasstromen is uitgegaan van de werkelijke specifieke contractafspraken omtrent huurinkomsten en van de werkelijke lasten, zoals de OZB-belasting en verzekeringspremie.

Markthuur

De taxateur heeft de modelmatige markthuur vervangen door zijn inschatting van de markthuur, welke gebaseerd is op een prijs per m² v.v.o. voor bedrijfsmatige verhuur van gelijksoortige objecten in de nabije omgeving.

Mutatieonderhoud

De taxateur heeft op basis van de bestaande huurovereenkomsten mutatieonderhoud ingerekend voor technisch onderhoud en voor marketing. Deze bedragen wijken af van de gemiddelde bedragen in het handboek en zijn marktconform bepaald, waarbij rekening is gehouden met de kenmerken van het type vastgoed.

Disconteringsvoet

De externe taxateur heeft per getaxeerd object een marktconforme disconteringsvoet vastgesteld, waarbij rekening is gehouden met de kenmerken van het type vastgoed.

Parkeergelegenheden

Inschakeling taxateur

De gemiddelde waarde van een parkeergelegenheid is bepaald in overleg met de accountant en is gebaseerd op gerealiseerde verkopen uit het verleden alsmede op de meest actuele WOZ-waarde.

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 HE heeft gehanteerd bij de jaarrekening 2015.

	2016	2015
Disconteringsvoet	5,00%	5,00%
Huurstijging		
Jaar 1	1,10%	3,00%
Jaar 2	1,50%	3,00%
Jaar 3 t/m 5	2,00%	3,00%
Jaar 6 en verder	2,00%	2,00%
Huurderving	1,20%	1,20%
Lastenstijging		
Jaar 1 t/m 5	2,50%	2,50%
Vanaf jaar 6	2,50%	2,50%
Stijging onderhoud		
Jaar 1 t/m 5	2,50%	2,50%
Vanaf jaar 6	2,50%	2,50%
Onderhoudskosten		
Planmatig onderhoud, per complex op basis MJOB	MJOB	MJOB
Niet planmatig onderhoud per jaar/per vhe	€ 275	€ 275
Overige variabele lasten		
Tarief verhuurderheffing per € 1.000 woz	€ 5,43	€ 4,91
Tarief ozb-belasting per € 1.000 woz	€ 2,05	€ 1,85
Tarief verzekering per € 1.000 woz	€ 0,16	€ 0,19
Overige var. bedrijfslasten per jaar/per vhe	€ 1.085	€ 1.105
Restwaarde		
Waarde grond, per m ² (excl. btw)	€ 300	€ 300
Oprenting grond	2,00%	2,00%
Sloop- en verhuiskosten	€ 8.000	€ 8.000
Minimale restant levensduur	15 jaar	15 jaar

1.2 Niet-daeb vastgoed in exploitatie

Het commercieel vastgoed in exploitatie omvat de woningen met een aanvangshuurprijs boven de huurtoeslaggrens, het bedrijfsmatig vastgoed (niet-zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overige commerciële vastgoed. Het commercieel vastgoed in exploitatie wordt gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat. HE hanteert de basisversie van het handboek 2016 voor haar woongelegenheden. HE hanteert de full versie van het handboek

2016 voor het BOG/MOG en de parkeergelegenheden, omdat de huursom van dit vastgoed meer bedraagt dan 5% van de totale huursom van de daeb tak/niet-daeb tak.

1.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Onroerende zaken die in het kader van een regeling Verkoop Onder Voorwaarden (hierna VOV) zijn overgedragen aan een derde en waarvoor HE 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 HE 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 VOV heeft plaatsgevonden op basis van de transacties zoals deze in 2015 hebben plaatsgevonden.

1.4 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.

1.5 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 Financiële vaste activa

2.1 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 HE.

2.2 Latente belastingvorderingen

Met ingang van 2008 zijn toegelaten instellingen integraal belastingplichtig geworden voor de vennootschapsbelasting. Een voorziening voor latente belastingverplichtingen dan wel een post onder financiële vaste activa voor 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 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 contante waarde.

2.3 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.

3.0 Vlottende activa

3.1 Voorraden

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

3.2 Onderhanden projecten

Niet van toepassing.

3.3 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.

3.4 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.

4.0 Eigen vermogen

Het eigen vermogen bestaat uit de Herwaarderingsreserve, de Algemene Reserve en de Verenigingsreserve. Het eigen vermogen is opgenomen tegen nominale waarde. Jaarlijks wordt het jaarresultaat toegevoegd. De herwaarderingsreserve betreft dat deel van de waarde waarbij op complexniveau de actuele waarde de boekwaarde (de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs) positief overtreft.

5.0 Voorzieningen

Niet van toepassing.

6.0 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 zijn opgenomen onder de kortlopende schulden.

7.0 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 Exploitatie vastgoed

9.1 Huuropbrengsten

De opbrengsten betreffen de op het boekjaar betrekking hebbende netto huren (excl. de opbrengsten servicecontracten) na aftrek van huurderving. De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum, namelijk voor 2016:

- 2,1%: 0,6% inflatie + 1,5% opslag voor inkomens tot en met € 34.678,-
- 2,6%: 0,6% inflatie + 2,0% opslag voor inkomens tussen € 34.678,- en € 44.360,- en
- 4,6%: 0,6% inflatie + 4,0% opslag voor hogere inkomens.

Het peiljaar voor de inkomenstoets bedroeg 2014.

Afhankelijk van het inkomen heeft HE de huren per 1 juli 2016 als volgt verhoogd:

Inkomensklassen	Percentage huurverhoging per 1 juli 2016
Huishoudinkomens tot en met € 34.678 (inkomensjaar 2014)	<ul style="list-style-type: none"> • 0% verhoging voor de huishoudens die nu al streefhuur of meer betalen • 1,2% voor de huishoudens met een huur onder streefhuur, waarbij de huurprijs afgetopt wordt op streefhuur in het geval de nieuwe huurprijs hoger uitkomt dan streefhuur.
Huishoudinkomens boven € 34.678 tot en met € 44.360 (inkomensjaar 2014)	2,6% verhoging, gelijk aan de maximale inkomensafhankelijke verhoging voor deze inkomensgroep
Huishoudinkomens boven € 44.360 (inkomensjaar 2014)	4,6% verhoging, gelijk aan de maximale inkomensafhankelijke huurverhoging voor deze inkomensgroep
Voor de huishoudens in de geliberaliseerde woningen (in totaal 17 woningen), onafhankelijk van het inkomen	1,2%, gelijk aan het percentage voor de laagste inkomensgroep
Garages	1,2%

Van de huurders had 8% een middeninkomen en 7% een hoger inkomen. De gemiddelde huurverhoging voor de woningen bedroeg per 1 juli 2016 1,39%.

9.2 Opbrengsten servicecontracten

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

9.3 Lasten servicecontracten

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

9.4 Overheidsbijdragen

Niet van toepassing.

9.5 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

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

9.6 Lasten onderhoudsactiviteiten

De lasten van de activiteiten voor onderhoud bestaan uit directe en indirecte lasten, waarbij de laatste worden toegerekend op basis van het aantal fte's belast met deze activiteiten. Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen onderhoudslasten verantwoord. Van directe lasten is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet uit de balans blijvende verplichtingen. Het reparatie- en mutatieonderhoud heeft betrekking op de kosten van derden en de kosten van het materiaalverbruik door de onderhoudsmedewerker. Als directe lasten worden ook beschouwd de personeelskosten van medewerkers die direct betrokken zijn bij de voorbereiding en uitvoering van de onderhoudswerkzaamheden. De indirecte lasten bestaan uit de toerekening van de personeelskosten van overige medewerkers en overige bedrijfslasten.

9.7 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

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

Grondslagen categoriale kosten

Afschrijvingen t.d.v. exploitatie

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

Lonen en salarissen

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 bestuur.

Sociale lasten

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

Pensioenlasten

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

Overige personele kosten

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

Overige bedrijfslasten

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

10.0 Verkoopresultaat vastgoed in ontwikkeling

Niet van toepassing.

11.0 Verkoopresultaat vastgoedportefeuille

11.1 Verkoopopbrengst vastgoed

De post verkoopopbrengst vastgoed betreft de behaalde verkoopopbrengst.

11.2 Toegerekende organisatiekosten

De toegerekende organisatiekosten zijn veelal de direct toerekenbare verkoopkosten.

11.3 Boekwaarde verkocht vastgoed

De boekwaarde is de marktwaarde in verhuurde staat.

12.0 Waardeveranderingen vastgoed

12.1 Overige waardeveranderingen vastgoed

De overige waardeveranderingen worden gevormd door de waardevermindering die is ontstaan door gedurende het verslagjaar nieuw aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw, woningverbetering en herstructurering. In de sector wordt dit aangeduid als een onrendabele top. Naast waardeverminderingen kunnen er ook terugnames van waardeverminderingen voorkomen. Dit is het geval wanneer de bepaling van de waardevermindering op basis van actuelere/recentere uitgangspunten lager uitvalt dan in voorgaand jaar. Ook op marktwaarde waarderende corporaties dienen het gehele effect van nieuw aangegane juridische en feitelijke verplichtingen (zowel een eventueel onrendabel op basis van markthuur als het extra onrendabel als gevolg van het bij verhuur niet hanteren van de markthuur maar een lagere huur), op te nemen onder overige waardeveranderingen. Zowel de waardeverminderingen (kosten) als de terugnames van in voorgaande jaren genomen waardeverminderingen (opbrengsten) worden onder deze activiteit in de winst- en verliesrekening verantwoord. Ook worden de waardeveranderingen als gevolg van projecten die niet zijn doorgegaan, opgenomen onder deze activiteit.

12.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed

De jaarlijkse mutatie van de actuele waarde van de vastgoedobjecten in exploitatie (exclusief het effect van onrendabele investeringen) welke gewaardeerd zijn als vastgoedbelegging (RJ213) worden in de winst-en-verliesrekening verantwoord onder niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

12.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed VOV

De jaarlijkse mutatie van de actuele waarde van de woningen VOV wordt in de winst- en verliesrekening verantwoord onder niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV.

12.4 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed verkoop

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of mogelijke verliezen, die ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop in het verslagjaar.

13.0 Resultaat overige activiteiten

13.1 Opbrengst overige activiteiten

Onder deze post worden de administratieve vergoedingen en diverse overige opbrengsten verantwoord.

13.2 Kosten overige activiteiten

Niet van toepassing.

14.0 Overige organisatiekosten

Niet van toepassing.

15.0 Leefbaarheid

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

16.0 Financiële baten en lasten

16.1 Waardeveranderingen van financiële vaste activa

Niet van toepassing.

16.2 Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren

Niet van toepassing.

16.3 Rentebaten

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

16.4 Rentelasten

De rentelasten hebben betrekking op zowel de langlopende als de kortlopende schulden. Rentelasten worden geactiveerd voor kwalificerende activa gedurende de periode van vervaardiging van een actief, indien het een aanmerkelijke hoeveelheid tijd vergt om het actief bruikbaar of verkoopklaar 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.

17.1 Belastingen

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

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 definitieve aanslag vennootschapsbelasting 2014 is overeenkomstig de ingediende aangifte opgelegd. De aangifte voor de vennootschapsbelasting 2015 is bij de belastingdienst ingediend.

17.2 Resultaat deelnemingen

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

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	1.2	1.3	1.4	1.5	Totaal
01-01-2016						
Cum. HKP	105.178	5.823	7.978	3.815	2.150	124.944
Cum. afschrijving	0	0	0	0	-313	-313
Cum. herwaardering	47.395	886	0	0	0	48.281
Cum. waardeverandering/ort	-19.554	-1.595	-108	0	0	-21.257
Boekwaarde per 01-01-2016	133.019	5.114	7.870	3.815	1.837	151.655
Mutaties						
Investeringen	76	0	0	31	2	109
Desinvesteringen	-124	-241	0	-68	0	-433
Herrubricering	762	-762	-175	-2.726	0	-2.901
Afschrijving	0	0	0	0	-121	-121
Herwaardering	35.663	-206	0	0	0	35.457
Waardeverandering	3.272	788	150	0	0	4.210
Totaal mutaties 2016	39.649	-421	-25	-2.763	-119	36.321
31-12-2016						
Cum. HKP	105.892	4.820	7.803	1.052	2.152	121.719
Cum. afschrijving	0	0	0	0	-434	-434
Cum. herwaardering	83.058	680	0	0	0	83.738
Cum. waardeverandering/ort	-16.282	-807	42	0	0	-17.047
Boekwaarde per 31-12-2016	172.668	4.693	7.845	1.052	1.718	187.976

Volgens de rekeningvoorschriften heeft waardering op de balans plaatsgevonden tegen de marktwaarde in verhuurde staat, welke bepaald is op basis van de hoogste waardering van het doorexploteer- of uitpondscenario, beide berekend op basis van de contante waarde van inkomende en uitgaande kasstromen. Bij de berekening is gebruik gemaakt van de basis versie van het handboek 2016 met uitzondering van het bezit bestaande uit BOG, MOG en de parkeergelegenheden. Omdat de huursom van dit vastgoed meer bedraagt dan 5% van de totale huursom van de daeb tak/niet-daeb tak is hiervoor gebruikt gemaakt van de full versie van het handboek 2016. De hieruit resulterende waardeveranderingen zijn ten laste dan wel ten gunste van het resultaat gebracht.

1.1/1.2 Vastgoed in exploitatie

	<u>31-12-2016</u>	<u>31-12-2015</u>
	<i>x € 1.000</i>	<i>x € 1.000</i>
<u>De WOZ-waarde van het vastgoed in exploitatie is:</u>		
Totaal daeb	224.774	230.721
Totaal niet-daeb (vastgoedbeleggingen)	<u>6.007</u>	<u>5.869</u>
Totaal vastgoedbezit	230.781	236.590

De WOZ-waarde van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op een voorlopige opgave van de gemeente Nuenen. Ten tijde van het opstellen van de jaarrekening was de definitieve aanslag nog niet bekend.

	<u>31-12-2016</u>	<u>31-12-2015</u>
	<i>x € 1.000</i>	<i>x € 1.000</i>
<u>De marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie is:</u>		
Totaal daeb	172.668	133.019
Totaal niet-daeb (vastgoedbeleggingen)	<u>4.693</u>	<u>5.114</u>
Totaal vastgoedbezit	177.361	138.133
Specificatie onderdelen marktwaarde		
	Mutatie 2016	
Huren	782	81.637
Huurderving	-14	-661
Huurontvangsten	768	80.976
Uitponden	18.878	89.616
Overdrachtskosten	-745	-6.415
Verkoopontvangsten	18.133	83.201
Instandhoudingsonderhoud	623	8.924
Mutatieonderhoud	24	0
Beheerkosten	66	4.249
Gemeentelijke OZB	-68	3.102
Belasting & verzekering	-63	2.294
Verhuurderheffing	-1.111	8.963
Totale lasten	-529	27.532
Restwaarde	20.856	40.716
Marktwaarde in verhuurde staat	39.228	177.361
Wijzigingen rekenmethode	21.135	
Autonome ontwikkeling	14.527	
Voorraadmutaties	-2.059	
Parameterwijzigingen	3.465	
Niveauwijzigingen	-4.560	
(des)Investeringsbeleid	6.720	

Toelichting mutatie marktwaarde

De mutatie marktwaarde bestaat grotendeels uit de posten uitponden en restwaarde. De waardemutatie bij uitponden komt doordat in 2015 de geraamde woningverkopten niet handmatig zijn toegerekend in de berekening van de marktwaarde in verhuurde staat. De verkoopkosten zijn verdisconteerd in de contante waarde van de opbrengst uitponden. Daarnaast wordt met ingang van het handboek 2016 de methode van het fractioneel uitponden & harmoniseren gehanteerd en worden woningen exponentieel geharmoniseerd. Dit leidt ertoe dat iedere woning ieder jaar een stukje verkocht wordt, wat betekent dat voor alle marktwaardecomplexen het uitpondscenario de hoogste waarde is. De waardemutatie bij restwaarde komt doordat bij de berekening van de restwaarde (ook wel eindwaarde), in tegenstelling tot vorig jaar, alle objecten een eindwaarde hebben. Immers is als gevolg van het fractioneel uitponden niet het gehele object verkocht, waardoor het 'restant object' een eindwaarde heeft, welke volgens de voorgeschreven formule berekend wordt.

	<u>31-12-2016</u> <i>x € 1.000</i>	<u>31-12-2015</u> <i>x € 1.000</i>
<u>De bedrijfswaarde van het vastgoed in exploitatie is:</u>		
Totaal daeb	116.868	131.347
Totaal niet-daeb (vastgoedbeleggingen)	<u>4.956</u>	<u>6.446</u>
Totaal vastgoedbezit	121.824	137.793

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

Specificatie onderdelen bedrijfswaarde	Mutatie 2016		
Huren	-23.001	169.670	192.671
Huurderving	113	-1.782	-1.895
Huurontvangsten	-22.888	167.888	190.776
Verkoopontvangsten	7.900	10.098	2.198
Lonen en salarissen	1.111	8.796	9.907
Sociale lasten + pensioenlasten	468	2.950	3.418
Verhuurderheffing	-1.281	15.801	14.520
Overige bedrijfslasten	4.087	18.729	22.816
Dagelijks onderhoud	52	6.738	6.790
Planmatig onderhoud	1.154	22.936	24.090
Investeringen	-6.598	6.795	197
Totale lasten	-1.007	82.745	81.738
Restwaarde	26	26.583	26.557
Bedrijfswaarde	-15.969	121.824	137.793
Autonome ontwikkeling	1.011		
Vorraadmutaties	-473		
Parameterwijzigingen	-6.593		
Niveauwijzigingen	-3.589		
(des)Investeringsbeleid	-6.325		

Toelichting mutatie bedrijfswaarde

In de berekening bedrijfswaarde per 31-12-2016 is rekening gehouden met de verkoop van de twee scholen en de beëindiging van de huurovereenkomst met een school. Dit gegeven en het feit dat er lagere huurstijgingen zijn ingerekend dan in voorgaand jaar, heeft geleid tot aanzienlijk lagere huurinkomsten. Daar tegenover staan hogere verkoopontvangsten vanwege de verkoop van de twee scholen en omdat er rekening is gehouden met de verkoop van 25 huurwoningen in de eerstkomende vijf jaren, wat een toename is van 10 woningen ten opzichte van de berekening ultimo 2015. De ingerekende investeringen betreffen de werkzaamheden voor energetische maatregelen in de jaren 2019, 2020 en 2021.

Verzekeringen

De onroerende goederen in exploitatie zijn per 31 december 2016 tegen een eenheidspremie per vhe verzekerd tegen het risico van brand- en stormschade. Er is geen sprake van onderverzekering. De onroerende zaken zijn verzekerd o.b.v. het gebruik tegen brand en stormschade en een aantal inclusief glas. Leegstaande gebouwen kennen een beperkte dekking.

Zekerheden

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

1.3 Onroerende zaken VOV

Het betreft hier 52 eenheden die zijn verkocht met een gemiddelde korting van 31,5% en een verhouding van de waardeontwikkeling 1 : 1,5. Bij mutatie vindt, uitgaande van de verleende korting, verrekening van de waardeontwikkeling plaats tussen de verkoper en HE. De correctie 2016 ofwel de herwaardering 2016 heeft plaatsgevonden op basis van de gemiddelde waardeontwikkeling, welke is bepaald aan de hand van drie recente taxaties. In 2016 zijn vier woningen daadwerkelijk teruggekocht, waarvan drie weer (door)verkocht.

1.4 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Ultimo 2016 zijn twee projecten ver(nieuw)bouw in ontwikkeling, namelijk ons voormalig eigen kantoor en de, naast ons kantoor gelegen kantooruimte. Twee andere locaties zijn geherrubriceerd naar voorraden en worden in 2017 in eigendom overgedragen aan de gemeente.

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

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

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

Verzekeringen

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

	<u>31-12-2016</u> x € 1.000	<u>31-12-2015</u> x € 1.000
2.0 Financiële vaste activa		
2.1 Andere deelnemingen		
Aandelenkapitaal Combibouw	18	18
Cumulatieve mutatie	-547	-505
Subtotaal 31 december	-529	-487
Voorziening lening	529	487
Saldo 31 december	0	0

De deelneming is gewaardeerd tegen de nettovermogenswaarde per ultimo 2016. Van de deelneming bedraagt het resultaat over 2016 een verlies van € 42k.

2.2 Latente belastingvorderingen	5.607	259
Belastinglatentie leningen		
Saldo 1 januari	259	298
Mutatie	-40	-39
Saldo 31 december	219	259
Belastinglatentie toekomstige verkopen		
Saldo 1 januari	181	0
Mutatie	-25	0
Saldo 31 december	156	0
Belastinglatentie compensabele verliezen		
Saldo 1 januari	5.698	0
Mutatie	-466	0
Saldo 31 december	5.232	0

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 leningportefeuille. De contante waarde van de belastinglatentie van de materiële vaste activa is op nihil gewaardeerd door het langlopende karakter.

De belastinglatentie voor toekomstige verkopen alsmede voor compensabele verliezen is nieuw opgenomen als gevolg van de ingediende aangifte vpb 2015.

2.3 Leningen u/g Combibouw Nuenen BV		
Saldo 1 januari	1.077	1.036
Mutatie	-71	41
Subtotaal 31 december	1.006	1.077
Af: saldo voorziening lening u/g Combibouw	-529	-487
Saldo 31 december	477	590

Per 23 september 1996 is opgericht de besloten vennootschap Combibouw. De besloten vennootschap is opgericht t.b.v. gecombineerde bouwplannen in zowel de huur- als in de koopsector. HE is de enige vennoot in deze vennootschap. De lening u/g is verstrekt aan Combibouw t.b.v. de aankoop van gronden. De jaarlijkse rente van deze lening u/g is 4%. De mutatie in 2016 is het gevolg van ontvangen aflossingen.

	<u>31-12-2016</u> <i>x € 1.000</i>	<u>31-12-2015</u> <i>x € 1.000</i>
Vlottende activa		
3.1 Voorraden	6.614	7.625
De voorraden bestaan uit vastgoed bestemd voor de verkoop.		
Bedragen x € 1.000		
1 januari		
Cum. verkrijgings- of vervaardigingsprijs	10.253	13.700
Cum. waardeveranderingen	-2.628	-2.691
Boekwaarde per 1 januari	7.625	11.009
Mutaties		
Investeringen	25	269
Desinvesteringen	-2.300	-3.590
Herrubricering	2.901	0
Waardeveranderingen	-1.637	-63
Totaal mutaties	-1.011	-3.384
31 december		
Cum. verkrijgings- of vervaardigingsprijs	10.879	10.379
Cum. waardeveranderingen	-4.265	-2.754
Boekwaarde per 31 december	6.614	7.625

N.B. De herrubricering betreft een tweetal projecten die van 'exploitatie in ontwikkeling' zijn overgeheveld en in 2017 verkocht zullen worden aan de gemeente in het kader van gemaakte afspraken en betreft één teruggekochte woning die van 'Onroerende zaken VOV' is overgeheveld, omdat deze woning ultimo 2016 nog niet doorverkocht is.

Specificatie voorraad vastgoed bestemd voor de verkoop

commerciële ruimten Berg
 dorpswerkplaats Park 63-63A*
 sporthal De Hongerman*
 woning Grote Heiakker 13 (VOV)
 grondpositie Kerkakkers in Gerwen*
 grondpositie Berg 27-29
 grondpositie Hoekstraat in Nederwetten
 grondpositie Voirt / Parkstraat
 grondpositie Berkenbos
 grondpositie Hovengaarde
 grondpositie Kloosterstraat 1A

*worden verkocht aan de gemeente in 2017 conform VSO.

	<u>31-12-2016</u>	<u>31-12-2015</u>
	<i>x € 1.000</i>	<i>x € 1.000</i>
3.2 Onderhanden project	0	0
3.3 Vorderingen		
3.3.1 Huurdebiteuren	76	92
3.3.2 Gemeente Nuenen	7	17
3.3.3 Belastingen	0	6
3.3.4 Overige vorderingen	307	378
3.3.5 Overlopende activa	107	150
Totaal vorderingen	497	643
3.3.1 Huurdebiteuren		
Huidige huurders	38	68
Vertrokken huurders	36	31
Niet-vervallen betalingsregelingen	34	27
1e verhuurnota	0	2
WSNP	5	3
Saldo voorziening dubieuze debiteuren	-37	-39
Saldo huurdebiteuren	76	92
De achterstand huidige huurders eind 2016 is 0,35%, waarvan huurachterstand 0,25% van de bruto jaarhuur (2015: 0,51%).		
Het verloop van de voorziening dubieuze debiteuren wegens oninbaarheid is als volgt:		
Saldo per 1 januari	39	31
Dotatie ten laste van de exploitatie	30	24
Afgeboekte oninbare posten	-32	-16
Saldo per 31 december	37	39
3.3.2 Gemeente Nuenen	7	17
3.3.3 Belastingen	0	6
3.3.4 Overige vorderingen	307	378
3.3.5 Overlopende activa	107	150
3.4 Liquide middelen	4.323	1.217
De liquide middelen worden aangehouden bij één huisbankier.		

	31-12-2016 <i>x € 1.000</i>	31-12-2015 <i>x € 1.000</i>
4.0 Eigen vermogen	115.371	69.408
<u>Herwaarderingsreserve</u>		
Saldo 1 januari	48.281	49.679
Mutatie boekjaar	35.457	-1.398
Saldo 31 december herwaarderingsreserve	83.738	48.281
<u>Overige reserve</u>		
Saldo 1 januari	21.121	19.355
Resultaat boekjaar	10.506	1.766
Saldo 31 december overige reserve	31.627	21.121
<u>Verenigingsreserve</u>		
Saldo 1 januari	6	20
Resultaat boekjaar	0	-14
Saldo 31 december verenigingsreserve	6	6

Voorstel bestemming resultaat 2016

Het jaarresultaat 2016 is vooruitlopend op en onder voorbehoud van de goedkeuring van de RvT en de ALV reeds in de jaarrekening verwerkt. Het gehele resultaat is als volgt verdeeld:

Toevoeging/onttrekking aan de herwaarderingsreserve	35.457	-1.398
Toevoeging/onttrekking aan de overige reserve	10.506	1.766
Toevoeging/onttrekking aan de verenigingsreserve	0	-14
Totaal jaarresultaat 2016	45.963	354

6.0 Langlopende schulden 75.361 89.530

6.1 Leningen overheid

Saldo 1 januari	11.224	11.533
Opgenomen leningen	0	0
Afgelost in het jaar	-322	-309
Subtotaal langlopende schuld 31 december	10.902	11.224
Naar kortlopende schulden eindaflossing	-7.000	0
Naar kortlopende schulden reguliere aflossing	-337	-301
Kortlopende schuld 31 december	-7.337	-301
Totaal langlopende schuld 31 december	3.565	10.923

	31-12-2016 <i>x € 1.000</i>	31-12-2015 <i>x € 1.000</i>
6.2 Leningen kredietinstellingen		
Saldo 1 januari	71.001	78.932
Opgenomen leningen	0	6.500
Afgelost in het jaar	-2.290	-14.431
Subtotaal langlopende schuld 31 december	68.711	71.001
Naar kortlopende schulden eindaflossing	-4.500	0
Naar kortlopende schulden reguliere aflossing	-299	-311
Kortlopende schuld 31 december	-4.799	-311
Totaal langlopende schuld 31 december	63.912	70.690

De gemiddelde rentevoet van de leningen bedraagt 4,10% (2015: 4,20%). De leningen zijn gegarandeerd door het WSW of door de gemeente Nuenen.

De marktwaarde van de leningenportefeuille bedraagt € 113.525 (2015: 111.429). De marktwaarde is gebaseerd op de contante waarde van de rente- en aflossingsverplichtingen, contant gemaakt tegen een rente bepaald op basis van de 6-maands Euribor.

Resterende looptijd	aantal	bedrag	rentepercentage	aantal	bedrag
van 1 tot 5 jaar	3	19.100	van 0,0% tot 3,0%	1	635
van 5 tot 10 jaar	2	8.639	van 3,0% tot 3,5%	3	5.177
van 10 tot 15 jaar	0	0	van 3,5% tot 4,0%	2	10.926
van 15 tot 20 jaar	5	9.812	van 4,0% tot 4,5%	5	32.100
van 20 jaar en langer	4	29.926	van 4,5% tot 5,0%	3	18.639
	14	67.477		14	67.477

6.3 Verplichtingen onroerende zaken VOV

Saldo 1 januari	7.917	7.498
Mutaties op- en afwaarderingen in verslagjaar	-33	419
Saldo 31 december	7.884	7.917

7.0 Kortlopende schulden 14.762 3.051

7.1 Schulden aan overheid

Aflossing leningen vervroegd	7.000	0
Aflossing leningen regulier	337	322
Totaal	7.337	322

7.2 Schulden aan kredietinstellingen

Aflossing langlopende lening	4.500	0
Aflossing leningen regulier	299	290
Totaal	4.799	290

7.3 Schulden aan leveranciers

Handelscrediteuren	399	409
--------------------	-----	-----

	<u>31-12-2016</u> <i>x € 1.000</i>	<u>31-12-2015</u> <i>x € 1.000</i>
7.4 Belastingen en premies sociale verzekering		
Omzetbelasting december	48	331
Loonbelasting	20	22
Totaal	68	353

7.5 Schulden ter zake van pensioenen

n.v.t.

7.6 Overige schulden

Overige schulden	530	11
------------------	-----	----

Begin 2017 is een einde gekomen aan een langlopend juridisch geschil. De hieruit voortvloeiende verplichting is ultimo 2016 opgenomen onder overige schulden.

7.7 Overlopende passiva

Nog niet vervallen rente van geldleningen	1.358	1.368
Vooruit ontvangen huur	162	240
Te verreken servicekosten	53	20
Overige overlopende passiva	56	38
Totaal	1.629	1.666

Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

Obligoverplichting

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

Het schuldrestant van de geborgde leningen bedraagt € 72.612.531. De obligoverplichting is derhalve € 2.795.582.

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 HE.

Inkoopverklaring FGH Bank

Combibouw participeert samen met Moonen Projectontwikkeling BV 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 € 2.853.380 (oorspronkelijke hoofdsom € 3.500.000), is zowel door HE als door Bouwgroep Moonen Holding BV een inkoopverklaring getekend.

Pensioenen

HE heeft een uitvoeringsovereenkomst met SPW, het bedrijfstakpensioenfonds voor woningcorporaties. HE dient een voorziening op te nemen indien op basis van de uitvoeringsovereenkomst per balansdatum een verplichting bestaat en het waarschijnlijk is dat de aanwending van een maatregelenpakket, dat nodig is voor het herstel van de per balansdatum bestaande dekkingsgraad, zal leiden tot een uitstroom van middelen en de omvang betrouwbaar kan worden geschat. Deze verplichting bestaat ultimo 2016 niet. Derhalve is ultimo 2016 geen voorziening gevormd.

In december 2016 bedroeg de afgeronde dekkingsgraad van SPW 104% (2015: 109%). De pensioenregeling met SPW is een middelloonregeling. Het langlevensrisico als het beleggersrisico ligt bij de pensioenuitvoerder, SPW.

Verplichtingen opgebouwde verlofuren

Elke medewerker heeft jaarlijks recht, conform de bepalingen uit de CAO Woondiensten, op een aantal verlofuren. De opgebouwde verlofuren vertegenwoordigen ultimo 2016 een waarde van € 10.964 (2015: € 5.367). De toename komt omdat één werknemer met een langdurig ziekteverzuim nagenoeg geen verlofuren heeft opgenomen.

Verplichtingen persoonsgebonden loopbaanbudget

In de CAO Woondiensten is een persoonsgebonden loopbaanbudget per medewerker afgesproken. Elke medewerker heeft recht, afhankelijk van het moment van indiensttreding, op een budget ten behoeve van zijn loopbaanontwikkeling. Ultimo 2016 bedraagt het budget € 24.325 (2015: € 18.100).

Planmatig onderhoud

HE is ten behoeve van uit te voeren werkzaamheden met betrekking tot planmatig onderhoud per ultimo 2016 verplichtingen aangegaan ter grootte van € 144.000 (2015: € 117.000).

Vaststellingsovereenkomst (VSO) met de gemeente

In het eerste kwartaal van 2017 is een vaststellingsovereenkomst met de gemeente Nuenen c.a. overeengekomen ter afwikkeling van het met de gemeente lopende dispuut. Op het moment van opstellen van de jaarrekening dient de VSO nog getekend te worden. De RVT van HE, de Aw en het WSW zijn reeds akkoord met de VSO.

In de VSO is onder andere het volgende overeengekomen:

- Overeenkomsten die voortkwamen uit de prestatieafspraken 2007-2012 vervallen of worden herzien in de nieuwe prestatieafspraken voor de komende jaren.
- Enkele objecten (twee scholen, één dorpswoning, één dorpswerkplaats, één sporthal en één grondlocatie) worden door HE overgedragen aan de gemeente tegen een in de VSO opgenomen prijs. In de balanswaardering van deze objecten is rekening gehouden met deze prijs die daarbij als de meest betrouwbare invulling van de marktwaarde is aangemerkt.
- De standplaatsen en woonwagens van een tweetal locaties worden door de gemeente aan HE overgedragen tegen een in de VSO opgenomen prijs.
- Door HE is een schadevergoeding aan de gemeente verschuldigd voor de door de gemeente geleden plankosten en/of schade.
- De gemeente Nuenen is een vergoeding aan HE verschuldigd in relatie tot de realisatie van het scholenspreidingsplan.

In de VSO is overeengekomen dat de hierboven genoemde transacties worden afgewikkeld zonder wederzijdse kasstromen. Dit betekent dat verrekening van de schulden (waaronder de langlopende leningen van de gemeente aan HE) en vorderingen plaatsvindt en dat op deze wijze uitvoering wordt gegeven aan de afspraken inzake de financiële afwikkeling van de VSO.

In aanvulling hierop is nog het volgende overeengekomen:

- HE verplicht zich om één grondlocatie van de gemeente aan te kopen voor een bedrag van € 682.500 (op zijn vroegst in 2019).
- HE en de gemeente zijn overeengekomen dat een mogelijke winst bij verkoop van één locatie tussen beide partijen wordt verrekend nu de voorgenomen ontwikkeling van deze locatie geen doorgang vindt.

Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling

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

van activa en verplichtingen, op de resultaatbepaling en de rapportage van voorwaardelijke activa en verplichtingen.

Risico's

Financiële instrumenten en risicobeheersing

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

Valutarisico

HE is alleen werkzaam in Nederland en loopt geen valutarisico.

Renterisico

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

Liquiditeitsrisico

HE maakt gebruik van een kredietfaciliteit bij de bank.

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

Beschikbaarheidsrisico

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

7. TOELICHTING OP DE WINST-EN VERLIESREKENING

	2016 <i>x € 1.000</i>	2015 <i>x € 1.000</i>
9.0 Resultaat exploitatie vastgoed		
9.1 Huuropbrengsten		
<i>Huuropbrengsten sociaal vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	8.768	8.490
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	1.633	1.619
Subtotaal bruto huuropbrengsten sociaal vastgoed in exploitatie.	10.401	10.109
Af: huurderiving wegens leegstand	22	26
Af: huurderiving wegens oninbaarheid	30	21
Subtotaal netto huuropbrengsten sociaal vastgoed in exploitatie	10.349	10.062
<i>Huuropbrengsten commercieel vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	174	171
Onroerende zaken, niet zijnde woningen in exploitatie	176	175
Onroerende zaken, niet zijnde woningen tijdelijke verhuur	88	0
Subtotaal bruto huuropbrengsten commercieel vastgoed in exploitatie	438	346
Af: huurderiving wegens leegstand	7	6
Subtotaal netto huuropbrengsten commercieel vastgoed in exploitatie	431	340
Totaal huuropbrengsten	10.780	10.402

Specificatie van de stijging van de totale bruto huren ten opzichte van 2015 is als volgt:

Bij: Reguliere huurverhoging + huurharmonisatie	310	244
Bij: Tijdelijke huuropbrengsten	88	7
Af: Uit exploitatie nemen van vhe's	-14	-42
Totaal mutatie bruto huuropbrengsten vastgoed in exploitatie	384	209
Percentage gemiddelde reguliere huurverhoging	1,39%	2,71%

De toename van de tijdelijke huuropbrengsten in 2016 is het gevolg van herrubricering van opstallen die voorheen met de uitgaven werden gesaldeerd ten gunste of ten laste van de voorraad vastgoed bestemd voor de verkoop.

9.2 Opbrengsten servicecontracten

Overige goederen, levering en diensten	229	239
Te verrekenen resultaten servicecontracten	-50	-25
Totaal opbrengsten servicecontracten	179	214

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.

	<u>2016</u> <i>x € 1.000</i>	<u>2015</u> <i>x € 1.000</i>
9.3 Lasten servicecontracten		
Lasten servicecontracten	179	214
9.5 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten		
Lonen en salarissen	266	232
Sociale lasten	42	36
Pensioenlasten	43	41
Overige personeelslasten	84	37
Subtotaal personeelskosten	435	346
Verhuurderheffing	1.040	954
Toegerekende afschrijvingen	49	64
Toegerekende overige bedrijfslasten	629	335
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	2.153	1.699
9.6 Lasten onderhoudsactiviteiten		
Planmatig onderhoud	584	613
Contractenonderhoud	235	336
Reparatieonderhoud	349	308
Mutatieonderhoud	173	364
Subtotaal onderhoudslasten derden	1.341	1.621
Lonen en salarissen	260	318
Sociale lasten	44	48
Pensioenlasten	46	64
Overige personeelslasten	75	95
Subtotaal personeelskosten	425	525
Toegerekende afschrijvingen	72	70
Toegerekende overige bedrijfslasten	599	326
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	2.437	2.542
9.7 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		
Belastingen	484	456
Verzekeringen	48	41
Contributie Aedes	12	0
Sectorheffing	8	5
Overige directe exploitatielasten	84	34
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	636	536

2016 2015
x € 1.000 x € 1.000

Toelichting exploitatielasten conform categorale indeling

Afschrijvingen t.d.v. exploitatie

Huisvesting eigen bezit	91	82
ICT & Inventaris & Vervoer	30	52
Totaal afschrijving vastgoedportefeuille	121	134

Personeelskosten

Lonen en salarissen	526	550
Sociale lasten	86	84
Pensioenlasten	89	105
Overige personele kosten	159	132
Totaal personeelskosten	860	871

Op 31 december 2016 heeft HE veertien medewerkers in dienst, waarvan één beheerder sporthal. De salariskosten van deze beheerder sporthal worden rechtstreeks doorbelast aan de exploitatie van de sporthal, waarvan het exploitatiesaldo tot en met 2015 jaarlijks ten gunste of ten laste van een project werd gebracht. Per ultimo 2016 is dit project geherrubriceerd naar voorraden, omdat de sporthal ultimo 2017 in eigendom overgaat naar de gemeente Nuenen. De overige dertien medewerkers betreft formatieplaatsen volgens onderstaande specificatie.

Directie	1,00	1,00
Beleid	1,30	1,40
Financiële administratie	3,00	3,00
Vastgoed	2,00	2,00
Woondiensten	3,00	3,00
Totaal lonen en salarissen	10,30	10,40

Overige bedrijfslasten

Toezichtslasten	35	67
Huisvestingslasten	50	92
Automatiseringslasten	100	93
Vervoerslasten	6	14
PR- en communicatielasten	13	16
Accountantskosten	32	20
Advieskosten	107	144
Beleidsprojecten ^{3*)}	732	101
Overige algemene kosten	153	114
Totaal overige bedrijfslasten	1.228	661

Specificatie accountantslasten

Controle van de jaarrekening verslagjaar	28	20
Andere controleopdrachten	4	0
Totaal accountslasten	32	20

³ De beleidsprojecten zijn incidentele uitgaven die voortkomen uit de beleidsvoornemens van ons ondernemingsplan. Deze uitgaven kunnen sterk fluctueren. En worden bij het bepalen van de norm overige variabele lasten per jaar/per vhe buiten beschouwing gelaten.

De bezoldiging van de RvT was als volgt (in €):

Naam toezichthouder	Functie	2016	2015
Mevrouw M. Bongaerts	Voorzitter	10.305	10.379
Mevrouw R. Bevers	Lid RvT	6.929	6.941
De heer E. Rijnders	Lid RvT	6.863	6.863
De heer P.A. van Stipdonk	Lid RvT	0	3.432
Totaal		24.097	27.615

Het bezoldigingsmaximum voor leden en voorzitters van interne toezichthoudende organen bedraagt 10% respectievelijk 15% van het voor HE geldende bezoldigingsmaximum van € 94.000, zijnde een bedrag van € 9.400 respectievelijk een bedrag van € 14.100. De bezoldiging van de huidige leden van de RvT voldoet aan dit bezoldigingsmaximum. Voor de gewezen leden van de RvT gold het overgangsrecht.

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

Bestuur	Functie	2016	2015
Mevrouw M.P.H. van Beijsterveldt-Niels	directeur-bestuurder	129.918	63.497
De heer P.A. van Stipdonk	Voorzitter	0	7.422
De heer Th.M. Schepers	Vicevoorzitter	0	8.320
De heer S.J. Bakker	Bestuurslid	0	7.044
Totaal		129.918	86.283

De leden van het bestuur worden aangemerkt als topfunctionarissen en vallen als zodanig onder de WNT. Volgens de Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 is HE ingedeeld in bezoldigingsklasse B, waarbij het bezoldigingsmaximum is gesteld op een bedrag van € 94.000.

Mevrouw M.P.H. van Beijsterveldt-Niels is met een fulltime dienstverband voor onbepaalde tijd in dienst en per 23 juni 2015 benoemd in de functie van directeur-bestuurder. Het jaarsalaris van de directeur-bestuurder in 2016 bedroeg bruto € 110.740. 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 HE deel aan de geldende pensioenregeling van de SPW. De door HE als werkgever verschuldigde pensioenpremie bedroeg in het verslagjaar 2016 in totaal € 19.178. Van Rijksweg is de WNT ingevoerd en in het kader van deze wet is een overgangsrecht van toepassing voor de directeur-bestuurder van HE.

Wet Normering Topinkomens (WNT)

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

	<u>2016</u> x € 1.000	<u>2015</u> x € 1.000
11.0 Verkoopresultaat vastgoedportefeuille		
<u>Verkoopresultaat daeb vastgoed in exploitatie</u>		
Opbrengst verkopen bestaand bezit daeb in exploitatie	568	1.488
Af: direct toerekenbare verkoopkosten	-12	-13
Af: boekwaarde	-258	-774
Subtotaal verkoopresultaat sociaal vastgoed	298	701
<u>Verkoopresultaat niet-daeb vastgoed in exploitatie</u>		
Opbrengst verkopen bestaand bezit niet-daeb in exploitatie	180	0
Af: direct toerekenbare verkoopkosten	-4	0
Af: boekwaarde	-201	0
Subtotaal verkoopresultaat bestaand bezit niet-daeb	-25	0
<u>Verkoopresultaat niet-daeb vastgoed in voorraad</u>		
Opbrengst verkopen bestaand bezit niet-daeb in voorraad	2.299	3.590
Af: direct toerekenbare verkoopkosten	-23	-64
Af: vervaardigingskosten	-2.340	-3.488
Subtotaal verkoopresultaat bestaand bezit niet-daeb in voorraad	-64	38
<u>Verkoopresultaat niet-daeb vastgoed VOV</u>		
Opbrengst (door)verkopen woningen VOV niet-daeb	560	352
Af: direct toerekenbare verkoopkosten	-10	-5
Af: boekwaarde	-570	-358
Subtotaal verkoopresultaat bestaand bezit niet-daeb VOV	-20	-11
<u>Verkoopresultaat totale vastgoedportefeuille</u>		
Opbrengst verkopen vastgoedportefeuille	3.607	5.430
Af: direct toerekenbare verkoopkosten	-49	-82
Af: boekwaarde en/of vervaardigingskosten	-3.369	-3.933
Totaal netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	189	728

Daeb vastgoed in exploitatie

In 2016 zijn drie sociale huurwoningen verkocht (in 2015 negen).

Niet-daeb vastgoed in exploitatie

In 2016 is één dure huurwoning verkocht (in 2015 géén).

Niet-daeb vastgoed in voorraad

In 2016 zijn acht koopappartementen, één monumentale villa, één grondlocatie en één parkeerplaats verkocht (in 2015 zeven koopwoningen, tien koopappartementen en één commerciële ruimte inclusief drie parkeerplaatsen).

Niet-daeb vastgoed VOV

In 2016 zijn vier woningen, welke verkocht waren onder voorwaarden, teruggekocht en waarvan drie weer doorverkocht (in 2015 waren twee woningen teruggekocht en doorverkocht).

	<u>2016</u> x € 1.000	<u>2015</u> x € 1.000
12.1 Overige waardeveranderingen vastgoed		
Materiële vaste activa-waardeveranderingen daeb	-3.407	787
Materiële vaste activa-waardeveranderingen niet-daeb	-740	36
Voorraden	1.682	63
Totaal overige waardeveranderingen vastgoed	-2.465	886
12.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed		
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen daeb vastgoed	-35.663	1.410
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen niet-daeb vastgoed	206	-12
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed	-35.457	1.398
12.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed VOV		
Niet-gerealiseerde waardeverandering VOV	-92	-502
Niet-gerealiseerde waardeverandering terugkoopverplichting VOV	-46	344
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed VOV	-138	-158
13.0 Resultaat overige activiteiten	21	24
15.0 Leefbaarheid	23	19
16.3 Rentebaten en soortgelijke opbrengsten		
Lening Combibouw	42	42
Overige rentebaten	5	13
Rentebaten rekeningcourant	0	3
BWS	0	1
Totaal rentebaten en soortgelijke opbrengsten	47	59
16.4 Rentelasten en soortgelijke onkosten		
Rente geldleningen	3.191	3.556
17.1 Belastingen buitengewoon resultaat		
Belastinglatentie disagio leningen verslagjaar	-40	-39
Belastinglatentie toekomstige verkopen verslagjaar	156	0
Belastinglatentie compensabele verliezen verslagjaar	5.232	0
Totaal belastingen buitengewoon resultaat	5.348	-39

In de jaarrekening is over het boekjaar 2016 een last opgenomen als gevolg van het verloop van de actieve belastinglatenties.

17.2 Resultaat deelneming		
Combibouw	-42	-342

DEEL E OVERIGE GEGEVENS

Controleverklaring

De controleverklaring is hierna opgenomen.

Statutaire winstbestemmingsregeling

In de statuten wordt de winstbestemmingsregeling niet specifiek genoemd.

Voorstel bestemming resultaat 2016

Het jaarresultaat 2016 is vooruitlopend op en onder voorbehoud van de goedkeuring van de RvT en de ALV reeds in de jaarrekening verwerkt. Het gehele resultaat is als volgt verdeeld:

Toevoeging/onttrekking aan de herwaarderingsreserve	35.457	-1.398
Toevoeging/onttrekking aan de overige reserve	10.506	1.766
Toevoeging/onttrekking aan de verenigingsreserve	0	-14
Totaal jaarresultaat 2016	45.963	354

Ondertekening

Nuenen d.d. 13 april 2017

Was getekend,

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

Was getekend,

drs. M.A.J. Bongaerts
voorzitter RvT

mr. drs. E.S. Rijnders
lid RvT

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