

Jaarverslag 2019

16 april 2020

INHOUDSOPGAVE

BESTUURSVERSLAG	5
DEEL A ALGEMEEN	8
1. STRATEGISCH PLAN 2019 & REALISATIE	8
1.1 Strategisch plan 2019	8
1.2 Ambities, plannen en realisatie 2019	9
1.3 Strategische verdieping en bod aan de samenleving	11
DEEL B VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG	12
1. BESCHIKBAARHEID	12
1.1 Wensportefeuille en transformatieopgave	12
1.2 Ontwikkeling woningvoorraad	12
1.3 Woningtoewijzing	14
1.4 Huisvesting bijzondere doelgroepen	16
2. BETAALBAARHEID	18
2.1 (Streef)huurbeleid	18
2.2 Huursomstijging	18
3. KWALITEIT VAN WONINGEN EN WONEN	20
3.1 Onderhoud	20
3.2 Verduurzaming	21
3.3 Individuele woningverbetering	22
3.4 Leefbaarheid en meedoen	22
4. SAMEN WERKEN AAN NUENEN EN DE REGIO	23
4.1 Samenwerken met bewoners	23
4.2 Prestatieafspraken	24
4.3 Samenwerking: lokaal en regionaal	25
5. FINANCIËLE CONTINUÏTEIT	27
5.1 Algemeen	27
5.2 Jaarresultaat	31
5.3 Realiseerbaarheid waarde onroerende zaken in exploitatie	31
5.4 Treasury	32
5.5 Financiële graadmeters	33
5.6 Besluit deelnemingen en verbindingen	34
5.7 Vennootschapsbelasting	34
5.8 Risicomanagement	35

6.	OVER ONZE ORGANISATIE	38
6.1	Organisatieontwikkeling	38
6.2	Organisatie.....	39
6.3	Klachten	40
6.4	Onze dienstverlening.....	41
6.5	Visitatie	41
6.6	Bestuur	42
DEEL C	VERSLAG RAAD VAN TOEZICHT	44
1.	INLEIDING	44
2.	VISIE OP TOEZICHT EN STURING	44
2.1	Actuele situatie met betrekking tot toezicht en toetsing	44
2.2	Governancecode	45
2.3	Implementatie van governance in het verslagjaar	45
3.	VERSLAG VANUIT TOEZICHTHOUDENDE ROL	45
3.1	Toezicht op strategie	45
3.2	Toezicht op financiële en operationele prestaties	46
3.3	Toezicht op volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties	46
3.4	Toezicht op risicobeheersing.....	48
3.5	Toezicht op verbindingen	48
3.6	Opdrachtgeverschap externe auditor.....	48
3.7	Invulling werkgeversrol voor bestuur en RvT-aangelegenheden	48
3.8	Organisatiecultuur en integriteit	49
4.	OVER DE RAAD VAN TOEZICHT	50
4.1	Samenstelling.....	50
4.2	Functioneren.....	51
4.3	Bezoldiging.....	52
4.4	Vergaderingen, overig	53
5.	TOT SLOT	55
5.1	Vooruitblik	55
5.2	Dankwoord	55
5.3	Slotverklaring.....	56
	JAARREKENING	57
1.	KENGETALLEN	57
2.	BALANS (VÓÓR RESULTAATBESTEMMING)	61

3.	WINST- EN VERLIESREKENING	63
4.	KASTROOMOVERZICHT	64
5.	TOELICHTING BEHORENDE TOT DE JAARREKENING	65
6.	GRONDSLAGEN ALG. EN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA.....	66
7.	GRONDSLAGEN VOOR BEPALING VAN HET RESULTAAT	87
8.	GRONDSLAGEN VOOR HET KASTROOMOVERZICHT	93
9.	FINANCIËLE INSTRUMENTEN EN RISICOBEBEERSING.....	94
10.	TOELICHTING OP DE BALANS.....	96
11.	TOELICHTING OP DE WINST- EN VERLIESREKENING	110
12.	GESCHIEDEN VERANTWOORDING DAEB/NIET-DAEB	119
13.	VERANTWOORDING WNT	124
	OVERIGE GEGEVENS	127
14.	STATUTAIRE WINSTBESTEMMING	127
15.	CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT	127

BESTUURSVERSLAG

Het jaar 2019 was in alle opzichten een bijzonder jaar voor Helpt Elkander (hierna: HE). Niet in de laatste plaats omdat HE 100 jaar bestond, wat we vanzelfsprekend gevierd hebben; samen met inwoners van Nuenen en onze partners. Al een eeuw lang is 'Helpt Elkander' een begrip in Nuenen. Wat ons betreft staat de naam 'Helpt Elkander' ook en juist in deze tijd nog altijd als een huis. Een tijd waarin we elkaar meer dan ooit nodig hebben en moeten vasthouden, om samen te werken aan een samenleving waarin er plek is voor iedereen. En waarin iedereen kan meedoen in de samenleving. Via onze naam spreken we ons dus uit voor een inclusieve samenleving. Niet alleen voor de generatie van nu, maar ook voor de generatie van straks; we spreken ons daarmee tevens uit voor een duurzame wereld. 'Helpt Elkander': dat is waar wij voor staan en gaan. Om de daad bij het woord te voegen, hebben we in het kader van ons 100-jarig bestaan een fonds voor de samenleving geïntroduceerd. Bedoeld voor huishoudens die het financieel moeilijk hebben en voor wie meedoen niet vanzelfsprekend is.

De blik weer vooruit

Maar er is meer. 2019 was ook een jaar waarin we weer vooruit durfden te kijken en letterlijk uit de startblokken zijn om onze ambities te realiseren. In de jaren ervoor was HE vooral een beherende organisatie waarbij het accent lag op de (betaalbaarheid en kwaliteit van de) bestaande voorraad en de zorg voor de financiële continuïteit. Deze pas op de plaats was nodig en heeft ons gebracht waar we nu staan; de basis is op orde gezegd. 2018 was voor ons een overgangsjaar; een jaar van heroriëntatie. We stelden toen het strategisch plan voor 2019 op en namen het besluit om als zelfstandige organisatie de toekomst in te gaan. Om als dé corporatie in Nuenen lokaal het verschil te (blijven) maken. In nauwe samenwerking met anderen. Niet alleen vanwege onze schaal, maar ook omdat goed wonen en samenleven over meer gaat dan een dak boven het hoofd. Samenwerking is daarmee een *must*.

Weer investeren: fysiek en sociaal

In 2019 zetten we dus de eerste stappen op ons nieuwe pad, onder leiding van een nieuwe directeur-bestuurder na een interim-periode. Zo leverden we 20 gasloze appartementen op aan respectievelijk het Vincent van Goghplein en de Bergvinkhof, gaven we nadere invulling aan de herstructurering van de Vinkenhofjes en startten we het nieuwbouwproject Wederikdreef op, in samenspraak met omwonenden. En er zitten meer nieuwbouwprojecten in de pijplijn voor 2020: Vrouwkesakker, Mieke Sandershof en Nuenen West. In 2019 heeft HE een actieve rol gepakt om de overname van 2 woonwagenlocaties in samenspraak met bewoners goed voor te bereiden. We sloten in 2019 ook een samenwerkingsovereenkomst voor het verduurzamen van onze woningen onder de naam 'Nuenen Verduursamen'. Met deze naam laten we zien dat het voor ons niet alleen gaat over fysiek verduurzamen, maar zeker ook over sociaal verduurzamen. Over samen bouwen aan een duurzame samenleving. Onze fysieke opgave zien we daarbij als kans.

Bod aan de Nuenense samenleving

Onze investeringsambities hebben we medio 2019 in ons bod aan de Nuenense samenleving nader geconcretiseerd. We zijn voornemens de komende vijf jaar 150 woningen netto toe te voegen voor diverse doelgroepen; en daar bovenop nog eens ongeveer 440 woningen ingrijpend te verduurzamen. In beginsel doen we dit zonder huurverhoging. In het bod

voegden we tot slot leefbaarheid en sociale inclusie expliciet toe aan onze rol- en taakopvatting.

Strategische verdieping

Het bod was het afgelopen jaar de start van een verdieping op onze strategische koers. In een interactief proces met betrokkenheid van zowel medewerkers, Huurdersplatform (HP), Raad van Toezicht (RvT) als partnerorganisaties, hebben we onze ambities -in lijn met het uitgebrachte bod- verankerd in een vernieuwde ondernemingsstrategie voor de jaren 2020-2024. De besluitvorming hierover is begin 2020 afgerond.

Maatschappelijk presteren naar vermogen

HE gaat fors investeren de komende jaren en zoekt daarbij bewust de grenzen van haar mogelijkheden op, om daarmee naar vermogen bij te dragen aan de maatschappelijke opgave. Echter, de verhuurdersheffing speelt ons parten. De heffing zorgt voor een dermate grote cash-out van middelen, dat de schuld per verhuureenheid de komende jaren fors zal oplopen. Dit zet druk op onze investeringscapaciteit en daarmee op onze mogelijkheden om maximaal maatschappelijk te presteren. We blijven ons daarom verzetten tegen de verhuurdersheffing en hebben afgelopen jaar samen met andere corporaties bezwaar hiertegen gemaakt. Fiscaal gezien is er nu geen *level playing field*. Dat stuit ons tegen de borst.

Van buiten naar binnen redeneren

Onze ambities betekenen bovendien een fikse interne ontwikkelopgave. Er wordt de komende tijd wat anders van ons gevraagd dan in de afgelopen jaren, toen het accent voornamelijk lag op beheer. Dat andere gaat over meer ondernemerschap tonen, over samenwerken binnen én buiten, over waar nodig buiten de gebaande paden denken én doen en over buiten de eigen functiegrenzen denken. We brengen komend jaar onze ontwikkelbaarheid in kaart, waarbij we onszelf steeds kritisch de vraag zullen blijven stellen wat we wel en niet op eigen kracht kunnen. We stellen de opgave centraal en maken de organisatie-inrichting daar dienstbaar aan. In die volgorde.

Een scherp risicoprofiel

De stevige ambities van HE betekenen tevens een scherper (financieel) risicoprofiel dan in de voorbije jaren. Dat vraagt om hoge kwaliteit als het gaat om (be)sturing, toezicht en interne controle. Om deze reden heeft de RvT van HE eind 2019 besloten zich te versterken door een vierde commissaris aan te trekken.

HE sloot het jaar af met een positief resultaat van € 20,1 miljoen. Ook voldoet HE aan de financiële normen van WSW en is zij geborgd voor de voorgenomen investeringen.

In 2020 gaan we door op de reeds ingeslagen weg; we bouwen voort op de resultaten die we het afgelopen jaar boekten. Centraal thema voor 2020 wordt daarbij het verder verstevigen van onze samenwerkingsrelaties. Bijvoorbeeld met leveranciers door middel van ketensamenwerking, maar ook met lokale maatschappelijke partners en met de lokale overheid. Want samen kunnen we nog meer bereiken. Wij steken de hand uit naar onze partners, op weg naar een inclusieve samenleving: Helpt Elkander!

Het coronavirus

De maatregelen die ons land in het voorjaar van 2020 heeft moeten nemen om de verspreiding van het coronavirus (Covid19) in te dammen, gaan aan Helpt Elkander niet voorbij. Het is een belangwekkende 'niet uit de balans blijvende gebeurtenis'.

In maart 2020 heeft Helpt Elkander ingrijpende maatregelen moeten treffen, in het belang van de gezondheid van onze huurders, medewerkers en leveranciers. Zo is een lopend verduurzamingsproject afgeschaald tot 'alleen RIVM-proof werkzaamheden', is de start van twee nieuwe projecten uitgesteld en is een lopend renovatieproject eveneens afgeschaald. De dagelijkse dienstverlening is teruggebracht tot noodzakelijke activiteiten. Tenslotte is onze externe communicatie teruggebracht tot telefonische en schriftelijke communicatie. Medewerkers werken waar mogelijk van thuis uit. De bezetting op ons kantoor is tot een minimum teruggebracht.

Ten tijde van het opstellen van het jaarverslag was nog onduidelijk hoe de coronakwestie zich verder zou ontwikkelen. Er is geen zicht op de duur van de maatregelen en daarmee ook niet op de gevolgen ervan. Zeker is wel dat Helpt Elkander vertraging gaat oplopen in de projecten en dat er een zeker stuwmeer ontstaat in het dagelijks onderhoud. In nauw overleg met onze zakelijke partners en met de woningcorporaties in de Metropoolregio Eindhoven wordt voortdurend beoordeeld of werkzaamheden, met het oog op de volksgezondheid, op enigerlei wijze voortgang kunnen krijgen. Het credo 'safety first' doet daarbij opgeld.

Helpt Elkander zoekt, ook weer in samenspraak met de regionale collega's, naar mogelijkheden om de schade voor onze huurders, voor de volkshuisvesting in het algemeen en voor de regionale economie te beperken. Zo wordt onder meer onderzocht of 'veilige' planmatig onderhoudsactiviteiten en verduurzamingsactiviteiten in de tijd naar voren gehaald kunnen worden.

Helpt Elkander staat in nauw contact met zijn zorgpartners. Dat geldt vooral daar waar onze huisvestingsactiviteiten samenloop kennen met zorgverlening. Onze zorgpartijen zijn daarbij leidend. Zo hebben wij activiteiten in de ontmoetingsfaciliteit aan de Jo van Dijkhof gestaakt omwille van het kunnen voortzetten van dagbestedingsactiviteiten op dezelfde locatie. Ook boden wij onze hulp aan ten behoeve van het 'draaiende' houden van de zorgverlening aan kwetsbaren in onze samenleving.

Bijzondere vermelding verdienen onze medewerkers. Zij zijn en blijven 'op hun post' en leggen flexibiliteit aan de dag in deze bijzondere tijd. Hier past een welgemeend compliment.

Op het moment van schrijven van dit jaarverslag was het nog te vroeg om een inschatting te kunnen geven van de schade. Zeker is wel dat het coronavirus ook voor Helpt Elkander gevolgen heeft die nog lange tijd zullen nawerken.

Bas Maassen
directeur-bestuurder

DEEL A ALGEMEEN

1. STRATEGISCH PLAN 2019 & REALISATIE

1.1 Strategisch plan 2019

Het jaar 2019 betekende voor Helpt Elkander (HE) de start van een nieuwe koers na een behoudende periode, waarin het accent lag op het beheer van de bestaande voorraad en de zorg voor financiële continuïteit. Deze focus heeft voor HE geleid tot een gezonde organisatie die nu 'op eigen kracht' klaar is voor de toekomst en voor het invullen van de volkshuisvestelijke opgave in Nuenen. De blik weer vooruit dus vanuit een zelfstandige positie en -na een interim-periode- onder leiding van een nieuwe directeur-bestuurder.

Op eigen kracht betekent overigens niet dat HE alles alleen doet. We gaan expliciet voor intensieve en 'slimme' samenwerkingsverbanden met partners (lokaal én regionaal). In de wetenschap dat onze schaal ons kwetsbaar maakt. Maar ook omdat de maatschappelijke vraagstukken en de problemen van huurders in toenemende mate groter zijn dan wat wij als woningcorporatie in ons eentje kunnen oplossen. Bijvoorbeeld als gevolg van de extramuralisering en het langer thuis wonen van mensen. Maar ook opgaves zoals verduurzaming kunnen we alleen invullen door slim samen te werken.

Leidraad en ijkpunt voor ons handelen in 2019 was het strategisch plan dat in 2018 is opgesteld als startpunt voor het 'nieuwe' HE.

Daarin staan onze missie, kernwaarden en visie als volgt verwoord:

MISSIE

HE zorgt voor een passende toekomstbestendige woningvoorraad voor onze doelgroep. Daarbij hebben wij oog voor de specifieke wensen en behoeften van (individuele) klanten en hun woonomgeving en werken wij samen met partijen.

KERNWAARDEN

*HE staat voor haar opgaven. In ons werk staat **persoonlijke aandacht** voor onze klanten voorop. We **werken actief samen**, zowel intern als met onze externe partners om onze ambities te kunnen realiseren. Om onze organisatie te laten groeien, **staan wij open voor leren en verandering**.*

ONZE VISIE

HE kiest bewust voor behoud van haar eigen identiteit en zelfstandigheid. We zien onze kleinschaligheid als een sterk punt dat we nog beter willen inzetten om zo een verschil te kunnen maken in de dienstverlening aan onze klanten. We bieden meer maatwerk indien nodig en gaan op zoek naar oplossingen die onze klanten positief verrassen. We leggen daarbij de nadruk op persoonlijk contact. Digitalisering zien wij als aanvullende dienstverlening voor de klanten die daar behoefte aan hebben.

HE zorgt voor een toekomstbestendige woningvoorraad die aansluit bij de behoefte nu en in de toekomst. Dit kan alleen met een versnelling van de transformatieopgave naar onze

wensportefeuille. De transformatie van de bestaande voorraad vindt plaats door herontwikkeling, sloop en verkoop. Naast transformatie is het ook noodzakelijk om de voorraad uit te breiden door nieuwbouw.

HE investeert in de kwaliteit van de woningen door planmatig onderhoud. Dit combineren we zoveel mogelijk met de investeringen in duurzaamheid. Investeren in duurzaamheid is vanzelfsprekend voor HE, maar moet wel bijdragen aan verlaging van de woonlasten van de huurder.

We gaan op zoek naar andere vormen van huurdersparticipatie. Daarnaast stimuleren en faciliteren we initiatieven in de buurten die bijdragen aan de sociale contacten tussen huurders.

Om aan onze opgaven te kunnen voldoen, moeten wij samenwerken. Wij kunnen het niet alleen. Samen met belanghouders gaan wij op zoek naar creatieve oplossingen als dat nodig is. Om onze kwetsbaarheid te verminderen, is het noodzakelijk onze kennis te vergroten. Dit doen we door actief te participeren in netwerken (in de regio) en door onze medewerkers op te leiden. Kennis van onze leveranciers halen we binnen door te investeren in ketensamenwerking en daar resultaatgerichte afspraken over te maken. Samenwerking, netwerken en ontwikkeling van mens en organisatie, verkleinen de kwetsbaarheid en vergroten daarbij de mogelijkheden om de uitdagende opgave te realiseren.

1.2 Ambities, plannen en realisatie 2019

HE heeft haar maatschappelijke ambities en plannen in het strategisch plan 2019 geformuleerd rond vijf thema's. Onderstaand is per thema weergegeven in hoeverre de beoogde resultaten in 2019 bereikt zijn.

1. Opvallende dienstverlening

Ambitie: Wij bieden een dienstverlening die opvalt en aansluit bij de wensen en behoeften van onze klanten en hun woonomgeving met daarbij extra aandacht voor de individuele klant.

Plannen en realisatie 2019:

- Bedacht hoe we de wensen en ideeën van klanten kunnen ophalen en verwerken voor het verbeteren van de dienstverlening.
Toelichting: Gedachte was meer in te zetten op nazorg (aftersales). Dit is nog niet van de grond gekomen. Wel worden nadrukkelijker via bewonersbijeenkomsten wensen en ideeën van huurders opgehaald.
- ✓ Een helder beeld over wat nodig is in de organisatie om opvallende dienstverlening te kunnen bieden.
- ✓ Onze klanten vaker en op tijd geïnformeerd over ons beleid, projecten en dienstverlening.
- ✓ Onze digitale dienstverlening is uitgebreid met extra serviceoptie(s).
- ✓ Gerealiseerd - in uitvoering of vertraagd * niet gerealiseerd

2. Versnelling transformatie / verduurzaming

Ambitie: Wij werken versneld aan een toekomstbestendige woningvoorraad die aansluit bij de huidige en toekomstige behoefte.

Plannen en realisatie 2019:

- ✓ 20 nieuwe gasloze woningen opgeleverd.
- ✗ Het geplande aantal woningen verkocht.
Toelichting: In de begroting gingen we uit van 5 woningverkoppen. We hebben 3 woningen verkocht.
- ✓ Bepaald hoe onze woningvoorraad er in de toekomst uit moet zien en hoe we dat gaan bereiken.
- ✓ Verschillende nieuwbouwprojecten voorbereid.
- ✗ 71 woningen geschikt gemaakt voor duurzame installaties.
Toelichting: Samenwerkingsovereenkomst voor verduurzaming in de komende jaren is gesloten, maar eerste project start pas in 2020.
- ✗ 151 woningen aangepast zodat de energie-index omlaag gaat. *Toelichting: idem.*
- ✓ gerealiseerd - in uitvoering of vertraagd ✗ niet gerealiseerd

3. Richting geven aan samenwerken

Ambitie: Wij nemen actief deel aan de samenwerkingsvormen of netwerken die bijdragen aan de realisatie van eigen, lokale en regionale opgaven.

Plannen en realisatie 2019:

- Meer structuur gegeven aan de samenwerking met HP.
Toelichting: Er is wel over gesproken met HP, maar nog geen concrete actie.
- ✗ Nieuwe vormen voor huurdersparticipatie ingevoerd.
Toelichting: Nog niet van de grond gekomen. Wel meer aandacht voor betrekken van bewoners en omwonenden bij projecten.
- Onderzoek gedaan naar mogelijke steunpunten in de buurten.
Toelichting: Geen onderzoek verricht. Wel heeft HE zich hard gemaakt voor behoud van een ontmoetingspunt in complex Jo van Dijkhof na huuropzegging door Archipel.
- ✓ Geïnvesteed in ketensamenwerking op het gebied van onderhoud, nieuwbouw en inkoop.
- ✓ Actief deelgenomen aan de regionale samenwerking.
- ✓ Goede relatie onderhouden met de gemeente.
- ✓ Gerealiseerd - in uitvoering of vertraagd ✗ niet gerealiseerd

4. Groeiende en bloeiende organisatie

Ambitie: Wij zijn een groeiende en bloeiende organisatie waar medewerkers, door met plezier en slim samen te werken (intern en extern), maatschappelijke en volkshuisvestelijke opgaven realiseren.

Plannen en realisatie 2019:

- ✗ Duidelijk gemaakt aan welke netwerken we (kunnen) deelnemen en wat het resultaat moet zijn.
- ✗ Afspraken gemaakt over opleidingen voor medewerkers.
- Een leerprogramma voor medewerkers opgezet dat past bij onze ambitie dienstverlening.
Toelichting algemeen: Gekozen is voor een andere weg. HE is gestart met een traject Werken volgens de bedoeling en heeft daarnaast langs de lijn van de strategische verdieping de interne ontwikkelopgave in kaart gebracht.
- ✓ gerealiseerd - in uitvoering of vertraagd ✗ niet gerealiseerd

5. Waarborgen financiële continuïteit

Ambitie: Wij sturen sterk op het waarborgen van onze financiële continuïteit. Daarbij voldoen wij aan de financiële ratio's, de vereisten voor de administratieve organisatie en beheersen wij de risico's.

Plannen en realisatie 2019:

- ✓ Middels herfinanciering bestaande leningen afgelost.
- ✓ Nieuwe leningen afgesloten ter beheersing van het renterisico.
- ✓ Normen voor onderhoud en beheer in kaart en inzicht in beleidswaarde.
- ✓ Processen beschreven en waar mogelijk verbeterd.
- Risicomanagement onderdeel gemaakt van de bedrijfsvoering.
Toelichting: loopt door in 2020.
- ✓ Aanbestedingstraject nieuwe accountant uitgevoerd.
- ✓ gerealiseerd – in uitvoering of vertraagd × niet gerealiseerd

1.3 Strategische verdieping en bod aan de samenleving

Middels het uitgebrachte jaarlijkse bod aan de samenleving (in het kader van de cyclus prestatieafspraken) heeft HE in 2019 haar voornemens uit het strategisch plan 2019 verder geconcretiseerd en de ambities aangescherpt voor de komende jaren.

Uitgangspunt voor HE is daarbij om het beschikbare maatschappelijke vermogen maximaal aan te wenden voor de volkshuisvestelijke opgave in Nuenen. Een keuze om scherp aan de wind te varen dus. Dit heeft onder meer geleid tot de keuze om de komende vijf jaar 150 woningen netto toe te voegen in Nuenen en om ongeveer 440 woningen te verduurzamen.

Het bod aan de Nuenense samenleving heeft ook het startpunt gevormd voor een herpositionering van HE. HE kiest de komende jaren nadrukkelijk voor een brede rol- en taakopvatting, waarbij woning en woonomgeving gezien worden als springplank en basis voor sociale inclusie, het meedoen van mensen en een leefbare samenleving. Dit veronderstelt het werken aan effectieve en slimme verbindingen met buiten. Samenwerking en het werken aan betekenisvolle allianties komen daarmee nog nadrukkelijker op de agenda te staan. Evenals het werken aan een organisatie die er klaar voor is om deze nieuwe verbindingen met buiten productief te maken.

De weg die HE met het uitgebrachte bod is ingeslagen, heeft in het najaar mede geleid tot de formulering van een herijkte ondernemingsstrategie 2020-2024. Om hiertoe te komen, heeft een nadere oriëntatie op de opgave plaatsgevonden en is binnen én buiten het debat gevoerd over de gewenste positionering van HE. De herijkte ondernemingsstrategie wordt begin 2020 vastgesteld.

DEEL B VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG

1. BESCHIKBAARHEID

1.1 Wensportefeuille en transformatieopgave

Voor HE is het belangrijk dat de woningvoorraad nu en op de langere termijn aansluit bij de behoefte. De transitie van de huidige portefeuille naar de wensportefeuille beweegt zich langs drie gelijktijdige lijnen:

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

In Nuenen hebben we te maken met een sterke vergrijzing en zien we een toename van het aantal één- en tweepersoons huishoudens. Dit blijkt uit het woningmarktonderzoek dat de gemeente en HE in 2018 hebben laten uitvoeren. Deze ontwikkelingen hebben uiteraard effect op de woningbehoefte in Nuenen. Er is een sterk toegenomen behoefte aan kleine, goedkope en gelijkvloerse woningen. Tot 2028 is er behoefte aan toevoeging van ongeveer 325 sociale huurwoningen. Om onze woningvoorraad nu en in de toekomst aan te laten sluiten op deze behoefte (in aantallen, typen, prijs en kwaliteit) is het noodzakelijk onze woningvoorraad te transformeren en uit te breiden. Deze transformatie vindt plaats door nieuwbouw, herontwikkeling en verkoop. Tevens speelt daarbij de verduurzaming van onze voorraad een belangrijke rol.

We hebben onze transformatieopgave in 2019 gekwantificeerd en geconcretiseerd middels ons bod aan de samenleving. HE heeft zich voorgenomen in de periode 2020-2024 netto 150 sociale huurwoningen toe te voegen met een betaalbare huurprijs beneden de geldende aftoppingsgrenzen. Het gaat daarbij om woningtoevoegingen voor reguliere bewoners, woonwagenbewoners en bijzondere doelgroepen, waarbij ook de mogelijkheden voor toevoeging via tijdelijke woonoplossingen worden onderzocht. Bruto gaat het om een toevoeging van 270 woningen. Deze opgave is reeds vertaald naar potentiële locaties. HE is in staat de volledige opgave te realiseren op reeds verworven locaties, te verwerven locaties waar reeds contracten onder liggen of middels *turnkey* overeenkomsten, die al vastliggen.

1.2 Ontwikkeling woningvoorraad

Woningbezit in exploitatie

In 2019 was het verloop van de portefeuille woningen in exploitatie als volgt:

	1-1- 2019	Nieuw	Aankoop	Sloop	Verkoop	Correctie	31-12- 2019
Nuenen	1.254	20	-	-	-3	-	1.271
Gerwen	85	-	-	-	-	-	85
Nederwetten	20	-	-	-	-	-	20
Totaal	1.359	20	0	0	-3	0	1.376

De totale woningvoorraad van HE is met 17 woningen toegenomen in het verslagjaar (van 1.359 woningen naar 1.376 woningen).

Bezit overig in exploitatie

Naast 1.376 woningen heeft HE eind 2019 ook 138 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 1.514 vhe's.

Toelichting nieuwbouw en ontwikkelportefeuille

In 2019 heeft HE 20 duurzame appartementen opgeleverd via transformatie van BOG bezit. Aan de Vincent van Goghstraat zijn 14 gasloze appartementen gerealiseerd. Daarnaast is het oude kantoor van HE aan de Bergvinkhof omgebouwd tot 6 gasloze appartementen.

Vinkenhofjes

In 2019 heeft HE een voorkeursscenario sloop/nieuwbouw opgesteld en aangekondigd voor de herstructurering van het complex Vinkenhofjes. De Vinkenhofjes is een geschikte locatie voor uitbreiding van de voorraad, met name voor één- en tweepersoonshuishoudens en voor verduurzaming van onze voorraad. Begin 2020 volgen er huiskamergesprekken met alle bewoners. Vervolgens zullen de plannen verder geconcretiseerd worden.

Wederikdreef

Op de locatie in de Wederikdreef waar voorheen de basisschool stond, gaat HE nieuwe woningen bouwen. Het gaat om een mix van 24 sociale huurappartementen voor 1 à 2 persoons huishoudens, 20 zorgappartementen en 3 algemene ruimtes. Als alles volgens planning verloopt, starten we eind 2020 met de bouw. Oplevering zal in 2022 plaatsvinden. De plannen zijn in samenspraak met omwonenden tot stand gekomen.

Diverse projecten

Voor de invulling van de locaties Vrouwkesakker, Mieke Sandershof en Nuenen West zijn in 2019 overleggen met diverse partijen opgestart.

Toelichting verkoop

Verkoopvijver en verkoopbeleid

HE stelt jaarlijks haar verkoopvijver vast. Woningen worden geselecteerd op basis van de volgende criteria: versnipperd bezit, grotere eengezinswoningen en woningen met een lager energielabel. In 2019 hanteerde HE een terughoudende verkoopstrategie. Dit betekent dat we alleen de woningen verkopen van de verkooplijst in geval van mutatie, tenzij een huurder van een woning met een verkooplabel zelf actief vraagt om de woning te kopen. Bij mutatie worden verkoopwoningen tegen 100% van de taxatiewaarde op de vrije markt aangeboden. In 2020 kiest HE een actievere verkoophouding. De realisatie van de verkopen staat daarbij in directe relatie met de investeringsopgave en de netto groeiopgave. In 2020 gaan we daarom actief huurders informeren over de mogelijkheid voor het kopen van hun woning. Tevens onderzoeken we bij uitblijvend resultaat of uitbreiding van de verkooplijst wenselijk is.

Toelichting op verkoop DAEB en niet-DAEB

In 2019 zijn 3 DAEB woningen verkocht. Daarnaast zijn er diverse koopgarantwoningen teruggekocht en verkocht (deels met en zonder Koopgarant). Het betreft hier een niet-DAEB activiteit. In totaal zijn op deze wijze 4 woningen verkocht in 2019, waarvan 1 nog met koopgarantvoorwaarden. De overige zijn regulier verkocht zonder terugkoopverplichting.

Ontwikkelingen Koopgarant in 2019

In 2019 heeft HE overeenstemming bereikt met de gemeente en met CPO-verenigingen om de samenwerkingsovereenkomst en verplichtingen rondom Koopgarant aan te passen. Dit met gevolg dat HE haar koopgarantportefeuille kan afbouwen en geen verplichting meer heeft om bij terugkoop van een woning opnieuw onder koopgarantvoorwaarden te verkopen. Dit heeft in 2019 geleid tot een afname van de koopgarantportefeuille van HE met 3 woningen.

1.3 Woningtoewijzing

HE is aangesloten bij Wooniezie, een gezamenlijk portaal van 12 corporaties en een zorginstelling, waarop het woningaanbod van sociale huurwoningen in de stedelijke regio wordt gepubliceerd. De woningen worden geadverteerd op de website wooniezie.nl en toegewezen via dit portaal. Voordeel is dat de woningzoekenden een groter aanbod tot hun beschikking hebben en daarnaast biedt het systeem meer mogelijkheden, zoals het instellen van een zoekprofiel, waardoor we de klant beter van dienst kunnen zijn.

Mutatiegraad

HE heeft in totaal 100 DAEB woningen verhuurd (ingangsdatum huurcontact) in 2019, waarvan 20 nieuwbouwwoningen. Dit vertaalt zich in een mutatiegraad van 5,81% exclusief nieuwbouw. In 2018 was de mutatiegraad 6,92%. Van de 100 verhuringen in 2019 zijn er 35 aangeboden via Wooniezie, 51 woningen zijn verhuurd via bemiddeling en 14 (nieuwbouw) woningen via een projectadvertentie. Er waren tot slot 92 huuropzeggingen in 2019.

Wijze verhuringen	Aantal
Via bemiddeling	51
Nieuwbouw via projectadvertentie	14
Reguliere verhuur via advertentie inschrijftijd	35
Totaal	100

Reactiegraad en inschrijftijd

De inschrijftijd bij Wooniezie, de zoektijd (tijd dat men actief reageert op woningen) en de reactiegraad (het aantal reacties van geïnteresseerde woningzoekenden op een woningadvertentie) zijn indicatoren voor de actuele druk op de woningmarkt.

Het gemiddeld aantal reacties op een vrijgekomen woning bedroeg in 2019 456. Gemiddeld staan woningzoekenden 8,31 jaar ingeschreven op het moment dat ze een woning gaan huren. De feitelijke tijd dat woningzoekenden actief op zoek zijn naar een woning is korter.

Gemiddeld zochten woningzoekenden in 2019 11,8 maanden voordat ze in aanmerking komen voor een woning. Voor alle cijfers geldt dat er een substantiële toename is ten opzichte van 2018. Hieruit kunnen we afleiden dat de druk op de woningmarkt is toegenomen.

De hoge druk op de woningmarkt is mede een gevolg van het lage aandeel sociale huurwoningen in Nuenen (16%).

Reactiegraad en inschrijftijd naar typen woningen

Woningtype	Verhuringen	Reacties	Gemiddelde reacties	Zoektijd (maanden)	Inschrijftijd (jaren)
(Semi-) bungalow	4	2116	529	12,26	11,26
Appartement met lift	8	2945	368,125	7,59	10,20
Appartement zonder lift	16	7976	498,5	15,60	6,15
Eengezinswoning	4	1402	350,5	1,28	8,67
Multifunctionele woning	3	1539	513	13,07	10,52
Eindtotaal	35	15978	456,5	11,83	8,31

*Inschrijftijd: gemiddelde inschrijftijd in jaren bij verhuring.

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

Van de 35 geadverteerde woningen in Nuenen zijn 10 woningen verhuurd aan woningzoekenden uit Nuenen, 12 woningen aan woningzoekenden uit Eindhoven en 13 woningen aan woningzoekenden uit overige gemeenten.

Passendheidstoets

Sinds 1 januari 2016 moeten corporaties woningen passend toewijzen. Deze passendheidsnorm schrijft voor dat aan 95% van de huurders met recht op huurtoeslag een woning tot de aftoppingsgrens verhuurd moet worden en dat maximaal 5% een duurdere woning mag krijgen. In 2019 heeft HE met 99% aan deze norm voldaan.

Van de 99 verhuurde DAEB woningen, had 81,82% (81 woningen) een betaalbare huurprijs voor huishoudens met recht op huurtoeslag. 81,48% (66 woningen) van deze 81 woningen is ook daadwerkelijk verhuurd aan huishoudens met een inkomen tot de huurtoeslaggrens.

Huishoudtype	Leeftijd	Inkomen	Onder aftoppingsgrens	Onder liberalisatiegrens
Eénpersoons	< 65 jaar	≤ 22.400	33	1
		> 22.400	7	6
	≥ 65 jaar	≤ 22.375	8	2
		> 22.375	5	4
Tweepersoons	< 65 jaar	≤ 30.400	9	
		> 30.400	2	2
	≥ 65 jaar	≤ 30.400	2	1
		> 30.400	1	2
Drie- en meerpersoons	< 65 jaar	≤ 30.400	13	-
		> 30.400		-
	≥ 65 jaar	≤ 30.400	1	-
		> 30.400	-	-
Aantal woningen verhuurd aan huishoudens met inkomen tot huurtoeslaggrens			66	
TOTAAL			81	18

Europese toewijzingsnorm

HE heeft in 2019 98% van de woningen met een huurprijs tot € 720,42 toegewezen aan woningzoekenden met een inkomen tot € 38.035 (prijsspeil 2019). Hiermee voldoet HE aan de Europese toewijzingsnorm voor het toewijzen van de sociale huurwoningen aan de doelgroep.

1.4 Huisvesting bijzondere doelgroepen

HE huisvest zowel reguliere woningzoekenden, starters en doorstromers als bijzondere doelgroepen. Zij krijgen een passend woningaanbod of worden via een instelling gehuisvest. HE verhuurde in 2019 94 woningen aan bijzondere doelgroepen, waarvan 6 woningen aan Lunet zorg (begeleid wonen voor mensen met een beperking), 18 woningen aan Stichting Woon Initiatief Nuene (initiatief van ouders met meervoudig gehandicapte kinderen) en 70 zorgwoningen voor ouderen aan zorgaanbieder Archipel.

Specificatie <u>nieuwe</u> verhuringen (toewijzingen) aan bijzondere doelgroepen	Aantal verhuringen
Bijzondere doelgroep: urgenten	
Maatschappelijke urgentie	10
Urgentie medisch	2
Urgentie sociaal (uitstroom instelling via DOOR!)	4
Volkshuisvestelijke urgentie	11
Bijzondere doelgroepen overig	
Verhuur via zorginstelling (Archipel)	17
Tijdelijke verhuur, leegstandwet	1
Verhuur inwonende zoon na overlijden	1
Woningruil	5
Totaal via bemiddeling	51

Urgenten

De gemeente Nuene heeft een huisvestingsverordening voor mensen die in een kwetsbare positie terechtkomen en ondersteuning nodig hebben in het vinden van passende huisvesting. Het is een vangnet in de vorm van een urgentieregeling die sinds januari 2016 geldt in de 9 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. Afsproken is dat dit gemonitord wordt en dat zo nodig maatregelen worden genomen om een rechtvaardige verdeling van woningen in de huurvoorraad te bewerkstelligen. HE heeft in 2019 27% (27 van 100) toegewezen aan urgent woningzoekenden. Omdat Woonbedrijf ook 5 woningen heeft verhuurd in Nuene, is het totaalpercentage voor Nuene 25,71% (27 van 105).

Statushouders

Gemeente Nuene heeft in relatie tot het geringe aandeel sociale huurwoningen een forse taakstelling in het huisvesten van vergunninghouders. De afgelopen jaren is met succes veel inzet gepleegd om de achterstand grotendeels weg te werken.

Taakstelling statushouders

Taakstelling 2019	Aantal personen
Achterstand per 01-01-2019	3
Taakstelling 1 ^e helft 2019	8
Taakstelling 2 ^e helft 2019	8
Totaal te huisvesten in 2019	19

Statushouders gehuisvest	Aantal personen
In woningen van HE	16
Woningen Woonbedrijf	0
Woningen gemeente	0
Gezinshereniging	0
Totaal gehuisvest	16
Nog te huisvesten*	3

De taakstelling voor Nuenen in 2019 bedroeg 19 statushouders (inclusief achterstand). In totaal heeft HE 16 statushouders gehuisvest in 2019. Daarmee bedraagt de achterstand 3 op 1 januari 2020. Naast de 16 gehuisveste personen heeft HE ook 15 statushouders doorverhuisd uit tijdelijke panden van de gemeente.

Overige bijzondere doelgroepen

De verhuringen via zorgverlener Archipel zijn verhuringen binnen de 70 woningen in het complex Jo van Dijkhof en woningen aan de Sien de Grootstraat. Deze woningen worden toegewezen via Archipel. In 2019 heeft Archipel de huurovereenkomst van het complex Jo van Dijkhof opgezegd per ultimo 2020. Daarmee zou tevens de exploitatie van de Gasterij stoppen. HE heeft zich samen met de gemeente en Archipel ingespannen voor het behoud van deze ontmoetingsplek, zodat omwonenden hiervan (voorlopig) gebruik kunnen blijven maken. Samen met Archipel is het initiatief opgestart om de woonzorgbehoefte in Nuenen in kaart te brengen met als doel om nieuwe toekomstbestendige initiatieven te ontwikkelen in relatie tot de toenemende vergrijzing in Nuenen.

Overname woonwagenlocaties

Op grond van de in 2017 ondertekende Vaststellingsovereenkomst zal HE standplaatsen en woonwagens van de gemeente overnemen, waarbij de gemeente de maatschappelijke taak zal blijven verrichten ten aanzien van deze locaties. In 2019 heeft HE een actieve rol gepakt om de overname in samenspraak met bewoners goed voor te bereiden.

2. BETAALBAARHEID

2.1 (Streef)huurbeleid

HE heeft voldoende betaalbare woningen voor de primaire doelgroep: huishoudens met recht op huurtoeslag en huishoudens met een inkomen tot € 38.035 per jaar.

Eind 2019 heeft 98,4% van de huurwoningen een huurprijs tot en met de maximale huurtoeslaggrens van € 720,42. 89,7% heeft een huurprijs onder de tweede aftoppingsgrens van € 651,03 (drie- en meerpersoonshuishoudens). 66,1% heeft een huurprijs onder de eerste aftoppingsgrens van € 607,46 (een- en tweepersoonshuishoudens).

Het streefhuurbeleid van HE heeft als doel op lange termijn voldoende passende woningen aan te kunnen bieden en zeker voor de doelgroep tot huurtoeslaggrens. We hebben de streefhuren gekoppeld aan de aftoppingsgrenzen die gelden voor de huurtoeslag en het passend toewijzen. Het aantal slaapkamers is bepalend voor welke aftoppingsgrens als huur aangehouden wordt. Hierop zijn 2 uitzonderingen:

1. de woningen voor jongeren tot 23 jaar, waarvoor we de kwaliteitskortingsgrens aanhouden;
2. een klein deel van de woningen, waarvoor we een streefhuur tussen de hoogste aftoppingsgrens en de maximale huurtoeslaggrens aanhouden.

2.2 Huursomstijging

Sinds 2017 geldt de huursombenadering. Dat betekent dat de gemiddelde huursom voor zelfstandige woningen van corporaties slechts met een beperkt percentage mag stijgen: de inflatie + 1 procent. In 2019 was dat 2,6 procent (1,6 procent inflatie + 1 procent). Het optrekken van de huur na een verhuizing telt daarin mee. De huurstijging bij individuele huurders mag hoger (tot de geldende maxima) of lager zijn.

Daarnaast heeft HE bij het vaststellen van de stijgingspercentages rekening gehouden met het Sociaal Huurakkoord dat eind 2018 werd afgesloten tussen Aedes en de Woonbond. Het Sociaal Huurakkoord gaat uit van een maximale gemiddelde huurstijging van 1,6% en daarnaast met maatwerk voor dure scheefwoners.

In overleg met HP heeft HE besloten de volgende stijgingspercentages te hanteren ten aanzien van de huurverhoging:

	Huurverhogingspercentage
Sociale huurwoningen	
Huishoudens die nu al de streefhuur of meer betalen.	0%
Huishoudens die nu nog een prijs onder de streefhuur betalen tot aan maximaal de streefhuur.	max. 2,33%
Woningen met een geliberaliseerd contract	2,6%
Garages/parkeerplaatsen	1,6%

Verder heeft HE op verzoek een huurbefriezing toegepast voor huurders met een inkomen onder de huurtoeslaggrens en een huur boven de voor hen geldende aftoppingsgrens en een huurkorting tot 1 euro onder de liberalisatiegrens voor huishoudens met een inkomen onder

de huurtoeslaggrens en een huur boven de liberalisatiegrens. In totaal zijn in 2019 8 verzoeken tot huurbevrozing ingediend. In 6 gevallen is de huurbevrozing daadwerkelijk toegepast.

Het gemiddelde huurstijgingspercentage per 1 juli 2019 bedroeg 1,45% (exclusief huurharmonisatie). Inclusief huurharmonisatie bedraagt het percentage 1,80%.

Bezwaarschriften huurverhoging

In 2019 heeft HE 2 bezwaarschriften tegen de huurverhogingsvoorstellen ontvangen. Beide bezwaarschriften zijn ongegrond verklaard.

2.3 Huurincasso

HE voert actief beleid om betalingsachterstanden te voorkomen. De medewerkers van team Financiën signaleren betalingsproblemen tijdig en bieden huurders, waar zinnig, een betalingsregeling aan.

Eind 2019 liepen er 48 betalingsregelingen (2018: 45) voor een totaalbedrag van € 30.378 (2018: (afgerond) € 27.000).

Onderstaand een overzicht van de huurachterstanden. Het percentage huurachterstand van zittende huurders ten opzichte van de totale huuropbrengsten, bedroeg in 2019 0,34% (2018: 0,15%).

	2018	2019
Huurachterstand zittende huurders	13.979	35.858
Achterstand vertrokken huurders (huur en herstelkosten)	33.296	24.673
Afboekingen	39.046	13.322
Aanzegging ontruiming vanwege huurachterstand	3	1
Daadwerkelijk ontruimd vanwege huurachterstand	0	1

De stijging van de huurachterstand zittende huurders heeft voornamelijk te maken met 2 bedrijfspanden waarover onenigheid bestond. De totale achterstand van deze panden bedroeg € 19.538.

De daling van de achterstand van vertrokken huurders is het gevolg van de afboeking van de achterstand van een vertrokken huurder ad € 9.301. (Het hoge bedrag aan afboekingen in 2018 was het gevolg van het afboeken van oude posten.)

Ontruiming

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

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

In 2019 zijn er geen 'laatste kans'-overeenkomsten afgesloten. Er zijn geen woningen ontruimd vanwege hennep/drugs. Er is 1 woning ontruimd vanwege huurachterstand; hierbij was tevens sprake van overlast.

3. KWALITEIT VAN WONINGEN EN WONEN

3.1 Onderhoud

HE staat voor een goede basiskwaliteit en onderhoud van de woningen. Om de woningportefeuille op de gewenste kwaliteit te houden, voert HE verschillende soorten technisch onderhoud uit. Namelijk het planmatig onderhoud, wat bestaat uit onderhoud op basis van onderhoudscycli, en het dagelijks onderhoud, wat bestaat uit onderhoud naar aanleiding van reparatieverzoeken en nieuwe verhuringen (mutatieonderhoud).

Onderhoudslasten in 2019

Bedragen x € 1000

	Begroting 2019	Realisatie 2019	Vershil
Dagelijks onderhoud	588	1.015	-427
Planmatig onderhoud	3.646	1.254	2.392
Totaal	4.234	2.269	1.965

Dagelijks onderhoud

Het dagelijks onderhoud bestaat uit reparatie-, mutatie- en incidenteel onderhoud. Het incidenteel onderhoud bestaat uit het vervangen van bijvoorbeeld een keuken, badkamer en/of toilet. Dit onderhoud voert HE niet planmatig uit. Op het moment dat bij reparatie of mutatie blijkt dat vervanging noodzakelijk is, plaatst HE een nieuwe keuken, toilet of badkamer. Dit kan ook op verzoek van de huurder plaatsvinden, waarbij HE het verzoek beoordeelt op de technische noodzaak. De overschrijding bij dagelijks onderhoud is toe te schrijven aan dit incidenteel onderhoud. In de begroting 2020 en verdere jaren zullen wij de norm hiervoor naar boven bijstellen.

Planmatig onderhoud

Planmatig onderhoud bestaat uit het cyclisch onderhoud, het contractonderhoud en planmatig onderhoud als gevolg van duurzaamheidsingrepen. Het cyclisch onderhoud wordt vastgesteld op basis van onderhoudscycli en conditiemetingen van het bezit. In 2019 is een derde van het woningbezit onderworpen aan een conditiemeting en zijn de resultaten vertaald in de meerjarenonderhoudsbegroting (hierna: MJOB) 2019-2028. Duurzaamheidsingrepen voor de komende jaren zijn eveneens in de MJOB verwerkt. De onderschrijding komt door het doorschuiven van werkzaamheden. In 2020 wordt een inhaalslag gemaakt.

Asbestinventarisatie

In 2018 is gestart om -aanvullend op een eerdere steekproefinventarisatie in 2016- alle woningen, gebouwd voor 1994, individueel te laten inventariseren op asbest. Deze inventarisatie dient als basis voor het onderhoudsprogramma en voor voorlichting en informatieverstrekking aan huurders. Ook in 2019 hebben inventarisaties plaatsgevonden. Dit loopt door tot 2022.

Daarnaast laat HE jaarlijks alle projecten waar onderhoud wordt uitgevoerd inventariseren als er nog geen individuele asbestinventarisatie heeft plaatsgevonden. Op basis daarvan wordt het asbest gesaneerd in combinatie met de planmatige werkzaamheden en/of worden preventieve maatregelen getroffen.

Contractonderhoud

Het contractonderhoud heeft betrekking op preventief en correctief onderhoud aan onder andere cv-installaties, liften, noodverlichting en platte daken. HE wil in 2020 een aantal aflopende contracten in de vorm van ketensamenwerking gaan organiseren. Hiertoe is in 2019 gestart met een onderzoek.

3.2 Verduurzaming

Als vastgoedeigenaar vindt HE het van groot belang haar woningvoorraad te verduurzamen en zo bij te dragen aan de lokale en landelijke duurzaamheidsdoelstellingen. Ook voor de generatie van straks.

HE heeft in 2018 haar duurzaamheidsvisie opgesteld en de voorgenomen duurzaamheidsingrepen ingerekend in de MJOB. HE streeft naar een gemiddeld label B in 2021 en naar een CO2 neutrale woningvoorraad in 2050. In 2019 is deze doelstelling aangescherpt. In 2024 dienen alle woningen van HE minimaal over energielabel B te beschikken.

Duurzaamheidsingrepen worden in beginsel zonder huurverhoging uitgevoerd, om daarmee verduurzaming maximaal in te zetten ten gunste van de woonlasten van onze huurders. HE start daarbij met het verbeteren van de isolatiekwaliteit.

HE is in 2019 onder de naam Nuenen Verduursamen een samenwerkingsovereenkomst aangegaan met Onderhouds- en Renovatiebedrijf Caspar de Haan voor de verduurzaming van in totaal 440 woningen in de periode 2020-2023 met een minimaal label B. Dit is ook als zodanig opgenomen in het bod dat is uitgebracht in juni. Oorspronkelijk plan van HE was in 2019 drie complexen aan te pakken. In 2019 is voor één complex de communicatie opgestart. De uitvoering start in 2020. Het betreft het project Lindenhof. Lindenhof is daarmee het eerste complex dat wordt aangepakt in het kader van Nuenen Verduursamen. Op de speciaal gebouwde website Nuenenverduursamen.nl kunnen huurders lezen wat het project inhoudt. Verder kunnen ze zien of en zo ja, wanneer hun woning aan de beurt is. Tevens vinden huurders daar antwoorden op veel gestelde vragen en worden ze op de hoogte gehouden van de voortgang van projecten.

Sociale verduurzaming

Het project Nuenen Verduursamen gaat over meer dan vastgoed en het terugdringen van CO2-uitstoot. Het gaat ook over duurzaam wonen en meedoen in de maatschappij. Sociale

verduurzaming dus. We benutten de verduurzamingsprojecten om gelijktijdig leefbaarheidsinitiatieven en sociale initiatieven van de grond te krijgen. Daarnaast zijn we overeengekomen dat onze partner/leverancier bijdraagt aan het bevorderen van participatie en meedoen ('social return').

Energielabels

Tevens is opdracht gegeven om alle woningen te herzien wat betreft energielabel en index, zodat we weer over een actueel beeld van de energie-index beschikken conform de actuele rekenmethodiek. In 2019 is de gemiddelde index van 1,52 gelijk gebleven ten opzichte van 2018. Desondanks zijn er wel diverse duurzaamheidswerkzaamheden uitgevoerd. Deze worden zichtbaar na herijking van de labels en het updaten van de index.

3.3 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 2019 heeft HE op verzoek 4 woningverbeteringen aangebracht, die doorberekend zijn in de huur. Omdat we de komende jaren woningen gaan verduurzamen en al onze woningen daardoor voorzien zullen zijn van goede (glas)isolatie, voeren we deze werkzaamheden voortaan niet meer op verzoek van de huurders uit. Verzoeken voor andere woningverbeteringen worden per aanvraag beoordeeld.

Zelf de woning aanpassen

HE biedt huurders ook 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 2019 zijn er 22 ZAV-aanvragen binnengekomen en tevens gehonoreerd onder voorwaarden.

3.4 Leefbaarheid en meedoen

Nuenen heeft (gelukkig) geen grootstedelijke leefbaarheidsproblemen. Desalniettemin is er sprake van toenemende vraagstukken op het gebied van leefbaarheid. Daarom gaat HE haar inzet op het gebied van leefbaarheid intensiveren de komende jaren.

Dit moet vooral de komende jaren resulteren in zichtbare activiteiten en projecten met, voor en door bewoners. Deels gekoppeld aan Nuenen Verduursamen (zie 3.2), waarin niet alleen gestreefd wordt naar fysieke verduurzaming, maar ook sociale verduurzaming. Daarbij worden tevens de woon- en leefomgeving en het voorzieningenniveau betrokken. HE werkt daarbij intensief samen met partnerorganisaties.

In 2019 kende de leefbaarheidsinzet (nog) weinig bijzonderheden. De inzet was primair gericht op schoon, heel en veilig. Ook is regelmatig buurtbemiddeling ingezet. Bij 6 casussen van Buurtbemiddeling waren huurders van HE betrokken.

Daarnaast is HE in 2019 een samenwerking aangegaan met het Nuenens College om de omgeving rondom de school en een nabijgelegen seniorencomplex schoon te houden.

In Nuenen-Zuid heeft HE bovendien samen met de gemeente en Archipel gezorgd voor het behoud van een ontmoetingsplek voor ouderen/omwonenden van het complex Jo van Dijkhof, aangezien de huurovereenkomst Jo van Dijkhof per ultimo 2020 eindigt en de exploitatie van de Gasterij door Archipel, daarop vooruitlopend, al per 1 april 2019 is gestaakt (zie ook 1.4).

4. SAMEN WERKEN AAN NUENEN EN DE REGIO

4.1 Samenwerken met bewoners

Huurdersplatform Helpt Elkander (HP)

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

Eind 2015 is het HP opgericht. Het is een platform dat de belangen van de huurders behartigt en daarmee het wettelijk aanspreekpunt voor de huurdersparticipatie vormt. HP bestaat uit een vaste kerngroep, die het proces bewaakt. Daarnaast is er het platform als inhoudelijk gesprekspartner. Daaraan kunnen ook andere huurders deelnemen. Dit blijkt echter in de praktijk lastig.

HE voert periodiek overleg met HP.

In 2019 heeft HE een aantal producten in samenwerking met HP ontwikkeld:

- Het bod aan de samenleving (in het kader van de te maken prestatieafspraken) hebben HE en HP gezamenlijk uitgebracht aan de gemeente. HP heeft actief meegedacht en als klankbord gediend bij het opstellen van het bod.
- HP was actief betrokken bij de strategische verdieping en daaraan gerelateerd het begrotingsproces. HE heeft gesprekken gevoerd met HP over de uitgangspunten en tijdens een themabijeenkomst heeft HP inhoudelijke input geleverd op basis van een aantal strategische dilemma's. De opbrengst van deze bijeenkomst is meegenomen bij het opstellen van de herijkte ondernemingsstrategie 2020-2024.

HP heeft formeel advies uitgebracht over de huurverhoging 2019. Daarnaast heeft HP een actieve rol gespeeld bij onder meer: de viering van het 100-jarig bestaan van HE, het project Nuenen Verduursamen, de opstart van het project Wederikdreef en de oplevering van de projecten Vincent van Goghstraat en Bergvinkhof (20 appartementen).

Bewonerscommissie Jo van Dijkhof

HE voert tweemaal per jaar overleg met de bewonerscommissie van het complex Jo van Dijkhof. In deze bewonerscommissie zijn huurders van zowel HE als Archipel vertegenwoordigd. Overleg vindt onder andere plaats over zaken omtrent het gebouw en over hoe het woongenot van de bewoners verbeterd kan worden. Daarnaast is in 2019 met de bewonerscommissie veelvuldig overlegd over de exploitatie van de Gasterij (zie 1.4).

100 jarig bestaan

Op 20 december 2019 vierden we het 100 jaar bestaan van HE. We vierden dit met bijzondere optredens en vele ontmoetingen met huurders, relaties en andere inwoners van Nuenen. HE heeft het 100-jarig bestaan van Nuenen bovendien aangegrepen om een fonds op te richten voor mensen die het, om wat voor reden dan ook, financieel moeilijk hebben. Het fonds, dat gevuld is door de relaties van HE, zal beheerd gaan worden door de LEVgroep.

Bewonersparticipatie

Ook op andere manieren betrekken we bewoners bij de plannen die we maken. Steeds nadrukkelijker en steeds vaker. Zodat ze zelf zoveel mogelijk eigenaar zijn van de manier waarop ze wonen.

Voor het project Wederikdreef richtten we een klankbordgroep van omwonenden in. Samen met hen is een plan ontwikkeld om te komen tot verdere ontwikkeling van deze locatie.

Ook voor het eerste duurzaamheidsproject Lindenhof hebben we een klankbordgroep ingericht en zijn er diverse bijeenkomsten georganiseerd om bewoners te informeren en te betrekken. Tevens zijn huiskamergesprekken gestart met bewoners om zowel de technische behoeften en mogelijkheden van de woning te inventariseren, als ook de behoeften en wensen op sociaal gebied.

Tot slot heeft HE bewonersavonden georganiseerd rondom de herstructurering van de Vinkenhofjes. Er is een voorkeursscenario sloop/nieuwbouw aangekondigd. Begin 2020 volgen de huiskamergesprekken met alle bewoners.

4.2 Prestatieafspraken

Onderdeel van de Woningwet is de inbedding van het maatschappelijk presteren van corporaties in het lokale beleid. Dit vindt plaats op basis van een cyclus van woonvisie, bod en prestatieafspraken.

In 2016 maakten de gemeenten, de corporaties en de huurdersverenigingen kaderafspraken voor de periode 2017 t/m 2020. Jaarlijks worden de kaderafspraken vertaald naar concrete werkzaamheden en activiteiten, die bijdragen aan het behalen van de doelen en ambities. In de prestatieafspraken 2019 (en verder) is vastgelegd dat partijen zich inzetten voor een toename van ruim 300 sociale huurwoningen tot 2028, waaronder 80 woningen specifiek voor jongeren. Daarnaast zijn er ook 65 sociale huurwoningen voor verzorgd wonen opgenomen. Mogelijke woningbouwlocaties worden vastgelegd in een kansenkaart en bij bestaande woningbouwplannen wordt bekeken of er mogelijkheden zijn om meer sociale huurwoningen

toe te voegen. Verder zijn er afspraken gemaakt over onder andere verduurzaming en leefbaarheid.

De prestatieafspraken 2019 waren niet ondertekend door de Vereniging Woonwagengebelangen Nuenen, die in 2018 is opgericht, omdat de afspraken over huisvesting van woonwagengebewoners volgens haar niet concreet en ambitieus genoeg waren. De Vereniging heeft daarop een geschil ingediend bij de Minister. De Vereniging is in het ongelijk gesteld omdat er geen sprake is geweest van een onredelijke opstelling van de betrokken woningcorporaties en de gemeente. Echter, de minister adviseerde partijen wel opnieuw in overleg te treden met als inzet te komen tot afspraken voor de verdere ontwikkeling van het gemeentelijke woonwagen- en standplaatsenbeleid in Nuenen. Dit overleg is in 2019 hervat met als uitgangspunt maximale participatie binnen de kaders van de geldende woonvisie Sinti en de in 2017 ondertekende Vaststellingsovereenkomst, waarin geregeld is dat HE de standplaatsen en woonwagens van de gemeente overneemt en de gemeente haar maatschappelijke taak blijft verrichten ten aanzien van de woonwagenlocaties. Monitoring van de gemaakte afspraken vindt plaats in een aantal ambtelijke en bestuurlijke overleggen gedurende het jaar.

In algemene zin kan gesteld worden dat HE op koers ligt wat betreft de realisatie van haar aandeel. Zeker kijkende naar de actuele plannen en voornemens voor de komende jaren. Middels het uitgebrachte bod in 2019 (ten behoeve van de prestatieafspraken 2020) hebben we onze ambities bekrachtigd. HE gaat netto 150 woningen toevoegen de komende 5 jaar en verduurzaamt ongeveer 440 woningen in diezelfde periode. Daarnaast kiest HE in het bod voor een brede rol- en taakopvatting met een stevige inzet op het gebied van leefbaarheid en meedoen, waarbij zij ook nadrukkelijk een beroep doet op samenwerkingspartners.

Het bod is op 27 juni 2019 uitgebracht, samen met het HP. Het bod heeft vervolgens als belangrijk uitgangspunt gediend voor de gevoerde gesprekken over de prestatieafspraken 2020. Echter, waar het bod van HE compact en concreet was, heeft het uiteindelijke document met de prestatieafspraken op onderdelen een meer intentioneel karakter gekregen. Dit laat onverlet dat het bod van HE één op één is overgenomen en daarmee ook door andere partijen is overgenomen (wat betreft hun aandeel).

Voor de volgende jaarschijf is afgesproken dat corporaties en huurdersorganisaties een gezamenlijk bod gaan uitbrengen en dat de afspraken compacter en vooral concreter dienen te zijn.

4.3 Samenwerking: lokaal en regionaal

Maatschappelijke opgaven en vraagstukken zijn in toenemende mate groter dan wat HE alleen kan oplossen. Bovendien kiest HE in haar bod en haar ondernemingsstrategie voor een brede rol- en taakopvatting, die nadrukkelijk ook gaat over samenleven en inclusie. Samenwerking met lokale partners is daarmee een *must* voor HE. Het werken aan betekenisvolle verbindingen en allianties met andere partijen op alle niveaus zal de komende jaren alleen maar belangrijker worden daardoor.

Netwerkoverleg

Al langer bestaan er diverse lokale netwerkoverleggen met onder andere gemeente, LEV-groep, zorg en politie om casuïstiek op het gebied van overlast, huurachterstanden en sociale problematiek met elkaar te bespreken. In 2019 heeft HE zich ingespannen om deze netwerken te verbreden en te verstevigen, onder meer door het organiseren van brainstorm bijeenkomsten met LEVgroep en Archipel en het in paragraaf 3.4 genoemde project met het Nuenens college om de omgeving rond de school schoon te houden. Ook is met het Nuenens College verdergaande samenwerking verkend.

Stakeholderbijeenkomst

Daarnaast heeft HE de noodzaak van lokale samenwerking op alle niveaus geagendeerd tijdens de stakeholderbijeenkomst van 10 oktober. Aan de hand van casussen hebben partners met elkaar ondervonden hoezeer ze elkaar nodig hebben bij het oplossen van vraagstukken. Niet alleen op operationeel niveau, maar zeker ook beleidsmatig en bestuurlijk. De stakeholderbijeenkomst vond plaats in het kader van de strategische verdieping en gaf tevens opvolging aan de in 2019 uitgevoerde maatschappelijke visitatie over de periode 2015-2018. De resultaten van de visitatie werden gedeeld, alsmede de aanbeveling van de visitatiecommissie om een scherpe discussie te voeren met de partners in Nuenen over de toekomstige opgaven en ieders bijdrage daaraan.

Regionale samenwerking

Ook regionaal werkt HE samen met corporaties en andere partners. 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 diverse thema's actief zijn.

Samenwerking binnen de Metropoolregio Eindhoven (MRE) en het SGE

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

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

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

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.

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 10 corporaties elkaar ontmoeten en de gezamenlijke inzet en de gezamenlijke strategische agenda voor het SGE bepalen. De voorstellen worden afhankelijk van het onderwerp voorbereid door medewerkers van de aangesloten corporaties. Afspraken over de besluitvorming, de organisatie en de bekostiging van gezamenlijke activiteiten liggen vast in een samenwerkingsovereenkomst.

Urgentieregeling

De werkgroep Transparant Woningaanbod heeft op het gebied van woonruimteverdeling voor urgenten en bijzondere doelgroepen gewerkt aan een regionale urgentieregeling en deze ondergebracht in een huisvestingsverordening die sinds 1 januari 2016 van kracht is. De verhuringen op basis van deze urgentieregeling zijn verantwoord in paragraaf 1.4.

Wooniezie

De ambitie van het SGE is te beschikken over een transparant en eenduidig systeem met één website, waarop woningzoekenden al het sociale huur- en koopaanbod uit de regio kunnen vinden. Daarnaast moet het systeem de mogelijkheid hebben om woningen via verschillende verdelingsmodellen te verhuren, zodat zowel wensverhuizers als spoedzoekers kans op een woning geboden kan worden. Een systeem levert ook wezenlijke informatie voor de corporaties en de gemeenten over het functioneren van de woningmarkt in het Stedelijk Gebied. In 2015 heeft het Platform woningcorporaties SGE besloten Wooniezie te gebruiken als portaal voor de woonruimteverdeling binnen de regio. In 2019 is besloten om de uitvoering van Wooniezie uit te besteden aan Enserve. Op dit moment zijn de volgende corporaties aangesloten: Bergopwaarts (Helmond), Compaen, Goed Wonen, HE, Mooiland, 'thuis, Trudo, woCom, Wooninc., Volksbelang, Woonpartners, Woonzorg Nederland en Savant Zorg. Woonbedrijf adverteert de woningen op Wooniezie; inschrijven en reageren moet via Woonbedrijf. In 2019 is afgesproken dat Woonbedrijf in 2020 definitief en volledig zal toetreden tot Wooniezie.

Samenwerking DOOR!

HE heeft zich in 2017 aangesloten bij het samenwerkingsverband DOOR!. Dit betreft een samenwerking tussen corporaties in Eindhoven, Valkenswaard en Nuenen en diverse zorg- en maatschappelijke instellingen. Mensen die vanuit een instelling doorstromen naar een zelfstandige woning, maar daarbij wel begeleiding nodig hebben, worden via DOOR! gehuisvest. Door de aansluiting bij dit samenwerkingsverband kan HE ook deze doelgroep passende huisvesting bieden. In 2019 heeft HE 4 woningen aangeboden via DOOR!.

5. FINANCIËLE CONTINUÏTEIT

5.1 Algemeen

HE is een maatschappelijke organisatie. HE is transparant over (de inzet van) haar middelen. De afgelopen jaren zijn onze middelen steeds schaarser geworden, mede als gevolg van de

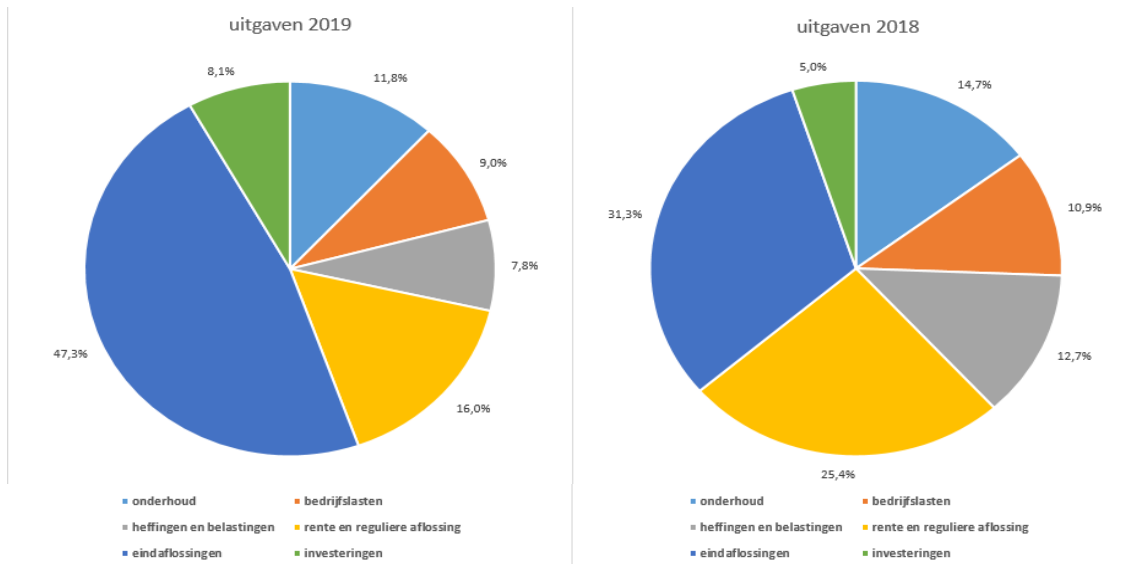
verhuurderheffing. In 2019 bedroeg deze voor HE € 1,2 miljoen. Dit is gemiddeld € 881 per sociale woongelegenheden ofwel circa 2 maanduren. Daarnaast stellen de externe belanghouders Autoriteit woningcorporaties (hierna: Aw) en Waarborgfonds Sociale Woningbouw (hierna: WSW) hogere eisen aan risicobeheersing en verantwoordingsstukken (diepgang en frequentie) dan in het verleden. Ook dit laatste betekent een verzwaring van de administratieve en (deels) financiële last. Corporaties dienen voor deze extra lasten compensatie te vinden door (verder) te besparen op de bedrijfslasten en/of het verkopen van bestaand bezit en/of het verhogen van de huren dan wel het minderen van de investeringsuitgaven.

De inkomsten van HE bestaan hoofdzakelijk uit:

- **huuropbrengsten:** HE kan beperkt sturen op deze kasstroom met het oog op de betaalbaarheid van het wonen. We constateren dat de woonlasten van onze huurders oplopen als gevolg van de stijgende energierekening. Onze verduurzamingsinvesteringen willen we in beginsel dan ook niet of zo min mogelijk doorbelasten aan onze huurders. We teren daarmee in op ons vermogen en onze investeringscapaciteit.
- **verkoopopbrengsten:** HE kan beperkt sturen op deze kasstroom met het oog op de beschikbaarheid. We constateren groeiende wachttijden voor woningzoekenden en zetten daarom in op groei van onze woningvoorraad. De te realiseren aantallen en het benodigde tempo van de productie nieuw te bouwen woningen vergroten mogelijk de druk op een actieve inzet op woningverkoop.
- **overige opbrengsten:** Dit is slechts een geringe kasstroom bestaande uit mogelijke rentebaten en administratieve vergoedingen die wij ontvangen.
- **stortingen nieuwe geldleningen:** HE kan beperkt sturen op deze kasstroom met het oog op borgbaarheid. WSW bepaalt jaarlijks de hoogte van het borgingsplafond en daarmee de ruimte die er is voor het aantrekken van nieuwe geldleningen voor investeringen.

In de Aedes benchmark zijn we wat betreft de beïnvloedbare netto bedrijfslasten van score A in 2018 naar C in 2019 gegaan. We scoren daarmee in 2019 slechter dan het sector-gemiddelde. Het betreft in de benchmark overigens cijfers over het jaar 2018. In dat jaar was er een aantal aanwijsbare (en deels ook incidentele) oorzaken voor de score, waaronder de toename van accountantskosten vanwege extra werkzaamheden in het kader van marktwaarde en beleidswaarde, inventarisaties asbest en houtrot ten behoeve van de MJOB, inhuren van een interim directeur-bestuurder gedurende het hele jaar en kosten vanwege de afrekening van een sporthal die naar de gemeente is overgedragen. HE hecht eraan rond het sectorgemiddelde te scoren wat betreft de operationele bedrijfslasten. Dit is een uitdaging, omdat de verzwaring van de administratieve en (deels) financiële last vooral effect heeft op corporaties van onze omvang.

Verdeling van uitgaven naar type



Borging Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

Op basis van het jaarverslag 2018 en de prognosegegevens 2019 tot en met 2023 heeft WSW verklaard dat HE voldoet aan de eisen van borgbaarheid en heeft WSW het borgingsplafond bepaald. HE heeft onder het afgegeven borgingsplafond 2019 ruimte voor het aantrekken van WSW geborgde leningen voor een bedrag van € 9,1 miljoen. In 2019 is voor € 7,4 miljoen aan (door WSW geborgde) nieuwe geldleningen aangetrokken.

Oordeel Autoriteit woningcorporaties (Aw)

Financiële continuïteit

Aw concludeert dat de financiële continuïteit van HE voldoende gewaarborgd is, kijkende naar de financiële ratio's op basis van het gezamenlijke beoordelingskader met WSW. In de oordeelsbrief 2019 geeft Aw aan te volstaan met de basisbeoordeling. Er wordt geen verdiepende beoordeling uitgevoerd. Wel gaat Aw begin 2020 in gesprek met ons over de financiële continuïteit van HE en over het vergroten van de voorspelbaarheid en de datakwaliteit, mede in relatie tot de aangescherpte ambities van HE.

Governance

In het kader van goede en transparante *governance* heeft HE in 2019 een aantal documenten (opnieuw) vastgesteld, zoals een afwegingskader bij het (des)investeringsstatuut, een *treasury*-jaarplan en een aantal procesbeschrijvingen. Onze activiteiten waren er ook in 2019 op gericht om in onderlinge samenhang te sturen, beheersen, toezicht te houden en te verantwoorden. HE voldoet aan alle eisen op het gebied van *governance* en heeft voldoende waarborgen ingericht om de strategische doelstellingen op een integere, rechtmatige en doelmatige wijze te realiseren, rekening houdend met de financiële risico's. Aw onderschrijft onze keuze om in 2020 de RvT uit te breiden met een extra lid mede met het oog op het verscherpte risicoprofiel in relatie tot de maatschappelijke en volkshuisvestelijke ambities van HE.

Toepassing verlicht regime

Aw staat HE toe het verlicht regime toe te passen. Wij voldoen niet aan alle criteria voor het verlicht regime als bedoeld in artikel 49 van de Woningwet. De beperkte terugkoop van woningen Koopgarant is hier de oorzaak van. De gerealiseerde doorverkoop en de wijziging in ons beleid vanaf 17 april 2019 om geen woningen meer door te verkopen onder koopgarantvoorwaarden (dus alleen nog reguliere verkoop) was voldoende argumentatie om het verlicht regime te mogen toepassen.

Risicogebieden Aw

Aw beoordeelt een aantal risicogebieden dat van belang is voor een goede beheersing van de activiteiten van een corporatie. Zie onderstaande tabel.

Risicogebied	Risicoscore
Risicomangement	Laag
Voorspelbaarheid en kwaliteit data	Midden
Beheerkosten	Laag
Niet uit de balans blijvende verplichtingen	Laag
Verbindingen	Laag

Oordeel rechtmatigheid Aw

Aw houdt toezicht op de rechtmatigheid en integriteit bij corporaties. Conform de Woningwet hebben wij voor 1 december een oordeel ontvangen van de hierna genoemde onderdelen over het verslagjaar 2018.

Staatssteun

Aw concludeert dat HE voldoet aan de regelgeving. Dit betekent, dat 90% of meer van de toewijzingen van woningen met een huurprijs tot € 710,68, in 2018 gedaan zijn aan huishoudens met een inkomen beneden de inkomensgrenzen van respectievelijk € 36.798 en € 41.056.

Passend toewijzen

Aw concludeert dat HE voldoet aan de passendheidsnorm. Dit betekent dat wij in 95% of meer van de toewijzingen aan huishoudens met een recht op huurtoeslag woningen hebben toegewezen met een huur onder de toen geldende aftoppingsgrenzen.

Huursom

Aw concludeert dat HE heeft voldaan aan de bepalingen in het kader van de huursombenadering. Voor 2018 gold een maximale gemiddelde huursomstijging van 2,4% (inflatie van 1,4% plus 1%). De accountant heeft de juistheid en volledigheid van onze opgave over de huursomstijging 2018 kunnen vaststellen.

Wet Normering Topinkomens (WNT)

Aw concludeert dat bij onze corporatie de externe accountant een goedkeurend oordeel heeft gegeven. Dit betekent dat de bezoldiging bij HE conform de WNT-normen (of indien van toepassing het overgangsrecht) is toegepast.

5.2 Jaarresultaat

Het boekjaar 2019 wordt afgesloten met een positief jaarresultaat van € 20,1 miljoen. In 2018 bedroeg het resultaat € 17,7 miljoen positief. In de begroting 2019 was een positief jaarresultaat voorzien van € 2,3 miljoen.

bedragen x € 1.000	realisatie	begroting	realisatie
Omschrijving	2018	2019	2019
Bedrijfsopbrengsten	10.242	10.312	10.334
Overige bedrijfslasten	-5.187	-7.708	-5.042
Operationeel resultaat	5.055	2.604	5.292
Resultaat verkopen	90	381	662
Waardeveranderingen	18.577	2.208	19.362
Overige organisatiekosten + leefbaarheid	-615	-25	-797
Financieringslasten	-2.748	-2.397	-2.430
resultaat deelnemingen	-52	0	-307
Resultaat vóór belasting	20.307	2.771	21.782
Belastingen	-2.643	-515	-1.682
Resultaat na belasting	17.664	2.256	20.100

Het verschil in jaarresultaat ten opzichte van de jaarrekening 2018 en/of ten opzichte van de begroting 2019 kan grotendeels verklaard worden door de post 'waardeveranderingen' als gevolg van de afwijkingen op onderdelen van het handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2019 (hierna handboek 2019) ten opzichte van het voor de begroting gehanteerde handboek 2018 met geïndexeerde parameters voor 2019.

Daarnaast spelen onderstaande posten nog een beperkte rol:

- overige bedrijfslasten: lagere onderhoudslasten dan begroot en toerekening van kosten aan de post 'overige organisatiekosten'.
- overige organisatiekosten: in de begroting waren géén overige bedrijfslasten toegerekend aan overige organisatiekosten.
- resultaat deelnemingen: wij begroten hiervoor nihil. Het resultaat betreft een afboeking van een oninbare regresvordering, overige bedrijfslasten, een verschuldigde rentelast minus een dividenduitkering van een deelneming (BCN) die in 2019 geliquideerd is.
- belastingen: dit betreft de mutaties van de belastinglatenties.

5.3 Realiseerbaarheid waarde onroerende zaken in exploitatie

Per 31 december 2019 is in totaal € 118,3 miljoen aan ongerealiseerde positieve herwaarderingen in de herwaarderingsreserve begrepen (2018: € 98,9) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie (per waarderingscomplex) tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is vastgesteld in overeenstemming met het handboek 2019 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 ons beleid. Onze mogelijkheden om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB bezit in exploitatie te realiseren, zijn beperkt als gevolg van

wettelijke maatregelen, maar boven alles vanwege de maatschappelijke opgave en de daaruit voortvloeiende behoefte aan voldoende, betaalbare sociale (DAEB) huurwoningen.

Het bestuur van HE heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van de herwaarderingsreserve dat bij ongewijzigd beleid niet of pas op zeer lange termijn realiseerbaar is.

De reden hiervan is dat wij als corporatie:

- geen marktconforme opbrengsten hebben: immers, corporaties houden hun woningen beschikbaar voor de doelgroep en vragen lagere huren dan marktpartijen.
- geen marktconforme kosten hebben: immers, corporaties zijn gehouden aan strengere eisen in de wet- en regelgeving ten aanzien van verantwoording en risicobeheersing. Maar ook aan strengere eisen als het gaat om asbestsanering, om de onderhoudskwaliteit van haar woningen of om het leveren van een bijdrage aan leefbaarheids- en klimaatvraagstukken. Denk aan de Europese afspraken omtrent CO₂-neutraal in 2050.

Corporaties hanteren daarom een beleidswaarde, die berekend wordt op basis van het eigen corporatiebeleid. Deze zogenaamde beleidswaarde wordt berekend door op de uitkomst van de marktwaarde in verhuurde staat een aantal correcties (veelal afslagen) toe te passen als gevolg van eigen beleid.

De totale marktwaarde in verhuurde staat bedraagt € 212,1 miljoen (2018: € 189,8) en de beleidswaarde € 119,5 miljoen (2018: € 98,1). Het verschil van € 92,6 miljoen (2018: € 91,7) kunnen we als volgt verklaren:

- € 3,1 miljoen (2018: € 21,9) is niet realiseerbaar vanwege het door exploiteren van bezit: ons beleid is voldoende woningen beschikbaar te houden voor de doelgroep;
- € 73,4 miljoen (2018: € 44,4) is niet realiseerbaar op basis van ons streefhuurbeleid; ons beleid is de woningen betaalbaar te houden voor de doelgroep;
- € 23,3 miljoen (2018: € 10,8) is niet realiseerbaar op basis van ons onderhoudsbeleid; ons beleid is de technische kwaliteit van de woningen minimaal op redelijk/voldoende te houden conform de norm NEN-2767 en de woningen op middellange termijn minimaal te voorzien van het energielabel B;
- € 7,2 miljoen (2018: € 14,6) is wel realiseerbaar op basis van ons beheer- en leefbaarheidsbeleid; het beleid is als maatschappelijk ondernemer een bijdrage leveren aan de leefbaarheid in onze wijken, buurten en complexen. Hierbij zetten wij in op een inclusieve samenleving waarbij aandacht is voor een verbinding met zorg en welzijn en met leren en werken. Daarnaast leveren wij een bijdrage aan een beter klimaat door onze woningen te verduurzamen met als doel dat in 2050 al onze woningen CO₂-neutraal zijn.

Bovenstaande betekent dat in totaal circa 59% van het eigen vermogen niet of pas op zeer lange termijn realiseerbaar is en dat derhalve slechts 41% van het eigen vermogen beschikbaar is en aangewend kan worden.

5.4 Treasury

Behoudens de reguliere aflossingen en rentebetalingen vond er in 2019 ook een eindaflossing plaats van € 10,0 miljoen in onze portefeuille geldleningen. De gemiddelde rentevoet van de portefeuille geldleningen is gedaald van 4,22% in 2018 naar 3,84% in 2019. Deze daling is te

verklaren doordat in 2019 2 fixe geldleningen met een lage rente (gemiddeld 1,61%) zijn afgesloten en de afgeloste geldlening een rente van 4,94% had.

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 het verlies, volgens een in de koopovereenkomst vastgelegd percentage, wordt gedeeld tussen koper en verkoper. Deze constructie wordt aangemerkt als een financieringsconstructie en impliceert in principe 'Verkoop Onder Voorwaarden (VOV)'. Het Ministerie VROM, thans het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, heeft vooraf toestemming verleend aan HE om de woningen onder voorwaarden te verkopen. Met ingang van 17 april 2019 is het beleid van HE gewijzigd en kent HE alleen nog reguliere verkopen (zie ook 1.2). Hierdoor zal komende jaren verdere afbouw van deze portefeuille plaatsvinden. Voor eigenaren van een koopgarantwoning is een afkoopregeling beschikbaar, waarvan op vrijwillige basis gebruik gemaakt kan worden.

5.5 Financiële graadmeters

De 4 financiële ratio's (solvabiliteit, LTV, ICR en dekkingsratio) over het jaar 2019 voldoen aan de normen zoals gezamenlijk gesteld door onze externe belanghouders Aw en WSW.

Omschrijving ratio	Norm	Realisatie 2019	Score in 2019
ICR (kasstroom)	>1,40	1,6	✓
LTV (beleidswaarde)	<75,00	50,4	✓
Solvabiliteit (beleidswaarde)	>20,00	45,7	✓
Dekkingsratio (marktwaarde)	<70,00	29,0	✓

Met andere financiële kengetallen per gewogen vhe scoort HE gemiddeld tot goed ten opzichte van de sectorgemiddelden. Een uitzondering hierop is onze gemiddelde schuldpositie per vhe (€ 42.000). HE heeft in termen van aantal vhe's relatief gezien weinig BOG/MOG-bezit, maar in termen van financiële waarde relatief veel. Indien dit bezit buiten beschouwing wordt gelaten, is ook de gemiddelde schuldpositie conform het sectorgemiddelde van € 35.000. Het investeringsprogramma voor de komende 5 jaren zal leiden tot een stijging van de gemiddelde schuldenlast per woning tot, naar verwachting € 60.000.

Financiële positie

De solvabiliteit voldoet aan de WSW-norm en laat de komende jaren een verbetering zien in de verhouding tussen het eigen vermogen (EV) en het totale vermogen (TV). Dit betekent dat HE op langere termijn kan voldoen aan de financiële verplichting en het EV voldoende buffer biedt in geval van calamiteiten. De liquiditeit (ofwel de verhouding tussen de direct beschikbare liquide middelen en de kortlopende schulden) is zodanig, dat HE ook op korte termijn kan voldoen aan haar financiële verplichtingen. We zien de komende jaren een verslechtering van de LTV doordat het saldo van de geldleningenportefeuille meer dan evenredig stijgt dan de waardeontwikkeling van het vastgoed. Dit komt vooral door onze investeringen in de verduurzaming, die nagenoeg geen of slechts beperkt een waardevermeerdering als effect hebben. Dit wordt veroorzaakt doordat de streefhuren als

gevolg van de investeringen verduurzaming niet veranderen. We geven prioriteit aan betaalbare woonlasten voor onze huurders. In ons huurbeleid hebben we de streefhuren bepaald aan de hand van aantal slaapkamers en de inkomensgrenzen zoals die gelden voor de categorieën huishoudens.

Kasstromen

De operationele kasstroom heeft een positief verloop en geeft ook in de toekomst voldoende armslag voor het beheer en de exploitatie van ons bestaand bezit. De financiële meerjarenbegroting van 2020-2024 laat zien dat de financiële continuïteit van HE gewaarborgd is voor de komende jaren. De geprognosticeerde financieringsbehoefte is bekend en is naar verwachting in te vullen met door WSW geborgde geldleningen. Het borgingsplafond zal naar verwachting hiertoe toereikend zijn. Door prioriteit toe te kennen aan de bouwopgave van nieuwe sociale huurwoningen krijgt onze kasstroom uit exploitatie extra impulsen. Deze zijn ook nodig om toekomstige investeringen voor de verduurzaming te kunnen blijven doen.

5.6 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. HE staat geheel of ten dele in voor de schulden van de deelneming respectievelijk heeft het stellige voornemen de deelneming tot betaling van haar schulden in staat te stellen.

Het beleid van HE is erop gericht om de bestaande deelneming op te heffen en géén nieuwe verbindingen aan te gaan. Combibouw is vooralsnog aangehouden vanwege een openstaande regresvordering. Intentie is de verbinding in 2020 te beëindigen.

Wel is in 2019 de andere deelneming van HE beëindigd. Het betreft een 20% belang van Combibouw in BouwCombinatie Nuenen BV (BCN).

5.7 Vennootschapsbelasting

De aangiften vennootschapsbelasting tot en met 2017 zijn in de jaarrekening verwerkt. Op basis van de verliesverrekening of fiscale optimalisatie zijn er voldoende mogelijkheden om de aangifte (fiscale positie) over 2019 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 2019 geldig is. We hebben ervoor gekozen om de VSO-2 stilzwijgend met een jaar te verlengen. Ook voor 2020 hebben wij de VSO-2 stilzwijgend verlengd.

5.8 Risicomanagement

We onderscheiden business risks en strategische risico's. Ze bestaan uit verschillende risicogebieden, die we hieronder nader toelichten.

Business risks

Portefeuillestrategie (assetmanagement)

HE heeft haar wensportefeuille voor 2030 bepaald op basis van markt- en doelgroepenonderzoek en heeft de maatregelen in beeld gebracht om te komen tot deze wensportefeuille. De maatregelen bestaan uit nieuwbouw, verkoop en transitie van de bestaande woningen. Jaarlijks wordt de voortgang van de geplande maatregelen gemonitord en wordt de wensportefeuille, als er aanleiding toe is, getoetst aan de hand van nieuwe inzichten en laatste ontwikkelingen in de markt- en doelgroepen.

DAEB/niet-DAEB

HE doet geen nieuwe investeringen in niet-DAEB activiteiten. De huidige investeringen in niet-DAEB activiteiten bestaan alleen uit mogelijke investeringen voor activa ten dienste van de exploitatie (computers, printers, kopieerapparaten, mobiele telefoons et cetera) of uit mogelijke terugkopen van woningen die verkocht zijn onder voorwaarden. Per 17 april 2019 is het beleid van HE gewijzigd en vinden er alleen nog reguliere verkopen plaats (zoals eerder vermeld). Daardoor zal de post 'Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (VOV)' onder vastgoedbeleggingen geleidelijk teruglopen. Het risico wordt daarmee kleiner. HE heeft van Aw toestemming gekregen om het verlicht regime toe te passen. Hierdoor hoeven we geen gescheiden administratie te voeren. Jaarlijks toetst Aw opnieuw of HE in aanmerking komt voor het verlicht regime.

Bestaansrecht en legitimering

HE heeft het grootste aandeel van alle sociale huurwoningen in gemeente Nuenen c.a. en is daarmee de belangrijkste gesprekspartner voor de gemeente. Analyse en onderzoeken hebben voorsnog uitgewezen dat de voorraad in Nuenen met circa 325 woningen dient te groeien in de komende 10 jaren, waarvan 150 woningen binnen 5 jaar. Gemeente Nuenen kenmerkt zich door veel vraag naar woningen in het koop- of duurdere huursegment. Het voorzien in de voorraad sociale huurwoningen geeft HE voldoende bestaansrecht en legitimering voor de komende jaren. HE profileert zich als dé Nuenense sociale huisvester. In onze begroting 2020-2024 is een netto toevoeging van 150 woningen ingerekend (conform ambitie en bod) en kan HE deze opgave zelfstandig uitvoeren onder de gegeven (markt-)omstandigheden.

Pieken in enige bouwperiode

De operationele kasstroom van HE is goed en geeft ons voldoende middelen om onze volkshuisvestelijke taken uit te voeren. De laatste jaren zijn kennis en tools geoptimaliseerd om een goed onderbouwde MJOB te maken. Jaarlijks worden voor 1/3 van ons woningbezit conditiemetingen uitgevoerd volgens de norm NEN-2767. De resultaten hiervan worden verwerkt in de MJOB. We hebben de uitgaven in planmatig onderhoud evenwichtig verspreid over de komende jaren. HE heeft hiermee het risico op pieken in onderhoudslasten geminimaliseerd.

BOG/MOG/ZOG en de jaarlijkse huurinkomsten

Het aandeel BOG/MOG/ZOG in de jaarlijkse huuropbrengsten is verder afgenomen naar 8,6% (2018: 10,6%). De helft hiervan heeft betrekking op een MOG met een huurovereenkomst van 35 jaar. Hiermee bedraagt het daadwerkelijke risico minder dan 5,0%.

Grond- en andere niet-DAEB posities

Het aandeel is 3,5% en daarmee kleiner dan 5,0% van het totale vermogen.

Portefeuille woningen verkocht onder voorwaarden

HE heeft 48 woningen verkocht onder voorwaarden per ultimo 2019 in portefeuille (2018: 52 woningen). Met ingang van 17 april 2019 is het beleid van HE gewijzigd en worden woningen alleen nog maar regulier verkocht. Hiermee is een verdere afbouw van deze portefeuille een zekerheid en neemt dit risico geleidelijk af.

Andere risicogebieden

Financiële instrumenten en risicobeheersing

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

Valutarisico

HE is alleen werkzaam in Nederland en loopt geen valutarisico.

Renterisico

HE loopt renterisico over de rentedragende vorderingen en rentedragende langlopende en kortlopende schulden (waaronder schulden aan kredietinstellingen). Voor vorderingen en schulden met *variabele* renteafspraken loopt HE risico ten aanzien van toekomstige kasstromen. Met betrekking tot *vastrentende* vorderingen en schulden loopt HE risico's over de marktwaarde. Om deze risico's adequaat te beheersen, stellen we maandelijks voortschrijdend een liquiditeitsoverzicht op voor de daarop volgende 12 maanden, zodat we tijdig onze externe financieringsbehoefte in beeld hebben.

Liquiditeitsrisico

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

Beschikbaarheidsrisico

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

Strategische risico's

Onder begeleiding van een extern bureau is een strategiekaart vastgesteld. Hierop zijn de strategische risico's die een rol spelen bij het behalen van onze missie en doelstellingen in beeld gebracht.

Realisatie duurzaamheidsmaatregelen

We zijn in 2019 een samenwerkingsovereenkomst aangegaan met een aannemerspartij die de werkzaamheden in de verduurzaming gaat uitvoeren. We monitoren periodiek of we onze doelstelling uit onze duurzaamheidsambitie halen ofwel eind 2023 minimaal energielabel B voor ons gehele woningbezit.

Realiseren/transformeren vastgoed

We monitoren periodiek of we onze doelstellingen ten aanzien van onze volkshuisvestelijke opgave met betrekking tot het aantal beschikbare woningen voor onze doelgroep realiseren.

Visie op ICT

In 2020 wordt een plan van aanpak uitgevoerd om tijdig een nieuw primair softwaresysteem geïmplementeerd te hebben om aan de (toekomstige) klantvraag te kunnen voldoen.

Inzicht in de kwaliteit van het bezit

HE beschouwt jaarlijks 1/3 van haar bezit middels conditiemeten volgens de norm NEN-2767. De bevindingen worden verwerkt in de MJOB waarmee voldoende waarborg wordt geleverd dat de kwaliteit van het bestaande bezit minimaal gelijk blijft aan de huidige kwaliteit die we als voldoende tot goed kunnen kwalificeren.

Realisatie 'dicht bij de huurder'

Met ingang van 2020 stellen we jaarlijks het maximaal te besteden budget (wat een corporatie wettelijk mag bijdragen) ter beschikking om de leefbaarheid in onze wijken, buurten en/of complexen te verbeteren.

Groep 'kwetsbare huurders'

In onze herijkte ondernemingsstrategie maken we tijd en ruimte om aandacht te geven aan deze groep door de samenwerking hiervoor te zoeken met partners in de aandachtsgebieden zorg, welzijn, leren en werken.

(Administratieve) druk als gevolg van wet- en regelgeving

We hoeven het wiel niet opnieuw uit te vinden en maken door slimme samenwerking met collega's uit de sector gebruik van reeds bestaande oplossingen en/of voorbeelden.

Realiseren van de cultuuromslag organisatie

In 2019 is het 'werken vanuit de bedoeling' geïntroduceerd in onze organisatie. Medewerkers worden zich steeds meer bewust hiervan, waardoor de klant steeds meer centraal komt te staan. Dit proces is doorlopend en krijgt ook in 2020 weer de nodige aandacht.

Omvang/kwaliteit van organisatie en huurdersplatform

Zowel de organisatie als het huurdersplatform (HP) zullen zich verder moeten ontwikkelen om te kunnen bewerkstelligen dat de vraagstukken en opgaven die er liggen daadwerkelijk

gerealiseerd gaan worden. Dit vraagt andere competenties en professionaliteit. In samenwerking met anderen meer maatwerk bieden en minder werken volgens 'de standaard'. In 2020 gaan we met deze ontwikkelopgave aan de slag.

In onze tertiaalrapportage doen we steeds verslag over de risico's en de beheermaatregelen.

6. OVER ONZE ORGANISATIE

6.1 Organisatieontwikkeling

Werken volgens de bedoeling

In 2019 is HE gestart met het 'werken volgens de bedoeling'. Met elkaar hebben we meerdere sessies gewijd aan de betekenis van werken volgens de bedoeling. In essentie gaat het voor ons over de klant écht centraal stellen. Over luisteren en voelen wat nodig is en daarnaar handelen. Over loskomen van de regels en de gebaande paden als situaties daarom vragen. Over afwijken van de standaard waar nodig. Over maatwerk leveren. We spraken ook met elkaar over de manier waarop we dit in praktijk kunnen brengen. Over het belang van intercollegiaal toetsen en casuïstiekbesprekingen, verantwoordelijkheid nemen en goede vastlegging. En we spraken over wat het van ieder van ons vraagt en wat ervoor nodig is om dit te ontwikkelen. Een aantal collega's bezocht ook andere corporaties, die al langer op deze manier werken. We zetten dit door in 2020.

Strategische verdieping

HE heeft zich in 2019 beraden op de volkshuisvestelijke en sociaal-maatschappelijke opgave in Nueneen en op de rol zij daarin heeft te spelen. Dat beraad vond plaats na een relatief lange periode waarin Helpt Elkander zich gedwongen wist om intern orde op zaken te stellen en om zich opnieuw te positioneren binnen Nueneen. HE heeft gedurende een reeks van jaren geen investeringen nieuwbouw in de lokale volkshuisvesting gedaan. Het jaar 2018 was voor HE een overgangsjaar. Voorzichtig kon er weer geïnvesteerd en vooruit en naar buiten gekeken worden. Dit vooruit kijken resulteerde eind 2018 in het strategisch plan 2019, als startpunt voor 'het nieuwe HE'. In 2019 heeft HE een strategische verdieping uitgevoerd om de ambities te concretiseren en tot een heldere positionering van de organisatie te komen. Dit startte met het opstellen van het bod aan de samenleving (samen met HP), waarin HE haar investeringsambitie geconcretiseerd heeft (groei én verduurzaming) en waarin HE nadrukkelijk kiest voor een brede rolopvatting. HE ziet wonen als een springplank voor meedoen aan de samenleving. De keuze voor leefbaarheid en meedoen betekent overigens niet dat HE alles zelf doet. Het impliceert een keuze voor intensieve samenwerking en verbinding met partijen die nodig zijn om meedoen in de dagelijkse praktijk invulling te geven. De keuze voor meedoen is daarmee niet eenzijdig, maar veronderstelt wederkerigheid.

Over de (strategische) keuzevraagstukken die voortvloeiden uit de strategische verdieping vond een dilemmabijeenkomst plaats met het HP. In oktober stond bovendien de jaarlijkse belanghoudersbijeenkomst in het teken van de opgave en de eisen die deze stelt aan de onderlinge samenwerking. Daarmee werd tevens opvolging gegeven aan de visitatie. De financiële vertaling en onderbouwing van de opgave zijn tenslotte getoetst bij de accountant en bij WSW.

De medewerkers van HE hebben een actieve inbreng gehad in de ondernemingsstrategie. Door middel van interviews hebben zij, rond de zomer van 2019, hun visie op de opgave gegeven: extern én intern. Vervolgens vond ook met hen over de (strategische) keuzevraagstukken een dilemmabijeenkomst plaats. Met de RvT is in 3 informele bijeenkomsten gesproken over de volkshuisvestelijke en sociaal-maatschappelijke opgave, over de daaraan te verbinden ondernemingsstrategie en over de financiële vertaling ervan. Begin 2020 vond de vaststelling plaats, waarmee het strategisch kader voor de komende jaren helder is.

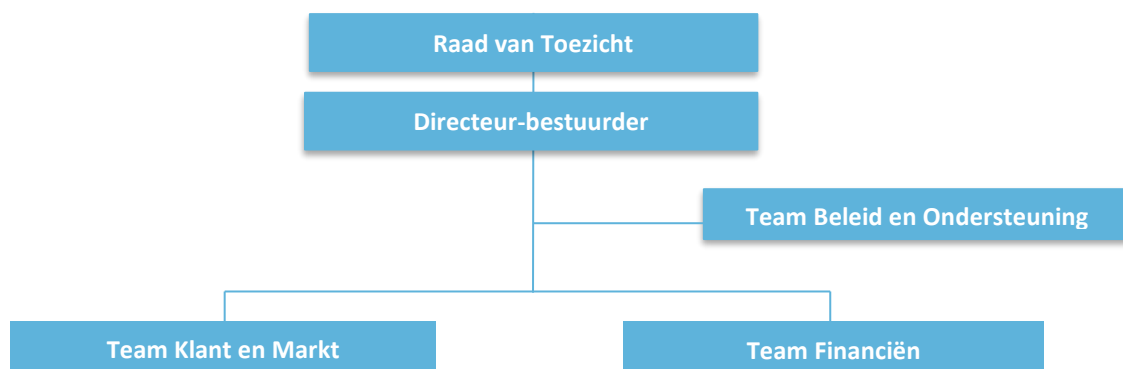
Ontwikkelopgave

De maatschappelijke opgave en daarmee de vernieuwde koers van HE vragen wat anders van de organisatie dan enkele jaren terug, toen het verbeteren van de interne beheersing en de primaire processen een kernopgave vormden. Deze verandering brengt vanzelfsprekend een ontwikkelopgave met zich mee, die in essentie gaat over: meer ondernemerschap tonen, samen ontwikkelen en werken in netwerken, maatwerk leren leveren, integraal verantwoordelijk zijn, doen wat nodig is in plaats van de regels volgen en intern en extern verbinden. Daarover is intensief gesproken in het najaar; met medewerkers en met de RvT. De ontwikkelopgave maakt ook expliciet deel uit van de herijkte ondernemingsstrategie. In 2020 zal HE daarom de ontwikkelbaarheid van de organisatie en de medewerkers zorgvuldig onderzoeken en op basis daarvan een ontwikkelplan opstellen. HE maakt in de planperiode (financiële) ruimte voor het invullen van de ontwikkelopgave, onder meer in de vorm van (enige) personeelsformatieve ruimte. Uitgangspunt voor de doorontwikkeling is het behoud van zelfstandigheid van HE. Met dien verstande dat de opgave te allen tijde voorop staat. In de tussentijd grijpt HE ook vacatures aan om gericht de benodigde kwaliteit en competenties toe te voegen aan de organisatie. Zo is eind 2019 een vacature uitgezet voor een maatschappelijk ontwikkelaar om daarmee de ontwikkelkracht binnen én buiten te versterken.

6.2 Organisatie

HE is sinds 3 april 2018 een stichting. De organisatie ziet er als volgt uit.

Organogram



Eind 2019 bedraagt het aantal formatieplaatsen 11,61 fte (eind 2018: 11,50 fte). In totaal werken er 14 medewerkers bij HE. Er was één mutatie in het verslagjaar. Het betrof de functie van vastgoedspecialist. Deze is per 1 juni 2019 opnieuw ingevuld. Eind 2019 is een vacature voor maatschappelijk ontwikkelaar uitgezet, ter vervanging van de (interim) woonconsulent

maar met een ander profiel in relatie tot de herijkte strategische koers (zie hierboven). Deze functie wordt nu structureel ingevuld.

Ziekteverzuim

In 2019 was het ziekteverzuim 3,04% (2018: 6,62%), exclusief 2 zwangerschapsverloven. Het verzuim is volledig toe te rekenen aan fysiek-medische kwesties.

Opleidingen

Diverse medewerkers hebben individueel of in teamverband trainingen en opleidingen gevolgd. Daarnaast hebben diverse medewerkers een coachingstraject gevolgd. De totale kosten voor opleidingen in 2019 bedroegen € 29.500. Er is geen gebruik gemaakt van het loopbaanontwikkelingsbudget.

Personeelsvergadering (PV)

In 2019 vonden er 3 formele personeelsoverleggen plaats. De medewerkers hebben via het personeelsoverleg adviesrecht zoals een personeelsvergadering dat heeft. Op deze manier heeft HE in overleg met de medewerkers de medezeggenschap voor werknemers ingericht. In 2019 zijn er geen onderwerpen geweest die ter advies of instemming aan de personeelsvergadering zijn voorgelegd. Aan de medewerkers is gevraagd zelf onderwerpen aan te dragen voor het overleg. De volgende onderwerpen zijn onder andere aan de orde geweest: overdracht woonwagens, protocol meldplicht datalek, kennisbank, BHV organisatie, stand van zaken projecten, aanpak procesbeschrijvingen, het bod aan de samenleving en interne controle. Op 10 december vond het jaarlijkse gesprek plaats tussen één van de RvT-leden en de medewerkers van HE. Daarin is met name gesproken over de impact van de herijkte strategische koers op de organisatie. Naast de personeelsoverleggen hebben er diverse (lunch)bijeenkomsten plaatsgevonden. Tijdens deze bijeenkomsten zijn medewerkers onder andere bijgepraat over diverse projecten, zoals: de Vinkenhofjes, Nuenen Verduursamen, Wederikdreef en de strategische verdieping. Tevens vond er een aantal bijeenkomsten plaats over het 'werken volgens de bedoeling' en was er een dilemmabijeenkomst in het kader van het strategisch verdiepingstraject. De uitkomst daarvan heeft een plek gekregen in de herijkte ondernemingsstrategie 2020-2024.

Bedrijfshulpverlening

In 2017 heeft HE een bedrijfshulpverleningsorganisatie (BHV) opgericht, bestaande uit 3 medewerkers. In 2019 hebben zij een herhalingscursus gevolgd. Tevens hebben zij tijdens een personeelsbijeenkomst de kennis van de medewerkers getest en zodoende op een hoger niveau gebracht.

6.3 Klachten

Het klachtenproces is zo ingericht dat klachten in eerste instantie door de werkorganisatie zelf worden behandeld. Komen partijen er niet uit dan kan de huurder een onafhankelijke geschillencommissie inschakelen. Deze commissie behandelt geschillen tussen woningcorporaties Goed Wonen, woCom, Bergopwaarts, Peelrand Wonen, HE, Compaen, Woonpartners en Volksbelang en hun huurders. Het werkgebied van deze woningcorporaties beslaat (de gemeenten) Asten, Boekel, Cranendonck, Deurne, Geldrop-Mierlo, Gemert-Bakel, Heeze-Leende, Helmond, Laarbeek, Nuenen en Someren.

In 2019 heeft HE 4 klachten ontvangen, waarvan er 3 naar tevredenheid zijn opgelost. Eén klacht loopt nog. Er zijn in 2019 geen klachten doorgezet naar de geschillencommissie. De commissie heeft in 2019 in één zaak uitspraak gedaan; het betrof een klacht uit 2018.

6.4 Onze dienstverlening

Huurdersoordeel Aedes Benchmark

Het prestatieveld 'Huurdersoordeel' gaat over de tevredenheid van huurders over een aantal primaire corporatieprocessen (betrekken en verlaten van een woning en reparatieverzoeken).

Scores Huurdersoordeel

Onderdelen	2019	Aantal respondenten	Gem. score sector	Letter score	2018	Aantal respondenten
Nieuwe huurders	8,0	19	7,7	B	7,9	14
Huurders met reparatieverzoek	7,5	178	7,6	C	7,5	154
Vertrokken huurders	7,4	5	7,5	C	7,9	8

De cijfers zijn ten opzichte van 2018 ongeveer gelijk gebleven. Een uitzondering hierop is het oordeel van vertrokken huurders. Echter, het aantal respondenten is zeer gering, waardoor de fluctuaties per definitie groot zijn. We scoren op alle onderdelen rond het landelijk gemiddelde. De benchmarkresultaten en de servicegesprekken die we voeren kort nadat huurders een proces hebben doorlopen, bieden input voor verdere verbetering.

Digitale dienstverlening

We leverden in 2019 een nieuwe website op. Mensen kunnen nu online formulieren invullen en versturen. Ook kunnen huurders in geval van reparatieverzoeken een gewenst tijdsblok aangeven. Hiermee komen we tegemoet aan de wensen van veel huurders om zoveel mogelijk digitaal af te werken. Op de nieuwe website staan ook foto's van alle medewerkers, om hiermee het belang dat we hechten aan persoonlijk contact te benadrukken.

6.5 Visitatie

In 2019 heeft HE een visitatie laten uitvoeren door Ecorys over de periode 2015-2018. Bij visitatie onderzoekt een onafhankelijke commissie of de corporatie zich richt op de juiste, lokale opgaven en of de werkzaamheden van de corporatie daar ook aan bijdragen. Oftewel: doet de corporatie de goede dingen en doet ze de dingen goed? De commissie onderzoekt dit aan de hand van documenten en verslagen, door interviews met externe en interne belanghouders en een ketendialoog met verschillende belanghouders.

De visitatiecommissie waardeert de ontwikkeling die Helpt Elkander in de visitatieperiode heeft doorgemaakt. Helpt Elkander heeft de investeringscapaciteit hersteld en de organisatie verder geprofessionaliseerd. De commissie spreekt van een klein, maar professioneel werkapparaat dat mooie prestaties levert. De uitdaging voor de komende jaren is om de voorgenomen investeringen daadwerkelijk op tijd en met de juiste kwaliteit uit te voeren. Verbeterpunten gaan over het nog nadrukkelijker koppelen van de vermogensinzet met de

beoogde maatschappelijke effecten, het versterken van de PDCA cyclus en het voeren van een scherp debat in Nuenen met lokale partners over de opgave en ieders bijdrage daaraan.

De commissie kent de volgende scores toe aan HE:

Prestatievelden	Beoordeling
Presteren naar opgaven en ambities	6,9
Presteren volgens belanghebbenden	7,7
Presteren naar vermogen	6,0
Governance van maatschappelijk presteren	7,0

6.6 Bestuur

Het bestuur is verantwoordelijk voor de continuïteit van de corporatie en voor de realisatie van de doelstellingen zoals vastgelegd in de ondernemingsstrategie. 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 statuten.

Het bestuur bestond in 2019 uit één persoon, de heer S.Ch.P. (Bas) Maassen. Hij nam op 1 januari de werkzaamheden over van interim-bestuurder Ben Wouters.

Onderstaand de persoonsgegevens van de heer Maassen.

De heer S.Ch.P. (Bas) Maassen	Directeur-bestuurder
Geboortedatum:	26 maart 1957, Breda
Benoeming:	1 januari 2019
Einde eerste termijn:	31 december 2022
Deskundigheden:	Organisatie, veranderkunde, HRM, volkshuisvesting, governance
Nevenfuncties:	Sinds 29 november 2019 voorzitter VVE Landgoed Bosweelde (onbezoldigd). Geen conflict of interest. Uit hoofd van functie tevens bestuurder van 100% dochter Combibouw BV.
Behaalde PE-punten in 2019:	8

Beloning

De Wet Normering Topinkomens (WNT) geeft de normen aan voor de maximumsalarissen van corporatiebestuurders. Er geldt bovendien een staffelregeling (Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting), waarin HE in bezoldigingsklasse B valt. Daarmee is de maximale bezoldiging voor de bestuurder in 2019 € 102.000 per jaar.

De feitelijke bezoldiging voor de directeur-bestuurder staat in de volgende tabel.

De heer S.Ch.P. Maassen, functie: directeur-bestuurder

Bedragen x € 1	2019
Functiegegevens	
Aanvang en einde functievervulling in 2019	01/01 – 31/01
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	86.268
Beloningen betaalbaar op termijn	15.737
<i>Subtotaal</i>	<i>102.005</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	102.000
Bedragen x € 1	
2019	
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	84
Totale bezoldiging	101.921

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

In 2019 zijn geen belangentegenstellingen vastgesteld tussen het bestuur van HE en zijn (beroepsmatige) (neven)activiteiten enerzijds en HE en haar werkdomein en activiteiten anderzijds. Ook zijn geen integriteitmeldingen ten aanzien van het bestuur gedaan door de bestuurder en/of derden met betrekking tot het bestuurslidmaatschap.

Integriteitscode en Regeling omgaan met vermoeden misstand

HE heeft een integriteitscode en Regeling omgaan met vermoeden misstand. Alle medewerkers van HE hebben een verklaring integriteitscode ondertekend.

Tot slot

Ter afsluiting van dit verslag, verklaart het bestuur van HE dat alle uitgaven in 2019 louter in het belang van de volkshuisvesting zijn gedaan. En dat dit ook voor de bestemming van het bedrijfsresultaat het geval zal zijn.

Ondertekening

Nuenen, 16 april 2020

Was getekend,

Bas Maassen
directeur-bestuurder

DEEL C VERSLAG RAAD VAN TOEZICHT

1. INLEIDING

Middels dit verslag legt de RvT van HE verantwoording af over de wijze waarop in 2019 invulling is gegeven aan de uitvoering van de toezichthoudende taken en bevoegdheden en aan de overige rollen (adviseur, werkgever en netwerker). Tevens doet de RvT verslag op het gebied van (ontwikkelingen op het gebied van) governance en integriteit en de samenstelling en deskundigheden van de RvT.

Het jaar 2019 betekende in meerdere opzichten een hernieuwde start. 2019 was het eerste uitvoeringsjaar van een nieuw strategisch plan met een nieuwe directeur-bestuurder per 1 januari 2019, in de persoon van Bas Maassen. Een strategisch plan waarin er weer ruimte is voor investeren en ontwikkelen. En waarin de gemaakte keuze voor zelfstandigheid richting geeft aan de doorontwikkeling van organisatie én samenwerkingsverbanden. Want de maatschappelijke opgave is in toenemende mate ook een samenwerkingsopgave, zeker voor een compacte corporatie zoals HE. In de maatschappelijke visitatie die in 2019 werd uitgevoerd, wordt dit onderkend en daagt de visitatiecommissie HE uit om het (lokale) netwerk te mobiliseren.

Een nieuwe directeur-bestuurder betekende ook opnieuw met elkaar invulling geven aan de relatie tussen bestuur en toezicht en aan de informatielijnen die hierbij horen. Tevens heeft de directeur-bestuurder het initiatief genomen tot een strategische verdieping in samenspraak met organisatie, HP, RvT en andere lokale belanghebbenden. Het bod van HE, dat de RvT in juni goedkeurde, vormde daarvoor de basis. Het jaar 2019 is feestelijk afgesloten met de viering van het 100-jarig bestaan van HE.

2. VISIE OP TOEZICHT EN STURING

2.1 Actuele situatie met betrekking tot toezicht en toetsing

De RvT houdt toezicht op het bestuurlijk functioneren, in het bijzonder op de realisatie van strategische doelstellingen, de volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties en op de (financiële) continuïteit en de risicobeheersing. De RvT en het bestuur hebben hun visie op besturen en toezicht houden vastgelegd in een toezichtvisie en toetsingskader. In de toezichtvisie is aandacht voor de diverse taken van de RvT, de stijl van het toezicht, de verschillende teamrollen, de wisselwerking tussen bestuur en RvT en de rollenscheiding tussen hen. De RvT onderscheidt in zijn functioneren 4 rollen: de rol als toezichthouder, adviseur, werkgever en netwerker. De RvT is qua vaardigheden, expertise en competenties complementair en divers samengesteld. Uitgegaan wordt van generalisten, die gezamenlijk een multidisciplinair team vormen om op deze wijze hun collectieve verantwoordelijkheid te kunnen invullen.

De RvT handelt op basis van de bevoegdheden die in de statuten zijn omschreven. De werkwijze en de taakverdeling tussen directeur-bestuurder en RvT zijn uitgewerkt in het

reglement RvT en bestuur. Hierin is opgenomen dat de RvT werkt met een selectie- en remuneratiecommissie met een eigen reglement. De commissie bereidt de besluitvorming en de uitvoering voor met betrekking tot de werving, de selectie en het functioneren van de leden van de RvT en het bestuur ten behoeve van de RvT. Vanwege zijn beperkte omvang heeft de RvT geen auditcommissie. Wel vindt voorafgaande aan de formele RvT-vergadering een gesprek plaats tussen de directeur-bestuurder, de manager Financiën en de toezichthouder met financieel profiel. Van dit auditgesprek wordt steeds verslag uitgebracht aan de voltallige RvT.

2.2 Governancecode

De RvT committeert zich aan de Governancecode. Daarin zijn de normen en waarden vastgelegd waar corporaties zich aan houden. En waaraan getoetst kan worden. In de code wordt onder andere ingegaan op integriteit, voorbeeldgedrag, maatschappelijke verbondenheid en goede risicobeheersing. Afwijkingen van de Governancecode moeten expliciet worden vermeld. HE voldoet geheel aan de Governancecode 2015.

In het najaar van 2019 hebben Aedes en de VTW een vernieuwde Governancecode vastgesteld voor 2020. Het gaat om een lichte herijking, omdat de principes en bepalingen uit de code uit 2015 in de basis nog steeds voldoen. In 2020 worden eventuele vervolgacties in kaart gebracht en uitgevoerd.

2.3 Implementatie van governance in het verslagjaar

Op het gebied van governance heeft de RvT in 2019 onder meer de onderstaande activiteiten uitgevoerd:

- Zelfevaluatie (met externe begeleiding)
- Permanente educatie
- Goedkeuring van het investeringskader
- Goedkeuring van het bod prestatieafspraken 2020 aan de gemeente Nuenen
- Goedkeuring van het (voorgenomen) bestuursbesluit inzake ontbinding en liquidatie van Bouwcombinatie Nuenen
- Besluit tot benoemen controlerend accountant voor periode 2019-2021
- Bespreken visitatierapport

3. VERSLAG VANUIT TOEZICHTHOUDENDE ROL

3.1 Toezicht op strategie

Strategische verdieping

In 2018 stelde HE een nieuw strategisch plan op, nadat het besluit genomen was zelfstandig te blijven. In 2019 vond onder leiding van de nieuwe directeur-bestuurder een verdere strategische verdieping plaats, die eind 2019 resulteerde in een herijkte ondernemingsstrategie voor de periode 2020-2024. Deze is in november in concept ter bespreking behandeld in de RvT en wordt begin 2020 ter goedkeuring aangeboden.

Om te komen tot het plan vond een nadere verkenning plaats van de maatschappelijke en volkshuisvestelijke opgave en de gewenste positionering van HE, in samenspraak tussen organisatie, HP, RvT en de lokale partners in Nuenen. Ook is in het kader van de strategische verdieping de vertaalslag gemaakt naar de interne ontwikkelopgave en de financiële randvoorwaarden en is tijdens een stakeholdersbijeenkomst in oktober met partners stilgestaan bij (de betekenis voor) de lokale samenwerkingsopgave van het netwerk. De RvT heeft in 3 informele bijeenkomsten met de directeur-bestuurder gesproken over zowel de volkshuisvestelijke en sociaal-maatschappelijke opgave, over de daaraan te verbinden ondernemingsstrategie als over de financiële vertaling ervan. De RvT heeft tevens de stakeholderbijeenkomst bijgewoond.

3.2 Toezicht op financiële en operationele prestaties

Op 17 april 2019 heeft de RvT het jaarverslag en jaarrekening 2018 en het accountantsverslag besproken met de directeur-bestuurder, de manager Financiën van HE en de externe accountant en deze vervolgens vastgesteld.

In de vergaderingen van 17 juni en 24 oktober zijn respectievelijk de 1^e en 2^e tertiaal-rapportage besproken in de RvT.

De RvT kent vanwege zijn beperkte omvang geen afzonderlijke auditcommissie. Zie verder 2.1. Vanwege de strategische keuze om scherp(er) aan de wind te gaan varen en het financieel risicoprofiel dat dit met zich meebrengt, is de RvT nauw betrokken geweest bij de totstandkoming van de begroting. Deze begroting is op 28 november goedgekeurd.

Voorts heeft de RvT kennisgenomen van de integrale beoordelingsbrief van Aw over 2018 en de brief van WSW over het borgingsplafond en de borgbaarheid.

3.3 Toezicht op volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties

Volkshuisvestelijk: bod en prestatieafspraken

Afspraken over de bijdragen van HE aan het volkshuisvestingsbeleid van de gemeente zijn vastgelegd in de prestatieafspraken 2017-2020 met de gemeente en de overige corporaties in Nuenen en hun huurdersorganisaties.

Het bod dat HE jaarlijks aan de gemeente en het Huurdersplatform stuurt, is op 17 juni goedgekeurd door de RvT. Het bod is tot stand gekomen in samenspraak met het HP.

Via het bod geeft HE aan wat haar ambities zijn op de diverse volkshuisvestelijke thema's en welke bijdrage zij kan leveren aan het volkshuisvestelijk beleid van de gemeente in 2020 met een doorkijk naar de jaren daarna.

HE heeft de keuze gemaakt om een ambitieus bod neer te leggen om daarmee het beschikbare maatschappelijk vermogen maximaal aan te wenden voor de volkshuisvestelijke opgave in Nuenen. De RvT juicht dit toe; tegelijkertijd heeft de RvT juist vanwege het ambitieniveau aandacht gevraagd voor de beheersmaatregelen. Belangrijke elementen in het bod zijn onder meer een netto toevoeging van 150 woningen en het verduurzamen van circa 440 woningen. Daarnaast kiest HE positie in het bod, door leefbaarheid en sociale inclusie expliciet onderdeel te maken van de eigen rol- en taakopvatting. Het uitgebrachte bod is een belangrijke onderlegger geweest voor de herijkte ondernemingsstrategie 2020-2024.

Visitatie

In de eerste helft van 2019 vond de maatschappelijke visitatie plaats over de periode 2015-2018. De RvT heeft in augustus kennisgenomen van het visitatierapport en de resultaten en aanbevelingen besproken. Het rapport laat een voor de RvT herkenbaar beeld zien en de RvT is zeer tevreden met het resultaat. De visitatiecommissie waardeert de ontwikkeling die HE in de visitatieperiode heeft doorgemaakt. HE is erin geslaagd de investeringscapaciteit te herstellen en de organisatie verder te professionaliseren. Daarbij herkent de commissie de inzet die gedaan is om de lokale binding te versterken. Aanbevelingen hebben onder andere betrekking op het nadrukkelijker leggen van de koppeling tussen financiële investeringen en de beoogde maatschappelijke effecten. Daarnaast is het advies om een scherpe discussie met lokale partners te voeren over de toekomstige opgaven in Nuenen en ieders bijdrage daaraan. Door middel van het proces om te komen tot een verdieping van het strategisch plan en de stakeholderbijeenkomst die in dit kader plaatsvond, is hier inmiddels een start mee gemaakt. De RvT is, zoals hiervoor al beschreven, nauw betrokken geweest bij deze strategische verdieping. Als toezichthouder, maar zeker ook vanuit zijn adviserende rol. De RvT heeft samen met de directeur-bestuurder een bestuurlijke reactie gegeven op het visitatierapport.

Klachtenafhandeling

HE is aangesloten bij de Regionale Geschillencommissie Wonen (RGC). De RvT heeft op 17 april het jaarverslag 2018 besproken van de RGC. In 2018 zijn 2 klachten behandeld. In één geval was de klacht opgelost voordat er een uitspraak was gedaan. De andere klacht heeft geleid tot een bindende uitspraak.

Overige belangrijke volkshuisvestelijke dossiers

- In het verslagjaar heeft de RvT (vanwege de maatschappelijke gevoeligheid en daarmee het afbreukrisico van dit dossier) meerdere malen gesproken met de directeur-bestuurder over de aanpak met betrekking tot de overname van woonwagenlocaties en de rolverdeling en relatie tussen HE en gemeente in dit dossier.
- Een ander terugkerend dossier in de RvT-vergadering was de aanbesteding van duurzaamheidsprojecten en de daaruit volgende samenwerkingsovereenkomst met Caspar de Haan.
- De RvT heeft ingestemd met de keuze om nader invulling te gaan geven aan ketensamenwerking, nadat hij zich heeft laten informeren over de drijfveren.
- De RvT heeft meegedacht in de scenario's rondom de herstructurering van de Vinkenhofjes. Daarnaast is goedkeuring verleend aan het bestuursbesluit rondom het initiatieffasedocument voor de realisatie van 24 sociale huurappartementen en 23 zorgappartementen (inclusief 3 algemene ruimten) aan de Wederikdreef.
- De RvT verleende op 17 april goedkeuring aan de huurverhoging 2019.
- De RvT heeft goedkeuring verleend aan de aanpassing van de samenwerkingsovereenkomst voor 2 CPO-projecten met Koopgarant. Hierdoor kan HE haar koopgarantportefeuille verder afbouwen.
- Tot slot zijn diverse besluiten genomen rondom verkoop en het toevoegen van woningen aan de verkooplijst.

3.4 Toezicht op risicobeheersing

In het kader van de risicobeheersing is vanwege de omvang van de RvT geen aparte auditcommissie ingesteld. Het lid van de RvT met financieel profiel fungeert in de praktijk als eerste aanspreekpunt ten aanzien van financiële zaken en risicobeheersing. De RvT hecht veel waarde aan het in kaart brengen van risico's en de bijbehorende beheersmaatregelen. In 2018 heeft HE gewerkt aan de implementatie en verankering van de strategiekaart in de organisatie. Deze strategiekaart en de bijbehorende risico's zijn in 2019 herijkt.

3.5 Toezicht op verbindingen

HE beschikte in het verslagjaar over 2 verbindingen. Beleid is het afbouwen van deze beide verbindingen.

In 2019 heeft HE één van de 2 deelnemingen beëindigd. Het betreft een 20% belang van Combibouw (100% dochteronderneming van HE) in BouwCombinatie Nuenen BV (hierna BCN). Hiermee is invulling gegeven aan de wens van zowel directeur-bestuurder, RvT als Aw. In 2020 volgt nog het beëindigen van Combibouw, waarmee alle deelnemingen beëindigd zullen zijn.

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

3.6 Opdrachtgeverschap externe auditor

In 2019 vond de aanbesteding voor een nieuwe accountant plaats. In april is de RvT akkoord gegaan met het programma van eisen voor de accountantscontrole 2019-2021. Het lid van de RvT met financieel profiel heeft deelgenomen aan de begeleidingsgroep die de aanbesteding heeft uitgevoerd. Dit heeft geleid tot de keuze om Q-Concepts te benoemen tot controlerend accountant voor de periode 2019-2021. De RvT is opdrachtgever. In oktober heeft een kennismakingsgesprek plaatsgevonden met de voltallige RvT.

Tijdens de vergadering van 24 oktober heeft de RvT kennisgenomen van de uitkomsten van de interim controle en de managementletter. De accountant was met name verzocht om te kijken naar de continuïteit in de verbetering van de organisatie en naar de kwaliteit van de interne controle. Organisatie en RvT herkennen de aanbevelingen van de accountant voor verdere verbetering. HE gaat hiermee aan de slag.

Gedurende het begrotingsproces is de accountant tot slot meerdere malen ingestapt op verzoek van HE om een waardeoordeel te geven over de kwaliteit.

3.7 Invulling werkgeversrol voor bestuur en RvT-aangelegenheden

Om de werkgeversrol goed in te vullen, werkt de RvT van HE met een selectie- en remuneratiecommissie. De commissie bereidt de besluitvorming en de uitvoering voor met betrekking tot de werving, de selectie en het functioneren van de leden van de RvT en het

bestuur ten behoeve van de RvT. Daarbij neemt de commissie de voor de sector woningcorporaties geldende wetgeving en/of codes in acht.

Op 1 januari 2019 is de nieuwe directeur-bestuurder gestart: de heer Bas Maassen. In het verslagjaar heeft de RvT regelmatig aandacht besteed aan de samenwerking tussen RvT en nieuw bestuur en aan de wederzijdse behoefte aan informatie en communicatie. In augustus heeft met externe begeleiding van KPMG een evaluatief gesprek plaatsgevonden over de samenwerking tussen RvT en directeur-bestuurder.

Op 5 december voerde de selectie- en remuneratiecommissie het jaarlijkse beoordelingsgesprek met de directeur-bestuurder. De commissie heeft haar vertrouwen uitgesproken in het bestuur. Belangrijkste opdracht voor de komende periode wordt om het herijkte ondernemingsplan 2020-2024 ten uitvoer te brengen.

In het verslagjaar hebben zich geen wijzigingen voorgedaan in de samenstelling van de RvT. Eind 2020 (december) eindigt de tweede termijn van de huidige voorzitter van de RvT. Nadat hierover gesproken is tijdens de zelfevaluatie van de RvT, is eind 2019 besloten om 2 nieuwe toezichthouders te gaan werven per 1 juli 2020, waarvan één toezichthouder de beoogd nieuwe voorzitter is. Dit betekent in 2020 tijdelijk een uitbreiding naar 5 en structureel naar 4 leden van de RvT. Het profiel van het te werven vierde lid is volkshuisvesting & breed maatschappelijk. Het betreft bovendien een (tweede) voorkeurszetel namens de huurders. De RvT heeft de werving na een offertetraject uitbesteed aan Berenschot Search.

Beloningskader en beloning

Voor de honorering van de directeur-bestuurder en de toezichthouders geldt de WNT. Op basis van de grootte van de gemeente en het aantal gewogen vhe's, valt HE in bezoldigingsklasse B, waarbij het bezoldigingsmaximum voor de directeur-bestuurder is gesteld op een bedrag van € 102.000.

De beloning van de directeur-bestuurder wordt verantwoord in paragraaf 6.6 van het Volkshuisvestingsverslag in deel B.

3.8 Organisatiecultuur en integriteit

De RvT is tevreden over de open en integere cultuur van de organisatie. Op formele en informele momenten heeft zij kennis kunnen maken met de werknemers van HE. Op 10 december vond het jaarlijkse gesprek plaats tussen één van de RvT-leden en de medewerkers van HE. Daarin is met name gesproken over de impact van de herijkte strategische koers op de organisatie.

HE beschikt over een integriteitscode en een Regeling omgaan met vermoeden misstand. 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 2 jaar wordt de integriteitscode geëvalueerd en zo nodig bijgesteld. De code staat op de website. In 2019 was er geen sprake van een tegenstrijdig belang.

Vertrouwenspersoon

In het kader van de integriteitscode en Regeling omgaan met vermoeden misstand en de Gedragscode ongewenst gedrag heeft HE een vertrouwenspersoon benoemd. Wim Metsemakers is de vertrouwenspersoon van HE.

4. OVER DE RAAD VAN TOEZICHT

4.1 Samenstelling

Profielschetsen

De RvT is van oordeel dat hij voldoende divers is samengesteld wat betreft deskundigheden en competenties. De samenstelling en deskundigheden van de RvT sluiten aan bij de beschrijving daarvan in de profielschets van de RvT. De profielschets is te vinden op de website van HE. Zodra zich een vacature voordoet, wordt een specifiek profiel opgesteld voor het te werven lid. In 2020 worden 2 nieuwe leden geworven. Het gesprek over de gewenste profielen is gevoerd tijdens de zelfevaluatie, die op 28 november is gehouden.

Benoeming

De RvT bestond in 2019 uit 3 commissarissen. In 2020 vindt een uitbreiding plaats (zie eerder).

Schema samenstelling & rooster van aftreden

Mevr. drs. M.A.J. (Marlie) Bongaerts	Voorzitter RvT
Deskundigheidsprofiel:	Volkshuisvesting, wonen en vastgoed
Lidmaatschap commissies:	Lid remuneratiecommissie
Huidige functie:	Manager Regie gemeente Tilburg
Nevenfuncties:	Gecommitteerde Fontys/Avans Juridische Hogeschool
Geboortedatum:	19 juni 1980
Benoeming:	8 december 2014
Herbenoemd:	8 december 2016
Datum aftreden:	8 december 2020
Dhr. mr. drs. E.S. (Eric) Rijnders	Vicevoorzitter RvT
Deskundigheidsprofiel:	Financieel-economisch, juridisch
Lidmaatschap commissies:	Geen
Huidige functie:	Directeur Stichting Janivo
Nevenfuncties:	Lid RvC Rendo Groep NV
	Lid RvC Woningstichting Centrada
	Lid RvC NV Bergkwartier
	Lid RvC Stichting Monumentenwacht Noord-Brabant
	Lid RvT Stichting Vitus Zuid
	Lid RvT Stichting DBF
	Lid RvT Stichting Nederlands Helsinki Comité
	Lid bestuur Nederlandse Kastelen Stichting
	Lid Commissie Toezicht Arrestantenzorg Midden-Nederland
	Voorzitter monumentencommissie gemeente Oldebroek
Geboortedatum:	31 augustus 1965
Benoeming:	8 december 2014
Herbenoemd	8 december 2017
Datum aftreden:	8 december 2021

Mevr. H.J.A.M. (Rita) Bevers, MSc.	Lid RvT (op voordracht van de huurders benoemd)
Deskundigheidsprofiel:	Sociaal, maatschappelijk, zorg en welzijn
Lidmaatschap commissies:	Voorzitter remuneratiecommissie
Huidige functie:	Directeur Stichting Opmaat
Nevenfuncties:	Geen
Geboortedatum:	7 februari 1960
Benoeming:	8 december 2014
Herbenoeming:	8 december 2018
Datum aftreden:	8 december 2022

4.2 Functioneren

Integriteit en onafhankelijkheid

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

Leden van de RvT melden een (mogelijk) tegenstrijdig belang direct aan de voorzitter van de RvT en aan de overige leden. In het verslagjaar 2019 zijn geen tegenstrijdige belangen gemeld. De RvT is zodanig samengesteld dat de leden ten opzichte van elkaar, de directie en welk deelbelang dan ook onafhankelijk en kritisch kunnen functioneren en hun taak naar behoren kunnen vervullen. De leden van de RvT hebben geen nevenfuncties die strijdig zijn met het belang van HE. Met andere woorden: er is een waarborg dat de leden van de RvT op onafhankelijke wijze tot hun oordeel kunnen komen.

Aanspreekbaarheid

De RvT hecht grote waarde aan zijn aanspreekbaarheid. Eenieder is uitgenodigd zich tot de RvT te wenden als daartoe aanleiding is. Dat geldt voor huurders, medewerkers en andere belanghebbenden. De huurderscommissaris is nauw betrokken bij het HP en minimaal één keer per jaar aanwezig bij het overleg met het HP. Daarnaast sluit één lid tenminste 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. De tertiaalrapportages vormen daarbij een belangrijke informatiebron voor de RvT, evenals de oordelen van de accountant en de extern toezichthouders. Om zijn taken goed te kunnen vervullen, heeft de RvT zich in het verslagjaar regelmatig ook mondeling en schriftelijk door de directeur-bestuurder laten informeren over lopende dossiers.

Omdat in 2019 gestart is met een nieuwe directeur-bestuurder, was de informatievoorziening als onderdeel van de samenwerking regelmatig onderwerp van gesprek. Zie verder 3.7.

De RvT is van oordeel dat de planning- en controlcyclus van HE goed functioneert en toereikende informatie genereert voor de toezichthoudende taak van de commissarissen. De specifieke doelen die de organisatie zich in een jaar stelt, worden in goed meetbare prestatie-indicatoren gedefinieerd en er wordt bijgestuurd als daar aanleiding toe is. Verandering van

omgeving - zoals wijziging van wetgeving - wordt systematisch bijgehouden en de implementatie van veranderingen wordt beheerst.

Lidmaatschappen

De leden van de RvT zijn allen 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. Hiervoor is een budget beschikbaar.

Zelfevaluatie

De RvT bespreekt tenminste 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 2 jaar doet de RvT dat onder onafhankelijke, externe begeleiding. Alhoewel volgens de cyclus niet noodzakelijk in 2019, heeft de RvT ervoor gekozen de zelfevaluatie onder onafhankelijke, externe begeleiding van KPMG te doen. Tijdens de zelfevaluatie is onder andere stilgestaan bij de continuïteit en toekomstige behoefte in het toezicht, onder meer met het oog op het vertrek van de voorzitter eind 2020. Besloten is om per 1 juli 2020 2 nieuwe leden te werven. Tevens is stilgestaan bij de benodigde profielen in relatie tot de profielen van de zittende leden. Het verslag van de zelfevaluatie is gearchiveerd.

Permanente educatie

Alle leden van de RvT hebben voldaan aan het Reglement Permanente Educatie van de VTW. In 2019 gold voor de commissarissen een minimum van 5 PE-punten, waaraan voldaan is.

Overzicht behaalde PE-punten in 2019

Datum	Cursus	Mw. M.A.J. Bongaerts	Dhr. E.S. Rijnders	Mw. H.J.A.M. Bevers
13/05/2019	Symposium Duurzaamheid Mercatus		2	
07/06/2019	VTW regiobijeenkomst Duurzaamheid en toezicht in de praktijk			2
03/10/2019	Masterclass effectieve interventies VTW academie	5		
04/10/2019	Regiobijeenkomst Opdrachtgeverschap VTW		2	
28/10/2019	Actualiteiten seminar woningcorporaties EY			3
01/11/2019	Toezicht op digitalisering VTW		2	
Totaal aantal PE-punten		5	6	5

4.3 Bezoldiging

De bezoldiging van commissarissen bij HE vindt plaats volgens de beroepsregel Bezoldiging commissarissen. Deze regeling van de VTW is op 24 november 2016 door de ALV vastgesteld als een voor alle leden algemeen geldende en bindende beroepsregel. De RvT van HE onderschrijft de uitgangspunten die in de beroepsregel worden gehanteerd, waaronder de gepaste terughoudendheid die een RvT van een woningcorporatie dient te betrachten bij het vaststellen van de hoogte van zijn eigen bezoldiging. Soberheid en doelmatigheid zijn gepast vanwege de publieke taak van de corporatie en de maximale bezoldiging beroepsregeling, ligt daarom duidelijk onder de maximale bezoldiging die op basis van de wettelijke bepalingen van de WNT is toegestaan. De bezoldigingsmaxima in de beroepsregeling zijn gekoppeld aan de

zwaarte van de functie van de RvT, die verband houdt met de zwaarte van de corporatie. HE valt op basis van het aantal gewogen vhe's en het aantal inwoners in de gemeente Nuenen in bezoldigingsklasse B. Het bezoldigingsmaximum WNT voor leden en voorzitters van interne toezichthoudende organen bedraagt 10% respectievelijk 15% van het voor HE geldende bezoldigingsmaximum van € 102.000. De bezoldiging is onafhankelijk van de prestaties van de corporatie en daarmee is het onafhankelijk functioneren van de RvT gewaarborgd. De RvT volgt de beroepsregeling VTW.

bedragen x € 1	Mw. M.A.J. Bongaerts	Dhr. E.S. Rijnders	Mw. H.J.A.M. Bevers
Functiegegevens	Voorzitter	Vicevoorzitter	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2018	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12
Bezoldiging			
Totale bezoldiging	11.850	7.900	7.900
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum WNT	15.300	10.200	10.200
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

Gegevens 2018

bedragen x € 1	Mw. M.A.J. Bongaerts	Dhr. E.S. Rijnders	Mw. H.J.A.M. Bevers
Functiegegevens	Voorzitter	Vicevoorzitter	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2018	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12
Bezoldiging			
Totale bezoldiging	11.350	7.550	7.550
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum WNT	14.700	9.800	9.800

4.4 Vergaderingen, overig

Vergader- en besluitenschema

In totaal heeft de RvT in 2019 zesmaal vergaderd, waarvan vijfmaal in het bijzijn van de directeur-bestuurder. In oktober was de directeur-bestuurder wegens gezondheidsredenen afwezig. De vergadering heeft doorgang gevonden in aanwezigheid van het managementteam van HE. Onderstaand een overzicht van de vergaderdata met de belangrijkste onderwerpen.

Vergaderdatum	Belangrijkste onderwerpen
06-02-2019	Huurdersparticipatie, treasury jaarplan 2019, liquidatie Bouwcombinatie Nuenen, aanbesteding duurzaamheidsprojecten, gefaseerde overdracht woonwagens, proces Vinkenhofjes, thema brainstormoverleg
17-04-2019	Jaarrekening/jaarverslag/accountantsverslag 2018, huurverhoging 2019, Koopgarant, aanbesteding accountant, jaarverslag RGC 2018, jaarrekening Combibouw 2018, aanvulling verkooplijst, implementatie AVG
17-06-2019	Voorgenomen activiteiten 2020 (bod aan gemeente), rapportage 1 ^e tertiaal 2019, gewijzigde aanpak overname woonwagenlocaties, accountantskeuze, uitgangspunten begroting 2020, procuratieregeling 2019, strategische verdieping
29-08-2019	Fasedocument Wederikdreef, visitatierapport, scenariokeuze herstructurering Vinkenhofjes, ketensamenwerking, evaluatie vernieuwbouw Vincent van Goghstraat/Bergvinkhof, woningtoewijzing via loting, aandachtspunten interim-controle, zelfevaluatie, programma 100-jarig bestaan
24-10-2019	Rapportage 2 ^e tertiaal 2019, strategische verdieping en begroting, managementletter (na interim-controle), samenwerkingsovereenkomst verduurzaming, investeringskader
28-11-2019	Begroting 2020, strategisch plan, investeringskader, verkooplijst, relatie HP-HE, werving leden RvT, vergoedingen RvT

Naast deze reguliere vergaderingen waren er diverse informele overlegmomenten en thematische bijeenkomsten, onder meer over de Structuurvisie Nuenen Zuid/de Vinkenhofjes (in maart) en over de strategische verdieping van HE (in oktober).

Overleg met huurders(vertegenwoordiging)

Het contact met het HP verloopt primair via de directeur-bestuurder en de manager Klant en Markt. Het lid, dat op voordracht van de huurders is benoemd, houdt voeling met de huurdersvertegenwoordiging over de kwaliteit van het overleg met de organisatie.

Op 6 februari heeft informeel overleg plaatsgevonden tussen HP en RvT. Het formeel overleg is uitgesteld naar begin 2020. Daarnaast heeft regelmatig overleg plaatsgevonden tussen de huurderscommissaris en HP over onder andere: overname woonwagenlocaties, gezamenlijk bod aan de gemeente, 100 jarig bestaan HE en de relatie tussen HP en HE.

De RvT heeft geconstateerd dat het regulier overleg tussen HE en HP constructief verloopt. Echter, over enkele specifieke onderwerpen is spanning ontstaan tussen HE en HP. Daarom wordt thans bezien om gezamenlijk (HE en HP) een adviseur aan te trekken die de verbinding tussen HE en HP kan maken.

Overleg medewerkers

HE organiseert minimaal 2 keer per jaar een personeelsoverleg (conform artikel 35b van de Wet op de ondernemingsraden), waarbij het voltallige personeel de gelegenheid krijgt haar mening en advies te geven. Een lid van de RvT sluit eens per jaar aan bij het personeelsoverleg, als afvaardiging van de RvT. Dit overleg heeft plaatsgevonden op 10 december. Onderwerp van gesprek was met name de impact van de aangescherpte ambities van HE op de verdere organisatieontwikkeling.

Overleg met overige stakeholders

HE betreft haar belanghouders bij haar beleid en heeft regelmatig overleg met haar belanghouders. Hierbij voldoet HE aan de geldende wet- en regelgeving, zoals bijvoorbeeld in de Governancecode Woningcorporaties 2015 is vastgelegd. De RvT heeft zich steeds door de directeur-bestuurder van HE laten informeren over het gevoerde overleg met verschillende stakeholders. Hiertoe is een belanghebbendenmatrix opgesteld. Hierin staat met welke belanghebbenden HE contacten heeft, hoe vaak er overleg/contact plaatsvindt en over welk onderwerp. Tevens is daarbij inzichtelijk gemaakt wat de rol van de bestuurder en de RvT ten opzichte van die belanghouders is. De RvT acht de dialoog, via de directeur-bestuurder, met de stakeholders van belang om de volkshuisvestelijke opgave goed te kunnen uitvoeren. Op 10 oktober organiseerde HE een bijeenkomst voor haar stakeholders. Met als aanleiding het visitatierapport en de strategische verdieping. Gezamenlijk is stilgestaan bij de maatschappelijke opgave in Nuenen en bij de samenwerking die de komende jaren nodig is om met elkaar invulling te geven aan deze opgave. De voltallige RvT heeft deze bijeenkomst bijgewoond.

5. TOT SLOT

5.1 Vooruitblik

De komende periode gaat HE fors investeren om invulling te geven aan het bod, dat de basis heeft gevormd voor de herijkte ondernemingsstrategie. Het gaat hierbij onder meer om de toevoeging van 150 woningen netto aan de woningvoorraad in Nuenen en het verduurzamen van circa 440 woningen in de komende 5 jaar, in beginsel zonder huurverhoging. Daarnaast kiest HE in haar ondernemingsstrategie voor een brede taakopvatting met sociale inclusie als uitgangspunt.

Dit vergt veel van HE én van het netwerk. In financiële zin zoekt HE de grens op om daarmee maximaal maatschappelijk te investeren. Maar ook in organisatorische zin vraagt de opgave veel van HE. De doorontwikkeling van de interne organisatie heeft daarmee eveneens hoge prioriteit. Daarbij wordt steeds bezien in hoeverre verdere samenwerking nodig is om adequaat invulling te kunnen geven aan de volkshuisvestelijke opgave.

5.2 Dankwoord

De RvT spreekt zijn waardering uit voor de resultaten die HE in het afgelopen jaar heeft behaald. De RvT dankt hiervoor de directeur-bestuurder en de medewerkers evenals de huurders die betrokken zijn bij het HP.

Namens de RvT van HE,

Was getekend,

drs. M.A.J. Bongaerts
voorzitter

Was getekend,

mr. drs. E.S. Rijnders
vicevoorzitter

Was getekend,

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

5.3 Slotverklaring

De directeur-bestuurder heeft het jaarverslag over 2019 opgemaakt, met daarin opgenomen de jaarrekening. Accountant Q-Concepts heeft het jaarverslag gecontroleerd en van een goedkeurende controleverklaring voorzien. De RvT heeft daarop in zijn vergadering van 16 april 2020 het jaarverslag vastgesteld. De RvT verleent decharge aan het bestuur voor het gevoerde beleid.

JAARREKENING

1. KENGETALLEN

Boekjaar	2019	2018	2017	2016	2015
Woningen en woongebouwen	1.376	1.359	1.362	1.365	1.370
Garages en parkeerplaatsen	114	116	116	119	120
MOG	18	19	19	28	28
BOG	4	4	4	5	5
Overige	2	2	2	3	3
Totaal verhuureenheden	1.514	1.500	1.503	1.520	1.526
Aantal verhuureenheden gewogen	1.439	1.425	1.428	1.450	1.456
Aantal verhuureenheden gewogen gemiddeld	1.432	1.439	1.453	1.458	1.453
Specificatie woningvoorraad naar huurklasse					
Goedkope woningen	207	207	244	187	192
Betaalbare woningen	940	923	862	914	914
Dure woningen < huurtoeslaggrens	204	204	228	248	247
Dure woningen > huurtoeslaggrens	25	25	28	16	17
Totaal woningen en woongebouwen	1.376	1.359	1.362	1.365	1.370
Mutaties verhuureenheden					
Verkoop	-6	-3	-17	-5	-12
Sloop	0	0	0	-1	0
Nieuwbouw	20	0	0	0	0
Overige correctie	0	0	0	0	5
Totaal mutatie verhuureenheden	14	-3	-17	-6	-7
Cijfers verhuur en incasso					
Verhuringen (incl. nwbw)	100	94	101	89	84
Mutatiegraad	5,81	6,92	7,42	6,52	6,13
Leegstaande woningen (> 3mnd)	0	0	1	1	1
Huurachterstand in %	0,35	0,15	0,18	0,35	0,65
Huurderving in %	0,14	0,52	0,43	0,50	0,49
Cijfers personeelsbezetting (formatieplaatsen)					
Directie	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Beleid en Ondersteuning	1,5	1,5	1,5	1,3	1,4
Financiën	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0
Klant en Markt	6,0	6,0	6,0	5,0	5,0
Totaal	11,5	11,5	11,5	10,3	10,4
Aantal vhe per fte	132	130	131	147	147
Salarissen en sociale lasten per fte in €	72.087	62.522	58.783	68.058	71.058
Salarissen en sociale lasten per gewogen vhe in €	576	505	473	483	508

KENGETALLEN (vervolg)

Boekjaar	2019	2018	2017	2016	2015
Kengetallen financiële continuïteit					
Solvabiliteit (beleidswaarde)	45,7	36,6	-	-	-
Loan to value (beleidswaarde)	50,4	64,8	-	-	-
Interest Coverage Rate (kasstroom)	1,6	1,7	1,6	1,9	1,7
Dekkingsratio (marktwaarde DAEB)	29,0	34,2	40,3	46,1	62,6
Renterisico bedrijfseconomisch	11,7	1,5	0,0	0,0	7,2
Renterisico WSW	16,8	7,4	11,2	0,7	14,4
Rentabiliteit eigen vermogen	12,9	13,0	2,0	39,8	0,5
Rentabiliteit vreemd vermogen	4,0	3,9	3,9	3,9	4,1
Rentabiliteit totale vermogen	8,7	8,4	1,2	22,4	0,2
Financiële cijfers per gewogen vhe in €					
Reparatieonderhoud	293	298	257	241	229
Mutatieonderhoud	138	102	136	119	250
Incidenteel planmatig onderhoud	274	346	245	127	-
Planmatig onderhoud	871	821	761	565	652
Totale onderhoudslasten	1.577	1.566	1.399	925	1.113
Overige bedrijfslasten	1.861	1.961	3.371	2.112	1.568
Netto operationele kasstroom	1.093	1.354	1.254	1.966	1.746
Rentelasten	1.717	1.959	2.034	2.201	2.442
Bedrijfsresultaat	17.039	16.215	3.794	30.209	2.923
Jaarresultaat	13.968	12.396	1.667	31.700	260
Externe financiering	42.000	45.000	47.000	55.000	56.000
Eigen vermogen	108.000	95.000	82.000	79.000	47.000
Marktwaarde in verhuurde staat	147.000	133.000	120.000	122.000	95.000
Beleidswaarde	83.000	69.000	-	-	-
WOZ-waarde	178.000	168.000	167.000	159.000	162.000

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

Berekeningswijze kengetallen financiële continuïteit

Solvabiliteit

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

2019: $((155.516 - 212.120 + 119.465) : (230.217 - 212.120 + 119.465)) \times 100 = 45,7$

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

Loan to Value

(schuldrestant leningen : beleidswaarde vastgoedbezit) x 100 %

2019: $((54.716 + 5.513) : 119.465) \times 100 = 50,4$

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

Interest Coverage Rate

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

$$2019: (1.488 + 2.690 - 0) : 2.690 = 1,6$$

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

Dekkingsratio

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

$$2019: ((54.716 + 5.513) : 207.702) \times 100 = 29,0$$

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

Renterisico Bedrijfseconomisch

Financieringsbehoefte (nieuwe leningen) : schuldrestant WSW-geborgde leningen

$$2019: (7.400 : (60.303 + 3.213)) \times 100 = 11,7$$

$$2018: (1.000 : (63.912 + 3.565)) \times 100 = 1,5$$

Renterisico WSW

Aflossingen bestaande geldleningen : schuldrestant WSW-geborgde leningen

$$2019: (10.687 : (60.303 + 3.213)) \times 100 = 16,8$$

$$2018: (4.961 : (63.912 + 3.565)) \times 100 = 7,4$$

Rentabiliteit eigen vermogen

(Resultaat : eigen vermogen einde boekjaar) x 100 %

$$2019: (20.100 : 155.516) \times 100 = 12,9$$

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

Rentabiliteit vreemd vermogen

(rentelasten : gemiddelde schuldrestant leningen) x 100 %

$$2019: (2.471 : ((60.229 + 63.516) : 2)) \times 100 = 4,0$$

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

Rentabiliteit totaal vermogen

(Resultaat : totaal vermogen) x 100 %

$$2019: (20.100 : 230.217) \times 100 = 8,7$$

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

Definities kengetallen financiële continuïteit

Solvabiliteit

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

Loan to value (LTV)

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

Interest-coverage ratio (ICR)

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

Dekkingsratio

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

Renterisico Bedrijfseconomisch

Onder renterisico Bedrijfseconomisch verstaan we de financieringsbehoefte in het betreffende jaar in een percentage van de totale, door WSW geborgde, schuldrestant leningenportefeuille.

Renterisico WSW

Onder renterisico WSW verstaan we de optelsom van de (eind-)aflossingen van de langlopende leningen in het betreffende jaar, de schuldrestanten van de leningen met renteconversies en het kortgeld in een percentage van de totale, door WSW geborgde, schuldrestant leningenportefeuille.

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>	31-12-2019	31-12-2018
Vaste activa		
1.0 Materiële vaste activa		
1.1 Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie	1.548	1.582
Totaal materiële vaste activa	1.548	1.582
2.0 Vastgoedbeleggingen		
2.1 DAEB-vastgoed in exploitatie	207.702	185.827
2.2 Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	4.418	3.941
2.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (VOV)	8.626	8.848
2.4 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	62	1.011
Totaal vastgoedbeleggingen	220.808	199.627
3.0 Financiële vaste activa		
3.1 Deelnemingen in groepsmaatschappijen	77	0
3.2 Vorderingen op groepsmaatschappijen	0	384
3.3 Latente belastingvorderingen	1.148	2.830
Totaal financiële vaste activa	1.225	3.214
Totaal vaste activa	223.581	204.423
Vlottende activa		
4.1 Voorraden		
4.1.1 Vastgoed bestemd voor de verkoop	3.636	4.637
Totaal voorraden	3.636	4.637
4.2 Onderhanden project	0	0
4.3 Vorderingen		
4.3.1 Huurdebiteuren	64	56
4.3.2 Gemeente Nuenen	5	108
4.3.3 Vorderingen op groepsmaatschappijen	40	0
4.3.4 Belastingen en premies sociale verzekeringen	0	2
4.3.5 Overige vorderingen	293	264
4.3.6 Overlopende activa	12	38
Totaal vorderingen	414	468
4.4 Liquide middelen	2.586	1.787
Totaal vlottende activa	6.636	6.892
Totaal activa	230.217	211.315

PASSIVA

<i>Bedragen x € 1.000</i>	31-12-2019	31-12-2018
5.0 Eigen vermogen		
5.1 Herwaarderingsreserve	118.324	98.903
5.2 Overige reserve	17.092	18.848
5.3 Resultaat na belastingen van het boekjaar	20.100	17.664
Totaal eigen vermogen	155.516	135.415
6.0 Voorzieningen		
6.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering	1.284	0
Totaal voorzieningen	1.284	0
7.0 Langlopende schulden		
7.1 Schulden aan overheid	2.460	2.845
7.2 Schulden aan kredietinstellingen	52.256	49.984
7.3 Verplichtingen onroerende zaken (VOV)	8.483	8.731
Totaal langlopende schulden	63.199	61.560
Totaal passiva exclusief kortlopende schulden	219.999	196.975
8.0 Kortlopende schulden		
8.1 Schulden aan overheid	385	368
8.2 Schulden aan kredietinstellingen	5.128	10.319
8.3 Schulden aan leveranciers	834	972
8.4 Belastingen en premies sociale verzekeringen	163	104
8.5 Schulden ter zake van pensioenen	0	0
8.6 Overige schulden	44	5
8.7 Overlopende passiva	3.664	2.572
Totaal kortlopende schulden	10.218	14.340
Totaal kortlopende schulden	10.218	14.340
Totaal passiva	230.217	211.315

3. WINST- EN VERLIESREKENING

<i>Bedragen in € 1.000</i>		2019	2018
9.1	Huuropbrengsten	10.334	10.242
9.2	Opbrengsten servicecontracten	149	151
9.3	Lasten servicecontracten	-149	-151
9.4	Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-685	-766
9.5	Lasten onderhoudsactiviteiten	-2.665	-2.666
9.6	Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-1.692	-1.755
Netto resultaat exploitatie vastgoed		5.292	5.055
10.1	Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
10.2	Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
10.3	Toegerekende organisatielasten	0	0
10.4	Toegerekende financieringslasten	0	0
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		0	0
11.1	Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	3.823	1.509
11.2	Toegerekende organisatielasten	0	0
11.3	Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-3.161	-1.419
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		662	90
12.1	Overige waardeveranderingen vastgoed	-1.323	-1.107
12.2	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed	20.470	19.283
12.3	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed VOV	52	86
12.4	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed verkoop	163	315
Waardeveranderingen vastgoed		19.362	18.577
13.1	Opbrengsten overige activiteiten	0	0
13.2	Lasten overige activiteiten	0	0
Netto resultaat overige activiteiten		0	0
14.0	Overige organisatielasten	-771	-601
15.0	Leefbaarheid	-26	-14
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	41	43
16.4	Rentelasten en soortgelijke onkosten	-2.471	-2.791
Saldo financiële baten en lasten		-2.430	-2.748
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belasting		22.089	20.359
17.1	Belastingen	-1.682	-2.643
17.2	Resultaat deelneming	-307	-52
Resultaat na belastingen		20.100	17.664

4. KASSTROOMOVERZICHT

Bedragen x € 1.000	2019	2018
Huren	10.289	9.920
Vergoedingen servicecontracten	206	199
Overige bedrijfsontvangsten	12	12
Rente ontvangsten	0	83
Ontvangsten	10.507	10.214
Personeelsuitgaven	824	721
Onderhoudsuitgaven	2.489	2.019
Uitgaven servicecontracten	157	135
Overige bedrijfsuitgaven	1.541	1.264
Rente uitgaven	2.690	2.827
Sectorspecifieke heffing	8	109
Verhuurderheffing	1.198	1.201
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	28	9
Vennootschapsbelasting	0	0
Uitgaven	8.935	8.285
Kasstroom uit operationele activiteiten	1.572	1.929
Verkoopontvangsten best. huur, woon- en niet woon	2.335	855
Verkoopontvangsten woongelegenheden VOV	226	624
Verkoopontvangsten overig (voorraden)	2.508	345
Desinvesteringen mva	5.069	1.824
Nieuwbouw huur, woon- en niet woon	-1.646	-664
Aankoop woongelegenheden VOV voor doorverkoop	-764	-1.002
Investeringen overig	-66	-23
Externe kosten bij verkoop	-79	-67
Investeringen mva	-2.555	-1.756
Ontvangsten en uitgaven fva	0	0
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	2.513	68
Nieuwe leningen	7.400	1.000
Aflossing geborgde leningen	-10.687	-4.961
Aflossing niet geborgde leningen	0	0
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-3.287	-3.961
Mutatie liquide middelen	799	-1.964
Liquide middelen per 1 januari	1.787	3.751
Mutatie liquide middelen	799	-1.964
Liquide middelen per 31 december	2.586	1.787

5. TOELICHTING BEHORENDE TOT DE JAARREKENING

Algemeen

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

Verslaggevingsperiode

Deze jaarrekening heeft betrekking op het boekjaar 2019, dat is geëindigd op balansdatum 31 december 2019.

Toegepaste standaarden en modellen

In artikel 35 lid 1 van de Woningwet is bepaald dat de jaarrekening moet worden opgesteld volgens de wettelijke bepalingen van Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijke Wetboek waarbij uitsluitend de afdelingen 2 tot en met 6, 8, 10, 11, 13 en 16 van overeenkomstige toepassing zijn. In artikel 30 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (BTIV) zijn de niet van toepassing zijnde artikelen van Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek opgenomen.

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

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

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

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

6. GRONDSLAGEN ALG. EN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

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

Grondslagen voor consolidaties

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

De direct en indirect gehouden kapitaalbelangen betreft de volgende rechtspersoon:

Naam	Combibouw Nuenen BV
Plaats	Nuenen, Gerwen en Nederwetten
Belang HE	100%
Eigen vermogen in €*	77.000

* Ten aanzien van het vermogen van de rechtspersoon zoals hierboven opgenomen wordt opgemerkt dat dit het vermogen betreft volgens de (concept) jaarrekening 2019. Naar de mening van HE is het hieraan gerelateerde risico beperkt in materialiteit.

Stelselwijziging MVA ten dienste van inzake groot onderhoud

Woningstichting Helpt Elkander heeft in 2019, conform RJ212 inzake groot onderhoud, een stelselwijziging toegepast. De stelselwijziging is in overeenstemming met de overgangsbepaling in RJ212 prospectief verwerkt. Voor Woningstichting Helpt Elkander houdt dit in dat de lasten voor groot onderhoud van de onroerende zaken ten dienste van de exploitatie vanaf verslagjaar 2019 worden verwerkt volgens de componentenbenadering als onderdeel van de materiële vaste activa in plaats van via de winst-en-verliesrekening.

Verwerking:

De stelselwijziging is prospectief verwerkt. Wanneer de cijfers 2018 op basis van de nieuwe systematiek herrekend worden is het effect nihil daar er geen groot onderhoud werkzaamheden in 2018 zijn geweest. Tevens geldt dat voor 2019 de wijziging tevens geen effect heeft daar er geen groot onderhoud werkzaamheden in 2019 heeft plaatsgevonden.

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.

Schattingswijzigingen

In de jaarrekening 2019 is sprake van de volgende schattingswijziging:

Waardering DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

In het kader van de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zijn diverse schattingswijzigingen doorgevoerd in de parameters en berekeningsmethodieken die nader uiteen zijn gezet in deze paragraaf.

De impact van deze schattingswijziging op de toelichting van de marktwaarde in boekjaar 2019 bedraagt afgerond € 17 miljoen positief.

Toelichting beleidswaarde

De beleidswaarde zoals opgenomen in de toelichting van de jaarrekening 2019 is aangepast ten opzichte van voorgaand jaar. De normen beheer en onderhoud zijn aangepast waarbij kosten zijn toegerekend in overeenstemming met de notitie 'definitie onderhoud en beheer ten behoeve van verantwoordingen en prognose'. De belangrijkste wijzigingen voor HE ten opzichte van de systematiek voorgaand jaar zijn:

- Aanpassing norm onderhoud als gevolg van:
 - het toerekenen van kosten technisch beheer aan de post 'lasten onderhoudsactiviteiten' en dientengevolge aan de norm onderhoud.
 - het toerekenen van kosten onderhoud aan investeringen in het kader van de definitie 'ingrijpende verbetering' en dientengevolge in mindering op de norm onderhoud.
- Aanpassing norm beheer als gevolg van:
 - het splitsen van kosten beheer in technisch beheer en administratief/financieel beheerbeheer.
- Aanpassing van de streefhuren als gevolg van:
 - ons streefhuurbeleid waarbij wij aansluiten bij de huurtoeslaggrenzen. De nieuwe grenzen zoals vastgesteld per 1 januari 2020 door de minister zijn gehanteerd.

De impact van deze schattingswijziging op de toelichting van de beleidswaarde in boekjaar 2019 bedraagt circa € 20,0 miljoen positief. Gegeven de aard van de schattingswijziging is de verwachte invloed op de komende jaren structureel van aard.

Waardering latente belastingen

In het kader van de gewijzigde inzichten ten aanzien van de RJ 272 'belastingen naar de winst' houdt Helpt Elkander vanaf verslagjaar 2019 bij de waardering van de belastinglatentie ook rekening met een deel van het waarderingsverschil (het zogenaamde afschrijvingspotentieel ofwel het verschil tussen de fiscale boekwaarde en de bodemwaarde). Aangezien hierbij enkel de invulling van een onderdeel van de latenties wordt gewijzigd is deze wijziging te classificeren als een schattingswijziging. De toelichting van deze wijziging is uiteengezet in de toelichting bij de financiële vaste activa. De impact van deze schattingswijziging op het boekjaar 2019 bedraagt €253k positief.

Oordelen en schattingen

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

Vergelijkbaarheid

De verantwoording van lasten exploitatie vastgoed in de winst- en verliesrekening over 2018 zijn geherrubriceerd teneinde vergelijkbaarheid met 2019 mogelijk te maken. Het betreft de herrubricering van bedrijfslasten welke anders toegerekend zijn aan lasten verhuur en beheer, onderhoud en overige organisatiekosten. Grondslag hiervoor zijn de gezamenlijk uniforme vastgestelde definities voor onderhoud en beheer door BZK, Aw en WSW en de tijdsbesteding aan werkzaamheden door medewerkers.

De toerekeningen aan 'overige organisatiekosten' zijn uitgevoerd conform de handleiding "toepassen functionele indeling winst- en verliesrekening bij corporaties verslagjaar 2019".

Presentatie- en functionele valuta

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

Waardering activa en passiva in het algemeen

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

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

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

Een in de balans opgenomen actief of verplichting blijft op de balans opgenomen als een transactie niet leidt tot een belangrijke verandering in de economische realiteit met betrekking tot het actief of de verplichting. Dergelijke transacties geven evenmin aanleiding tot het verantwoorden van resultaten. Bij de beoordeling of er sprake is van een belangrijke verandering in de economische realiteit wordt uitgegaan van de economische voordelen en

risico's die zich naar waarschijnlijk in de praktijk zullen voordoen, en niet op voordelen en risico's waarvan redelijkerwijze niet te verwachten is dat zij zich voordoen.

Een actief of verplichting wordt niet langer in de balans opgenomen indien een transactie ertoe leidt dat alle of nagenoeg alle rechten op economische voordelen en alle of nagenoeg alle risico's met betrekking tot het actief of de verplichting aan een derde zijn overgedragen. De resultaten van de transactie worden in dat geval direct in de winst-en-verliesrekening opgenomen, rekening houdend met eventuele voorzieningen die dienen te worden getroffen in samenhang met de transactie. Indien de weergave van de economische realiteit ertoe leidt dat het opnemen van activa waarvan de rechtspersoon niet het juridisch eigendom bezit, wordt dit feit vermeld. Baten worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen wanneer een vermeerdering van het economisch potentieel, samenhangend met een vermeerdering van een actief of een vermindering van een verplichting, heeft plaatsgevonden, waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld. Lasten worden verwerkt wanneer een vermindering van het economisch potentieel, samenhangend met een vermindering van een actief of een vermeerdering van een verplichting, heeft plaatsgevonden, waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld.

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

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

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

Toepassing basisvariant marktwaarde

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

betrokkenheid van een taxateur tot stand zou zijn gekomen. Voor MOG/BOG hanteert HE de full-versie en is wel een taxateur betrokken.

Bijzondere waardeverminderingen financiële activa

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

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

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

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

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

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

Bijzondere waardeverminderingen van vaste activa

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

Wanneer de boekwaarde van een actief (of een kasstroom genererende eenheid) hoger is dan de realiseerbare waarde, wordt een bijzonder waardeverminderingsverlies verantwoord voor het verschil tussen de boekwaarde en de realiseerbare waarde. Indien sprake is van een bijzonder waardeverminderingsverlies van een kasstroom genererende eenheid, wordt het verlies allereerst toegerekend aan goodwill die is toegerekend aan de kasstroom genererende eenheid. Een eventueel restant verlies wordt toegerekend aan de andere activa van de eenheid naar rato van hun boekwaarden.

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

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

1.0 Materiële vaste activa

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

Terugneming van een eerder verantwoord bijzonder waardeverminderingsverlies vindt alleen plaats als sprake is van een wijziging van de gehanteerde schattingen bij het bepalen van de

realiseerbare waarde sinds de verantwoording van het laatste bijzonder waardevermindingsverlies. In dat geval wordt de boekwaarde van het actief (of kasstroom genererende eenheid) opgehoogd tot de geschatte realiseerbare waarde, maar niet hoger dan de boekwaarde die bepaald zou zijn (na afschrijvingen) als in voorgaande jaren geen bijzonder waardevermindingsverlies voor het actief (of kasstroom genererende eenheid) zou zijn verantwoord

1.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

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

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

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

Investeringsubsidies worden in mindering gebracht op de kostprijs van de activa waarop de subsidies betrekking hebben. De afschrijvingen worden berekend als een percentage over de aanschafprijs volgens de lineaire methode op basis van de economische levensduur zonder rekening te houden met een restwaarde. Op bedrijfsterreinen en op materiële vaste Latente belastingvorderingen worden opgenomen voor verrekenbare fiscale verliezen en voor verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de waarde van de activa en verplichtingen volgens fiscale voorschriften enerzijds en de in deze jaarrekening gevolgde waarderingsgrondslagen anderzijds, met dien verstande dat latente belastingvorderingen alleen worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er toekomstige fiscale winst zal zijn waarmee de tijdelijke verschillen kunnen worden verrekend en verliezen kunnen worden gecompenseerd.

De berekening van de latente belastingvordering geschiedt tegen de op het einde van het verslagjaar geldende belastingtarieven of tegen de in komende jaren geldende tarieven, voor zover deze al bij wet zijn vastgesteld.

Latente belastingvorderingen worden gewaardeerd tegen [nominale/ contante] waarde. bedrijfsactiva in uitvoering, alsmede vooruitbetalingen op materiële vaste activa wordt niet afgeschreven. Afschrijving start op het moment dat een actief beschikbaar is voor het beoogde gebruik en wordt beëindigd bij buitengebruikstelling of bij afstoting.

HE verwerkt de kosten van groot onderhoud aan haar materiële vaste activa als onderdeel van de boekwaarde indien wordt voldaan aan de criteria voor activering. De geactiveerde kosten worden als afzonderlijke component behandeld. Voor zover sprake is van vervanging van onderdelen van het actief wordt de nog aanwezige boekwaarde van deze onderdelen gedesinvesteerd. Indien de boekwaarde van deze te desinvesteren onderdelen niet afzonderlijk uit de activa registratie zijn te herleiden wordt deze benaderd op basis van de huidige uitgaven, teruggerekend naar de datum van oorspronkelijke investering, en indien van toepassing rekening houdend met de naar benadering tot het moment van vervanging hierover gepleegde afschrijvingen.

2.0 Vastgoedbeleggingen

Algemene uitgangspunten

Tenzij bij de afzonderlijke waarderingsgrondslagen van de balansposten iets anders wordt vermeld gelden voor alle vastgoedbeleggingen de volgende algemene uitgangspunten.

Verkrijgings- of vervaardigingsprijs

De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van alle direct toe te rekenen uitgaven. Voor zover verkregen subsidies kwalificeren als investeringssubsidie worden deze in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

Tevens worden hierbij de direct toerekenbare interne kosten alsmede transactiekosten geactiveerd. Er wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen die op balansdatum worden verwacht.

Indien grond gekocht is met opstallen, met de intentie de opstallen te slopen of teniet te laten gaan en vervolgens op de grond nieuwbouw te realiseren, dan maken de eventuele boekwaarde van de opstallen en de gemaakte sloopkosten deel uit van de verkrijgingsprijs van de grond.

2.1 & 2.2 DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Typering

DAEB vastgoed in exploitatie omvat woningen, maatschappelijk vastgoed en overig sociaal vastgoed die bij aanvang van de huurovereenkomst een huurprijs onder de liberalisatiegrens c.q. de maximale huurtoeslaggrens hadden. Hierbij is rekening gehouden met mutaties in de DAEB portefeuille sinds die datum. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 januari door de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Per 1 januari 2019 is deze grens vastgesteld op € 720,42. Maatschappelijk vastgoed is onroerend goed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs en culturele instellingen en dienstverleners. HE hanteert de basisversie van het handboek 2019 voor de woongelegenheden en parkeergelegenheden. Voor de MOG hanteert HE de full-versie.

Niet-DAEB vastgoed in exploitatie omvat de woningen met een aanvangshuurprijs boven de liberalisatiegrens c.q. de maximale 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 2019 voor de woongelegenheden en parkeergelegenheden. Voor de BOG hanteert HE de full-versie.

Kwalificatie

Woningstichting Helpt Elkander (hierna HE) richt zich op het realiseren van de volkshuisvestelijke taken. Dit betekent dat beleidskeuzes rondom het vastgoed primair worden gemaakt met inachtneming van haar taak als sociale volkshuisvester. Basis voor de waardering is het Handboek modelmatig waarden marktwaarde in verhuurde staat.

Waarderingsgrondslag

Vastgoed in exploitatie wordt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat. HE waardeert haar vastgoed in exploitatie bij eerste verwerking tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Daarna vindt waardering plaats tegen de actuele waarde zijnde de marktwaarde in verhuurde staat. De waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat vindt plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 bij artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2019').

Marktwaarde in verhuurde staat is het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de peildatum, waarbij partijen met kennis van zaken, prudent en zonder dwang zouden hebben gehandeld.

HE past voor het volledige bezit woongelegenheden en parkeerplekken of garageboxen in exploitatie de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde toe.

De berekening van de marktwaarde geschiedt op een modelmatige wijze. De nauwkeurigheid van de waardering, geacht te liggen binnen een bandbreedte van 10% plus en min de waarde.

Om de basisversie toe te kunnen passen heeft HE een analyse gemaakt van haar bezit en hierbij vastgesteld dat het type en de samenstelling van het bezit past binnen de uitgangspunten en normeringen die de basisversie voorschrijft. Dientengevolge heeft HE geconcludeerd dat de toepassing van de basisversie leidt tot een acceptabele uitkomst van de marktwaarde in verhuurde staat voor het geheel van de betreffende complexen en past binnen het getrouwe beeld van het vermogen en resultaat dat de jaarrekening, volgens het verslaggevingsstelsel moet geven.

Complexindeling

Overeenkomstig het Handboek modelmatig waarden marktwaarde vindt waardering op waarderingscomplex niveau plaats. Elk waarderingscomplex bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type eenheid en locatie. Daarnaast is het gehele waarderingscomplex als eenheid aan een derde partij te verkopen. Alle verhuureenheden van

HE maken deel uit van een waarderingscomplex of vormen een afzonderlijk waarderingscomplex.

Waarderingsmethode

De marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op een modelmatige, op kasstromen gebaseerde methodiek. De basiskenmerken van de methodiek zijn als volgt:

- de aannames aangaande de geprognosticeerde kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen van de toegelaten instelling die rusten op het vastgoed;
- de overige (na de contractperiode in acht te nemen) aannames en uitgangspunten zijn gebaseerd op gegevens van de markt waarop de toegelaten instelling actief is;
- feiten en omstandigheden die kunnen worden gekwalificeerd als verplichtingen die niet specifiek aan het vastgoed zijn toe te rekenen, (zoals bijvoorbeeld afgesloten convenanten met gemeenten over aan te houden volumes in huurprijs categorieën en mogelijk in de toekomst te maken prestatieafspraken) zijn niet opgenomen in de waardering van het vastgoed maar maken deel uit van de niet uit de balans blijvende verplichtingen;
- het rekenmodel maakt gebruik van een Netto Contante Waardeberekening (NCW), ook wel Discounted Cash-Flow (DCF) genaamd. Dit betekent dat voor een periode van 15 jaar de inkomsten en uitgaven betrouwbaar worden geschat en dat deze aan de hand van een disconteringsvoet 'contant' worden gemaakt naar het heden. Daarnaast wordt een eindwaarde bepaald na afloop van de DCF-periode van 15 jaar (de zogenaamde exit yield);
- toepassing van de basisversie kenmerkt zich door het feit dat een marktwaarde in verhuurde staat op complexniveau wordt bepaald maar waarbij op portefeuille niveau (totaal van alle complexen) de waardering leidt tot een acceptabele uitkomst van de marktwaarde in verhuurde staat voor het geheel van de betreffende complexen en past binnen het getrouwe beeld van het vermogen en resultaat dat de jaarrekening;
- in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden is er geen taxateur betrokken geweest bij de bepaling en toetsing van de marktwaarde in verhuurde staat;
- binnen de toepassing van de basisversie is het niet mogelijk om vrijheidsgraden te gebruiken. Dit betekent dat de parameters zoals deze opgenomen zijn in het handboek integraal gevolgd zijn.

Het inschatten van kosten en opbrengsten wordt gedaan aan de hand van twee scenario's; doorexpluiten en uitponden. Bij doorexpluiten is de veronderstelling dat het volledige complex in bezit blijft gedurende de volledige DCF-periode. Het inrekenen van de markthuurgeschiedt bij mutatie. Bij uitponden is de veronderstelling dat bij mutatie tot verkoop van individuele woningen wordt overgegaan.

Bij beide scenario's wordt ervan uitgegaan dat het object/complex in zijn geheel aan een derde wordt verkocht. Per complex wordt uiteindelijk het scenario met de hoogste uitkomst gelijkgesteld aan het begrip 'marktwaarde verhuurde staat', zijnde de actuele waarde waartegen de waardering van het vastgoed plaatsvindt.

Het inschatten van de kosten en opbrengsten wordt op basis van marktconforme uitgangspunten gedaan. De volgende parameters worden hierbij gehanteerd:

- *prijsinflatie* ten behoeve van de jaarlijkse indexatie van de ingerekende contract huur, de markthuurl, de maximale huur en de liberalisatiegrens, belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten;
- *loonstijging* als uitgangspunt voor de stijging van de beheerskosten;
- *bouwkostenstijging* vormt het uitgangspunt voor de stijging van de onderhoudskosten, de verkoopkosten en de verouderingskosten;
- *leegwaardestijging* is de basis voor de stijging van de verkoopopbrengst in het uitpondscenario.

HE heeft de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2019 voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast. De belangrijkste uitgangspunten zijn:

Parameters woonegelegenheden	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025 e.v.
Prijsinflatie	2,6%	1,3%	1,5%	1,8%	2,0%	2,0%	2,0%
Looninflatie	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%
Bouwkostenstijging	4,4%	3,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%
Leegwaardestijging	7,1%	4,6%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%

Instandhoudingsonderhoud per vhe EGW

Bouwjaar / Grootteklasse	< 1940	>= 1940 < 1960	>= 1960 < 1975	>= 1975 < 1990	>= 1990 < 2005	>= 2005
< 40	1.206	1.184	1.171	1.175	1.168	1.155
>= 40 < 60	1.351	1.317	1.297	1.285	1.281	1.261
>= 60 < 80	1.444	1.403	1.382	1.362	1.360	1.336
>= 80 < 100	1.539	1.492	1.472	1.445	1.446	1.419
>= 100 < 120	1.754	1.691	1.669	1.622	1.629	1.593
>= 120	1.825	1.758	1.738	1.686	1.695	1.658

Instandhoudingsonderhoud per vhe MGW

Bouwjaar / Grootteklasse	< 1940	>= 1940 < 1960	>= 1960 < 1975	>= 1975 < 1990	>= 1990 < 2005	>= 2005
< 40	1.023	1.071	1.088	1.100	1.163	1.156
>= 40 < 60	1.092	1.130	1.166	1.174	1.231	1.223
>= 60 < 80	1.194	1.221	1.271	1.275	1.324	1.314
>= 80 < 100	1.334	1.348	1.405	1.397	1.444	1.430
>= 100 < 120	1.463	1.462	1.530	1.514	1.556	1.539
>= 120	1.554	1.544	1.624	1.603	1.641	1.622

Achterstallig onderhoud

Voor achterstallig onderhoud is een norm per complex opgenomen voor de sanering van asbest conform de gegevens uit de meerjarenonderhoudsbegroting. Deze uitgaven zijn in de verantwoording voorzien als investeringen en niet meegenomen in de operationele kasstroom van het vastgoed in exploitatie.

Beheerkosten per vhe

Type	Dit jaar	Vorig jaar
EGW	447	436
MGW	439	428
Parkeergelegenheden	27	26
Parkeerboxen	38	37

Let op: deze norm beheerkosten is onder te verdelen in administratief en technisch beheer in de verhouding van 45% en 55%. Dit heeft geen effect op de marktwaarde maar is aangebracht voor de bepaling van de beleidswaarde. De definities van administratief en technisch beheer zijn gezamenlijk vastgesteld door BZK, Aw en WSW.

Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten

Type	Dit jaar	Vorig jaar
Gemeentelijke OZB	Gemeentelijke tarieven 2019 zoals gepubliceerd uitgedrukt in een % van de WOZ-waarde met peildatum 1-1-2018	Gemeentelijke tarieven 2018 zoals gepubliceerd uitgedrukt in een % van de WOZ-waarde met peildatum 1-1-2017
Verzekeringen en overige belastingen en zakelijke lasten	0,09% van de WOZ-waarde	0,12% van de WOZ-waarde

Verhuurderheffing

Tarief	2020	2021	2022	2023	2024 t/m 2036	2037 e.v.
Tarief WOZ	0,562%	0,562%	0,563%	0,537%	0,538%	0,537%

Splitsingskosten

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 531 per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 3% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

MOG en BOG vastgoed in exploitatie

Waarderingsgrondslag

HE past de full-versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde toe voor haar maatschappelijk en bedrijfsmatig onroerend goed, waarbij een externe taxateur wordt ingeschakeld.

In het boekjaar 2019 is het MOG en BOG vastgoed in exploitatie door een externe onafhankelijke taxateur een volledige taxatie uitgevoerd op basis van de full versie van het Handboek. De twee komende jaren zal kunnen worden volstaan met een markttechnische update.

HE past de full-versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde toe voor haar Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed omdat de huursom van MOG/BOG tezamen meer bedraagt dan 5% van de totale huursom van de niet-DAEB tak.

Onder toepassing van de full-versie heeft de externe onafhankelijke taxateur de voor de volgende vrijheidsgraden van het Handboek afwijkende standpunten ingenomen, rekening

houdend met de specifieke omstandigheden van het bezit en/of de omgeving waarbinnen HE opereert.

Inschakeling taxateur

Het BOG/MOG deel van het vastgoed is in 2019 getaxeerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs, te weten MVGM Vastgoedtaxaties.

Toepassing vrijheidsgraden

De externe taxateur heeft de mogelijkheid tot een aanpassing van de op basis van het handboek 2019 vastgestelde waarde. Een aanpassing van de waarde dient het resultaat te zijn van een aanpassing van de daaraan ten grondslag liggende normen en parameters. Hierna lichten wij toe in de tabel de specifieke onderdelen waarbij de externe taxateur is afgeweken van de normen en parameters uit het handboek 2019.

Vrijheidsgraad	Uitgangspunt Handboek	Aanpassing HE	Bandbreedte HE
Markthuur(stijging)	Prijsinflatie	Markthuren op basis van markthuurreferenties. Markthuurstijging conform basisversie	€ 25 - € 290 / m2
Exit Yield	Modelmatig bepaald	De exit yield is bepaald door de taxateur op basis van referentietransacties	8,5% - 17 %
Disconteringsvoet uitponden/ Doorexploiteren	Modelmatig vastgesteld	Disconteringsvoet is afgeleid van daadwerkelijke beleggingsmarktreferenties	6,5% - 13%
Onderhoud	Normbedrag per type verhuureenheid	Normbedrag per type eenheid (VTW-norm)	€ 309 - € 17.403

Mutatie marktwaarde in verhuurde staat

Mutaties in de marktwaarde in verhuurde staat van vastgoed in exploitatie worden in de winst-en-verliesrekening verantwoord onder 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

Herwaardering

De herwaarderingsreserve wordt bepaald als het positieve verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs (zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering) en onder aftrek van (latente) belastingverplichtingen.

Als gevolg van het toepassen van de basisversie, waarmee een marktwaarde op portefeuille niveau wordt nagestreefd, zit er een onnauwkeurigheid in de bepaling van de herwaarderingsreserve op complexniveau. Deze onnauwkeurigheid is inherent aan de toepassing van de basisversie. Dit leidt niet tot een hoger of lager vermogen maar ziet enkel toe op de allocatie binnen het vermogen (hogere herwaarderingsreserve leidt tot lagere overige reserves en vice versa).

Bepaling beleidswaarde (ten behoeve van de toelichting)

WSW en Aw hebben in het kader van het nieuwe integraal toezichtkader besloten om met ingang van het boekjaar 2018 de in voorgaande jaren gehanteerde bedrijfswaarde te vervangen door een nieuw waarde begrip, de beleidswaarde. In het bestuurverslag is een beleidsmatige beschouwing opgenomen.

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van HE en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van HE. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige- en onzelfstandige woongelegenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van de volgende afslagen:

Afslag Beschikbaarheid (Door-exploiteren)

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

Afslag Betaalbaarheid (Huurbeleid)

Uitgangspunt van corporaties is het eigen huurbeleid. Ons huurbeleid is afgestemd op streefhuren welke uiteraard veel lager liggen dan de markthuren gezien de doelgroepen die wij huisvesten. Ons streefhuurbeleid volgt de huurgrenzen zoals die jaarlijks per 1 januari door het ministerie van Binnenlandse Zaken worden bekendgemaakt in een circulaire en de Staatscourant.

De streefhuur van een woning wordt bepaald op basis van de volgende regels:

- woningen met 1 of 2 slaapkamers hebben een streefhuur tot de laagste aftoppingsgrens van € 619,01;
- woningen met 3 of meer slaapkamers hebben een streefhuur tot de hoogste aftoppingsgrens van € 663,40;
- woningen die gelabeld zijn voor jongeren (83) hebben een streefhuur tot de kwaliteitskortingsgrens van € 432,51;
- woningen (47) hebben een streefhuur tot de liberalisatiegrens van € 737,14;
- woningen hebben nooit een streefhuur die hoger is dan 90% van de maximaal redelijke huurprijs.

Afslag Kwaliteit (Onderhoudsbeleid)

Uitgangspunt is de post 'Lasten onderhoudsactiviteiten' die in de functionele winst en verliesrekening is opgenomen voor de begrotingsperiode 2020-2024. De MJOB 2020-2029 diende hiervoor als onderlegger. We hebben de norm onderhoud vervolgens bepaald op basis van 15 jaren uit de MJOB en de kosten van het technisch beheer. Deze norm is doorgetrokken bij de bepaling van de beleidswaarde. De norm onderhoud is bepaald op € 2.033 (vorig jaar € 1.668) en bestaat uit de posten reparatie- en mutatieonderhoud, (incidenteel) planmatig onderhoud en technisch beheer. De stijging is het gevolg van toegerekende kosten technisch beheer.

Afslag Beheer (Beheerkosten eigen beleid)

Uitgangspunt zijn de posten 'Lasten verhuur en beheeractiviteiten' en 'Overige directe operationele lasten exploitatie bezit' die in de functionele winst- en verliesrekening zijn opgenomen voor de begrotingsperiode 2020-2024. We hebben vervolgens de norm beheer bepaald waarbij de verhuurderheffing conform de richtlijnen niet meegenomen wordt. De norm beheer is bepaald op € 602 (vorig jaar € 1.224). De daling is het gevolg van toerekenen van vastgoed gerelateerde kosten aan onderhoud (technisch beheer) en niet vastgoed gerelateerde kosten aan overige organisatielasten. Deze lage norm beheer zorgt in de situatie van HE voor een toeslag in plaats van een, in de sector gebruikelijke, afslag. We zien dit effect bij meer organisaties van onze omvang omdat relatief veel kosten worden toegerekend aan overige organisatielasten.

Voor zover afwijkend voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten, zijn de gehanteerde uitgangspunten zoals toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van de activa in exploitatie geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTiV artikel 151.

De beleidswaarde van BOG/MOG/ZOG is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

2.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

HE verkocht tot 19 april 2019 woningen onder voorwaarden waarbij de koper een contractueel bepaalde korting op de actuele waarde krijgt. De verwerking van dergelijke transacties hangt af van de contractuele voorwaarden. HE onderscheidt hierbij gerealiseerde verkopen, en verkopen die kwalificeren als een financieringstransactie.

Als financieringstransactie kwalificeren:

- verkopen waarbij HE een plicht tot terugkoop heeft tegen reële waarde na het verstrijken van een beperkt deel van de geschatte levensduur;

Verkopen onder voorwaarden die niet als financieringstransactie kwalificeren zijn verkooptransacties.

De als financieringstransactie gekwalificeerde verkopen onder voorwaarden worden als volgt verwerkt:

- de betreffende onroerende zaken worden direct voorafgaand aan de verkoop gewaardeerd tegen actuele waarde zijnde de met de koper overeengekomen contractprijs; het verschil met de boekwaarde op dat moment wordt verwerkt:
 - bij een waardedaling: als een negatieve herwaardering indien en voor zover er voor de betreffende woning(en) op dat moment nog sprake is van een ongerealiseerde waardevermindering, en voor het overige als een bijzonder waardeverminderingverlies via de overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille;
 - bij een waardeverhoging: als een herwaardering indien en voor zover de actuele waarde hoger is dan de boekwaarde, en voor een eventueel resterende overige waardeverhoging als terugname van een bijzonder waardeverminderingverlies;

- de woning wordt voor de overeengekomen contractprijs opgenomen onder de Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden; de (nog te) ontvangen contractprijs wordt opgenomen als Verplichtingen uit hoofde van Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (eerste waardering);
- de woning wordt jaarlijks per balansdatum gewaardeerd tegen de marktwaarde op basis van de geldende contractvoorwaarden van de verkoop onder voorwaarden; eventuele waarde mutaties worden verwerkt als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor de verkoop'.

De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd op het bedrag dat de toegelaten instelling verschuldigd zou zijn indien op balansmoment het actief tegen de overeengekomen contractvoorwaarden teruggekocht zou moeten worden. Eventuele mutaties in deze verplichtingen worden in het resultaat verwerkt als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor de verkoop'.

Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden wordt de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

Indien de terugkoop gerealiseerd is vindt verwerking afhankelijk van de beleidsdoelstelling plaats:

- bij gelijkblijvende bestemming blijft classificatie onder verkopen onder voorwaarden van toepassing. Waardering vindt plaats tegen de waarde waartegen terugkoop heeft plaatsgevonden;
- indien het beleidsvoornemen bestaat om de woning te verkopen zal verantwoording plaatsvinden onder de voorraden. Waardering vindt plaats tegen de waarde waarop de woning is teruggekocht.

2.4 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Typering

Dit betreffen complexen in aanbouw die zijn bestemd om te worden ingezet als vastgoed in exploitatie.

Waarderingsgrondslag

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie wordt gewaardeerd tegen uitgaafprijzen en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering of lagere marktwaarde en inclusief transactiekosten (zoals overdrachtsbelasting, notariskosten en andere transactiekosten).

3.0 Financiële vaste activa

3.1 Deelnemingen in groepsmaatschappijen

Deelnemingen waarin invloed van betekenis kan worden uitgeoefend worden gewaardeerd volgens de vermogensmutatiemethode (nettovermogenswaarde). Wanneer 20% of meer van de stemrechten uitgebracht kan worden, wordt ervan uitgegaan dat er invloed van betekenis is.

De nettovermogenswaarde wordt berekend volgens de grondslagen die gelden voor deze jaarrekening; voor deelnemingen waarvan onvoldoende gegevens beschikbaar zijn voor aanpassing aan deze grondslagen, wordt uitgegaan van de waarderingsgrondslagen van de betreffende deelneming.

Indien de waarde van een deelneming volgens de nettovermogenswaarde negatief is, wordt deze op nihil gewaardeerd en wordt een voorziening getroffen. HE staat in deze situatie geheel of ten dele in voor de schulden van de deelneming respectievelijk heeft het stellige voornemen de deelneming tot betaling van haar schulden in staat te stellen. HE heeft een voorziening getroffen welke in de balans verrekend is met de vordering en op groepsmaatschappijen.

De eerste waardering van gekochte deelnemingen is gebaseerd op de reële waarde van de identificeerbare activa en passiva op het moment van acquisitie. Voor de vervolgwaaardering worden de grondslagen toegepast die gelden voor deze jaarrekening, uitgaande van de waarden bij eerste waardering.

3.2 Vorderingen op groepsmaatschappijen

De vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen worden initieel gewaardeerd tegen de reële waarde, gewoonlijk de nominale waarde. Vervolgens vindt waardering plaats tegen geamortiseerde kostprijs waarbij rekening wordt gehouden met eventuele bijzondere waardeverminderingen.

Onder vorderingen op deelnemingen is de marktconforme lening opgenomen aan Combibouw Nuene B.V. Het betreft een vastrentende lening met een rentepercentage van 4,0%. Omtrent zekerheden is niets overeengekomen.

3.3 Latente belastingvorderingen

Latente belastingvorderingen worden opgenomen voor verrekenbare fiscale verliezen en voor verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de waarde van de activa en verplichtingen volgens fiscale voorschriften enerzijds en de in deze jaarrekening gevolgde waarderingsgrondslagen anderzijds, met dien verstande dat latente belastingvorderingen alleen worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er toekomstige fiscale winst zal zijn waarmee de tijdelijke verschillen kunnen worden verrekend en verliezen kunnen worden gecompenseerd.

De berekening van de latente belastingvordering geschiedt tegen de op het einde van het verslagjaar geldende belastingtarieven of tegen de in komende jaren geldende tarieven, voor zover deze al bij wet zijn vastgesteld.

Latente belastingvorderingen worden gewaardeerd tegen contante waarde.

4.0 Vlottende activa

4.1 Voorraden

De voorraden bestaan uit vastgoed bestemd voor de verkoop. Opgeleverd vastgoed beschikbaar en bestemd voor de verkoop wordt gewaardeerd op vervaardigingsprijs of lagere opbrengstwaarde. De vervaardigingsprijs omvat alle kosten die samenhangen met de verkrijging of vervaardiging, alsmede gemaakte kosten om de voorraden op hun huidige plaats en in hun huidige staat te brengen. In de kosten van vervaardiging zijn begrepen directe loonkosten en toeslagen voor aan de productie gerelateerde indirecte vaste en variabele kosten, waaronder de kosten van het bedrijfsbureau, onderhoudsafdeling en interne logistiek.

De opbrengstwaarde is de geschatte verkoopprijs onder aftrek van direct toerekenbare verkoopkosten. Bij de bepaling van de opbrengstwaarde wordt rekening gehouden met de incourantheid van de voorraden.

4.2 Onderhanden projecten

De post onderhanden projecten in opdracht van derden bestaat uit het saldo van gerealiseerde projectkosten, toegerekende winst, en indien van toepassing, verwerkte verliezen en reeds gedeclareerde termijnen. Onderhanden projecten worden afzonderlijk in de balans onder de vlottende activa gepresenteerd. Indien de onderhanden projecten een creditstand vertonen worden deze gepresenteerd onder de kortlopende schulden. Uitgaven voor projectkosten voor nog niet verrichte prestaties worden opgenomen onder de voorraden.

4.3 Vorderingen

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie. Vorderingen worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, veelal gelijk aan de nominale waarde.

Een voorziening voor oninbaarheid gebaseerd op een statische beoordeling per balansdatum wordt in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering.

4.4 Liquide middelen

Liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en direct opeisbare deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder kortlopende schulden. Liquide middelen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde.

5.0 Eigen vermogen

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

Herwaarderingsreserve

Een herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van activa en de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

In de herwaarderingsreserve worden de ongerealiseerde waardevermeerderingen van het vastgoed in exploitatie en vastgoed verkocht onder voorwaarden opgenomen. Er is sprake van

een ongerealiseerde waardevermeerdering indien de marktwaarde van een waarderingscomplex op balansdatum hoger is dan de boekwaarde op basis van de verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs. Indien op een waarderingscomplex in het verleden een waardevermindering is verantwoord, dan wordt pas een herwaarderingsreserve gevormd voor het betreffende complex voor zover de marktwaarde hoger is dan de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

Het gerealiseerde deel van de herwaarderingsreserve van op marktwaarde gewaardeerde vastgoed in exploitatie en vastgoed verkocht onder voorwaarden worden rechtstreeks ten gunste van de overige reserves verantwoord. Aangezien de waardevermeerdering van vastgoed in exploitatie en vastgoed verkocht onder voorwaarden reeds ten gunste van de winst-en-verliesrekening is gebracht (en in verband hiermee een herwaarderingsreserve is gevormd) is verwerking van de daaropvolgende realisatie niet ten gunste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

Overige reserve

De overige reserve bestaat uit een Algemene Reserve. Het eigen vermogen is opgenomen tegen nominale waarde. Jaarlijks wordt het jaarresultaat toegevoegd.

Resultaat van het boekjaar

Het resultaat van het boekjaar is conform de functionele winst- en verliesrekening bepaald en wordt na balansdatum bestemd.

6.0 Voorzieningen

Voorzieningen worden gevormd voor in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen en verliezen die op balansdatum bestaan waarbij het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de hoogte redelijkerwijs kan worden geschat. De voorzieningen worden gewaardeerd tegen de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de verplichtingen per balansdatum af te wikkelen. De voorzieningen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de verplichtingen af te wikkelen, tenzij anders vermeld.

Met verplichtingen van samenwerkingscombinaties in de vorm van een vennootschap onder firma wordt als gevolg van de hoofdelijke aansprakelijkheid slechts rekening gehouden indien en voor zover de financiële positie van één of meerdere partners daartoe aanleiding geeft.

Wanneer de verwachting is dat een derde de verplichtingen vergoedt, en wanneer het waarschijnlijk is dat deze vergoeding zal worden ontvangen bij de afwikkeling van de verplichting, dan wordt deze vergoeding als een actief in de balans opgenomen.

Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen

Bij de bepaling van voorzieningen wordt uitgegaan van in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen die op de balansdatum bestaan. Tot de feitelijke verplichtingen worden ook gerekend verplichtingen die kunnen worden gekwalificeerd als "intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd". Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de corporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke

verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de corporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de definitieve ontwerpfasen en afgeleid het aanvragen van de bouwvergunning heeft plaatsgevonden.

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen nieuwbouw worden als bijzondere waardeverandering in mindering gebracht op de boekwaarde van het complex waartoe de investeringen gaan behoren. Indien en voor zover de verwachte verliezen de boekwaarde van het betreffende complex overtreffen wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd. Onder verwachte verliezen wordt in dit verband verstaan de netto contante waarde van alle investeringsuitgaven (verwachte stichtingskosten) minus aan deze investering toe te rekenen ontvangsten (verwachte marktwaarde verhuurde staat).

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen verduurzaming (energetische maatregelen of ingrijpende verbouwingen) en achterstallig onderhoud (asbestsanering) worden als bijzondere waardeverandering in mindering gebracht op de boekwaarde van het complex waartoe de investeringen gaan behoren. Indien en voor zover de verwachte verliezen de herwaardering van het betreffende complex overtreffen wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd. Onder verwachte verliezen wordt in dit verband verstaan de netto contante waarde van alle investeringsuitgaven (verwachte investeringskosten) minus aan deze investering toe te rekenen ontvangsten (verwachte marktwaarde verhuurde staat).

Voorziening uit hoofde van claims, geschillen en rechtsgedingen

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

7.0 & 8.0 Schulden

Langlopende schulden worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de schulden worden in de waardering bij eerste verwerking opgenomen. Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs.

Het verschil tussen de bepaalde boekwaarde en de uiteindelijke aflossingswaarde wordt op basis van de effectieve rente gedurende de geschatte looptijd van de schulden in de winst-en-verliesrekening als interestlast verwerkt.

Voor extendible-/tijdvakleningen wordt de effectieve rente bepaald op basis van de gemiddelde contractuele rente over de volledige looptijd van de lening, ervan uitgaande dat de vaste rente in het tweede tijdvak betaald moet worden.

De aflossingsverplichting voor het komend jaar van de langlopende schulden is opgenomen onder de kortlopende schulden.

HE heeft geen derivaten.

In het kader van de verkoop van woningen onder voorwaarden heeft de corporatie een terugkoopverplichting die mede afhankelijk is van de ontwikkeling van de waarde van de

woningen in het economisch verkeer en de specifieke contractuele voorwaarden. De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd.

Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden is de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

De kortlopende schulden worden gewaardeerd tegen de nominale waarde.

7. GRONDSLAGEN VOOR BEPALING VAN HET RESULTAAT

Algemeen

Het resultaat wordt bepaald als 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 tevens bepaald met inachtneming van de verwerking van ongerealiseerde waardeveranderingen van op actuele waarde gewaardeerde vaste activa en afgeleide financiële instrumenten.

De winst-en-verliesrekening wordt gepresenteerd op basis van de functionele indeling. Omdat HE naast verhuuractiviteiten, tevens activiteiten verricht op het gebied van ontwikkeling van vastgoed en verkoop van delen van de vastgoedportefeuille, geeft de functionele indeling de gebruiker van de jaarrekening een beter inzicht dan de categoriale indeling.

In de functionele winst-en-verliesrekening zijn alle opbrengsten direct toe te rekenen aan de activiteiten HE. Bij de kosten is er een onderscheid tussen de direct toerekenbare kosten en de indirecte kosten. De direct toerekenbare kosten worden bij het betreffende onderdeel verantwoord. De toerekening van de indirecte kosten aan de onderscheiden onderdelen van de functionele winst-en-verliesrekening gebeurt op basis van verdeelsleutels.

9.0 Exploitatie vastgoed

9.1 Huuropbrengsten

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

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Dat betekent dat in 2019 het totaal aan huurstijgingen – de huursom – niet hoger mag zijn dan 2,6% (inflatie van 1,6% + 1%). Dit is inclusief de huurstijgingen bij het toewijzen van een woning aan nieuwe bewoners (huurharmonisatie). Op individueel niveau geldt de volgende maximale huurverhoging per inkomenscategorie voor de huurverhoging per 1 juli 2019:

- 4,1% (inflatie + 2,5%) voor huishoudinkomens tot en met € 42.436 (inkomensjaar 2017);
- 5,6% (inflatie + 4%) voor huishoudinkomens boven € 42.436 (inkomensjaar 2017).

Huurverhoging

Per 1 juli 2019 zijn de huurprijzen van onze verhuureenheden als volgt verhoogd:

- de sociale woningen met een huur op of boven de streefhuur met 0%;
- de overige sociale woningen met maximaal 2,33% waarbij is afgetopt op de streefhuur of op 90% van de maximaal redelijke huurprijs;
- de woningen met een geliberaliseerd contract met 2,6%;
- de losse garages/parkeerplaatsen met 1,6%.

Huursomstijging

Dit is de stijging van de huurprijzen per 31 december 2019 ten opzichte van 1 januari 2019. Van alle niet-geliberaliseerde woningen komt de gerealiseerde jaarlijkse stijging van de huursom in 2019 uit op 1,80%. Deze stijging bestaat uit een gerealiseerde gemiddelde reguliere huurverhoging en een gerealiseerde huurharmonisatie.

De regels voor de huurverhoging in 2020 zijn onlangs door het Ministerie van Binnenlandse Zaken gepubliceerd. De inflatie over 2019 (en daarmee de gemiddelde reguliere huurverhoging voor 2020) bedraagt 2,6%.

9.2 Opbrengsten servicecontracten

Dit betreffen ontvangen bedragen van huurders en bewoners ter dekking van te maken en gemaakte servicekosten. 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 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

De lasten van de activiteiten voor verhuur en beheer bestaan uit directe en indirecte lasten. Als directe lasten worden beschouwd alle personeelskosten van medewerkers die direct betrokken zijn bij de voorbereiding en uitvoering van de verhuur- en beheeractiviteiten. De indirecte lasten bestaan uit de toerekening van de overige bedrijfslasten die worden toegerekend op basis van geschatte tijdsbesteding aan deze activiteiten.

9.5 Lasten onderhoudsactiviteiten

Onder deze post worden alle direct en indirect aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud (anders dan ingrijpende verbetering of asbestsanering) verantwoord voor zover deze betrekking hebben op het vastgoed in exploitatie.

De lasten van de activiteiten voor onderhoud bestaan uit directe en indirecte lasten. 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. In het reparatieonderhoud worden ook opgenomen de kosten van het materiaalverbruik door de onderhoudsmedewerker. Als directe lasten worden ook beschouwd alle personeelskosten van medewerkers die direct betrokken zijn bij de voorbereiding en uitvoering van de onderhoudswerkzaamheden. De indirecte lasten bestaan uit de toerekening van de overige bedrijfslasten die worden toegerekend op basis van geschatte tijdsbesteding aan deze activiteiten.

9.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

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

Grondslagen categoriale kosten

Afschrijvingen ten dienste van exploitatie

De afschrijvingen op onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gebaseerd op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden vanaf het moment van gereedheid voor ingebruikneming afgeschreven over de verwachte toekomstige gebruiksduur van het actief. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de verwachte gebruiksduur. Met een mogelijke restwaarde wordt rekening gehouden. Over terreinen in exploitatie wordt niet afgeschreven.

Indien een schattingswijziging plaatsvindt van de toekomstige gebruiksduur, dan worden de toekomstige afschrijvingen aangepast. Boekwinsten en boekverliezen bij verkoop van onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn begrepen onder de afschrijvingen.

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

Lonen en salarissen

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

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

Sociale lasten

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

Pensioenlasten

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

vorderingen. Uitgangspunt is dat de in de verslagperiode te verwerken pensioenlast gelijk is aan de over die periode aan de pensioenuitvoerder verschuldigde pensioenpremies.

Overige personele kosten

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

Overige bedrijfslasten

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

10.0 Verkoopresultaat vastgoed in ontwikkeling

Niet van toepassing.

11.0 Verkoopresultaat vastgoedportefeuille

Onder deze rubriek worden de volgende verkoopopbrengsten opgenomen:

- gerealiseerde verkopen van vastgoed in exploitatie;
- verkoopopbrengst bij levering van Vastgoed bestemd voor de verkoop.

Opbrengsten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte) onder aftrek van de directe verkoopkosten.

De boekwaarde is de marktwaarde in verhuurde staat van het verkochte vastgoed.

12.0 Waardeveranderingen vastgoed

12.1 Overige waardeveranderingen vastgoed

Dit betreffen waardeverminderingen, en eventuele terugname hiervan, die gedurende het verslagjaar zijn ontstaan vanuit nieuw aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw, woningverbetering en herstructurering. Ook waardeveranderingen als gevolg van projecten die geen doorgang vinden worden onder deze categorie verantwoord.

Het betreft hier de investeringen op de posten vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie en vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop. Onder de post zijn tevens de waardeverminderingen en eventueel een terugname hiervan met betrekking tot grond- en ontwikkellocaties opgenomen.

12.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed

De niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille hebben betrekking op waarde mutaties van op actuele waarde geactiveerde activa.

12.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed VOV

Dit betreft de jaarlijkse mutatie van de actuele waarde van de woningen verkocht onder voorwaarden. Dit betreft zowel de waardeverandering van de post 'onroerende zaken

verkocht onder voorwaarden' als de post 'verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden'.

12.4 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

Dit betreffen waardeveranderingen die ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille bestemd voor de verkoop in het lopende verslagjaar.

13.0 Resultaat overige activiteiten

Wij verwijzen hiervoor naar de algemene uitgangspunten voor resultaat bepaling.

14.0 Overige organisatielasten

De overige organisatielasten bestaan uit toegerekende bedrijfslasten, namelijk alle personele kosten en overige bedrijfslasten op het gebied van:

- governance en bestuur
- treasury
- jaarverslaggeving en control
- personeel en organisatie (inrichting en aansturing structuur en bemensing)
- personeelsvereniging en OR
- begeleiding van huurders, zoals budgetcoaching, huurdersbegeleiding en wijkbeheer
- huurdersonderhoud wat de corporatie voor haar rekening neemt
- overige veelal incidentele kosten die niet te classificeren zijn op basis van de overige categorieën in de functionele indeling

15.0 Leefbaarheid

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

16.0 Financiële baten en lasten

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

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

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

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

Rente op schulden behorende bij een actief waarvoor noodzakelijkerwijs een aanmerkelijke hoeveelheid tijd benodigd is om het gebruiksklaar of verkoop klaar te maken (kwalificerende

activa) wordt in de vervaardigingsprijs van een actief opgenomen, indien de aan die actiefpost verbonden toekomstige voordelen naar verwachting voldoende groot zullen zijn om de boekwaarde van die post inclusief de toegerekende rente te dekken en deze economische voordelen voldoende betrouwbaar kunnen worden vastgesteld.

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

17.1 Belastingen

Vanaf 1 januari 2008 is HE integraal belastingplichtig geworden voor de vennootschapsbelasting. Corporaties zijn sindsdien verplicht over hun integrale activiteiten vennootschapsbelasting te betalen. Een en ander is vastgelegd in een vaststellingsovereenkomst (VSO). In deze VSO zijn specifieke bepalingen opgenomen met betrekking tot de waardering van posten op de fiscale openingsbalans en de wijze van resultaatneming.

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst-en-verliesrekening, rekening houdend met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren (voor zover niet opgenomen in de latente belastingvorderingen) en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-aftrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

17.2 Resultaat deelnemingen

Het resultaat is het bedrag waarmee de boekwaarde van de deelneming sinds de voorafgaande jaarrekening is gewijzigd als gevolg van het door de deelneming behaalde resultaat voor zover dit aan HE wordt toegerekend.

8. GRONDSLAGEN VOOR HET KASSTROOMOVERZICHT

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

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

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

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

9. FINANCIËLE INSTRUMENTEN EN RISICOBEBEERSING

Gedurende het verslagjaar is het treasurystatuut waarin opgenomen het financieel beleid geldend.

Prijrisico

HE loopt geen prijsrisico.

Valutarisico

HE is alleen werkzaam in Nederland en loopt geen valutarisico.

Renterisico

HE loopt een renterisico voor de nog aan te trekken nieuwe (her-)financieringen voor het invullen van de verwachte financieringsbehoefte in 2020 als gevolg van wijzingen in de marktrente. Het renterisico zit onder de (sector)norm van 15%.

Voor vorderingen en schulden met variabele renteaftspraken loopt HE risico ten aanzien van toekomstige kasstromen als gevolg van wijzigingen in de rentestanden. Per financieringsbesluit maakt HE een bewuste keuze over het aantrekken van een lening tegen vaste rente of van een lening tegen variabele rente. De criteria op basis waarvan wordt gekozen zijn vastgelegd in het treasurystatuut en omvatten:

- de financieringsbehoefte;
- de mate waarin de aan te trekken leningen passen in een zo gelijk mogelijk in de tijd verspreiden van betaaldaten, vervalkalender en renteherzieningsmomenten;
- de per saldo hiermee gemoeide kosten.

Kredietrisico

HE heeft geen significante concentraties van kredietrisico met betrekking tot haar vorderingen. HE maakt gebruik van een bank als tegenpartij. Limieten zijn formeel vastgelegd in het treasurystatuut en naleving daarvan wordt voortdurend gemonitord.

Liquiditeitsrisico

Relevante indicatoren voor het liquiditeitsrisico wat HE loopt per balansdatum zijn als volgt (indicatief):

Omschrijving	31 december 2019
Bankschuld	-
Kredietlimiet	800
Lopende investeringsverplichtingen	-
Reeds vastgelegde nog op te storten leningen o/g	-
Nog niet benutte borgingsruimte WSW 2020	12.800

Investeringsverplichtingen worden uitsluitend aangegaan indien HE zeker heeft gesteld dat hiervoor financiering beschikbaar is of is toegezegd. Voor zover noodzakelijk, worden nadere zekerheden verstrekt aan de bank voor beschikbare kredietfaciliteiten. De vervalkalender van de bestaande lening portefeuille wordt constant gemonitord.

Beschikbaarheidsrisico

De maatregelen rondom de Verhuurderheffing vanuit de landelijke overheid en de omvangrijke saneringssteun door de Autoriteit Wonen leiden tot een significant effect op de operationele kasstroom van woningcorporaties. HE heeft haar financiële meerjarenplan zodanig aangepast op deze maatregelen dat de beschikbaarheid van faciliteiten voor financiering en herfinanciering gecontinueerd wordt. HE voldoet in de meerjarenplanning aan de financiële kengetallen zoals deze door toezichthouders en ander financiële stakeholders worden gehanteerd. Doordat HE minder afhankelijk wil zijn van een beperkt aantal financiers is HE doorlopend op zoek naar andere bronnen voor lange termijn financiering. HE kan voor haar DAEB financiering volstaan met het aantrekken van WSW geborgde financiering. Voor de beschikbaarheid van financiering is de organisatie sterk afhankelijk van het blijvend functioneren van het borgingsstelsel via het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

Reële waarde van financiële instrumenten

De reële waarde is het bedrag waarvoor een actief kan worden verhandeld of een passief kan worden afgewikkeld tussen ter zake goed geïnformeerde partijen, die tot een transactie bereid en onafhankelijk van elkaar zijn. Indien niet direct een betrouwbare reële waarde is aan te wijzen, wordt de reële waarde benaderd door deze af te leiden uit de reële waarde van bestanddelen of van een soortgelijk financieel instrument, of met behulp van waarderingmodellen en waarderingstechnieken. Hierbij wordt gebruikgemaakt van recente gelijksoortige 'at arm's length'-transacties, en van netto contante waarde methodes waarbij rekening wordt gehouden met specifieke omstandigheden.

10. TOELICHTING OP DE BALANS

1.0 Materiële vaste activa

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

De mutaties in de materiële vaste activa zijn in het navolgende schema samengevat

Materiële vaste activa	Bedrijfs- gebouwen en terreinen	Vervoers- middelen	Andere vaste bedrijfs- middelen	Totaal
1 januari 2019				
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	1.793	22	298	2.113
Cumulatieve afschrijvingen	-364	-22	-144	-531
Boekwaarde per 1 januari 2019	1.429	-	153	1.582
Mutaties				
Investerings	-	-	16	16
Desinvesterings	-	-	-	-
Afschrijvingen	-42	-	-8	-50
Totaal mutaties 2019	-42	-	7	-34
31 december 2019				
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	1.793	22	313	2.128
Cumulatieve afschrijvingen	-406	-22	-153	-581
Boekwaarde per 31 december 2019	1.387	-	161	1.548

In de post 'onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie' zijn alle vaste activa juridisch en economisch in vrije eigendom van de stichting en worden onderstaande componenten en afschrijvingstermijnen gehanteerd:

- Grond geen afschrijvingen
- Opstal lineair 30 jaar
- Installaties lineair 5 jaar
- Inventaris lineair 5 jaar
- Vervoermiddelen lineair 5 jaar
- Automatisering lineair 3 jaar
- Kunst geen afschrijvingen

Verzekeringen

Kantoorgebouw	Brand/storm
Werkplaats	Brand/storm
Kantoorinventaris, magazijninventaris	Uitgebreide inboedel
Vervoermiddelen	Allrisk
Automatiseringsapparatuur	Uitgebreide inboedel

WOZ-waarde eigen kantoor

De WOZ-waarde van het kantoor is € 444.000 en is gebaseerd op de WOZ-aanslag van de gemeente Nuenen met als waarde peildatum 1-1-2019. (peildatum 1-1-2018: € 553.000)

2.0 Vastgoedbeleggingen

Omschrijving	DAEB i.e.	Niet-DAEB i.e.	VOV	Vastgoed i.o.	Totaal
1 januari 2019					
Verkrijgingsprijs	97.292	3.343	8.159	1.988	110.782
Waardeveranderingen	-9.330	-440	689	-977	-10.058
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	97.865	1.038	-	-	98.903
Boekwaarde per 1 januari 2019	185.827	3.941	8.848	1.011	199.627
Mutaties					
Investerings	752	2	176	1.446	2.376
Desinvesteringen	-1.261	-11	-	-	-1.272
Herrubricering	3.276	-	-558	-3.276	-558
Waardeveranderingen	1.706	60	160	881	2.807
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	17.402	426	-	-	17.828
Totaal mutaties 2019	21.875	477	-222	-949	21.181
31 december 2019					
Verkrijgingsprijs	100.059	3.334	7.777	158	111.328
Waardeveranderingen	-7.624	-380	849	-96	-7.251
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	115.267	1.464	-	-	116.731
Boekwaarde per 31 december 2019	207.702	4.418	8.626	62	220.808

WOZ-waarden

Omschrijving	DAEB i.e.	Niet-DAEB i.e.	VOV	Vastgoed i.o.	Totaal
Woningen	245.016	3.111	-	-	248.127
MOG	6.832	-	-	-	6.832
BOG	-	556	-	-	556
Garages, parkeerplaatsen en overig	-	593	-	-	593
WOZ-waarden peildatum 1 januari 2019	251.848	4.260	-	-	256.108

DAEB en niet-DAEB in exploitatie

Volgens de rekeningvoorschriften heeft waardering op de balans plaatsgevonden tegen de marktwaarde in verhuurde staat, welke bepaald is op basis van de hoogste waardering van het doorexploiteer- of uitpondscenario, beide berekend op basis van de contante waarde van inkomende en uitgaande kasstromen. De hieruit resulterende waardeveranderingen zijn ten laste dan wel ten gunste van het resultaat gebracht.

Verklaring investeringen

De investeringen bestaan uit verduurzaming, grondaankoop groenvoorziening en geriefverbeteringen.

Verklaring desinvesteringen

De desinvesteringen bestaan uit 3 verkochte bestaande huurwoningen, 1 verkocht kleinschalig cultureel museum (MOG) en 2 parkeerplaatsen.

Verklaring herrubricering

De herrubricering bestaat uit een classificatiewijziging van in ontwikkeling naar in exploitatie door de oplevering van 20 sociale huurwoningen.

Verklaring waardeveranderingen

De waardeveranderingen zijn de initiële onrendabele investeringen van projecten minus de terugnames hiervan.

Verklaring niet-gerealiseerde waardeveranderingen

De niet-gerealiseerde waardeveranderingen is de herwaarderingsreserve.

	Totaal i.e.	DAEB i.e.	Niet-DAEB i.e.
Marktwaaarde begin van het jaar	189.768	185.827	3.941
Vorraadmutaties	1.428	1.427	1
Wijzigingen autonome ontwikkeling	3.613	3.350	263
Wijzigingen methodisch	6.829	6.730	99
Wijzigingen in objectgegevens	-3.763	-3.734	-29
Mutatiegraad	-196	-149	-47
Huurcontracten	-2.547	-2.534	-13
WWS punten	-416	-416	-
WOZ-waarde	-1.380	-1.411	31
Achterstallig onderhoud	776	776	-
Wijzigingen parameters	14.245	14.102	143
Diverse indexaties	-860	-835	-25
Leegwaardestijging	5.329	5.237	92
Markthuur	2.727	2.727	-
Exploitatieverplichting	48	48	-
Verkoopkosten	88	86	2
Disconteringsvoet	5.898	5.833	65
Belastingen, verzekeringen en overige	1.015	1.006	9
Marktwaaarde eind van het jaar	212.120	207.702	4.418

Beleidswaarde

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op de methodiek zoals opgenomen in het Handboek en bedraagt per 31 december 2019 € 119,5 miljoen.

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2019 bestaat uit de volgende onderdelen:

	Totaal	DAEB i.e.	Niet-DAEB i.e.
Marktwaarde per 31 december 2019	212.120	207.702	4.418
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	-3.016	-3.148	132
Betaalbaarheid (huren)	-73.536	-73.245	-291
Kwaliteit (onderhoud)	-23.285	-23.033	-252
Beheer (beheerkosten)	7.182	7.071	111
Beleidswaarde per 31 december 2019	119.465	115.347	4.118

De beleidswaarde is eerst gedurende 2018 ingevoerd, waarbij dit waarde begrip nog in ontwikkeling is. De nadere aanscherping van het begrip onderhoud / verbetering en beheerlasten heeft invloed gehad op de beleidswaarde. Onze beleidswaarde is circa € 20,0 miljoen hoger hierdoor geworden ten opzichte van 2018. Verdere ontwikkeling van dit waarde begrip door Aw en WSW zal kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden.

Onderstaand wordt aangegeven welk effect een positieve of negatieve aanpassing van de gehanteerde norm onderhoud en beheer heeft op de beleidswaarde:

Effect op de beleidswaarde:	Mutatie* t.o.v. uitgangspunt	Effect op de beleidswaarde
Norm onderhoud	€ 100 hoger	€ 4 miljoen lager
Norm beheer	€ 100 hoger	€ 4 miljoen lager

Gevoeligheidsanalyse

Een studie van Finance Ideas naar de effecten van drie verschillende conjunctuursituaties op de marktwaarde en beleidswaarde leverde een doorrekening op waarbij de LTV in een neergaande conjunctuurcyclus kan stijgen met uiteindelijk circa 15% zonder dat corporaties hun beleid aanpassen. De tabel hieronder is slechts indicatief van aard.

Omschrijving	Conjunctuursituaties		
	Hoog	Midden	Laag
Disconteringsvoet	7,45%	6,60%	6,22%
WOZ-waarde	209.000	199.000	220.000
Marktwaarde in verhuurde staat	137.000	153.000	179.000
Beleidswaarde	48.000	57.000	61.000
Gemiddelde lening per woning	35.000	35.000	35.000
LTV	73%	61%	57%

Gedurende conjunctuurcycli op de woningmarkt fluctueert de beleidswaarde voornamelijk als gevolg van het hanteren van een marktconforme disconteringsvoet. Deze parameter ligt vast ligt bij het toepassen van de basisversie uit het handboek. Indien de situatie vraagt om een hogere beleidswaarde zou een keuze voor toepassing van de full versie overwogen kunnen worden. Bij toepassing van de full versie is o.a. de disconteringsvoet aanpasbaar. De waarde van het bezit dient dan wel door een externe taxateur te worden getoetst en geverifieerd.

Verzekering & zekerheden

De onroerende goederen in exploitatie zijn per 31 december 2019 tegen een eenheidspremie per vhe verzekerd tegen het risico van brand- en stormschade. Er is geen sprake van onderverzekering. De onroerende zaken zijn verzekerd o.b.v. het gebruik tegen brand en stormschade. Een aantal specifieke onroerende zaken, niet zijnde woongelegenheden, zijn verzekerd inclusief glas. Leegstaande gebouwen kennen een beperkte dekking.

Het onroerend goed is nagenoeg in zijn geheel gefinancierd met rijksleningen of met kapitaalmarktleningen onder overheidsgarantie. Er zijn geen hypothecaire zekerheden afgegeven.

HE heeft WSW gevolmachtigd om, in voorkomende gevallen, een hypotheek te vestigen op het gehele bezit. Van deze volmacht heeft WSW gedurende het verslagjaar geen gebruik gemaakt.

VOV

In de post 'Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden' zijn in totaal 48 woningen opgenomen (2018: 52 woningen). Gebruik wordt gemaakt van contractvormen die de goedkeuring van de Minister hebben.

Het grootste deel van de contracten is gebaseerd op het Koopgarant-principe waarbij sprake is van verleende kortingen op de marktwaarde van gemiddeld 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 2019 ofwel de herwaardering 2019 heeft plaatsgevonden op basis van de gemiddelde waardeontwikkeling, welke is bepaald aan de hand van recente taxaties. In 2019 zijn 4 woningen daadwerkelijk teruggekocht, waarvan 2 weer (door) verkocht.

Vastgoed in ontwikkeling

Onder de post 'Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie' is (net als in 2018) geen bedrag aan grondaankopen opgenomen, met het oog op ontwikkeling van vastgoedprojecten waarbij nog geen inzicht bestaat in de feitelijke projectontwikkeling.

Timing en verwerking van onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructurering

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als "intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd". Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de corporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de corporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de definitief ontwerpfase en afgeleid het aanvragen van de bouwvergunning heeft plaatsgevonden.

De aannames gedaan bij de financiële impact van bovengenoemde feitelijke verplichtingen kunnen afwijken bij daadwerkelijke realisatie van de projecten. Planvorming kan onder meer wijzigingen in de tijd ondergaan door bewegingen in het prijsniveau van leveranciers, wettelijke procedures en aanpassingen in de voorgenomen bouwproductie.

3.0 Financiële vaste activa

Het verloop van de financiële vaste activa kan als volgt worden gespecificeerd:

Omschrijving	Deelneming in groepsbij	Vordering op groepsbij	Latente belastingvordering(en)	Totaal 2019
1 januari 2019	0	384	2.830	3.214
Resultaat deelnemingen	-307	-	-	-307
Waarde mutatie	+1.006	-1.006	-1.682	-1.682
Subtotaal	699	-622	1.148	1.225
Voorziening	-622	622	0	0
Saldo per 31 december 2019	77	0	1.148	1.225

3.1 Deelneming in groepsmaatschappijen

De deelneming betreft een 100% dochter en is de per 23 september 1996 opgerichte besloten vennootschap Combibouw Nuenen. Deze is gewaardeerd tegen de nettovermogenswaarde per ultimo jaar. Volgens de RJ mag de waardering niet lager dan nihil zijn. In het verleden werd de negatieve nettovermogenswaarde als nihil gewaardeerd en als voorziening gesaldeerd met de vordering op groepsmaatschappijen.

Het resultaat deelnemingen bestaat uit het saldo van een afboeking van een oninbare vordering en een rentelast over de in het verleden verstrekte geldlening minus een dividenduitkering van de ontbonden deelneming BCN.

De waarde mutatie is het gevolg van een op 16 december 2019 genomen besluit van de Algemene Vergadering van Aandeelhouders, waarbij de verstrekte geldlening aan dochter Combibouw Nuenen B.V. is omgezet in agio. Hiermee neemt de nettovermogenswaarde van de deelneming toe en neemt de vordering op groepsmaatschappij af.

3.2 Vordering op groepsmaatschappijen

Zie hierboven.

3.3 Latente belastingvorderingen

De latente belastingvorderingen zijn als volgt samengesteld:

	Totaal	Compensabele verliezen	Afschrijvingspotentieel	Toekomstige verkopen	Langlopende leningen
Saldo 1 januari 2019	2.830	2.685	0	42	103
Mutatie	-1.682	-1.875	253	-42	-18
Saldo 31 december 2019	1.148	810	253	0	85

De belastinglatentie compensabele verliezen betreft de contante waarde van de vpb van de tot waardering gebrachte beschikbare voorwaartse verliescompensatie. Afhankelijk van hoe de resultaten in enig verslagjaar werkelijk verlopen is er wel/niet sprake van een belangrijk verschil. Naar verwachting loopt deze latentie tot 2022. De nominale waarde van de tot waardering gebrachte beschikbare voorwaartse verliescompensatie is (bij benadering) € 3,3 miljoen, welke naar verwachting het komende jaar vrijvalt. De nominale waarde van de latentie bedraagt € 0,8 miljoen.

De belastinglatentie afschrijvingspotentieel betreft de contante waarde van het verloop van het waarderingsverschil tussen de fiscale boekwaarde en de bodemwaarde.

De nominale waarde van latentie waarderingsverschil is (bij benadering) € 1.540. Naar verwachting valt het komende jaar circa € 339 vrij. De nominale waarde van de latentie bedraagt € 253.

De belastinglatentie leningen betreft de contante waarde van de tot waardering gebrachte verrekenbare tijdelijke verschillen in de waardering van de geldlening. De mutatie is het gevolg van een herziening van het saldo tijdelijke verschillen per verslagdatum. Wij verwachten nog een looptijd van 13 jaar voor deze latente belastingvordering.

De nominale waarde van de tot waardering gebrachte verrekenbare tijdelijke verschillen in de waardering van de geldlening is (bij benadering) € 103. Naar verwachting valt het komende jaar circa € 18 vrij. De nominale waarde van de latentie bedraagt € 85.

De contante waarde is berekend op basis van medionummerando kasstroom en een rentepercentage van 3,01% per jaar wat gebaseerd is op de gemiddelde rentevoet op langlopende leningen (3,84%) minus het VPB-percentage 2021 (21,7%).

31-12-2019 31-12-2018
x € 1.000 x € 1.000

vlottende activa

4.1 Voorraden **3.636** **4.637**

4.1.1 Vastgoed bestemd voor de verkoop

Bedragen x € 1.000	2019	2018
1 januari		
Cum. verkrijgings- of vervaardigingsprijs	6.241	5.815
Cum. Waardeveranderingen	-1.604	-1.918
Boekwaarde per 1 januari	4.637	3.897
Mutaties		
Investeringen	-	-
Desinvesteringen	-2.248	-
Herrubricering	558	426
Gerealiseerde waardeveranderingen	689	314
Totaal mutaties	-1.001	740
31 december		
Cum. verkrijgings- of vervaardigingsprijs	4.551	6.241
Cum. Waardeveranderingen	-915	-1.604
Boekwaarde per 31 december	3.636	4.637

Toelichting desinvesteringen

Verkocht zijn 2 grondposities, 1 commerciële ruimte en 4 teruggekochte woningen vov.

Toelichting herrubricering

Teruggekochte woningen die ultimo het jaar nog niet (door)verkocht zijn worden geherrubriceerd van vastgoedbelegging naar voorraad.

WOZ-waarde vastgoed bestemd voor de verkoop

De WOZ-waarde van het vastgoed bestemd voor de verkoop is € 2.303.000 en is gebaseerd op de WOZ-aanslag van de gemeente Nuenen met als waarde peildatum 1-1-2019.

	<u>31-12-2019</u> <i>x € 1.000</i>	<u>31-12-2018</u> <i>x € 1.000</i>
4.2 Onderhanden project	0	0
4.3 Vorderingen	414	468
4.3.1 Huurdebiteuren		
Huidige huurders	36	15
Vertrokken huurders	26	33
Niet-vervallen betalingsregelingen	29	26
WSNP	1	3
Subtotaal huurdebiteuren	91	77
Saldo voorziening dubieuze debiteuren	-27	-21
Saldo huurdebiteuren	64	56
4.3.2 Gemeente Nuenen	5	108
4.3.3 Vorderingen op groepsmaatschappijen	40	0
4.3.4 Belastingen	0	2
4.3.5 Overige vorderingen	293	264

De achterstand huidige huurders eind 2019 is 0,35% van de bruto jaarhuur (2018: 0,15%). Het saldo huurdebiteuren heeft naar verwachting een looptijd van korter dan 1 jaar.

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

Saldo per 1 januari	21	35
Dotatie ten laste van de exploitatie	20	25
Afgeboekte oninbare posten	-14	-39
Saldo per 31 december	27	21

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

31-12-2019 31-12-2018
x € 1.000 x € 1.000

4.3.6 Overlopende activa 12 38

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

4.4 Liquide middelen 2.586 1.787

De liquide middelen worden aangehouden bij één huisbankier. De kredietfaciliteit bij onze huisbankier, de ING, bedraagt € 800.000 en is geëncmitteerd overeengekomen voor de periode tot 1 juli 2020 en wordt telkens, bij ongewijzigde omstandigheden, stilzwijsend met één jaar verlengd (maximale periode huisbankier).

5.0 Eigen vermogen

Omschrijving	Herwaarderings-reserve vastgoed i.e.	Overige reserve	Onverdeeld resultaat	Totaal
Stand per 1 januari 2019	98.903	18.848	17.664	135.415
<u>Mutaties in het boekjaar</u>				
Resultaatbestemming	-	17.664	-17.664	-
Realisatie door verkoop	-342	342	-	-
Mutatie herwaardering	19.763	-19.763	-	-
Resultaat boekjaar 2019	-	-	20.100	20.100
Stand per 31 december	118.324	17.092	20.100	155.516

Verwerking resultaat 2018

Het resultaat na belastingen over het boekjaar 2018 van € 17,664 miljoen is toegevoegd aan de overige reserve.

Voorstel bestemming resultaat 2019

De RvT wordt voorgesteld het resultaat na belastingen over het boekjaar 2019 toe te voegen aan de overige reserve.

6.0 Voorzieningen

6.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering

Saldo 1 januari	0
Dotaties	1.380
Onttrekkingen/vrijval	-96
Saldo 31 december	1.284

De voorziening onrendabele investeringen betreft:

- het per saldo verlieslatende deel van afgesloten contracten voor nieuwbouw, waarvoor nog onvoldoende kosten zijn gemaakt om het bedrag daarop in mindering te brengen;
- het per saldo verlieslatende deel van afgesloten contracten voor verduurzaming (energiemaatregelen of ingrijpende verbouwingen) en achterstallig onderhoud (asbestsanering), waarvoor onvoldoende herwaarderingsreserve aanwezig is.

31-12-2019 31-12-2018
 x € 1.000 x € 1.000

7.0 Langlopende schulden **63.199** **61.560**

7.1 Schulden aan overheid

Saldo 1 januari	3.213	3.565
Opgenomen leningen	0	0
Afgelost in het jaar	-368	-352
Subtotaal langlopende schuld 31 december	2.845	3.213
Naar kortlopende schulden eindaflossing	0	0
Naar kortlopende schulden reguliere aflossing	-385	-368
Kortlopende schuld 31 december	-385	-368
Totaal schulden overheid 31 december	2.460	2.845

7.2 Schulden aan kredietinstellingen

Saldo 1 januari	60.303	63.912
Opgenomen lening(en)	7.400	1.000
Afgelost in het jaar	-10.319	-4.609
Subtotaal langlopende schuld 31 december	57.384	60.303
Naar kortlopende schulden eindaflossing	-4.800	-10.000
Naar kortlopende schulden reguliere aflossing	-328	-319
Kortlopende schuld 31 december	-5.128	-10.319
Totaal schulden kredietinstellingen 31 december	52.256	49.984

De gemiddelde rentevoet van de leningen bedraagt 3,84% (2018: 4,22%). De leningen zijn gegarandeerd door WSW of door gemeente Nuenen.

HE heeft 1 variabele roll-over lening met een hoofdsom van € 2,5 miljoen waarvan opgenomen per ultimo van het jaar € 1,0 miljoen.

De marktwaarde van de leningenportefeuille bedraagt € 95,3 miljoen (2018: € 89,5 miljoen). De marktwaarde is gebaseerd op de contante waarde van de rente- en aflossingsverplichting, contant gemaakt tegen een rente bepaald op basis van de 6-maands Euribor (zonder opslag).

Resterende looptijd	aantal	bedrag	rentepercentage	aantal	bedrag
van 1 tot 5 jaar	2	7.609	van 0,0% tot 3,0%	4	8.936
van 5 tot 10 jaar	1	1.000	van 3,0% tot 3,5%	3	4.320
van 10 tot 15 jaar	5	8.856	van 3,5% tot 4,0%	2	10.851
van 15 tot 20 jaar	-	-	van 4,0% tot 4,5%	3	23.000
van 20 jaar en langer	6	37.251	van 4,5% tot 5,0%	2	7.609
	14	54.716		14	54.716

31-12-2019 31-12-2018
 x € 1.000 x € 1.000

7.3 Verplichtingen onroerende zaken VOV

Saldo 1 januari	8.731	8.615
Mutaties op- en afwaarderingen in verslagjaar	-248	116
Saldo 31 december	8.483	8.731

Specificatie mutaties

Mutatie waardeontwikkeling	175	445
Mutatie terugkopen	-649	-879
Mutatie doorverkopen	226	550
Totaal	-248	116

8.0 Kortlopende schulden **10.218** **14.340**

8.1 Schulden aan overheid

Aflossing leningen regulier	385	368
-----------------------------	-----	-----

8.2 Schulden aan kredietinstellingen

Aflossing langlopende lening	4.800	10.000
Aflossing leningen regulier	328	319
Totaal	5.128	10.319

8.3 Schulden aan leveranciers

Handelscrediteuren	834	972
--------------------	-----	-----

8.4 Belastingen en premies sociale verzekering

Omzetbelasting december	135	81
Loonbelasting	28	23
Totaal	163	104

8.5 Schulden ter zake van pensioenen

n.v.t.

8.6 Overige schulden

Overige schulden	44	5
------------------	----	---

8.7 Overlopende passiva

Nog niet vervallen rente van geldleningen	818	1.035
Vooruit ontvangen huur	136	120
Te verreken servicekosten	62	48
Overige overlopende passiva	2.648	1.369
Totaal	3.664	2.572

De toename in 2019 is voornamelijk het gevolg van een vooruit ontvangen voorschot verkoop waarvan de transport en financiële afwikkeling in 2020 plaatsvindt. De overlopende passiva kent een kort karakter en wordt niet als langlopend aangemerkt.

Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

Obligoverplichting

WSW-deelnemers hebben naar WSW een zogeheten obligoverplichting. Deze verplichting is voorwaardelijk. Zolang het risicovermogen van 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 € 61,7 miljoen en de obligoverplichting is derhalve € 2,4 miljoen.

Regresvordering Moonen Projectontwikkeling BV

Combibouw participeerde samen met Moonen Projectontwikkeling BV in de inmiddels geliquideerde deelneming "Ontwikkelingsmaatschappij Tweka v.o.f." Combibouw heeft ook het 50% aandeel van haar mede-vennoot betaald inzake de aflossing van een geldlening bij de FGH-Bank. HE beschikt over een schuldverklaring waarin is vastgelegd de regresvordering van € 308k te zullen voldoen zodra er weer geldmiddelen beschikbaar zijn in Moonen Projectontwikkeling BV.

Pensioenen

HE heeft een uitvoeringsovereenkomst met SPW, het bedrijfstakpensioenfonds voor woningcorporaties. HE dient een voorziening op te nemen indien op basis van de uitvoeringsovereenkomst per balansdatum een verplichting bestaat en het waarschijnlijk is dat de aanwending van een maatregelenpakket, dat nodig is voor het herstel van de per balansdatum bestaande dekkingsgraad, zal leiden tot een uitstroom van middelen en de omvang betrouwbaar kan worden geschat. Deze verplichting bestaat ultimo 2019 niet. Derhalve is ultimo 2019 geen voorziening gevormd.

In december 2019 bedroeg de afgeronde dekkingsgraad van SPW 113,2% (2018: 115,9%). De pensioenregeling met SPW is een middelloonregeling. Het langlevensrisico als het beleggingsrisico ligt bij de pensioenuitvoerder, SPW.

Verplichtingen opgebouwde verlofuren

Elke medewerker heeft jaarlijks recht, conform de bepalingen uit de CAO Woondiensten, op een aantal verlofuren. De opgebouwde verlofuren vertegenwoordigen ultimo 2019 een waarde van € 16.403 (2018: € 11.597).

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 2019 bedraagt het budget € 38.916 (2018: € 32.967).

Planmatig onderhoud

HE is ten behoeve van uit te voeren werkzaamheden met betrekking tot planmatig onderhoud per ultimo 2019 verplichtingen aangegaan ter grootte van € 961.400 (2018: € 165.000). De stijging t.o.v. 2018 komt voornamelijk door aangegane verplichtingen met onze samenwerkingspartner inzake projecten in het kader van de verduurzaming.

Contracten onderhoud

HE is ten behoeve van uit te voeren werkzaamheden met betrekking tot het jaarlijkse serviceonderhoud (inclusief keuring) van liften een 10-jaars overeenkomst aangegaan voor de periode 1-1-2017 tot 1-1-2027. Ultimo 2019 resteert nog een verplichting ter grootte van € 220.500 (2018: € 236.500) exclusief de jaarlijkse indexering op basis van loon- en materiaalstijgingen binnen de cao voor de groot metaal (Metalelektro).

Project(en) (ver)nieuwbouw

HE is ten behoeve van uit te voeren werkzaamheden met betrekking tot projecten (ver)nieuwbouw conform het besluitvormingsproces per ultimo 2019 een feitelijke verplichting aangegaan ter grootte van € 7,2 miljoen (2018: € 1,3 miljoen).

Vaststellingsovereenkomst (VSO) met de gemeente

Deze acties staan nog open:

- de overdracht van de standplaatsen en woonwagens van een tweetal locaties; de financiële impact voor Helpt Elkander en het effect op het vermogen vanuit deze overdracht is op dit moment nog niet bekend en afhankelijk van planvorming en de wijze van uitvoering.
- de verrekening van een mogelijke winst bij verkoop van één grondlocatie tussen beide partijen nu de voorgenomen ontwikkeling van deze locatie geen doorgang vindt.

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 WSW.

Kredietrisico

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

11. TOELICHTING OP DE WINST- EN VERLIESREKENING

	<u>2019</u> x € 1.000	<u>2018</u> x € 1.000
9.0 Resultaat exploitatie vastgoed		
9.1 Huuropbrengsten		
<u>Huuropbrengsten sociaal vastgoed in exploitatie</u>		
Woningen en woongebouwen	9.302	9.035
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	824	983
Subtotaal bruto huuropbrengsten sociaal vastgoed in exploitatie	10.126	10.018
Af: huurderving wegens leegstand	14	29
Af: huurderving wegens oninbaarheid	20	25
Subtotaal netto huuropbrengsten sociaal vastgoed in exploitatie	10.092	9.964
<u>Huuropbrengsten commercieel vastgoed in exploitatie</u>		
Woningen en woongebouwen	158	169
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	81	81
Onroerende zaken met tijdelijke verhuur*)	3	28
Subtotaal netto huuropbrengsten commercieel vastgoed in exploitatie	242	278
Af: huurderving wegens leegstand	0	0
Subtotaal netto huuropbrengsten commercieel vastgoed in exploitatie	242	278
Totaal huuropbrengsten vastgoed in exploitatie	10.334	10.242

*) De huuropbrengsten onder commercieel vastgoed in exploitatie van onroerende zaken met tijdelijke verhuur betreft de huuropbrengst uit tijdelijke verhuur van opstallen die gerubriceerd staan onder de voorraad vastgoed bestemd voor de verkoop.

Huursom

In 2019 is een huursomstijging gerealiseerd van 1,8% (2018: 2,1%) welke bestaat uit een gemiddelde reguliere huurverhoging en een gemiddelde extra huurverhoging als gevolg van huurharmonisatie.

9.2 Opbrengsten servicecontracten

Overige goederen, levering en diensten	211	199
Te verrekenen resultaten servicecontracten	62	-48
Totaal opbrengsten servicecontracten	149	151

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 zo nodig jaarlijks aangepast.

9.3 Lasten servicecontracten

Lasten servicecontracten	149	151
--------------------------	-----	-----

	<u>2019</u> x € 1.000	<u>2018</u> x € 1.000
9.4 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten		
Lonen en salarissen	135	163
Sociale lasten	27	29
Pensioenlasten	24	24
Overige personeelslasten	101	250
Subtotaal toegerekende en directe personeelskosten	287	466
Toegerekende afschrijvingen	17	18
Toegerekende en directe overige bedrijfslasten	381	282
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	685	766

9.5 Lasten onderhoudsactiviteiten		
Planmatig onderhoud	1.010	950
Contractenonderhoud	244	220
Incidenteel onderhoud	395	493
Reparatieonderhoud	421	424
Mutatieonderhoud	199	145
Subtotaal onderhoudslasten derden	2.269	2.232
Lonen en salarissen	188	179
Sociale lasten	35	32
Pensioenlasten	31	27
Overige personeelslasten	69	33
Subtotaal toegerekende en directe personeelskosten	323	271
Toegerekende afschrijvingen	18	19
Toegerekende en directe overige bedrijfslasten	55	144
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	2.665	2.666

9.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		
Belastingen	401	405
Verzekeringen	45	41
Verhuurderheffing	1.198	1.201
Saneringsheffing	-	99
Bijdrage WSW	8	9
Overige directe operationele lasten exploitatie	40	0
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	1.692	1.755

Toelichting exploitatielasten conform categorale indeling

Afschrijvingen t.d.v. exploitatie

Huisvesting eigen bezit	42	42
ICT & Inventaris & Vervoer	8	12
Totaal afschrijving materiële vaste activa	50	54
Toegerekend aan verhuur en beheersactiviteiten	-17	-18
Toegerekend aan onderhoudsactiviteiten	-18	-19
Toegerekend aan overige organisatiekosten	-15	-17

	<u>2019</u> x € 1.000	<u>2018</u> x € 1.000
Personeelskosten		
Lonen en salarissen	617	542
Sociale lasten	110	96
Pensioenlasten	102	81
Overige personele kosten	219	341
Totaal personeelskosten	1.048	1.060
Toegerekend aan verhuur en beheersactiviteiten	-287	-466
Toegerekend aan onderhoudsactiviteiten	-323	-271
Toegerekend aan overige organisatielasten	-438	-323

Gedurende het boekjaar 2019 bedroeg het gemiddeld aantal werknemers omgerekend naar volledige mensjaren 11,5. Hierin is meegerekend de directeur-bestuurder a.i. waarvan de kosten zijn verantwoord onder overige personele kosten. Deze personeelsomvang (gemiddeld aantal personen) is als volgt onder te verdelen naar verschillende personeelscategorieën:

Directie	1,00	1,00
Beleid	1,50	1,50
Financiële administratie	3,00	3,00
Klant en Markt	6,00	6,00
Totaal fte's	11,50	11,50

Alle personen zijn werkzaam in Nederland.

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

Pensioenlasten

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

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

Per 31 december 2019 bedroeg de dekkingsgraad van SPW 113,2% (31 december 2018: 115,9%). De dekkingsgraad is de marktwaarde van de beleggingen uitgedrukt in een percentage van de voorziening pensioenverplichtingen volgens de grondslagen van De Nederlandsche Bank (DNB). De beleidsdekkingsgraad is de dekkingsgraad waarop pensioenfondsen hun beleidsbeslissingen baseren en wordt berekend als het gemiddelde van de dekkingsgraden van de laatste 12 maanden.

Het minimum vereist eigen vermogen (beleidsdekkingsgraad) volgens DNB is 102,2% (2018: 108,4%). Als de beleidsdekkingsgraad van een fonds te laag is, moeten pensioenfondsen maatregelen treffen.

	<u>2019</u> <i>x € 1.000</i>	<u>2018</u> <i>x € 1.000</i>
Overige bedrijfslasten		
Overige toezichtlasten	21	15
Huisvestingslasten	60	55
Automatiseringslasten	102	109
PR- en communicatielasten	18	17
Accountantskosten	45	64
Advieskosten	60	80
Beleidsprojecten	260	145
Overige algemene kosten	188	202
Totaal overige bedrijfslasten	754	687
Toegerekend aan verhuur en beheersactiviteiten	-381	-282
Toegerekend aan onderhoudsactiviteiten	-55	-144
Toegerekend aan overige organisatiekosten	-318	-261

De stijging in de uitgaven van beleidsprojecten komt voornamelijk door de uitgaven voor visitatie, organisatieontwikkeling, overname woonwagencentrales, verduurzamen en de viering van het 100-jarig bestaan van Helpt Elkander.

Honoraria van de accountant

Onderzoek van de jaarrekening verslagjaar	45	48
Andere controleopdrachten	0	16
Totaal	45	64

De in de tabel vermelde honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening hebben betrekking op de totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening, ongeacht of de werkzaamheden al gedurende het boekjaar zijn verricht. In de honoraria van de accountant zitten zowel voor 2018 als 2019 kosten meerwerk als gevolg van: additionele kosten in het kader van extra werkzaamheden als gevolg van de marktwaarde, beleidswaarde en WNT. In 2018 zijn daarnaast additionele kosten geweest voor specifieke controleopdrachten in het kader van de processen verkopen en projecten.

2019
x € 1.000

2018
x € 1.000

11.0 Verkoopresultaat vastgoedportefeuille

Verkoopresultaat Daeb vastgoed in exploitatie

Opbrengst verkopen bestaand bezit Daeb in exploitatie	1.787	684
Af: direct toerekenbare verkoopkosten	-54	-20
Af: boekwaarde	-1.173	-563
Subtotaal verkoopresultaat sociaal vastgoed	560	101

Verkoopresultaat niet-Daeb vastgoed in exploitatie

Opbrengst verkopen bestaand bezit niet-Daeb in exploitatie	17	-
Af: direct toerekenbare verkoopkosten	-1	-
Af: boekwaarde	1	-
Subtotaal verkoopresultaat bestaand bezit niet-Daeb	17	-

Verkoopresultaat niet-Daeb vastgoed in voorraad

Opbrengst verkopen bestaand bezit niet-Daeb in voorraad	1.906	-
Af: direct toerekenbare verkoopkosten	-62	-41
Af: vervaardigingskosten	-1.763	-
Subtotaal verkoopresultaat bestaand bezit niet-Daeb in voorraad	81	-41

Verkoopresultaat niet-Daeb vastgoed VOV

Opbrengst (door)verkopen woningen VOV niet-Daeb	226	905
Af: direct toerekenbare verkoopkosten	4	-19
Af: boekwaarde	-226	-856
Subtotaal verkoopresultaat bestaand bezit niet-Daeb VOV	4	30

Verkoopresultaat totale vastgoedportefeuille

Opbrengst verkopen vastgoedportefeuille	3.936	1.589
Af: direct toerekenbare verkoopkosten	-113	-80
Af: boekwaarde en/of vervaardigingskosten	-3.161	-1.419
Totaal netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	662	90

DAEB vastgoed in exploitatie

In 2019 zijn verkocht 3 sociale huurwoningen en 1 kleinschalig cultureel museum (MOG).

Niet-DAEB vastgoed in exploitatie

In 2019 zijn verkocht 2 parkeerplaatsen.

Niet-DAEB vastgoed in voorraad

In 2019 zijn verkocht de grondlocaties Berkenbos en Berg, 1 commerciële ruimte en 3 teruggekochte woningen VOV.

Niet-DAEB vastgoed VOV

In 2019 is 1 woning teruggekocht en weer doorverkocht met koopgarant.

	<u>2019</u> x € 1.000	<u>2018</u> x € 1.000
12.0 Waardeveranderingen vastgoed	19.362	18.577
12.1 Overige waardeveranderingen vastgoed		
Overige waardeveranderingen Daeb vastgoed i.o.	-1.380	-977
Overige waardeveranderingen Daeb vastgoed in voorraad	57	-130
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed	-1.323	-1.107
12.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed		
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen Daeb vastgoed i.e.	19.996	18.788
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen niet-Daeb vastgoed i.e.	474	495
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed	20.470	19.283
Zoals in paragraaf 6 is toegelicht is de wijziging in de rekenmethode door de stichting aangemerkt als een schattingswijziging die prospectief (lees: volledig in 2019) is verwerkt.		
12.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed VOV		
Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoed VOV	211	531
Niet-gerealiseerde waardeverandering terugkoopverplichting VOV	-159	-445
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed VOV	52	86
12.4 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed bestemd voor verkoop		
Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoed verkoop	163	315
14.0 Overige organisatielasten		
Lonen en salarissen	294	200
Sociale lasten	48	35
Pensioenlasten	48	30
Overige personeelslasten	48	58
Subtotaal toegerekende personeelskosten	438	323
Toegerekende afschrijvingen	15	17
Toegerekende overige bedrijfslasten	318	261
Totaal overige organisatielasten	771	601

De overige organisatielasten zijn alle directe en indirecte personele kosten en overige bedrijfslasten op het gebied van:

- Governance en bestuur
- Treasury
- Jaarverslaggeving en Control
- Personeel en organisatie (inrichting en aansturing structuur en bemensing)
- Personeelsvereniging en OR
- Begeleiding van huurders, zoals budgetcoaching, huurdersbegeleiding en wijkbeheer
- Huurdersonderhoud wat de corporatie voor haar rekening neemt

15.0 Leefbaarheid

Uitgaven leefbaarheid	26	14
-----------------------	-----------	-----------

	<u>2019</u> x € 1.000	<u>2018</u> x € 1.000
16.3 Rentebaten en soortgelijke opbrengsten		
Lening Combibouw	41	41
Overige rentebaten	0	2
Totaal rentebaten en soortgelijke opbrengsten	41	43

16.4 Rentelasten en soortgelijke onkosten		
Rente geldleningen	2.471	2.791

17.1 Belastingen		
Mutatie belastinglatentie disagio leningen	-18	-34
Mutatie belastinglatentie toekomstige verkopen	-42	-100
Mutatie belastinglatentie toekomstige afschrijvingspotentieel	253	-
Mutatie belastinglatentie compensabele verliezen	-1.875	-2.577
Totaal belastingen	-1.682	-2.643

Wij verwachten over 2019 géén vpb verschuldigd te zijn (berekening op volgende pagina). Toekomstige fiscale winsten kunnen naar verwachting tot 2021 worden verrekend met in het verleden geleden fiscale verliezen.

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

Commercieel resultaat 2019		20.100
Bij:		
- Mutatie acute vennootschapsbelasting boekjaar	1.682	
- Fiscaal hogere boekwinst verkopen bestaand bezit	150	
- Beperkt aftrekbare kosten	5	
- Fiscaal activeren financieringskosten	14	
- Niet aftrekbare rente (ATAD)	1.398	
- Aanwending herinvesteringsreserve	46	
- Correctie op- en afwaardering WOZ vastgoed	5.422	
		8.717
Af:		
- Fiscaal hogere afschrijving MVA in exploitatie	400	
- Fiscaal hogere afschrijving MVA ten dienste van exploitatie	-4	
- Fiscaal lagere boekwinst verkopen voorraad grondposities	313	
- Deelnemingsvrijstelling	49	
- Overige waardeveranderingen vastgoed	19.362	
- Vrijval (dis)agio op leningen	129	
- Dotatie herinvesteringsreserve 2019	871	
- Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek	4	
		21.124
Belastbare winst 2019		7.693
Af: te verrekenen verlies		-7.693
Belastbaar bedrag		0

17.2 Resultaat deelneming		
Combibouw	-307	-52

Transacties met verbonden partijen

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

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

Gebeurtenissen na balansdatum

De wereld is in 2020 geconfronteerd met het COVID2019-virus. Sinds begin maart 2020 zijn ook in Nederland besmettingen met het virus geconstateerd. Vanaf dat moment is Helpt Elkander gestart met het treffen van maatregelen om besmettingsgevaar te verkleinen en huurders te beschermen. De getroffen maatregelen hebben financiële gevolgen voor Helpt Elkander.

Toekomstige effecten op omzet en kosten

De getroffen maatregelen van Helpt Elkander zullen naar verwachting invloed hebben op de toekomstige kosten en inkomende kasstromen van Helpt Elkander.

De maatregelen hebben betrekking op:

- Vastgoed in ontwikkeling
- Verduurzaming
- Planmatig onderhoud
- Dagelijks onderhoud
- Huurincasso
- Enz.

Het is niet mogelijk een betrouwbare schatting van de effecten te geven omdat onduidelijk is hoe lang de maatregelen gevoerd worden.

Effecten op balanswaarderingen

Het vastgoed van Helpt Elkander is gewaardeerd tegen marktwaarde in verhuurde staat. Helpt Elkander heeft hiervoor de parameters en uitgangspunten zoals opgenomen in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2019 toegepast. Naar verwachting zal het COVID2019-virus en de getroffen landelijke maatregelen invloed hebben op de verwachte parameters.

Een betrouwbare schatting van de omvang van de financiële gevolgen van het COVID2019-virus en de getroffen maatregelen kan niet worden gemaakt. Er is nog te veel onduidelijk omtrent de omvang en gevolgen op de lange termijn van de coronacrisis. Vooral nog verwachten wij niet dat de continuïteit van Helpt Elkander in het gedrang komt.

Ondertekening

Nuene d.d. 16 april 2020

S.Ch.P. Maassen
directeur-bestuurder

drs. M.A.J. Bongaerts
voorzitter RvT

mr. drs. E.S. Rijnders
lid RvT

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

12. GESCHIEDEN VERANTWOORDING DAEB/NIET-DAEB

Gewogen verhuureenheden per 31-12-2019

Omschrijving	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Woningen	1.362	14	1.376
MOG	36	0	36
BOG	0	4	4
Garages, parkeerplaatsen en overig	13	10	23
Totaal	1.411	28	1.439

Omschrijving	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Huuropbrengsten	97,66%	2,34%	100,00%
Oorspronkelijke verkrijgingsprijs activa	96,77%	3,23%	100,00%

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

Opbrengsten en lasten die direct kunnen worden toegewezen zijn: huuropbrengsten, opbrengsten en lasten servicecontracten, netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille, waardeveranderingen vastgoed, lasten leefbaarheid, rentebaten, belastingen en resultaat deelneming.

Lasten die niet (geheel) direct toegewezen kunnen worden zijn door middel van een percentage toegerekend. Voor de lasten verhuur- en beheer, onderhoud, overige directe operationele lasten exploitatie en voor de overige organisatiekosten een percentage op basis van de huuropbrengsten. Voor de rentelasten een percentage op basis van de oorspronkelijke verkrijgingsprijs van de activa.

Uitgangspunten scheiding DAEB/NIET-DAEB in het kasstroomoverzicht

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

Kosten die niet (geheel) direct toegewezen kunnen worden zijn door middel van een percentage toegerekend. Voor huren, vergoedingen servicecontracten, personeelsuitgaven, onderhoudsuitgaven, uitgaven servicecontracten, overige bedrijfsuitgaven een percentage op basis van de huuropbrengsten. Voor de rente-uitgaven en aflossing geborgde leningen een percentage op basis van de oorspronkelijke verkrijgingsprijs van de activa.

Als beginstand liquide middelen voor niet-DAEB per 1-1-2019 zijn we uitgegaan van een verdeelsleutel op basis van gewogen verhuureenheden per 31-12-2018.

Omschrijving	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Woningen	1.345	14	1.359
MOG	38	0	38
BOG	0	4	4
Garages, parkeerplaatsen en overig	13	11	24
Totaal	1.396	29	1.425

Winst- en verliesrekening DAEB

<i>Bedragen in € 1.000</i>		2019	2018
9.1	Huuropbrengsten	10.092	9.972
9.2	Opbrengsten servicecontracten	144	145
9.3	Lasten servicecontracten	-144	-145
9.4	Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-661	-1.141
9.5	Lasten onderhoudsactiviteiten	-2.608	-2.337
9.6	Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-1.664	-1.708
	Netto resultaat exploitatie vastgoed	5.159	4.786
10.1	Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
10.2	Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
10.3	Toegerekende organisatielasten	0	0
10.4	Toegerekende financieringslasten	0	0
	Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
11.1	Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.733	663
11.2	Toegerekende organisatielasten	0	0
11.3	Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.173	-563
	Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	560	100
12.1	Overige waardeveranderingen vastgoed	-1.323	-1.107
12.2	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed	19.996	18.788
12.3	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed VOV	0	0
12.4	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed verkoop	0	0
	Waardeveranderingen vastgoed	18.673	17.682
13.1	Opbrengsten overige activiteiten	0	0
13.2	Lasten overige activiteiten	0	0
	Netto resultaat overige activiteiten	0	0
14.0	Overige organisatielasten	-751	-446
15.0	Leefbaarheid	-26	-14
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	0	3
16.4	Rentelasten en soortgelijke onkosten	-2.391	-2.702
	Saldo financiële baten en lasten	-2.391	-2.699
	Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belasting	21.224	19.409
17.1	Belastingen	-1.682	-2.643
17.2	Resultaat deelneming	0	0
	Resultaat na belastingen	19.542	16.766

Kasstroomoverzicht DAEB

<i>Bedragen x € 1.000</i>	2019	2018
Huren	9.996	9.652
Vergoedingen servicecontracten	198	194
Overige bedrijfsontvangsten	12	12
Rente ontvangsten	0	3
Ontvangsten	10.206	9.861
Personeelsuitgaven	801	702
Onderhoudsuitgaven	2.488	2.016
Uitgaven servicecontracten	151	131
Overige bedrijfsuitgaven	1.496	1.237
Rente uitgaven	2.602	2.767
Sectorspecifieke heffing	1.198	1.201
Verhuurderheffing	8	106
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	28	9
Vennootschapsbelasting	0	0
Uitgaven	8.772	8.169
Kasstroom uit operationele activiteiten	1.434	1.692
Verkoopontvangsten best. huur, woon- en niet woon	1.495	855
Verkoopontvangsten woongelegenheden VOV	0	0
Verkoopontvangsten overig (voorraden)	0	0
Desinvesteringen mva	1.495	855
Nieuwbouw huur, woon- en niet woon	-1.646	-664
Aankoop woongelegenheden VOV voor doorverkoop	0	0
Investeringen overig	-66	-23
Externe kosten bij verkoop	-27	-27
Investeringen mva	-1.740	-714
Ontvangsten en uitgaven fva	0	0
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-246	141
Nieuwe leningen	7.400	1.000
Aflossing geborgde leningen	-10.343	-4.802
Aflossing niet geborgde leningen	0	0
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-2.943	-3.802
Mutatie liquide middelen	-1.754	-1.969
Liquide middelen per 1 januari	1.751	3.675
Mutatie liquide middelen	-1.754	-1.969
Liquide middelen per 31 december	-3	1.706

Winst- en verliesrekening niet-DAEB

<i>Bedragen in € 1.000</i>		2019	2018
9.1	Huuropbrengsten	242	270
9.2	Opbrengsten servicecontracten	5	6
9.3	Lasten servicecontracten	-5	-6
9.4	Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-24	-32
9.5	Lasten onderhoudsactiviteiten	-57	-65
9.6	Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-28	-47
	Netto resultaat exploitatie vastgoed	133	126
10.1	Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
10.2	Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
10.3	Toegerekende organisatielasten	0	0
10.4	Toegerekende financieringslasten	0	0
	Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
11.1	Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.090	846
11.2	Toegerekende organisatielasten	0	0
11.3	Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.988	-856
	Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	102	-10
12.1	Overige waardeveranderingen vastgoed	0	0
12.2	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed	474	495
12.3	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed VOV	52	86
12.4	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed verkoop	163	315
	Waardeveranderingen vastgoed	689	896
13.1	Opbrengsten overige activiteiten	0	0
13.2	Lasten overige activiteiten	0	0
	Netto resultaat overige activiteiten	0	0
14.0	Overige organisatielasten	-20	-12
15.0	Leefbaarheid	0	0
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	41	40
16.4	Rentelasten en soortgelijke onkosten	-80	-89
	Saldo financiële baten en lasten	-39	-49
	Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belasting	865	951
17.1	Belastingen	0	0
17.2	Resultaat deelneming	-307	-52
	Resultaat na belastingen	558	899

Kasstroomoverzicht niet-DAEB

<i>Bedragen x € 1.000</i>	2019	2018
Huren	293	268
Vergoedingen servicecontracten	8	5
Overige bedrijfsontvangsten	0	0
Rente ontvangsten	0	80
Ontvangsten	301	353
Personeelsuitgaven	23	19
Onderhoudsuitgaven	2	55
Uitgaven servicecontracten	6	4
Overige bedrijfsuitgaven	44	34
Rente uitgaven	87	94
Sectorspecifieke heffing	0	0
Verhuurderheffing	0	3
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	0	0
Vennootschapsbelasting	0	0
Uitgaven	162	209
Kasstroom uit operationele activiteiten	139	144
Verkoopontvangsten best. huur, woon- en niet woon	840	0
Verkoopontvangsten woongelegenheden VOV	226	624
Verkoopontvangsten overig (voorraden)	2.508	345
Desinvesteringen mva	3.574	969
Nieuwbouw huur, woon- en niet woon	0	0
Aankoop woongelegenheden VOV voor doorverkoop	-764	-1.002
Investeringen overig	0	0
Externe kosten bij verkoop	-52	-40
Investeringen mva	-816	-1.042
Ontvangsten en uitgaven fva	0	0
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	2.758	-73
Nieuwe leningen	0	0
Aflossing geborgde leningen	-344	-159
Aflossing niet geborgde leningen	0	0
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-344	-159
Mutatie liquide middelen	2.553	-88
Liquide middelen per 1 januari	36	76
Mutatie liquide middelen	2.553	-88
Liquide middelen per 31 december	2.589	-12

13. VERANTWOORDING WNT

Met ingang van 1 januari 2014 is de bezoldiging van topfunctionarissen bij woningcorporaties verder gemaximeerd door de Regeling normering topinkomens toegelaten instellingen volkshuisvesting, de zogeheten Blok-staffel of WNT-staffel. Deze staffel kent een klassenindeling op grond van het aantal verhuureenheden van de corporatie en de grootte van de gemeente waar het grootste deel van het woningbezit gelegen is.

Gegevens per 01-01-2018

Aantal gewogen verhuureenheden van HE	1.428 (tussen 751 – 1.500)
Aantal inwoners van Nuenen c.a.	23.019 (tot 60.001)

Volgens de Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 is HE ingedeeld in bezoldigingsklasse B, waarbij het bezoldigingsmaximum is gesteld op een bedrag van € 102.000.

Het bezoldigingsmaximum volgens de WNT voor leden en voorzitters van interne toezichthoudende organen bedraagt 10% respectievelijk 15% van het voor HE geldende bezoldigingsmaximum van € 102.000, zijnde € 10.200 respectievelijk € 15.300. De bezoldiging van de leden van de RvT voldoet aan dit bezoldigingsmaximum. De bezoldiging van de leden van de RvT is conform het bezoldigingsmaximum van de VTW-beroepsregel en liggen onder de normen van de WNT.

1. Bezoldiging topfunctionarissen

1a. *Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking die als topfunctionaris worden aangemerkt.*

Gegevens 2019		S.Ch.P. Maassen
bedragen x € 1		
Functiegegevens		directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2019		01/01 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)		1
Dienstbetrekking?		Ja
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen		86.268
Beloningen betaalbaar op termijn		15.737
<i>Bezoldiging</i>		<i>102.005</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum		102.000
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag		84
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan		N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	Terugvordering compensatie PAWW	premie

Gegevens 2018 bedragen x € 1		M.P.H. van Beijsterveldt-Niels
Functiegegevens		directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2018		01/01 - 15/01
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)		1
Dienstbetrekking?		Ja
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen		4.307
Beloningen betaalbaar op termijn		692
<i>Bezoldiging</i>		4.999
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum		4.999

Mevrouw Van Beijsterveldt-Niels was per 15 januari 2018 uit dienst getreden en ad interim opgevolgd door de heer Wouters, welke ingehuurd was (zie 1b).

1b. Leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking in de periode kalendermaand 1 t/m 12

Gegevens 2019 bedragen x € 1		B.J.A. Wouters	
Functiegegevens		directeur-bestuurder	
Kalenderjaar		2019	2018
Periode functievervulling in het kalenderjaar (aanvang - einde)		N.v.t.	15/01 - 31/12
Aantal kalendermaanden functievervulling in het kalenderjaar			12
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum			
Maximum uurtarief in het kalenderjaar			182
Maxima op basis van de normbedragen per maand			266.400
Individueel toepasselijke maximum gehele periode kalendermaand 1 t/m 12			219.128
Bezoldiging (alle bedragen exclusief btw)			
Werkelijk uurtarief lager dan het maximum uurtarief			Ja in 2018
Bezoldiging in de betreffende periode			150.500
Bezoldiging gehele periode kalendermaand 1 t/m 12			150.500
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag			N.v.t.
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan			N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling			N.v.t.

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2019			
bedragen x € 1	M.A.J. Bongaerts	E.S. Rijnders	H.J.A.M. Bevers
Functiegegevens	Voorzitter	Vicevoorzitter	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2019	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	11.850	7.900	7.900
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	15.300	10.200	10.200
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2018			
bedragen x €	M.A.J. Bongaerts	E.S. Rijnders	H.J.A.M. Bevers
Aanvang en einde functievervulling in 2018	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	11.350	7.550	7.550
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	14.700	9.800	9.800
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum VTW 2019	11.850	7.900	7.900
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum VTW 2018	11.350	7.550	7.550

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2019 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

Nuenen, 16 april 2020
Woningstichting Helpt Elkander

Bestuurder

Raad van Commissarissen

S.Ch.P. Maassen

M.A.J. Bongaerts

E.S. Rijnders

H.J.A.M. Bevers

OVERIGE GEGEVENS

14. STATUTAIRE WINSTBESTEMMING

In de statuten wordt de winstbestemming niet specifiek genoemd.

15. CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

De controleverklaring is hierna opgenomen.

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan: de Raad van Toezicht van Woningstichting Helpt Elkander

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2019

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2019 van Woningstichting Helpt Elkander te Nuenen gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Woningstichting Helpt Elkander op 31 december 2019 en van het resultaat over 2019 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2019;
2. de winst- en verliesrekening over 2019; en
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en de Regeling Controleprotocol WNT 2019 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening.

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

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

Benadrukking van de waarderingsgrondslag van een deel van het vastgoed in exploitatie

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering van DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening. Hierin staat beschreven dat Woningstichting Helpt Elkander een deel van haar vastgoed in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 (verslagjaar 2019) in het huidige en het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2019 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub j Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

B. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

- het bestuursverslag;
- de overige gegevens;

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

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

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

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

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

C. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van toezicht voor de jaarrekening

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met artikel 35 van de Woningwet en de WNT. In dit kader is het bestuur tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is.

Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

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

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling;
- het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

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

's-Hertogenbosch, 24 april 2020
Q-Concepts Accountancy B.V.

Origineel getekend door

drs. B.W.T. Daris RA