



Jaarverslag 2015

Huis & Erf

Inhoudsopgave

1	<i>Beschrijving Huis & Erf</i>	7
1.1	Stand van zaken	7
1.1.1	Algemeen.....	7
1.1.2	Toekomst.....	9
1.2	Extern Toezicht	10
1.2.1	Terugblik.....	10
1.2.2	Toekomst.....	11
2	<i>Bestuursverklaring</i>	12
3	<i>Corporate Governance</i>	13
3.1	Algemene ledenvergadering	13
3.1.1	Algemene Ledenvergadering 2 juli 2015.....	13
3.1.2	Algemene Ledenvergadering 15 december 2015.....	13
3.2	De Raad van Toezicht	13
3.2.1	Verantwoording van de Raad van Toezicht.....	13
3.2.2	Samenstelling Raad van Toezicht.....	14
3.2.3	Personalial Raad van Toezicht.....	14
3.2.4	Rooster van aftreden Raad van Toezicht.....	15
3.2.5	Werkwijze Raad van Toezicht.....	15
3.2.6	Tegenstrijdige belangen.....	17
3.2.7	Permanente educatie RvT.....	17
3.2.8	Commissies Raad van Toezicht.....	17
3.2.9	Onafhankelijke externe accountant.....	18
3.2.10	Klachtenadviescommissie.....	18
3.2.11	Vergoeding en bezoldiging.....	19
3.2.12	Tot slot.....	20
3.3	Inhoudelijk toezicht	20
3.3.1	Kaders en informatievoorziening.....	20
3.3.2	Toezicht op bestuur.....	20
3.4	Governance	21
3.4.1	Governancecode en naleving.....	21
3.4.2	Governancestructuur.....	21
3.4.3	Interne controllersfunctie.....	22
3.4.4	Visitatie.....	22
3.4.5	(Her)benoeming leden Raad van Toezicht.....	22
3.4.6	Integriteit en onafhankelijkheid.....	22
3.4.7	Afwijkingen Governancecode.....	22
3.5	Het bestuur	23
3.5.1	Taak en werkwijze.....	23
3.5.2	Personalial en nevenactiviteiten bestuur.....	23
3.5.3	Tegenstrijdige belangen.....	24
3.5.4	Permanente educatie bestuurder.....	24

3.6	Horizontale dialoog en verantwoording	24
3.7	Onafhankelijke externe accountant	26
3.8	Visitatie	27
3.9	Interne risicobeheersings- en controlesystemen	27
3.9.1	Inrichting van de informatievoorziening	27
3.9.2	Integraal intern controleplan.....	27
3.9.3	Risicomangement.....	28
3.10	Treasury	31
3.10.1	Financieringspositie.....	31
3.10.2	Treasurykaders.....	32
3.10.3	Portefeuillestructuur	32
3.10.4	Renterisico's.....	33
3.10.5	Rente-instrumenten	33
4	Volkshuisvestingsverslag	34
4.1	Algemeen	34
4.2	Strategische vastgoedsturing	34
4.2.1	Doel- en strategiebepaling	34
4.2.2	Beleidsformulering	35
4.2.3	Complexstrategie	35
4.2.4	Complexplannen.....	35
4.3	Het kwaliteitsbeleid	35
4.3.1	Het in standhouden en verbeteren van het bezit	35
4.3.2	Energie.....	36
4.3.3	Onderhoud in de woning	37
4.3.4	Overige veranderingen en vernieuwingen	37
4.3.5	Mutatieonderhoud.....	37
4.3.6	Planmatig onderhoud	38
4.3.7	Opzet van de Meerjaren Onderhoudsbegroting	38
4.3.8	Overige werkzaamheden / aantallen	38
4.3.9	Het onderhoud, een korte financiële vergelijking.....	39
4.4	Interne Servicedienst	40
4.5	Het verlenen van vastgoeddiensten aan bewoners	40
4.6	Nieuwbouw	40
4.3.1	Berlicum, Berlerode fase 2	40
4.3.2	Schijndel, Tolakker	41
4.3.3	Schijndel, Hulzebraak III, fase 4.....	41
4.3.4	Vught, Taalstraat-Torenstraat	41
4.7	Het beheren en verhuren van woningen	42
4.7.1	Wijzigingen in beleid.....	42
4.7.2	Verkoop.....	44
4.7.3	Aankoopbeleid	45
4.7.4	Huurverhoging	45
4.7.5	Woningzoekenden.....	46
4.7.6	Huuropzeggingen (mutatiegraad)	48
4.7.7	Verhuringen.....	48

4.7.8	Leegstand	51
4.7.9	Huurbetaling	51
4.8	Het betrekken van bewoners bij beleid.....	53
4.8.1	Overleg met Zelfstandige Huurdersvereniging (ZHV).....	53
4.8.2	Overleg met bewonerscommissies	53
4.8.3	Overleg met individuele huurders	54
4.8.4	Overleg met stakeholders	54
4.8.5	Klanttevredenheidsmetingen (KWH)	55
4.9	Leefbaarheid woonomgeving	56
4.9.1	Stand van zaken	56
4.9.2	Sociaal beheer	57
4.9.3	Buurtbemiddeling.....	57
4.9.4	Veiligheidshuis.....	57
4.10	Wonen, zorg en welzijn.....	58
4.10.1	Algemene ontwikkelingen.....	58
4.10.2	Projecten Wonen met zorg.....	59
4.11	Het beleid en beheer op financieel gebied.....	60
4.11.1	Resultaat.....	60
4.11.2	Continuïteit naar de toekomst	61
4.11.3	Facilitering WSW	65
4.11.4	Diensten Algemeen Economisch Belang (DAEB).....	65
4.11.5	Fiscale zaken.....	66
5	De organisatie	67
5.1	Toelating en inschrijving.....	67
5.1.1	Statutaire gegevens.....	67
5.1.2	Statutenwijziging	67
5.1.3	Doel van de vereniging	67
5.1.4	Kamer van Koophandel	67
5.1.5	Deelnemingen	68
5.2	Personeel	69
5.2.1	Werkorganisatie	69
5.2.2	Personeelsbeleid.....	69
5.2.3	Bezetting.....	71
5.2.4	Arbeidsomstandigheden	71
5.2.5	CAO, arbeidsvoorwaarden.....	72
5.2.6	Ondernemingsraad.....	72
5.2.7	Personeelsvereniging	73
6	De jaarrekening	74
6.1	Balans per 31 december 2015	74
6.2	Winst- en verliesrekening 2015.....	76
6.3	Algemene toelichting.....	77
6.3.1	Algemeen	77
6.3.2	Consolidatievrijstelling	77
6.3.3	Schattingen en onzekerheden	77
6.3.4	Schattingswijzigingen	77

6.3.5	Presentatiewijziging	77
6.4	Grondslagen voor waardering van activa en passiva	78
6.4.1	Regelgeving	78
6.4.2	Vergelijking met voorgaand jaar	78
6.4.3	Verwerking verplichtingen	78
6.4.4	Materiële vaste activa	78
6.4.5	Vastgoedbeleggingen	84
6.4.6	Financiële vaste activa	84
6.4.7	Voorraden	85
6.4.8	Vorderingen	85
6.4.9	Liquide middelen	85
6.4.10	Vermogen	85
6.4.11	Voorzienen	86
6.4.12	Langlopende schulden	87
6.4.13	Kortlopende schulden	87
6.5	Grondslagen voor bepaling van het resultaat	87
6.5.1	Algemeen	87
6.5.2	Bedrijfsopbrengsten	87
6.5.3	Bedrijfslasten	88
6.5.4	Overige posten	89
6.6	Grondslagen voor het kasstroomoverzicht	89
6.7	Kasstroomoverzicht	90
6.8	Toelichting op de balans	91
6.8.1	Materiële vaste activa	91
6.8.2	Vastgoedbeleggingen	93
6.8.3	Financiële vaste activa	94
6.8.4	Voorraden	94
6.8.5	Vorderingen	94
6.8.6	Liquide middelen	95
6.8.7	Vermogen	95
6.8.8	Voorzienen	96
6.8.9	Langlopende schulden	97
6.8.10	Kortlopende schulden	97
6.8.11	Niet in de balans opgenomen rechten, verplichtingen en risico's	98
6.8.12	Verbonden partijen	100
6.9	Toelichting op de winst- en verliesrekening	100
6.9.1	Huuropbrengsten	100
6.9.2	Opbrengst servicecontracten	100
6.9.3	Resultaat verkoop woningen	100
6.9.4	Geactiveerde productie eigen bedrijf	100
6.9.5	Overige bedrijfsopbrengsten	101
6.9.6	Afschrijvingen op materiële vaste activa	101
6.9.7	Overige waardeveranderingen materiële vaste activa	101
6.9.8	Lonen, salarissen en sociale lasten	102
6.9.9	Lasten onderhoud	103
6.9.10	Leefbaarheid	103
6.9.11	Lasten servicecontracten	104
6.9.12	Overige bedrijfslasten	104

Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT.....	
6.9.13 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	106
6.9.14 Rentebaten	106
6.9.15 Rentelasten.....	106
6.9.16 Belastingen.....	107
6.10 Ondertekening van de jaarrekening.....	108
6.11 Overige gegevens	109
6.11.1 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	109
6.11.2 Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat	109
6.11.3 Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2015	109
6.11.4 Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2015.....	109
6.11.5 Gebeurtenissen na balansdatum.....	109
6.12 Kengetallen.....	110
6.13 Toelichting bij de kengetallen.....	112
7 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant.....	114

1 Beschrijving Huis & Erf

1.1 Stand van zaken

1.1.1 Algemeen

Om onze huurders te bedienen stond het Ondernemingsplan, strategische koers 2014 – 2017, “Hart voor Goed Wonen” in 2015 centraal. De ambities uit het Ondernemingsplan zijn geformuleerd langs een vijftal thema’s:

- Hart voor Goed Wonen
Passende woningen, waarin bewoners naar tevredenheid kunnen wonen, die betaalbaar zijn en goed onderhouden;
- Hart voor de Klant
Luisteren naar de wensen van de klant en daar ons voordeel mee doen in de bedrijfsvoering;
- Hart voor de Maatschappij
Vooraf samenwerking zoeken met partners op het domein leefbaarheid, lokale werkgelegenheid, zorg en welzijn vanuit een proactieve en dus initiërende rol;
- Hart voor een Duurzame toekomst
Energiebesparende maatregelen treffen. Het aanwenden van alternatieve duurzame energie en het zoeken van samenwerking;
- Hart voor een Efficiënte organisatie
Het bouwen van een professionele, robuuste en slanke organisatie met kwalitatief goede mensen die gewend zijn om efficiënt te werken.

Het ondernemingsplan ‘Hart voor Goed Wonen 2014 – 2017’ is uitgewerkt naar concrete opgaven tot en met 2017. Om de voortgang te monitoren en te kunnen sturen op resultaten is een voortgangsmonitor ‘Jaarplanactiviteiten en ondernemingsplan’ ontwikkeld. Deze monitor sluit aan op het projectmatig werken en bevat alle voorgenomen activiteiten en projecten die bijdragen aan de realisatie van het ondernemingsplan. In het eerste kwartaal van 2015 zijn de activiteiten en projecten opnieuw geprioriteerd. Reden hiervoor is dat als gevolg van de inmiddels gewijzigde regelgeving en context voor woningcorporaties de uitvoering van het hierna te noemen Transformatieplan een groot beslag heeft op de organisatie. Huis & Erf verantwoordt de voortgang van het ondernemingsplan ook extern op haar website.

Focus in 2015 is komen te liggen op:

- Hart voor Goed Wonen
 - Vastgoedsturing (voorheen Strategisch voorraadbeleid)
 - Gezamenlijke regionale woonruimteverdeling
- Hart voor een Efficiënte Organisatie
 - Implementatie van de woningwet;
 - Samenwerking
 - Transformatie van de organisatie;

Ook op de overige themalijnen Hart voor de Klant (met klanttevredenheidsmetingen, deelname aan buurtbijeenkomsten en de ontwikkeling van een klantbedieningsconcept), Hart voor de Maatschappij (met deelname aan het sociaal wijkteam en WWZI) en Hart voor een duurzame toekomst (met investeringen in isolerende maatregelen woningbezit) is goede voortgang geboekt.

1.1.1.1 Vastgoedsturing (voorheen Strategisch voorraadbeleid)

In 2014 heeft Klant en Wonen de complexplannen geactualiseerd. Validatie van de ingevoerde data in het Vastgoed Informatie Model (VIM), maakte dat in 2015 de

complexplannen aangepast moesten worden. Voorafgaand aan de besluitvorming over Integrale vastgoedsturing 2015 zijn, ook indachtig de wijzigingen van de Woningwet, het facetbeleid huurprijs-, doelgroepen- en verkoopbeleid geactualiseerd en opnieuw vastgesteld. Het actualiseren van het overige facetbeleid volgt in een later stadium.

In paragraaf 4.2 Strategische vastgoedsturing leest u meer over de werking van onze Vastgoedsturing.

1.1.1.2 Gezamenlijke woonruimteverdeling

In 2015 werd het regionale woonruimteverdeelsysteem Daarwilikwonen.nu (DWIW) een feit. DWIW is een samenwerkingsverband geïnitieerd met collega corporaties Wovesto te Sint-Oedenrode en St. Joseph Boxtel.

In paragraaf 4.7.1.4 Woonruimteverdeling leest u meer over DWIW.

1.1.1.3 Implementatie van de woningwet

Sinds juli 2015 is de nieuwe woningwet van kracht. Huis & Erf heeft een stuurgroep ingesteld. In de stuurgroep zitten drie leden (bestuurder, controller en bestuurssecretaris). De van juni 2015 tot en met 2017 gefaseerd geplande acties ten behoeve van de implementatie van de Woningwet worden door de stuurgroep voorbereid en uitgewerkt. Voor 2015 heeft dit onder meer geresulteerd in het uitbrengen van biedingen voor prestatieafspraken in de gemeenten waar Huis & Erf bezit heeft. Huis & Erf is daarover constructief in overleg met gemeenten en de Zelfstandige Huurders Vereniging (ZHV) in het zogeheten tripartite-overleg.

Onderwerpen die in 2015 door de nieuwe woningwet, verder aandacht hebben gekregen zijn het aanpassen van statuten, de Planning & Control-cyclus, huurprijsbeleid, passend toewijzen, heroriëntatie niet-DAEB bezit en de marktwaardeberekening van ons vastgoed.

1.1.1.4 Samenwerking

Naast het live-gaan van DWIW begin 2015 is eind 2015 besloten om DWIW verder uit te bouwen en optimaliseren.

Een (vergaande) samenwerking met woningcorporatie Wovesto te Sint-Oedenrode, is op bestuurlijk niveau verkend. Hiervoor is een meerwaardenotitie geschreven. Dit heeft geresulteerd in een in december 2015 getekende intentieovereenkomst om in 2017 tot fusie te komen. In zowel de algemene ledenvergadering, raadsvergaderingen Raad van Toezicht, Zelfstandig Huurders Vereniging, overlegvergaderingen Ondernemingsraad als ook overleg gemeenten is dit in 2015 onderwerp van gesprek geweest.

Daarnaast is er in 2015 aandacht geweest voor de automatisering. Door het op termijn beëindigen van ondersteuning door Dynamics Wonen van het pakket AX, heeft Huis & Erf samen met vijf collega corporaties een ICT-platform opgericht. Doelstelling is kennisdeling en onderzoek van nieuwe mogelijke vormen van samenwerking op ICT gebied om het maximale uit de samenwerking en relatie met leveranciers te behalen.

1.1.1.5 Transformatie

Ook op het onderdeel bedrijfsvoering nam Huis & Erf haar maatschappelijke verantwoordelijkheid. Huis & Erf is gestart haar bedrijfseconomische principes nog scherper te stellen op wat in de huidige tijd van een corporatie geëist wordt. Huis & Erf heeft zich ten doel gesteld om zich te meten met de sectorbenchmarks aangaande de bedrijfs- en onderhoudslasten. Hiervoor wordt voor de onderdelen netto-bedrijfslasten en onderhoudslasten, een concrete doelstelling aangehouden die deels bereikt dient te zijn binnen de huidige periode van het ondernemingsplan (2014-2017). Medio 2019 zijn deze doelstellingen volledig behaald. Het doel van Huis & Erf is de maatschappelijke verantwoordelijkheid verder te nemen voor het Volkshuisvestelijk betaalbaarheidsbelang van de doelgroep: de huurder maar ook de medewerkers en de bedrijfsvoering. Hiervoor

transformeert Huis & Erf 1.0, binnen verantwoorde mogelijkheden en op transparante wijze, naar Huis & Erf 2.0. De organisatie slinkt af en kantelt van een lijnorganisatie naar een proces gestuurde organisatie met verantwoordelijkheden laag in de organisatie. Dit heeft tot gevolg dat vanaf het vierde kwartaal van 2015, Huis & Erf al geen managers meer kent maar enkel specialisten en procesmedewerkers. Hierover meer in paragraaf 5.2.2 Personeelsbeleid. Eind 2016 is Huis & Erf in omvang een kleinere organisatie die met flexibele en kwalitatieve medewerkers, hard en met het hart, de huurder helpt die het ècht nodig heeft. Een zeer bewuste keuze om mee te kunnen blijven veranderen in de sterk veranderende maatschappij en taken voor woningcorporaties.

Vanaf het eerste kwartaal van 2015 is projectmatig uitvoering gegeven aan het transformatieplan. De voornaamste behaalde resultaten zijn onder meer:

- Positief advies Ondernemingsraad;
- Sociaal Plan
- Besluitvorming ter realisatie Transformatie aan de hand van advies Ondernemingsraad;
- Benoeming specialisten en procesmedewerkers
- Voorbereiding structuur, aanpak, projecten en masterplanning ter realisatie van Huis & Erf 2.0 in 2016

Hierbij is zoveel mogelijk aandacht voor de medewerkers van Huis & Erf. Er zijn medewerkers die boventallig zijn verklaard, medewerkers die in Huis & Erf 2.0 zijn benoemd en medewerkers die (op termijn) geoutsourced worden. Uiteraard brengt dit voor medewerkers emoties met zich mee.

De Raad van Toezicht wordt over de algemene voortgang en resultaten -op inhoud en proces- periodiek door de bestuurder en de Ondernemingsraad geïnformeerd. Gezien de impact, heeft de voorzitter van de Raad van Toezicht ook periodiek voortgangsoverleg met de bestuurder over de strategie en operatie van de Transformatie.

1.1.2 Toekomst

Huis & Erf geeft de komende jaren verder uitvoering aan de realisatie van het Ondernemingsplan. In het Ondernemingsplan kiest Huis & Erf voor een kleinere, flexibelere en kwalitatievere organisatie. Huis & Erf wordt daarmee een meer toekomstbestendige woningcorporatie. Hard in de kerntaken en flexibel in de uitvoering. De kerntaken laten zich vanuit huidige wet- en regelgeving als ook de actuele politieke discussies het beste omschrijven als het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen voor de primaire doelgroep: huishoudens met een inkomen tot en met € 34.911 (norm 2015).

Om de nieuwe doelstellingen te bereiken bouwt Huis & Erf een nieuw bedrijf in processen en uitvoering. Kleiner, kwalitatiever en procesgestuurd is hierbij het motief. De introductie van flexwerken zorgt ervoor dat er veel meer in gelegenheidsgroepen (projectmatig werken) wordt samengewerkt op een moment en wijze die past bij de behoefte en verwachtingen van de medewerker op dat moment. Er is ruimte voor creativiteit, zelfwerkzaamheid en ontmoeten. Hierbij liggen verantwoordelijkheden laag in de organisatie.

Huis & Erf 2.0 treedt meer in de regisseursrol door een kwalitatieve opdrachtgever te zijn voor de ketenpartners die voor Huis & Erf werken. Kwalitatieve kaders als service level agreements, prestatie indicatoren, programma's van eisen en budgetten zijn daarbij de instrumenten van de opdrachtgever.

Verdere investeringen in ICT zorgen ervoor dat processen aan de voor- en achterkant naar elkaar toe verlengd worden. In de toekomst maakt een klant rechtstreeks zelf een afspraak via een portal van de uitvoerende dienst. Deze dienstverleners bevinden zich binnen, maar ook buiten Huis & Erf. Daarnaast werkt de klant bijvoorbeeld zijn gegevens bij via 'Mijn Huis & Erf'. Streven is dat reguliere werkzaamheden en klantcontacten zo automatisch mogelijk gaan. Dus met zo min mogelijke menselijke tussenkomst. Hierdoor ontstaat meer ruimte voor stromen die sociaal-maatschappelijke aandacht vragen. Welke, kwalitatief en kwantitatief, door mensenwerk met maatwerk worden begeleid.

De stip op de horizon vormt Huis & Erf 2.0. Een proces gestuurde organisatie die zich enkel nog inzet voor kerntaken vanuit de wet- en regelgeving. De kernwaarden zijn *Trots, Realisme en Samen*. Verantwoordelijkheden liggen laag in de organisatie met hoge mate van zelfwerkzaamheid door de medewerker binnen de kaders van het Ondernemingsplan 2014-2017. Bij Huis & Erf 2.0 werken mensen vanuit collectieve ambitie en bezieling, waar systemen ondersteunend zijn in plaats van leidend. Bij Huis & Erf 2.0 werken kwalitatieve, flexibele en breed inzetbare medewerkers die, in een sterk veranderende maatschappij, samen met partners 'buiten naar binnen' kunnen halen en vertalen.

1.2 Extern Toezicht

Naast het interne toezicht door de Raad van Toezicht (RvT), houdt de Autoriteit woningcorporaties (Aw) toezicht op het beleid en de werkwijze van de organisatie. Jaarlijks beoordeelt zij de prestaties van alle individuele woningcorporaties.

1.2.1 Terugblik

De beoordeling van de financiële positie van Huis & Erf was de afgelopen jaren positief. Het CFV toetst jaarlijks alle woningcorporaties op een zestal terreinen: kwaliteit financiële informatie, behoud maatschappelijk gebonden vermogen, financieel risicobeheer, liquiditeit, solvabiliteit en draagkracht vermogen. Op 1 juli 2015 is het Centraal Fonds Volkshuisvesting opgeheven. Met ingang van die datum houdt de nieuw opgerichte Autoriteit woningcorporaties (Aw) toezicht op alle woningcorporaties in Nederland. De Aw ziet, naast het financiële toezicht, ook toe op de governance, integriteit en rechtmatigheid bij corporaties. De Aw is ondergebracht bij de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT).

Op grond van het uitgevoerde toezicht komt het de Aw vervolgens tot de conclusie of al dan niet een interventie noodzakelijk wordt geacht.

Huis & Erf heeft bij schrijven van 29 oktober 2015 vernomen dat de beoordeling door de Aw geen aanleiding geeft tot het doen van zogenaamde interventies. Ten behoeve van enkele aandachtspunten in deze beoordeling zijn reeds acties ondernomen. De inhoud van dit schrijven is openbaar via de website van het ILT (www.ilent.nl; L0643).

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) stelt jaarlijks per corporatie een risicoscore vast. WSW stelt deze risicoscore vast op basis van financial risks en business risks.

Het landelijk veranderende politieke denken over volkshuisvesting heeft een grote invloed op het te voeren beleid van Huis & Erf. Met name recente overheidsmaatregelen, waaronder de

geïntroduceerde Verhuurdersheffing, de saneringssteun en last but not least de nieuwe Woningwet zijn bepalend voor de nieuwe keuzes die Huis & Erf moet maken.

Expliciet is stil gestaan bij de sector benchmarks en de impact daarvan op de organisatie. In 2015 leidden de bovengenoemde ontwikkelingen tot het nemen van de eigen verantwoordelijkheid door uitvoering te geven aan een Transformatie-benchmarkopdracht (van 2014) door de RvT aan directeur-bestuurder. Medio 2015 is de benchmarkopdracht geëvalueerd en bestendigd.

1.2.2 Toekomst

Zowel de politieke als economische veranderingen nodigen uit tot het verder door ontwikkelen van Huis & Erf. Een recent door Atrivé uitgevoerd onderzoek naar de betaalbaarheid, beschikbaarheid en bereikbaarheid van de sociale woningvoorraad in de regio toont aan dat er binnen de primaire doelgroep, met name gezinnen, betaalbaarheidsrisico's bestaan of zich voor kunnen doen. Huis & Erf blijft zich continu verbeteren en inzetten voor haar taakstelling als toegelaten instelling volkshuisvesting. Hiervoor brengt zij de komende jaren een nog strengere focus aan op haar kerntaken als ook het beheersbaar houden van haar financiële begroting.

Huis & Erf krijgt te maken met een zogenaamde gemeentelijke opschaling waarbij de gemeenten Schijndel, Veghel en Sint-Oedenrode per 1 januari 2017 één gemeente worden. De omvang van de regionale markt verandert hierdoor voor Huis & Erf sterk. De corporaties zullen door een veranderende politieke en wettelijke context veel meer in een intensievere afstemming met gemeenten en huurdersbelangenorganisatie (ZHV) gaan opereren. Huis & Erf moet daarom en om reden van een nieuwe regionale markt verder inzetten op samenwerking/ fusie met corporatie(s) in dezelfde regio.

2 Bestuursverklaring

Het bestuur is belast met het besturen van de corporatie. Hetgeen onder meer inhoudt dat het bestuur verantwoordelijk is voor de realisatie van de doelstellingen van de corporatie, de strategie, het beleid en de daaruit voortvloeiende resultaten. Voorts is het bestuur verantwoordelijk voor de naleving van alle relevante wet- en regelgeving, het beheersen van de risico's verbonden aan de activiteiten van de corporatie en de financiering van de corporatie. Het bestuur streeft naar een effectieve en expliciete verantwoording van bovenstaande zaken.

De wijze waarop verantwoording wordt afgelegd is door middel van de jaarrekening, het volkshuisvestingsverslag en het overzicht van cijfermatige kengetallen.

De verklaring van de huidige bestuurder richt zich op de volgende zaken:

- de jaarstukken geven op basis van de bij vaststelling bekende informatie een volledig en juist beeld van de toestand van de vereniging aan het einde van het boekjaar en van de gang van zaken gedurende het boekjaar 2015. Bij het opstellen van de jaarstukken is rekening gehouden met de afdelingen 2 t/m 8 en 11 van titel 9 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek. De jaarstukken zijn op 12 mei 2016 door de Raad van Toezicht vastgesteld na onderzoek door accountant;
- alle uitgaven zijn verantwoord;
- de uitgaven en de benchmark van deze uitgaven noodzaken het realiseren van besparing op de bedrijfslasten
- de thans bekende risico's zijn in de jaarrekening gemeld.

Schijndel, 12 mei 2016,

mr. Marcel E.J. Meulen MCD
directeur-bestuurder

3 Corporate Governance

3.1 Algemene ledenvergadering

De Algemene Ledenvergadering (ALV) is het hoogste orgaan binnen bouwvereniging Huis & Erf. Meerderjarige personen die woonachtig zijn in het statutaire werkgebied van de vereniging kunnen lid van de vereniging worden.

In 2015 vonden er in totaal drie Algemene Ledenvergaderingen plaats. Op 29 januari 2015 werd de ALV van 16 december 2014 afgerond. Daarvan werd in het vorige jaarverslag verslag gedaan. In het kort volgen hieronder de belangrijkste zaken die tijdens de twee reguliere vergaderingen van 2015 besproken en besloten zijn.

3.1.1 Algemene Ledenvergadering 2 juli 2015

De eerste vergadering in 2015 vond plaats op 2 juli 2015. Het gevoerde beleid van 2014 werd hierin toegelicht aan de hand van het jaarverslag en jaarrekening 2014. De ALV verleende de directeur-bestuurder en de Raad van Toezicht (RvT), conform art. 38, lid 7 van de statuten, decharge over het gevoerde beleid in 2014. De ALV werd ook geïnformeerd over de uitkomsten van het in 2014 uitgevoerde betaalbaarheids- en beschikbaarheidsonderzoek van Atrivé en het overleg daaromtrent met gemeenten en huurdersbelangenvereniging. Ook werd de ALV meegenomen in de wijzigingen die de nieuwe Woningwet met zich meebracht. In de vergadering is een statutencommissie samengesteld ten behoeve van een statutenwijziging in 2016. Doel van deze wijziging is om de statuten in lijn te brengen met de nieuwe woningwet.

3.1.2 Algemene Ledenvergadering 15 december 2015

De tweede ALV was op 15 december 2015. De directeur-bestuurder was wegens ziekte niet aanwezig. In de vergadering werd een toelichting gegeven op het jaarplan en de begroting 2016. Daarbij is expliciet stil gestaan bij de aangekondigde transformatie (alsmede de personele gevolgen daarvan in relatie tot de maatschappelijke opgave) en het huurprijsbeleid als gevolg van de betaalbaarheid en beschikbaarheid van de sociale huurwoningvoorraad. Tevens is de stand van zaken toegelicht rondom de verkenning van samenwerking met Wovesto, welke middels een getekende intentieovereenkomst juridische fusie tussen beide organisaties in 2016 verder uitgewerkt gaat worden. In deze vergadering werd de ALV ook geïnformeerd over het besluit van de RvT tot herbenoeming van raadsid de heer Daan Hermes, voor een laatste periode van vier jaar.

3.2 De Raad van Toezicht

3.2.1 Verantwoording van de Raad van Toezicht

De Raad van Toezicht (RvT) heeft de taak toezicht te houden op het bestuur en op de algemene gang van zaken binnen de woningcorporatie en de met haar verbonden ondernemingen en staat tevens het bestuur met raad ter zijde. De RvT houdt onder andere toezicht op en stelt zich op de hoogte van:

- realisatie van de doelstellingen van de corporatie;

- realisatie van de volkshuisvestelijke opgaven;
- strategie en de risico's verbonden aan de activiteiten van de corporatie;
- opzet en werking van de interne risicobeheersings- en controlesystemen;
- financieel verslaggevingsproces;
- naleving van toepasselijke wet- en regelgeving.

Dit toezicht strekt zich tevens uit tot de met de corporatie verbonden ondernemingen. De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de RvT zijn in de statuten van Bouwvereniging Huis & Erf omschreven. Een en ander is verder uitgewerkt in het Huishoudelijk reglement voor de RvT. Deze zijn opvraagbaar via de website van Huis & Erf. In najaar van 2015 zijn maatregelen getroffen ter voorbereiding op statutenwijzigingen en huishoudelijk reglement.

In dit jaarverslag legt de RvT, als interne toezichthouder van een maatschappelijk ondernemende organisatie, publiekelijk verantwoording af over de wijze waarop zij invulling heeft gegeven aan de uitvoering van haar taken en bevoegdheden in het afgelopen jaar.

3.2.2 Samenstelling Raad van Toezicht

De RvT bestaat uit vijf leden. Bij de samenstelling van de RvT van Huis & Erf wordt gestreefd naar een gedifferentieerde samenstelling en een afspiegeling van de maatschappelijke context van de organisatie.

Werving en selectie vindt plaats aan de hand van een algemene profielschets RvT. Deze profielschets staat op de website van Huis & Erf. De zittingsduur van raadsleden is vier jaar, waarna maximaal eenmaal herbenoeming voor nog eens vier jaar kan volgen. In 2015 is met het doorlopen van de herbenoemingsprocedure (conform woningwet) en de positieve zienswijze van de Autoriteit Woningcorporaties (Aw), de heer Daan Hermes door de RvT herbenoemd voor een periode van 4 jaar. Daarmee is de heer Hermes aftredend per 28 april 2019. De heer Hermes is niet meer herbenoembaar.

3.2.3 Personalia Raad van Toezicht

Naam	Geb. jaar	Functie in 2014	Deskundigheid gebied	Beroep	Nevenfuncties
Drs. D.J.A.M. Hermes	1959	Voorzitter	Arbeidsrecht Financiën	Lid senior management Achmea, directeur Iselect	<ul style="list-style-type: none"> - Lid Raad van Toezicht van het CFK, het uitvoeringsorgaan voor de overbruggings-regeling van de beroepsvoetballers - Voorzitter Proprof, vakbond voor contractspelers betaald voetbal.

Naam	Geb. jaar	Functie in 2014	Deskundigheid gebied	Beroep	Nevenfuncties
W.A.C.M. Kelders	1948	Vice-voorzitter ¹	Overheid, Ruimtelijke Ontwikkelingen en Volkshuisvesting	Zelfstandig Adviseur	
Drs. J.M.P. Moons	1965	Lid ²	Milieu, Natuur, Economie, Energie en Duurzaamheid	bestuursvoorzitter Wellantcollege, onderwijsinstelling voor VMBO en MBO	<ul style="list-style-type: none"> - Lid Raad van Toezicht ARK, natuur- en gebiedsontwikkeling - Voorzitter Aqua for All, stichting voor beter drinkwater- en sanitaire voorzieningen in de 3^e wereld - Voorzitter Stichting Klimaatatlas
Drs. H.J.G.M. Schellekens	1958	Lid	Wonen, Zorg en Welzijn	Zelfstandig adviseur	
D. Lauwen Mif MBV	1975	Lid	Financiën, Vastgoed	Zelfstandig adviseur	-

3.2.4 Rooster van aftreden Raad van Toezicht

De RvT heeft het schema van aan- en aftreden aangepast aan de herbenoeming. Waarbij rekening is gehouden met de bepalingen uit de Governance Code en met de continuïteit van de Raad:

Functie in 2015	Voorletters	Achternaam	M/V	datum start KvK	aftredend	Herbenoembaar
Voorzitter	D.J.A.M.	Hermes	M	28-04-11	28-04-19	Nee
Vice voorzitter	W.A.C.M.	Kelders	M	12-01-11	12-01-19	Nee
Lid	J.M.P.	Moons	V	01-03-12	01-03-16	Ja
Lid	H.J.G.M.	Schellekens	M	01-03-12	01-03-16	Ja
Lid	D.	Lauwen	M	18-12-13	18-12-17	Ja

3.2.5 Werkwijze Raad van Toezicht

In 2015 is de RvT 11 maal in reguliere vergaderingen bijeen geweest. Terugkerende thema's in de vergaderingen waren:

- jaarverslag en jaarrekening;
- kwartaalrapportage;
- voortgang Ondernemingsplan;

¹ Vanuit bindende voordracht Zelfstandig huurdersvereniging

² Vanuit bindende voordracht Zelfstandig huurdersvereniging

- benchmarkopdracht aan bestuurder;
- transformatieplan;
- regionale samenwerking;
- risicomangement;
- (toekomst) scenario-analyse;
- themasessies met bestuur en management;
- implementatie nieuw basisregistratiesysteem;

Op de vaste momenten zijn de formele onderwerpen aan bod gekomen, zoals de vaststelling van het jaarverslag en jaarrekening 2014 in mei 2015 en de goedkeuring van de (meerjaren)begroting 2016 in november 2015. Hiervoor heeft de RvT tweemaal overleg gehad met de onafhankelijke externe accountant.

Verder is gesproken over zaken op het gebied van de financiële continuïteit, risicomangement, de volkshuisvesting en de bedrijfsvoering. Expliciet is stil gestaan bij de sector benchmarks. Dat heeft geresulteerd in evaluatie van de Transformatiebenchmarkopdracht van RvT als verstrekt in 2014 aan directeur-bestuurder om een kwantitatieve doelstelling te behalen voor de onderdelen netto-bedrijfslasten en onderhoudslasten. Deze concrete doelstelling dient deels bereikt te zijn binnen de huidige periode van het ondernemingsplan. Hiermee beoogt de RvT adequaat in te spelen op alle (politieke, economische en sectorale) veranderingen zodat Huis & Erf haar maatschappelijke doelstellingen kan (blijven) behalen en de continuïteit te borgen. Daarvoor is een strengere focus nodig op de kernactiviteiten: het verhuren, onderhouden en in voldoende mate beschikbaar en betaalbaar houden van woningen voor de primaire doelgroep: huishoudens met een inkomen tot en met € 34.911 (norm 2015). De evaluatie van de benchmark(opdracht) in 2015 heeft niet geleid tot aanpassing van de doelstellingen.

3.2.5.1 Belangrijkste besluiten

De belangrijkste besluiten/goedkeuringen van de RvT in 2015 op een rij:

- jaarverslag en jaarrekening 2014;
- begroting 2016 en meerjarenbegroting;
- volmacht verstreking WSW
- herijking/bestending benchmarkopdracht aan bestuurder
- transformatieplan
- sluiten intentieovereenkomst juridische fusie Wovesto
- biedingen op woonvisie van gemeenten

3.2.5.2 Zelfevaluatie Raad van Toezicht

Jaarlijks voert de Raad van Toezicht een zelfevaluatie uit. In 2014 heeft deze plaatsgevonden onder externe begeleiding. In 2015 is aan de hand van een enquête, zoals gebruikt bij de zelfevaluatie in 2014, het eigen functioneren van de Raad van Toezicht geëvalueerd. Daarbij zijn de aspecten van het toezichthouderschap en de verschillende dimensies en rollen daarbinnen besproken. In de zelfevaluatie Raad van Toezicht zijn op grond van de Governance Code de volgende onderwerpen besproken:

- Kan de Raad van Toezicht zijn verantwoordelijkheid goed oppakken?
- Kan de Raad van Toezicht onafhankelijk acteren?
- Communiceert de Raad van Toezicht op een transparante wijze?

Om bovenstaande onderwerpen adequaat te kunnen bespreken is gebruik gemaakt van een specifiek hiervoor ontwikkeld evaluatie toezicht model waarin bovenstaande elementen verder worden uitgewerkt als leidraad voor de zelfevaluatie.

3.2.6 Tegenstrijdige belangen

RvT tracht, indachtig de governancecode, te voorkomen en te vermijden dat tegenstrijdige belangen en onterechte gehechtheid ter grondslag ligt aan besluitvorming. Leden van de RvT dragen zorg voor voldoende ruimte en vrijheid om (in het verleden -in de context van toen genomen-) beslissingen ter discussie te stellen. In dat kader zijn er geen tegenstrijdige belangen bekend.

3.2.7 Permanente educatie RvT

De Raad van Toezicht wenst zich blijvend te voorzien van de benodigde kennis en vaardigheden voor uitoefening van het toezicht. Hiervoor volgt de Raad van Toezicht diverse PE-activiteiten. In de jaren 2015 en 2016 tezamen moeten de leden van de Raad ieder minimaal 10 PE-punten behalen. De behaalde punten in 2015 zijn:

Naam	Behaalde PE-punten 2015
Drs. D.J.A.M. Hermes	3
W.A.C.M. Kelders	3
Drs. J.M.P. Moons	0
Drs. H.J.G.M. Schellekens	11
D. Lauwen Mif MBV	3

3.2.8 Commissies Raad van Toezicht

De RvT heeft drie commissies ingesteld: de Remuneratiecommissie, de Auditcommissie en de Commissie Maatschappelijke Verantwoording. De volledige RvT treedt op in de Remuneratiecommissie en de Commissie Maatschappelijke Verantwoording. Voor de commissies zijn reglementen opgesteld, waarin de taken en bevoegdheden zijn beschreven.

Hierna volgt een overzicht van de belangrijkste taken en onderwerpen:

De Remuneratiecommissie regelt de beloning en beoordeling van de directeur-bestuurder en leden van de Raad van Toezicht. De beoordeling van de directeur-bestuurder over 2015 is in 2015 niet uitgevoerd in verband met ziekte van de directeur-bestuurder eind 2015 en staat gepland gereed te zijn voor medio 2016 na herstel. De vergoeding en bezoldiging zijn conform wet- en regelgeving. De contractuele vergoeding en bezoldiging van de directeur-bestuurder is overeenkomstig gecontinueerd. Daarnaast is de evaluatie van het functioneren van de Raad van Toezicht besproken. Ook heeft de remuneratiecommissie de herbenoemingsprocedure begeleid voor een lid van de Raad van Toezicht.

De Auditcommissie ziet toe op de werking van de interne risicobeheersings- en controlesystemen, de financiële informatieverstopping en de naleving van aanbevelingen en opvolging van opmerkingen van de onafhankelijke externe accountant en de relatie met de onafhankelijke externe accountant. Ook het interne auditjaarplan is met de commissie besproken. De auditcommissie heeft verder in 2015 geen reden gehad om overleg te voeren met de accountant zonder de aanwezigheid van directeur-bestuurder.

De commissie Maatschappelijke Verantwoording ziet toe op het overleg van directeur-bestuurder en ondernemingsraad, stakeholders en huurdersbelangenvereniging alsmede op

toepassing van de integriteitscode. Daartoe vindt er ook overleg plaats met de Ondernemingsraad en de Zelfstandige Huurdersvereniging.

3.2.9 Onafhankelijke externe accountant

Tijdens de vergadering van de RvT van 20 mei 2015 was de onafhankelijke externe accountant aanwezig ter bespreking en goedkeuring van het accountantsverslag, de jaarrekening en het jaarverslag. Hierbij waren de directeur-bestuurder en de specialist business control aanwezig. De goedkeurende controleverklaring van de onafhankelijke accountant is eveneens op 18 mei 2015 aan Huis & Erf verstrekt. Voor meer informatie over de externe accountant, zie paragraaf 3.7 Onafhankelijke externe accountant.

3.2.10 Klachtenadviescommissie

De Klachtenadviescommissie werkt als een onafhankelijke commissie voor de woningcorporaties Huis & Erf te Schijndel, St. Joseph te Boxtel, Wovesto te Sint-Oedenrode en later in 2015 ook voor Goed Wonen Liempde. In 2015 zijn gesprekken gestart om in 2016 de corporatie Area te laten toetreden.

3.2.10.1 Samenstelling commissie

De commissie bestaat uit vier leden met deskundigheid op het gebied van recht, bouwkunde, organisatiekunde, bestuursrecht en de woningmarkt. De voormalige voorzitter van de commissie heeft eind 2014 te kennen gegeven haar functie neer te leggen. De voorzittersrol is in 2015 overgenomen door een van de leden van de commissie. Ten gevolge hiervan is in 2015 een nieuw commissielid geworven.

Het secretariaat is werkzaam vanuit Wovesto te Sint-Oedenrode.

3.2.10.2 Bijeenkomsten

Op 14 januari 2015 vond een bijeenkomst plaats met de commissie en de directeur-bestuurders van Huis & Erf, St. Joseph en Wovesto. Het jaarverslag 2014 is aan de orde gekomen. Verder is gesproken over het nieuwe regionale woonruimteverdeelsysteem en is de nieuwe voorzitter van de Klachtenadviescommissie tijdens deze bijeenkomst officieel benoemd.

De Klachtenadviescommissie heeft in 2015 twee bijeenkomsten gehad, waarbij de volgende onderwerpen zijn besproken:

- Ingekomen klachten;
- Bespreken van ontwikkelingen binnen de corporatiebranche en binnen de drie corporaties in het bijzonder;
- Woonruimteverdeelsysteem Daarwilikwonen.nu.

Daarnaast is de commissie twee maal bij elkaar gekomen in het kader van de werving en selectie van het nieuwe commissielid.

Naast de bijeenkomsten heeft de commissie veelvuldig contact met elkaar over binnenkomende klachten en de verwerking daarvan. Dit overleg vindt plaats per e-mail vanwege de pragmatische werking en snelheid van dit communicatiemiddel.

3.2.10.3 Ingekomen klachten

In 2015 werden bij de Klachtenadviescommissie drie schriftelijke bezwaren ingediend door huurders/woningzoekenden van Huis & Erf te Schijndel (eenmaal klacht over niet verlengen inschrijving woningzoekende, eenmaal klacht over overlast, eenmaal klacht over woningtoewijzing).

3.2.10.4 Behandeling klachten

Twee klachten zijn door de klachtencommissie terugverwezen naar de klager omdat niet de vereiste procedure is gevolgd. Voor deze klachten was er nog geen schriftelijke afwijzing van de directeur-bestuurder (klacht liep nog bij de corporatie) en dus waren deze klachten niet ontvankelijk voor de commissie.

Twee klachten zijn door de commissie als ontvankelijk voor behandeling beoordeeld.

- Een klacht over niet verlengen inschrijving; door de Klachtenadviescommissie is geconstateerd dat de juiste procedure is gevolgd door de corporatie. De klacht is dan ook afgewezen.
- Een klacht over de afwijzing van het verzoek tot het huren van een levensloopbestendige sociale huurwoning; door de Klachtenadviescommissie is geconstateerd dat de juiste procedure is gevolgd door de corporatie. De klacht is dan ook afgewezen.

Zowel directeur-bestuurder als de betreffende klagers zijn hierover schriftelijk geïnformeerd.

3.2.10.5 Overzicht klachten 2015

Soort klacht	Aantal	Aantal klachten niet ontvankelijk	Aantal klachten afgewezen	Aantal klachten toegewezen
- Beleid inschrijvingen	1		1	
- Woonsituatie (overlast)	1	1		
- Technische klacht	0			
- Woningtoewijzing	1		1	

- *Klacht niet ontvankelijk* wil zeggen dat klacht niet door Klachtenadviescommissie in behandeling genomen kon worden, bijvoorbeeld omdat geen schriftelijke afwijzing van de directeur-bestuurder aanwezig is.
- *Klacht afgewezen* wil zeggen dat klacht na behandeling door Klachtenadviescommissie afgewezen is: de corporatie heeft correct gehandeld en de klacht is ongegrond.
- *Klacht toegewezen* wil zeggen dat klacht na behandeling door Klachtenadviescommissie geheel of gedeeltelijk gegrond is geacht: Klachtenadviescommissie brengt een advies uit aan de directeur-bestuurder.

3.2.11 Vergoeding en bezoldiging

3.2.11.1 Verantwoording beloning bestuur

De beloning van de bestuurder is gebaseerd op en in overeenstemming met de Wet Normering Topinkomens (WNT).

In totaal is in 2015 een totaalbedrag van € 139.327 verloond aan de directeur-bestuurder. Dit bedrag is inclusief de componenten zoals omschreven en voorgeschreven in de WNT. Hiermee blijft de vergoeding binnen de maximaal aangegeven grenzen van de wet (€230.474), echter overschrijdt de bezoldiging de sectorstaffel voor woningcorporaties die per 2015 van toepassing is. De maximale bezoldiging conform deze sectorstaffel is voor 2015 € 130.600. De overschrijding op basis van deze staffel is conform het overgangsrecht binnen de geldende WNT.

Er zijn geen persoonlijke leningen of garanties verstrekt aan de bestuurder. Huis & Erf kent voor de directeur-bestuurder geen bonussystematiek of variabele beloningsvorm anderszins.

De directeur- bestuurder geniet een gebruikelijke regeling voor een bedrijfsauto en gemaakte bedrijfsmatige kosten.

3.2.11.2 *Verantwoording honorering Raad van Toezicht*

De honorering van de Raad van Toezicht is gebaseerd op en in overeenstemming met de Wet Normering Topinkomens (WNT). Voor de voorzitter geldt in 2015 een vergoeding van € 15.084 per jaar en voor de leden € 10.056 per jaar. De genoemde bedragen zijn exclusief BTW. Hiermee blijven de vergoedingen binnen het geldende WNT-maximum van 2015 (respectievelijk € 19.590 en € 13.060) en zijn passend binnen de bindende beroepsregel van het VTW.

3.2.12 **Tot slot**

Huis & Erf zet zich in om verdere professionalisering en efficiencyverbeteringen door te voeren in het geambieerde Huis & Erf 2.0 ten behoeve van de maatschappelijke opgave waar Huis & Erf voor staat. Met een hart voor goed wonen en daadkracht wordt uitvoering gegeven aan de strategische doelen en uitgangspunten uit het ondernemingsplan. Met vertrouwen zien wij het jaar 2016 dan ook tegemoet.

Hoogachtend,

D.J.A.M. Hermes
Raad van Toezicht

3.3 Inhoudelijk toezicht

3.3.1 **Kaders en informatievoorziening**

In de statuten en het Huishoudelijk Reglement van de Raad van Toezicht en Bestuur zijn de interne kaders en werkwijze geformuleerd. Het Ondernemingsplan Hart voor Goed Wonen vormt het kompas voor de organisatie en haar handelen. Huis & Erf heeft een integraal Toezicht- en Toetsingskader uitgewerkt om interne en externe kaders en verantwoordelijkheden samen te voegen. Aan dit integraal document is een planning- en controlcyclus verbonden om documentatie terugkerend te toetsen en te vernieuwen. De interne informatievoorziening zoals opgenomen in het Toezicht- en Toetsingskader is in lijn met de uitgangspunten van het Ondernemingsplan.

De Raad van Toezicht ontvangt, op basis van het Toezicht- en Toetsingskader, elk kwartaal een rapportage waarin de voortgang van de voorgenomen activiteiten op het gebied van financiële bedrijfsvoering, volkshuisvesting en de maatschappelijke investeringen van Huis & Erf is opgenomen. De rapportage richt zich tevens op de voortgang van het jaarplan en de begroting van het lopende jaar. Daarnaast bevat de rapportage relevante interne en externe ontwikkelingen vanuit de verschillende disciplines, waaronder beleidsmatige ontwikkelingen, control en treasury.

3.3.2 **Toezicht op bestuur**

De directeur-bestuurder is belast met het besturen en de vertegenwoordiging van de vereniging. De directeur-bestuurder is verantwoordelijk voor de realisatie van de

doelstellingen van Huis & Erf, met de besluitvorming op het terrein van beleidsmatige zaken en met de dagelijkse werkzaamheden van de werkorganisatie.

Een van de taken van de Raad van Toezicht is de werkgeversrol naar de directeur-bestuurder. Hiertoe behoort het aanstellen van een directeur-bestuurder, de beloning van de directeur-bestuurder, het maken van afspraken over het beleid en de prestaties van de corporatie en het toetsen of de directeur-bestuurder goed functioneert.

Zonder goede, volledige en tijdige informatie van de directeur-bestuurder kan de Raad van Toezicht deze rol niet naar behoren verrichten. De Raad moet er op kunnen vertrouwen de benodigde en juiste informatie te ontvangen. De Raad heeft echter ook de verantwoordelijkheid om informatie ten behoeve van de uitoefening van goed toezicht bij de bestuurder op te vragen en gaat daar ook als zodanig mee om.

3.4 Governance

3.4.1 Governancecode en naleving

Governance in het algemeen en de Governance Code in het bijzonder zijn regelmatig terugkerende onderwerpen voor de Raad van Toezicht en het Bestuur. Tevens conformeert Huis & Erf zich aan de Aedescode. Vanaf 2013 zijn alle Governance gerelateerde verplichtingen en kaders opgenomen in het integraal Toezicht- en Toetsingskader. De statuten en interne reglementen zijn eind 2012 getoetst aan de Governancecode woningcorporaties uit 2012. De in 2015 tot stand gekomen nieuwe Governancecode woningcorporatie sluit goed aan met het gedachtegoed dat Huis & Erf heeft overgenomen uit de voormalige code.

Met name op de strekking dat Woningcorporaties altijd hun werk doen in het belang van onze maatschappij, heeft Huis & Erf nog sterker ingezet in 2015. Zowel de verantwoordelijkheid die wordt gevoeld ten aanzien van de nog te hoge netto bedrijfslasten en de het inzetten op een nog betere interne inrichting omtrent besluitvorming, die is gericht op de toe te voegen maatschappelijke waarde, zijn hier voorbeelden van.

3.4.2 Governancestructuur

Middels een volledig ingericht Toezicht- en Toetsingskader, met daaraan gekoppeld een planning- & controlcyclus, kan Huis & Erf volgens duidelijke en gestructureerde kaders haar beleidsbeslissingen nemen. Tevens kan met de herkenbare kaders eenvoudiger interne en externe verantwoording tot stand komen. Het Toezicht- en Toetsingskader wordt continu up to date gehouden en op werkzaamheid geëvalueerd. Onderdelen van dit integraal kaderdocument zijn onder andere:

- prestatieafspraken met gemeenten;
- samenwerkingsovereenkomst Zelfstandig Huurders Vereniging;
- inrichting van de interne informatievoorziening aan de Raad van Toezicht en directeur-bestuurder;
- statuten;
- strategisch voorraadbeleid;
- investeringsstatuut, treasurystatuut, fiscaal statuut, treasurystatuut;
- intern controleplan (auditjaarplan);
- kaderdocument risicomanagement;
- begroting (inclusief kaderbrief) en jaarplannen;

- procuratieregeling;
- uitbestedingsbeleid;
- interne beleidsplannen;
- gedragscode integriteit en reglement melding misstanden.

In 2015 is de nieuwe Governancecode, Woningwet en het BTIV binnen het Toezicht- & Toetsingskader vervangen.

3.4.3 Interne controllersfunctie

Huis & Erf heeft een eigen interne controllersfunctie. Aan deze controller is een bijzondere positie toegekend in het kader van Governance. De controller is veelvuldig aanwezig bij overleg van de Raad van Toezicht met de directeur-bestuurder en heeft zitting in de auditcommissie waarbij ook de directeur-bestuurder en een afvaardiging van de Raad van Toezicht zitting heeft. Minimaal één maal per jaar heeft de controller buiten de aanwezigheid van de directeur-bestuurder overleg met de voorzitter van de Raad van Toezicht. Dit jaarlijkse overleg vindt plaats in het laatste kwartaal van het jaar. Tevens is geformaliseerd dat de controller een escalatiemogelijkheid heeft naar de Raad van Toezicht. Als gevolg van de expliciete benoeming van de controlefunctie in de Woningwet zal Huis & Erf deze functie ook opnemen in vereniging statuten, die voor 1-1-2017 compliant gemaakt worden aan de Woningwet. De relatieve onafhankelijkheid van de controller in het speelveld van de Raad van Toezicht en directeur-bestuurder richt zich vooral op onderstaande gebieden:

- governance;
- compliance aan interne en externe regels en kaders;
- integriteit en volledigheid van de informatievoorziening aan de Raad van Toezicht;
- onderhouden van het interne controle- en beheersingssysteem;
- naleving van het integriteitsprotocol.

3.4.4 Visitatie

Huis & Erf conformeert zich aan de vierjaarlijkse verplichting tot visitatie, zoals opgenomen in de Governancecode en Aedescode. De meest recente visitatie heeft plaatsgevonden in 2013. De rapportage hierover is terug te vinden op www.huisenerf.nl.

3.4.5 (Her)benoeming leden Raad van Toezicht

De zittingsperiode van een lid van de Raad van Toezicht is gesteld op ten hoogste vier jaar. Een aftredende toezichthouder kan hierna maximaal één keer worden herkozen. Per 31 december 2015 zijn twee leden van de Raad actief in de tweede zittingstermijn. De overige drie leden zijn actief in de eerste termijn. Zie hiervoor ook paragraaf 3.2 Raad van Toezicht.

3.4.6 Integriteit en onafhankelijkheid

Naar het oordeel van de Raad van Toezicht is voldaan aan de criteria die gelden ten aanzien van onafhankelijkheid. Het profiel van de Raad van Toezicht van Huis & Erf is gepubliceerd op de website van Huis & Erf, evenals het reglement van de Raad van Toezicht. Met de directeur-bestuurder zijn contractueel afspraken gemaakt over nevenfuncties.

3.4.7 Afwijkingen Governancecode

Huis & Erf wijkt op twee punten af van de Governancecode voor Woningcorporaties;

In afwijking van de Governancecode is de directeur-bestuurder voor onbepaalde tijd in dienst. De Governancecode stelt dat de directeur-bestuurder voor een periode van vier jaar wordt benoemd. Zie ook paragraaf 3.5.2 Personalialia en nevenactiviteiten bestuur.

In afwijking van de Governancecode heeft Huis & Erf geen verbindingenstatuut, omdat Huis & Erf geen plannen heeft om activiteiten in haar verbindingen onder te brengen. In 2015 is door Huis & Erf geen gebruik gemaakt van haar onderliggende verbindingen. Per 18 februari 2016 zijn de verbindingen opgeheven.

3.5 Het bestuur

3.5.1 Taak en werkwijze

Het bestuur is belast met het besturen van de woningcorporatie, hetgeen onder meer inhoudt dat het bestuur verantwoordelijk is voor:

- de realisatie van de doelstellingen van de woningcorporatie;
- de strategie;
- de financiering;
- het beleid;
- de resultatenontwikkeling;
- het beleid ten aanzien van deelnemingen van de corporatie.

Het bestuur legt hierover verantwoording af aan de Raad van Toezicht. Het bestuur dient zich bij de vervulling van zijn taak naar het belang van de woningcorporatie in het licht van haar volkshuisvestelijke en maatschappelijke doelstelling te richten en weegt daartoe de in aanmerking komende belangen van de woningcorporatie mee. Het bestuur verschaft de Raad van Toezicht tijdig de informatie die nodig is voor de uitoefening van de taak van de Raad van Toezicht.

Het bestuur is verantwoordelijk voor de naleving van alle relevante wet- en regelgeving en voor het beheersen van de risico's verbonden aan de activiteiten van de woningcorporatie. Het bestuur rapporteert hierover aan de Raad van Toezicht en moet de interne risicobeheersings- en controlesystemen met de Raad van Toezicht bespreken.

De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van het bestuur zijn zoals ook voor de Raad van Toezicht omschreven in de statuten van Bouwvereniging Huis & Erf. Een en ander is verder uitgewerkt in het Huishoudelijk Reglement.

3.5.2 Personalialia en nevenactiviteiten bestuur

De heer mr. Marcel E.J. Meulen MCD is sinds maart 2012 werkzaam voor Huis & Erf. De heer Meulen heeft een vast contract voor onbepaalde tijd. Hier is in 2012 door de RvT bewust voor gekozen met het oog op versterking van de continuïteit van Huis & Erf. De RvT beoordeelt, conform de Remuneratiecommissie, jaarlijks het functioneren van de directeur-bestuurder.

De heer Meulen is naast zijn dienstbetrekking bij Huis & Erf onbezoldigd docent, bestuurslid Stedelijke Ontwikkeling Limburg, lid van de maatschappelijke raad van SKOPOS en directeur en enig aandeelhouder van Meulen Vastgoed BV.

3.5.3 Tegenstrijdige belangen

Bestuur tracht, indachtig de governancecode, te voorkomen en te vermijden dat tegenstrijdige belangen en onterechte gehechtheid ter grondslag ligt aan besluitvorming. Bestuurder draagt zorg voor voldoende ruimte en vrijheid om (in het verleden -in de context van toen genomen-) beslissingen ter discussie te stellen. In dat kader zijn er geen tegenstrijdige belangen bekend.

3.5.4 Permanente educatie bestuurder

Bestuurder dient zich blijvend te voorzien van de benodigde kennis en vaardigheden voor uitoefening van bestuur. Hiervoor volgt de bestuurder actief diverse PE-activiteiten. Bestuurders zijn verplicht binnen 3 jaar (2015-2017), totaal 108 PE-punten te behalen. In het jaar 2015 heeft de bestuurder 79 PE-punten behaald.

3.6 Horizontale dialoog en verantwoording

Huis & Erf heeft met betrekking tot de maatschappelijke en volkshuisvestelijke missie en doelstellingen de volgende belanghebbenden benoemd:

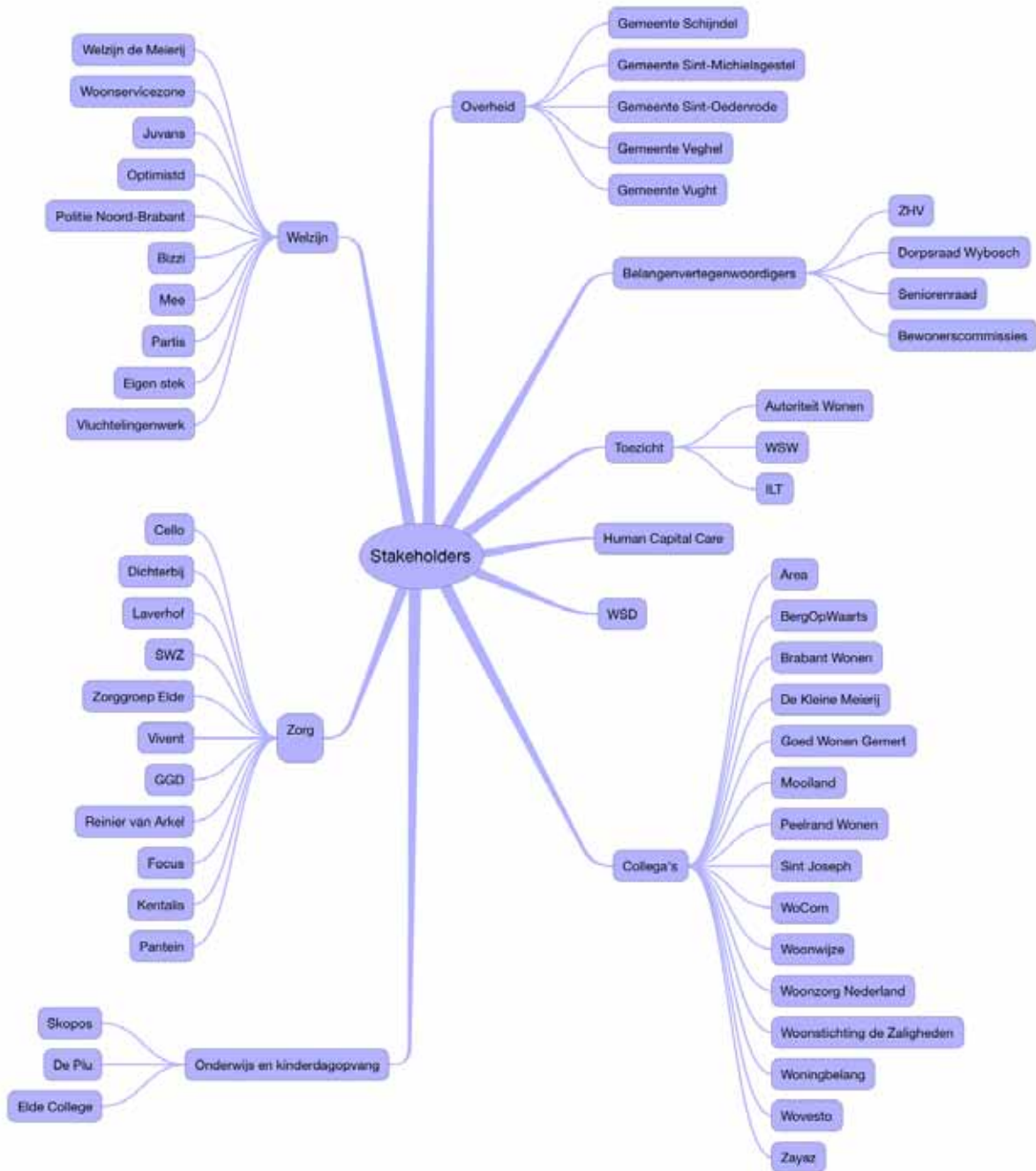
- bewoners (klanten, zijnde huidige of toekomstige afnemers van producten en diensten, en andere burgers) en hun vertegenwoordigers, waaronder de zelfstandige huurdersvereniging (ZHV), seniorenraad alsmede bewonerscommissies;
- relevante overheden en hun instellingen op gemeentelijk en regionaal niveau;
- toezichthouders vanuit de sector;
- maatschappelijke organisaties op het terrein van zorg, welzijn, onderwijs en veiligheid;
- collega-corporaties;
- medewerkers van Huis & Erf (of hun vertegenwoordigers, OR en vakbonden).

De communicatie met deze belanghebbenden heeft in 2015 plaatsgevonden:

- vijfmaal een regulier overleg en drie maal informeel overleg met de Zelfstandige Huurdersvereniging (ZHV) en de directeur-bestuurder en het bijwonen van de ledenvergaderingen van Huis & Erf. Zie ook hoofdstuk 4.7.1 Overleg met ZHV voor een uitgebreide uitwerking.
- vijfmaal is er overleg op bestuurlijk niveau geweest met de gemeente Schijndel en vier maal overleg op bestuurlijk niveau met de gemeente Sint-Michielsgestel. Het betreft in deze de voor volkshuisvesting verantwoordelijke wethouders en de directeur- bestuurder van Huis & Erf. Zie ook hoofdstuk 4.7.4 Gemeenten voor nadere omschrijving;
- tweemaal is er overleg gevoerd op bestuurlijk niveau omtrent het tripartite-overleg (gemeente en ZHV) in Schijndel ten behoeve van het bod en (de evaluatie van) de prestatieafspraken 2016

- eenmaal is er overleg gevoerd op bestuurlijk niveau omtrent het tripartite-overleg (gemeente en ZHV) in Sint-Michielsgestel ten behoeve van het bod (de evaluatie van) de prestatieafspraken 2016
- tweemaal is er in de gemeente Schijndel en Sint-Michielsgestel in samen zijn met de ZHV gesproken over de uitkomsten van het betaalbaarheid- en beschikbaarheidsonderzoek van Atrivé en de vertaling daarvan samen met het passendheidsvraagstuk in het beleid van Huis & Erf.
- er wordt met regelmaat overleg gevoerd tussen management en beleidsmedewerkers van de gemeente en Huis & Erf;
- tussen collega-corporaties binnen het werkgebied van Huis & Erf zijn eveneens diverse overleggen op bestuurlijk niveau gevoerd onder meer ten behoeve van:
 - ICT-platform
 - Klachtenadviescommissie
 - DWIW (Daarwilikwonen.nu – woonruimteverdeelsysteem)
 - Samenwerking en fusie woningcorporatie Wovesto te Sint-Oedenrode
 - Samenwerkingsmogelijkheden met zeven woningcorporaties voor back-office
 - Huisvesting spoedzoekers, vluchtelingen en statushouders
- samen met gemeente en maatschappelijke partners is het maatschappelijk speelveld van Wonen en Zorg verkend onder begeleiding van Companen middels een gezamenlijk ontwikkelkader voor Wonen met Zorg uit 2013. Zie ook hoofdstuk 4.9 Wonen, zorg en welzijn voor een nadere uitwerking.
- tussen diverse organisaties op het terrein van zorg en welzijn zijn informele overleggen geweest,
- er is achtmaal een reguliere overlegvergadering geweest met Ondernemingsraad (OR) en de directeur-bestuurder (DB);
- vijfmaal overleg met Vakbonden

Daarnaast neemt Huis & Erf ook deel aan door stakeholders georganiseerde bijeenkomsten zoals de Woontafel van de gemeente Schijndel en aan diverse buurtbijeenkomsten. Een totaaloverzicht van stakeholders zoals deze door Huis & Erf wordt onderschreven treft u in onderstaand figuur.



3.7 Onafhankelijke externe accountant

De onafhankelijke externe accountant wordt benoemd door de Raad van Toezicht na advies van de directeur-bestuurder. In 2012 is PricewaterhouseCoopers Accountants N.V. (PWC), met als eindverantwoordelijk partner A.J.M. Vercammen RA, uit een selectie verkozen tot accountant van Huis & Erf.

Er worden door de accountant, naast de jaarrekeningcontrole tevens werkzaamheden inzake de interim controle uitgevoerd. Overige adviesdiensten, zoals bijvoorbeeld fiscale advieswerkzaamheden worden niet door de controlerende accountant uitgevoerd.

De accountant woont in elk geval het gedeelte van de vergadering van de Raad van Toezicht en de bestuurder bij waarin het accountantsverslag over het onderzoek van de jaarrekening wordt besproken en waarin wordt besloten tot goedkeuring van het jaarverslag, inclusief jaarrekening. Tijdens deze vergadering kan de Raad van Toezicht aan de accountant vragen stellen over zijn verklaring aangaande de getrouwheid van de jaarrekening.

Periodiek spreekt de accountant ook met de Raad van Toezicht en de bestuurder over de door hem uitgebrachte managementletter. Hierin zijn de bevindingen, conclusies en adviezen opgenomen van zijn tussentijdse, op procesinrichting en –werking gerichte controlewerkzaamheden.

3.8 Visitatie

In 2013 heeft bij Huis & Erf een visitatie plaatsgevonden. Het onafhankelijke bureau Pentascope heeft in opdracht van de Raad van Toezicht de visitatie verricht voor de periode 2009 – 2012. Huis & Erf heeft daarvoor alle gevraagde informatie ter beschikking gesteld. In het jaarverslag van 2013 is reeds stil gestaan bij de inzichten die zijn verkregen vanuit de visitatie. Deze informatie, inclusief visitatierapport en de daarbij behorende standpuntbepaling van de Raad van Toezicht en directeur-bestuur zijn te raadplegen op de website van Huis & Erf (www.huisenerf.nl).

In 2017 zal conform de vierjaarlijkse cyclus opnieuw een visitatie plaatsvinden over de periode 2013 – 2016.

3.9 Interne risicobeheersings- en controlesystemen

3.9.1 Inrichting van de informatievoorziening

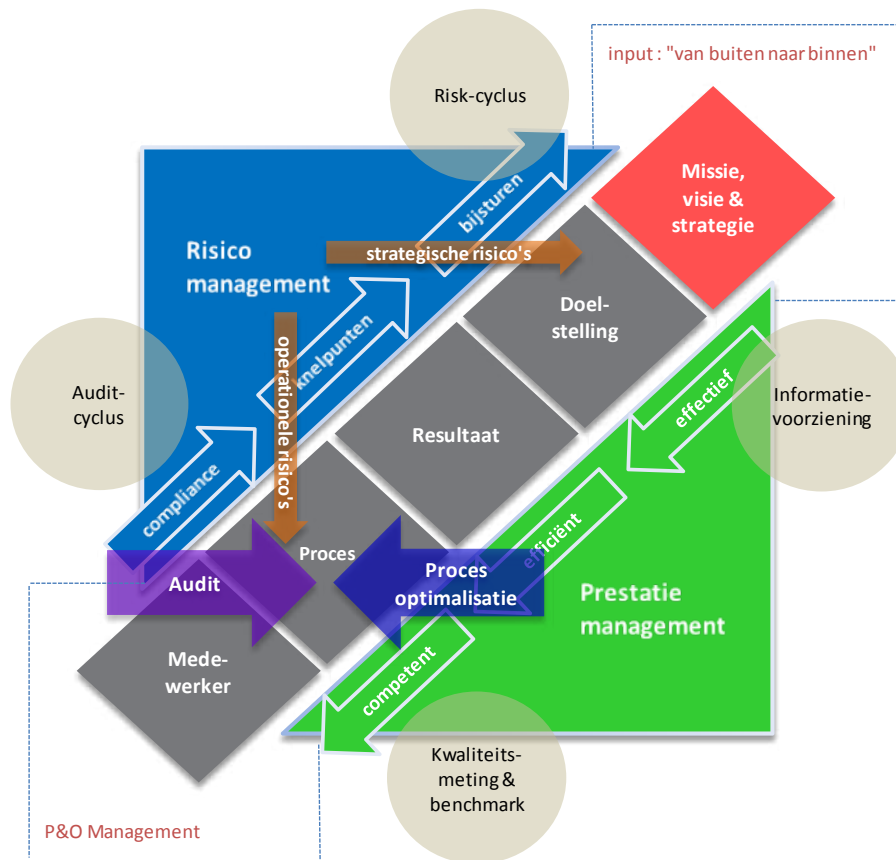
De interne informatievoorziening is uitgewerkt in het intern Toezicht- en Toetsingskader. In dit kaderdocument zijn de inhoud en frequentie van de interne-, informatieve- en verantwoordingsrapportages aan directeur-bestuurder en Raad van Toezicht beschreven. Integrale rapportages aan de Raad van Toezicht vonden in 2015 op kwartaalfrequentie plaats. In deze kwartaalrapportages wordt de voortgang van alle bedrijfsdoelstellingen, algemene- en beleidsontwikkelingen en (financiële) resultaten opgenomen.

3.9.2 Integraal intern controleplan

In 2015 is gewerkt conform het auditjaarplan. Dit jaarplan bevat de interne auditdoelstellingen, inclusief vooraf vastgestelde te controleren bedrijfsprocessen. Bij Huis & Erf is bewust gekozen om met een intern auditteam te werken, waarin beoogd wordt om de disciplines Klant & Wonen, Vastgoed en Financiën vertegenwoordigd te laten zijn. Deze keuze is ontstaan uit de overtuiging, dat een brede bewustwording en het gezamenlijk komen tot inzichten, het draagvlak om de interne processen kwalitatief te verbeteren, extra vergroot. In 2015 is een gedeelte van de audits uitgevoerd door een externe partij. Dit omdat met name vanaf het tweede kwartaal van 2015, als gevolg van de transformatie, de interne capaciteit niet voldoende beschikbaar was om deze auditwerkzaamheden zelf uit te voeren. Het jaarplan kent zijn oorsprong in de audit(meerjaren)cyclus. Bij de implementatie van de risicomanagementstructuur is nadrukkelijk de synergie tussen het auditplan en de

risicomanagementstructuur gezocht. Deze synergie wordt vanuit het perspectief governance, risk en compliance weergegeven in onderstaand control framework van Huis & Erf.

Control Framework Huis & Erf



3.9.3 Risicomanagement

Huis & Erf besteedt tweemaal per jaar, in haar kwartaalrapportage uitgebreid aandacht aan het onderwerp risicomanagement. Dit om zich bewust te worden van de grootste, risicovolle invloeden van binnen en van buiten de organisatie. Risico's worden bij besluitvorming betrokken en hebben sinds 2013 een meer structureel karakter gekregen. De structuur van het risicomanagement bij Huis & Erf kent onderstaande indeling:

- Strategische risico's (actoren: management, bestuur en raad van toezicht)
- Operationele risico's (actoren: medewerkers, management en bestuur)
- Projectrisico's (actoren: projectmanagement en diverse specifieke disciplines)
- Scenario-denken

Huis & Erf heeft het risicobeoordelingsmodel van het WSW (de zogenaamde 24 vragen) omarmd om hier ook intern het gesprek met het management over te voeren. Over het algemeen scoort Huis & Erf hier goed op. Enkele aandachtspunten zijn verhelderend geweest en zijn tevens meegenomen in de verdere aanpak van een aantal onderwerpen.

In 2015 is ook ingezet om vanuit deze opbouw tevens de specifieke disciplines te onderscheiden op de gebieden IT, Fiscaal, HRM en wet & regelgeving. De voornaamste doelstellingen van het risicomanagement zijn:

- het vergroten van risicobewustwording in de organisatie;
- het gesprek omtrent risico's en beheersing laag in de organisatie

- uitvoeren van een strategische en operationele risicoanalyse;
- introductie en operationalisering van een risico-inventarisatiecyclus;
- het koppelen, uitwerken en opvolgen van beheersmaatregelen bij risico's;
- het zichtbaar positioneren van risico-inventarisaties in besluitvormingsprocessen.

De uitkomsten van de risico-inventarisatie en -analyse geven nieuwe input voor het interne controleplan. De risicomanagementstructuur (risicomanagement, interne controle en interne informatievoorziening) maakt een samenhangend risicobeheersings- en controlesysteem compleet. Huis & Erf rest de taak het gecreëerde framework blijvend toe te passen, uit te dragen en te verbeteren.

De gecreëerde samenhang tussen risico's, beheersmaatregelen en compliance wordt ondersteund doormiddel van de vastlegging in een softwaretool. Hieruit worden risico-heatmap's en compliance monitors vanuit verschillende perspectieven gerapporteerd aan zowel het management, het bestuur als de Raad van Toezicht. Dit geheel wordt tevens direct van input voorzien vanuit inzichten die zijn verkregen uit de interne auditactiviteiten.

Voor een corporatie zijn verschillende (mogelijke) risico's te benoemen. Onderstaand wordt nader ingegaan op de meest noemenswaardige bij Huis & Erf aanwezige bedrijfsmatige risico's.

3.9.3.1 Scenario-denken

Ten behoeve van het beheersen en het verkrijgen van mogelijke invloeden van (bijvoorbeeld) exogene factoren op de financiële ratio's van Huis & Erf, wordt jaarlijks op de vastgestelde variant van de meerjarenbegroting een aantal slecht-weer-scenario's uitgewerkt. Deze zijn integraal opgenomen in de rapportage van de meerjarenbegroting. Dit om met name inzicht te krijgen in negatieve financiële effecten van ontwikkelingen en factoren die niet of nauwelijks te beïnvloeden zijn door de corporatie. Deze vroegtijdige inzichten in het financiële meerjarenperspectief worden door Huis & Erf gebruikt om indien noodzakelijk tijdig beleidsmatige keuzes te maken om de financiële continuïteit te kunnen borgen.

Huis & Erf werkt met een zogenoemde dynamische begrotingscyclus. De corporatie beoogd om bij majeure besluitvorming, de meest recent vastgestelde begroting en het daaruit gepresenteerde financiële meerjaren scenario te muteren met het voorgestelde besluit. Dit maakt dat bij majeure beleidswijzigingen of bij investeringen van substantiële omvang het voorgelegde besluit vergezeld wordt met een herzien financieel meerjaren perspectief. In dit perspectief worden in paragraaf 4.11 het beleid en beheer op financieel gebied benoemde financiële ratio's opgenomen. Bij deze werkwijze behoudt de vastgestelde jaarbegroting haar status, maar wordt tevens het Bestuur en de Raad van Toezicht voorzien van het meest recente financiële perspectief als gevolg van het voorgelegde besluit.

3.9.3.2 Renterisico's

Renterisico's zijn bijna onlosmakelijk gekoppeld aan een leningenportefeuille. De diverse renterisico's worden gepresenteerd in paragraaf 3.10.4 Renterisico's.

3.9.3.3 Fiscale risico's

De voornaamste fiscale risico's zitten in de toepassing en de keuzes die voortvloeien uit de wetgeving omtrent de vennootschapsbelasting, de VPB. Verwacht wordt dat door het vormen van een voorziening onderhoud en de afwaardering van woningen in exploitatie door dalende WOZ-waarden, de VPB-lasten nog gedrukt worden in de komende drie jaren. Vanaf 2019 wordt verwacht belasting over de fiscale winst te moeten betalen.

3.9.3.4 *Terugkoopverplichtingen Verkoop onder Voorwaarden*

Van 2006 tot en met nu is een groot aantal woningen onder voorwaarden (VOV) verkocht. Tot 2008 waren dit voornamelijk woningen uit nieuwbouwprojecten. Vanaf 2008 tot medio 2011 is het Te Woon concept gehanteerd. Hiermee werd een aanzienlijk deel van de huurders de mogelijkheid geboden om hun huurwoning tegen een aanmerkelijke korting (tot 49%) te kopen. Ultimo 2015 resulteren 356 woningen, onderverdeeld in VOV-verkopen uit nieuwbouw en aankoop en VOV-verkopen uit de bestaande voorraad.

In 2011 is besloten om de VOV-verkopen uit de oorspronkelijke voorraad bij terugkoop deels weer in exploitatie te nemen. Deze groep woningen komt tot op heden echter zeer beperkt terug. Dit is mede ingegeven door het hoge kortingspercentage waartegen is verkocht. In 2009 tot en met 2015 zijn slechts enkele woningen teruggekocht. De woningmarkt is onvoorspelbaar, maar deze groep woningen lijkt vanwege hun uiterst goedkope financieringsvorm en het feit dat het eengezinswoningen zijn niet snel in grote aantallen terug aangeboden te worden.

Voor de VOV-verkopen uit nieuwbouw en aankoop is in het verleden “slechts” korting gegeven tot 20% en deze komen ook veelvuldig terug door een aanbod tot terugkoop. Het gaat hierbij ook voornamelijk over meergezinswoningen (appartementen). Deze muteren qua woonvorm veelal sneller. Feitelijk ligt hier de mutatiegraad dan ook jaarlijks op circa 8%, waarmee dus 7 a 8 woningen per jaar gemiddeld teruggekocht worden. Hierbij komt het verkooprisico voor wederverkoop volledig voor Huis & Erf. Tot op heden is Huis & Erf er in geslaagd deze woningen veelal toch weer te verkopen.

Het reële risico en de impact van de terugkoopverplichting op deze omvangrijke groep woningen is moeilijk te kwantificeren. De volledige terugkoopverplichting is opgenomen op de balans middels een gevormde terugkoopverplichting onder langlopende schulden.

3.9.3.5 *Risico's verhuurbaarheid zorgvastgoed*

In 2013 is zorgproject Berlerode in Sint-Michielsgestel (Berlicum) opgeleverd. Het project heeft een exploitatieduur van 40 jaar. Met de zorgpartner is echter een 20-jarig contract overeengekomen. Op de toekomstige exploitatie zit daarom een verhuurbaarheidsrisico.

Huis & Erf heeft bij dit project bewust gekozen voor de uitgangspositie om dit complex voor 40 jaar te kunnen verhuren. In het besluit is mede de overweging meegenomen dat het complex indien noodzakelijk een reële optie biedt om na 20 jaar te transformeren tot een wooncomplex, mocht de zorgvraag uitvallen.

3.9.3.6 *Wet- en regelgeving en het politieke klimaat*

De ontwikkelingen in wet- en regelgeving volgen elkaar steeds sneller op. Langdurige stabiliteit in wet- en regelgeving is steeds minder vanzelfsprekend. De definitieve invoering van de Verhuurdersheffing en mogelijke verhoging in de toekomst is hiervan een voorbeeld. Deze veranderende regelgeving eist van de corporatie dat ze een goede financiële buffer creëert. Huis & Erf zet haar ondergrenzen daarom veelal ook scherper neer dan de signalerende grenzen van het Ministerie en het WSW.

Het politieke klimaat en de veranderlijkheid daarvan brengen ook risico's met zich mee ten aanzien van de bestendigheid van strategische keuzes. Het creëert een verhoogde kans op een mismatch tussen keuzes van de corporatie en de te zijner tijd bijgestelde politieke koers

ten aanzien van de kerntaak van corporaties. Dit kan achteraf gezien ongewenste verspilling van het volkshuisvestelijke vermogen tot gevolg hebben.

3.9.3.7 *Nieuwe regels omtrent passend toewijzen en de huursombenadering*

In de Woningwet wordt verplicht gesteld dat corporaties passend toewijzen. Volgens Huis & Erf betekent dit impliciet dat, indien er blijvend onderscheid wordt gehouden in de categorieën goedkoop, betaalbaar en duur, en de woningen zodanig moeten worden toegewezen aan de doelgroep, er minder harmonisatie mogelijk is. Dit drukt de potentie van de toekomstige huuropbrengsten. Huis & Erf heeft haar (streef)huurbeleid reeds zodanig hier op aangepast, dat op basis van historische cijfers, voldoende passende woningen beschikbaar blijven voor de doelgroep (zijnde de actief woningzoekenden). In deze beleidsaanpassing zijn de streefhuren afgetoet op passendheid in de toekomst te kunnen blijven realiseren. Dit streefhuurbeleid is als uitgangspunt opgenomen in de waardering in de jaarrekening 2015 en is tevens reeds ingerekend in de begroting van 2016 en in het financiële paragraaf gepresenteerd meerjarenperspectief.

Ten aanzien van de invoering van de huursombenadering is in 2015 een QuickScan gedaan, waaruit valt te concluderen dat, als gevolg van de relatief lage huurprijzen van Huis & Erf (ten opzichte van de maximaal redelijke huur), met de kennis van dit moment, de effecten van de huursombenadering zeer marginaal zullen zijn.

3.9.3.8 *Onzekere markteconomische en regionaal demografische ontwikkelingen*

Huis & Erf richt haar portefeuillestrategie in op basis van een verwachte toekomstige vraag naar een specifiek gedifferentieerde sociale woningvoorraad. Het betreft hier niet alleen het aantal maar ook het onderscheid naar type en naar de levensloopbestendigheid van de woningen. Investeringsplannen op basis van een toekomstige verwachting brengt per definitie financiële risico's met zich mee. Huis & Erf kiest er daarom voor om eenmaal per twee jaar een marktverkenning uit te voeren en uiterlijk eenmaal per vier jaar de wensportefeuille opnieuw vast te stellen. Dit om voldoende inzicht te blijven behouden of de investeringen de juiste portefeuille-ontwikkeling realiseren.

3.10 Treasury

3.10.1 **Financieringspositie**

De financieringspositie van een woningcorporatie wordt in belangrijke mate beïnvloed door de achtervang positie van het Rijk. Deze vindt zijn uitwerking in het verkrijgen van borging van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Om voor borging in aanmerking te komen, wordt financieel bezien, met name de liquiditeitspositie op korte en lange termijn beoordeeld. Deze liquiditeitspositie wordt vooral beoordeeld vanuit de interest coverage ratio (ICR of rentedekkingsratio), de debt service coverage ratio (DSCR of schulddekkingsratio) en de "Loan to WOZ". Beide coverageratio's tonen aan in welke mate de corporatie aan haar renteverplichtingen (middels de ICR) of theoretische aflossingsverplichtingen kan voldoen (DSCR). De Loan to WOZ geeft aan in welke mate Huis & Erf gefinancierd is in relatie tot de WOZ-waarde van het (woning)bezit, waarbij de maximale verhouding 50% financiering is. De Loan to WOZ van Huis & Erf is eind 2015 met 13% gelijk gebleven aan eind 2014 en zit ruimschoots onder dit maximum.

In de sector wordt een minimale ICR-norm gebruikt van 1,40. Huis & Erf hanteert een minimale norm van 1,60. Dit om meer ruimte te hebben om onverwachte externe invloeden op te kunnen vangen. Huis & Erf voldoet in 2015 met 3,17 aan de gestelde norm.

Het WSW hanteert een minimale norm voor de DSCR van 1,00. Huis & Erf hanteert intern een minimale norm van 1,20. Daarbij wordt de methode van het WSW gehanteerd. Als uitgangspunt wordt genomen dat de bestaande leningenportefeuille jaarlijks met een theoretische berekend bedrag wordt afgelost. De theoretische aflossing is afhankelijk van de hoogte van het vreemd vermogen, verkoopopbrengsten en de restwaarde van de vastgoedportefeuille. Beoordeeld wordt of een corporatie uit de operationele kasstromen aan de verplichtingen van rentebetalingen en de theoretische aflossing kan voldoen. Huis & Erf voldoet ruimschoots aan de gestelde norm van 1,00.

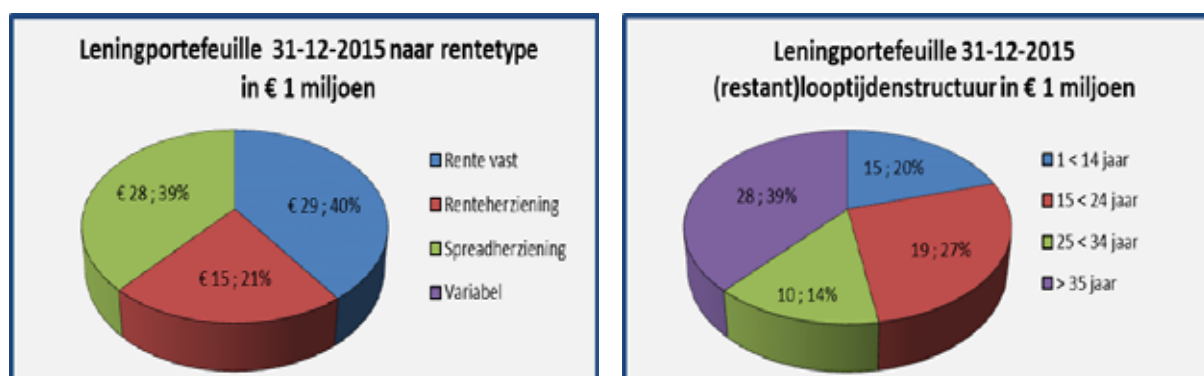
Uitgaande van de liquiditeitspositie en financieringspositie van Huis & Erf behoeft borging met WSW-achtervang geen probleem te zijn. In 2015 heeft het WSW dan ook een passend borgingsplafond afgegeven, waarmee naar verwachting tevens voor 2016 voldoende borgingsruimte beschikbaar is.

3.10.2 Treasurykaders

Huis & Erf beschikt over een treasurystatuut, waarin de financierings- en beleggingsregels en kaders zijn vastgelegd. In het treasurystatuut zijn tevens integraal de beleggingsregels opgenomen. Als gevolg van de in 2015 geïntroduceerde ministeriële beleidsregels “verantwoord beleggen” en met het oog op het verplichte Financieel Reglement splitst Huis & Erf het treasurystatuut per 2016 uit in de drie separate onderdelen treasurystatuut, derivatenbeleid en beleggingsbeleid. Het in 2015 geldend treasurystatuut voldeed in beginsel in de geest wel, echter niet naar de letter van deze nieuwe regelgeving van het Ministerie. In 2014 stelde Huis & Erf een meerjaren treasury-visie op, waarin de middellange termijn richting, doestellingen en afwegingen zijn opgenomen. Op basis van het treasurystatuut en de meerjaren visie is in 2015 het treasuryjaarplan uitgevoerd en ten behoeve van 2016 reeds opgesteld. In het treasuryjaarplan zijn de concrete treasuryactiviteiten en doelstellingen opgenomen. Middels goedkeuring van de Raad van Toezicht wordt jaarlijks vooraf het mandaat aan de directeur-bestuurder afgegeven om, gehoord hebbende de interne treasurycommissie, naar de in het jaarplan voorgestelde acties te handelen.

3.10.3 Portefeuillestructuur

Huis & Erf had eind 2015 een leningenportefeuille met een omvang van € 71,4 miljoen. De leningenportefeuille is samengesteld uit aflossingstypes, rentetypes en een sterk gedifferentieerde looptijdenstructuur. In onderstaande grafieken worden de rentestructuur en de looptijdenstructuur weergegeven.



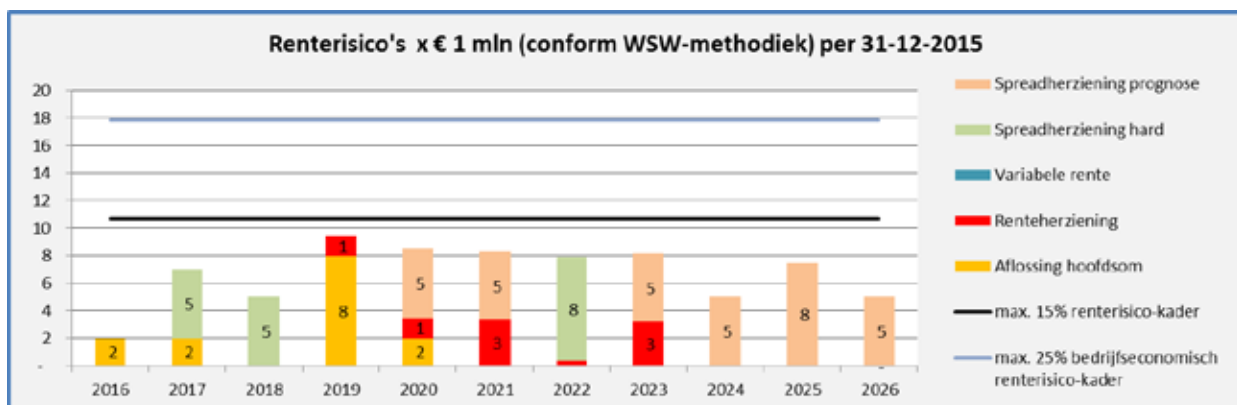
De gemiddelde gewogen rentevoet van de leningenportefeuille per 31 december 2015 bedraagt 3,37% (2014, 3,36%). De gemiddelde gewogen restant-looptijd van de leningenportefeuille is 24,6 jaar (2014; 25,8 jaar). De leningenportefeuille had in 2015 de onderstaande mutaties:

Beginstand leningenportefeuille 1-1	€ 71.815.000
Aflossing hoofdsom	€ 0
Aflossingstermijnen	€ -1.451.000
Aangetrokken leningen	€ 1.000.000
Eindstand leningenportefeuille 31-12	€ 71.364.000

In januari 2016 vindt een spreadherziening plaats op een lening van € 7,5 miljoen. Deze spreadherziening is reeds in 2015 overeengekomen en verwerkt in bovenstaande informatie. Tevens wordt verwacht in 2016 een financieringsbehoefte in te vullen van maximaal € 3 miljoen.

3.10.4 Renterisico's

Renterisico's zijn bijna onlosmakelijk gekoppeld aan een leningenportefeuille. De portefeuille is samengesteld uit 24 leningen met een zeer diverse looptijd en een uiteenlopende rentestructuur. Een vijfde deel van de omvang van de portefeuille kent binnen vijf jaar een gedeeltelijke renteherziening door spreadherzieningen. Het resterende deel heeft een vaste rentestructuur of een rente die om de tien jaar wordt herzien. De renterisico's per 31 december 2015 worden gepresenteerd in onderstaand overzicht.



3.10.5 Rente-instrumenten

Huis & Erf gebruikte in 2015 geen rente-instrumenten om haar renteposities af te dekken. Hierdoor heeft Huis & Erf per 31 december 2015 geen derivatenposities. Huis & Erf heeft in het treasurystatuut opgenomen geen derivaten toe te staan.

4 Volkshuisvestingsverslag

4.1 Algemeen

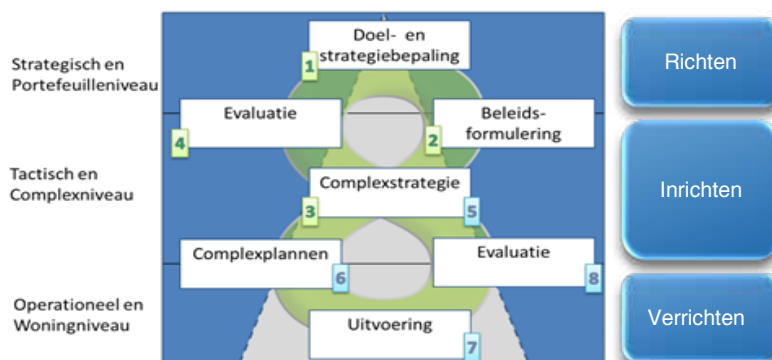
Het volkshuisvestingsverslag bevat voor het jaar 2015 nog een uiteenzetting van het gevoerde beleid ten aanzien van de prestatievelden van het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH artikel 26 lid 2).

Aan de orde komen achtereenvolgens:

- Strategische vastgoedsturing
- Het kwaliteitsbeleid
- Interne servicedienst
- Nieuwbouw
- Het beheren en verhuren van woningen
- Het betrekken van bewoners bij beleid
- Leefbaarheid en woonomgeving
- Wonen, zorg en welzijn
- Het beleid en beheer op financieel gebied

4.2 Strategische vastgoedsturing

Huis & Erf gebruikt de beleidsachtbaan van Rigo ten behoeve van het richten, inrichten en verrichten van haar strategische vastgoedsturing. De beleidsachtbaan ondersteunt bij het ontwikkelen van goed beleid, bijpassende plannen en het behalen van de gewenste prestaties. Het uitgangspunt van de beleidsachtbaan is dat strategisch, tactisch en operationeel niveau logisch met elkaar samenhangen. Doel en strategie wordt vertaald naar beleid, dat krijgt vorm in complex strategieën, die vervolgens vertaald worden in complexplannen. Dit vindt plaats in een continu proces van plannen, uitvoeren, evalueren en verbeteren.



In 2015 heeft Huis & Erf ingezet om een aantal onderdelen van de beleidsachtbaan te herijken.

4.2.1 Doel- en strategiebepaling

Bij het onderdeel doel- en strategiebepaling hebben er in 2015 twee belangrijke ontwikkelingen plaatsgevonden. In 2015 zijn de resultaten van het, mede door Huis & Erf geïnitieerd, betaalbaarheid- en beschikbaarheid onderzoek dat Atrivé in opdracht van tien corporaties in Noordoost-Brabant gepresenteerd. De resultaten uit het onderzoek geven op het gebied van betaalbaarheid weer dat grofweg 1/5^e van de huurders in corporatiewoningen

in Noordoost-Brabant betaalbaarheidsrisico's lopen. Daarnaast is per 1 juli 2015 de nieuwe Woningwet geïmplementeerd. Deze wet geeft mede richting aan de doel- en strategiebepaling die Huis & Erf nader uiteenzet in het onderdeel beleidsformulering.

4.2.2 Beleidsformulering

Met name op het gebied van beleidsformulering heeft er een actualisatie plaatsgevonden. Dit betreft de beleidsstukken doelgroepenbeleid, huurprijsbeleid en verkoopbeleid. In de beleidsstukken is de benodigde focus aangebracht, waarmee sturing plaats kan vinden. In paragraaf 4.7.1. Wijzigingen in beleid wordt ingegaan op de inhoud van de actualisatie. Deze beleidsstukken geven mede richting aan de invulling van de complex strategieën. In 2015 heeft daarom een analyse plaatsgevonden in hoeverre de doelstellingen zoals beschreven bij het onderdeel beleidsformulering worden behaald middels de complex strategieën.

4.2.3 Complexstrategie

De complex strategieën zijn vastgelegd in het Vastgoed Informatie Model (VIM). Huis & Erf heeft zes labels die aan een complex toegekend kunnen worden. Het label bepaalt de strategie van een complex. Op die manier wordt de vertaling gemaakt tussen strategisch en tactisch niveau. Het totaal aan complex strategieën past binnen het eerder geformuleerde beleid inclusief de wensportefeuille. Het herijken van de complex strategieën is een iteratief proces. Op dit moment sluit de strategie op complex niveau goed aan bij de beleidsformulering, echter een verdiepingsslag is in 2016 voorzien. Deze verdiepingsslag is noodzakelijk om verhuurbaarheid van het woningbezit in de toekomst te waarborgen.

4.2.4 Complexplannen

Complexplannen zijn de uitwerking van de complex strategieën. In een complexplan wordt per complex of soms per woning de doelgroep, verhuurstrategie, etc. vastgelegd. Ook hier geldt dat de complexplannen op dit moment sluiten bij de huidige strategische uitgangspunten en dat een verdiepingsslag in 2016 op de planning staat.

4.3 Het kwaliteitsbeleid

4.3.1 Het in standhouden en verbeteren van het bezit

Het vernieuwen en in standhouden van woningen wordt naast technische en markttechnische redenen mede bepaald door het kader van Strategische Vastgoedsturing. Dat wil zeggen dat keuzes om iets wel of niet te doen uitdrukkelijker bepaald worden door de functie van de woning op de lokale woningmarkt, nu en in de toekomst.

Het dagelijks onderhoud is opgebouwd uit reparatieonderhoud (storingen) en contractbeheer. Het totaal aantal eenheden in beheer bedraagt ultimo 2015: 3518 woningen, 146 garages en 85 eenheden aan overig bezit.

Onder reparatieonderhoud worden alle kosten geregistreerd die te maken hebben met de afhandeling van reparatieverzoeken van individuele woningen, garages, overige bedrijfsruimten en complexen. Reparatieverzoeken worden geregistreerd naar onderhoudsactiviteit in reparatieonderhoud, onderhoud servicecontracten en glasherstel. Het aantal specifieke reparatieopdrachten is licht gestegen: van 2.171 in 2014 naar 2.272 in 2015.

Het contractbeheer betreft de werkzaamheden op basis van onderhoudscontracten met aannemers. Wanneer de huurder een servicecontract afsluit, verricht Huis & Erf, tegen een maandelijkse vergoeding van € 5,30 werkzaamheden die normaal onder verantwoordelijkheid en voor rekening van de huurder zijn. In 2015 zijn er 758

serviceabonnement-opdrachten in uitvoering genomen. Op 31 december waren 1.415 servicecontracten actief.

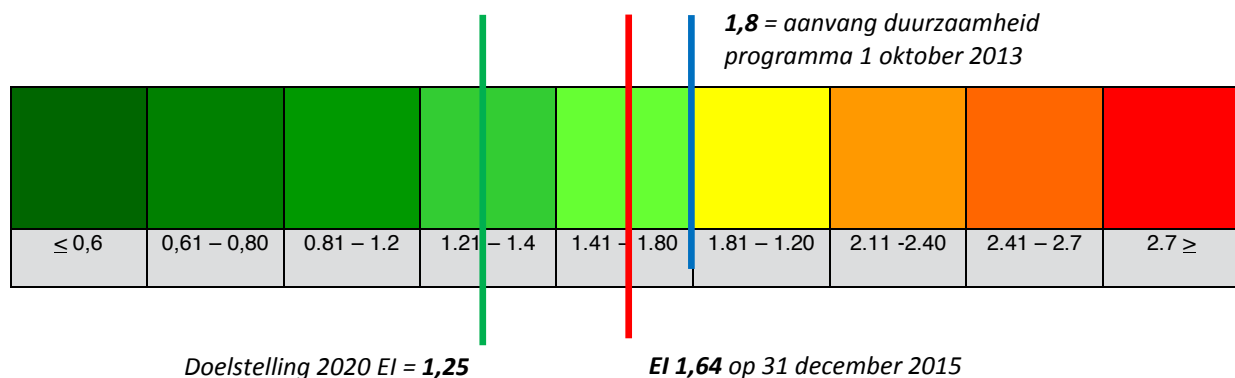
Woningverbeteringen betreft het verbeteren van de bouwtechnische en functionele woningkwaliteit en het verhogen van het wooncomfort. Hiertoe behoren onder meer de energiebesparende maatregelen, aanleg van cv-installaties en individuele verbeteringen.

4.3.2 Energie

In de themalijn “Hart voor een Duurzame toekomst” van het Ondernemingsplan staan energiebesparende maatregelen centraal. Doel is verduurzaming van het bezit en remming van de stijging van woonlasten. Uitgangspunt is een gemiddelde Energie Index 1,25 in 2020 te bereiken (voorheen volgens de oude systematiek label B).

De gemiddelde stand van de Energie Index (EI) van Huis & Erf wordt grafisch aangegeven volgens Nader Voorschrift wat ingevoerd is op 1 januari 2015.

EI tabel per 31 december 2015



Met de invoering van de EI is de weergave met letters komen te vervallen. Alle energie labels van het bestaande bezit zijn geactualiseerd en afgemeld bij RVO (Rijksdienst voor Ondernemend Nederland).

Vanuit de nieuwe energie-index is er (nog) geen vergelijk te maken met de landelijke energie labels (Shaere 2014). De gegevens zijn (nog) niet aangepast op de nieuwe methodiek. Of en hoe dit mogelijk is zal duidelijk worden met het beschikbaar komen van de Shaere gegevens van 2015.

Vanaf januari 2014 actualiseert Huis & Erf zelf de energie labels. Hiervoor zijn drie werknemers opgeleid tot gecertificeerde EPA-adviseurs. Alleen het afmelden van de labels bij het RVO gebeurt via een externe gecertificeerde partner.

4.3.2.1 Energie Coöperatie Schijndel

Huis & Erf heeft in haar energiebeleid opgenomen zich nadrukkelijk in te zetten op bewustwording bij de huurders met betrekking tot energieverbruik en kostenbesparing. Dit gebeurt door eigen uitingen, maar ook door gebruik te maken van informatie van derden. Huis & Erf heeft zich in 2014 aangesloten bij Bespaar Samen “WattNu” van de Energie Coöperatie Schijndel (ECS). De ECS zorgt voor een breder bewustzijn naar alle bewoners in het werkgebied van Huis & Erf, zowel kopers als huurders.. De regeling dat Huis & Erf de eerste twee jaar de ECS contributie voor de deelnemende huurders betaalde is in 2015 regulier geëindigd. In februari 2015 is met een terugkomavond het project “WattNu” aangaande het bespaarprogramma afgerond.

4.3.2.2 Energiebeleid

In 2013 is energiebeleid gemaakt en geïmplementeerd voor de periode 2014 – 2020. Doelstelling is een EI van 1,25 in 2020. In 2014 is gestart met de uitrol van het energiebeleid. In 2014 zijn 111 en in 2015 zijn 106 woningen voorzien van zonnepanelen en waren er nog 45 in opdracht. Bij 54 woningen zijn isolatiemaatregelen gerealiseerd. In de periode 2014 tot en met 2018 is voorzien in het aanbrengen van zonnepanelen bij maximaal 555 woningen. In de periode van 2014 tot en met 2020 zijn 1128 woningen geselecteerd voor het aanbrengen van isolatievoorzieningen uit te voeren gelijktijdig met het schilderwerk.

Het project “2 straten energieneutraal maken” (geplande investering van € 1.100.000) is beëindigd. Binnen de uitgangspunten van het project is het niet mogelijk gebleken om naar inzicht van Huis & Erf verantwoord te investeren.

4.3.2.3 Warmtewet

Met ingang van 1 januari 2014 is de Warmtewet van kracht. Voor het bezit van Huis & Erf is dit van toepassing bij acht appartement complexen. De collectieve installaties zijn in 2014 aangepast zodat ze voldoen aan de wettelijke eisen.

4.3.3 Onderhoud in de woning

De wijze waarop Huis & Erf haar woningen onderhoudt is middels planmatig onderhoud, binnen de kaders van de integrale vastgoedsturing en de basiskwaliteit. Het uitvoeren van deze werkzaamheden is organisatorisch eenvoudig te plannen, vergt minder voorbereidingscapaciteit van de organisatie en is efficiënt in de realisatie.

4.3.4 Overige veranderingen en vernieuwingen

Verbouwingsverzoeken van bewoners en woningaanpassingen op medische gronden worden beoordeeld op technische aspecten, risico's van overlast voor de omgeving en de gevolgen voor de verhuurbaarheid. Voor alleen grote veranderingen heeft de bewoner toestemming nodig. Bij het achterlaten van veranderingen in de woning worden eisen gesteld aan de technische specificaties, de veiligheid en de verhuurbaarheid.

Kleine woningaanpassingen op medische gronden worden volgens afspraak met de gemeenten tegen vaste prijsafspraken aangebracht. Voor grotere aanpassingen is een medische indicatie en goedkeuring van de gemeente noodzakelijk.

4.3.5 Mutatieonderhoud

Het mutatieonderhoud heeft als doel de woning in goede staat van onderhoud en zonder gebreken beschikbaar te stellen aan de nieuwe bewoners. De kosten hiervoor worden gedefinieerd als: alle onderhouds- en reparatiekosten die bij mutatie worden gemaakt. De kosten die te maken hebben met het op niveau brengen van de woning waarvan de huurder eerder niet deelnam aan een projectmatige verbetering, worden apart geregistreerd. Bij mutatie worden de woningen zo nodig voorzien van nieuw hang- en sluitwerk.

	2015	2014
aantal verhuringen nieuwbouw woningen	71	0
aantal woning mutaties bestaand bezit	174	201
mutatieonderhoud minder ingrijpend	149	196
mutatieonderhoud ingrijpend > € 1.500	25	5
kosten gemiddeld per mutatie	€ 849	€ 811
gemiddelde leeftijd woning	36 jaar	35 jaar

4.3.6 Planmatig onderhoud

Dit onderhoud heeft een relatief korte cyclustijd tot zeven jaar, waarbij geen fundamentele wijzigingen in of aan de woning worden aangebracht. Doel is het in standhouden van het bezit. Voorbeelden hiervan zijn: het onderhoud aan verwarmingsinstallaties en centrale verwarmingsketels, mechanische ventilatie, elektrische deuren, liften, onderhoud van platte daken en het buitenschilderwerk.

In 2015 realiseerde Huis & Erf de volgende projecten:

- 204 cv-ketels vervangen door HR-ketel;
- 7 nieuwe cv-installaties aangelegd;
- 74 woningen schoorstenen en/of voegwerk hersteld;
- woningen voordeur vervangen;
- 245 dakramen vervangen;
- 13 woningen bergingsgoten vernieuwd;
- 30 woningen galerijarmaturen vervangen door LED verlichting;
- 32 woningen dakbedekking luifels entree vernieuwd;
- 67 woningen de hemelwaterafvoeren vervangen;
- 22 stuks deurautomaten vervangen;
- 146 keukens, 147 badkamers en 153 toiletten vernieuwd;
- 200 woningen een controle schilderwerk verricht;
- 522 woningen geschilderd en bijbehorende bouwkundige werkzaamheden verricht;
- 80 garages schilderwerk verricht.

4.3.7 Opzet van de Meerjaren Onderhoudsbegroting

Jaarlijks wordt de Meerjaren Onderhoudsbegroting (MJOB) geactualiseerd op basis van nieuwe uitgangspunten en wijzigingen die zijn opgetreden.

Uitgangspunt van de onderhoudsbegroting is de theoretische levensduur van elementen. Het resultaat is een degelijke onderhoudsplanning op technische elementen en uitgangspunten. In 2014 is een onderzoek ingesteld naar de mogelijkheden van conditiemeting volgens de NEN2767. Het besluit is genomen om conditiemeting niet volledig in te zetten volgens de NEN2767 maar te kiezen voor een eenvoudigere vorm welke in 2016 verder uitgewerkt wordt. Een vorm die voldoet aan zowel de interne en externe objectiveringseisen, maar ook passend en hanteerbaar voor de omvang van Huis & Erf.

Voor de jaren 2015 en verder zijn doelstellingen geformuleerd voor de onderhoudsnorm. De taakstelling voor 2015 is om per woning maximaal (gemiddelde norm) € 1.314 per jaar uit te geven. Voor de begroting van 2016 is de norm bijgesteld naar € 1.317, voor 2017 naar € 1.268, voor 2018 naar € 1.220 en voor 2019 naar € 1.171 (prijsspeil 2016).

4.3.8 Overige werkzaamheden / aantallen

	2015	2014
glasschade	172	178
riolering ontstoppen	496	542
storingen en reparatieverzoeken	5057	4891
woningaanpassingen i.v.m. handicap minder ingrijpend (< € 2.300)	7	4
woningaanpassingen i.v.m. handicap ingrijpend (> € 2.300)	1	1
brand- en stormschades	2	5
mutatieschades	35	54

4.3.9 Het onderhoud, een korte financiële vergelijking

In onderstaande tabel wordt een vergelijking gemaakt tussen de begrote bedragen en de kosten. De verschillen worden afzonderlijk toegelicht.

Omschrijving	Begroot 2015	Kosten derden	Kosten eigen dienst	Kosten 2015
dagelijks onderhoud	€ 965.000	€ 784.523	€ 95.651	€ 880.175
planmatig onderhoud	€ 3.600.000	€ 3.331.908	€ 0	€ 3.331.908
mutatieonderhoud	€ 176.000	€ 75.272	€ 72.384	€ 147.656

4.3.9.1 Dagelijks onderhoud

- Afname van de kosten reparatieverzoeken als gevolg van minder omvangrijke reparaties per opdracht;
- daling kosten door het van toepassing zijn van het 6% btw tarief voor lonen voor het eerste halfjaar.

4.3.9.2 Planmatig onderhoud/verbeteringen

- het budget voor het planmatig onderhoud is niet helemaal benut. Een tweetal projecten met een totale omvang van € 367.693 zijn niet in opdracht gekomen;
- voor isolatiewerkzaamheden is een bedrag van € 374.000 voorzien, de kosten zijn € 142.400. De omvang van de uit te voeren isolatiewerkzaamheden is minder dan voorzien;
- voor het aanbrengen van zonnepanelen is een bedrag van € 573.500 voorzien (185 installaties), de feitelijke kosten zijn € 411.354. Een project (€ 120.552) is in opdracht gegeven maar niet in 2015 tot uitvoering gekomen. In 2015 is in opdracht gegeven het aanbrengen van 151 installaties;

4.3.9.3 Mutatie-onderhoud

De begroting voor mutaties is voornamelijk gebaseerd op historische gegevens. Het betreft hier het primaire onderhoud om de woning weer verhuurbaar te maken. Bij mutatie worden eerder achtergebleven projectmatige werkzaamheden alsnog gerealiseerd. Hiervoor is bij planmatig onderhoud een bedrag van € 377.306 voorzien, de kosten zijn € 421.123. Er zijn meer uitgaven door uitvoering van een aantal omvangrijkere opdrachten dan was verwacht.

4.3.9.4 Woningaanpassingen

Het aantal woningaanpassingen in huurwoningen is acht. Het gering aantal aanpassingen is een direct gevolg van het beleid (strengere criteria van acceptatie woningaanpassingen) bij de gemeenten. Met het afnemen van de aantallen zijn ook de kosten evenredig minder: € 18.453 begroot versus € 8.066 kosten. Woningaanpassingen worden voor een groot gedeelte gesubsidieerd door de gemeenten, waardoor de werkelijke kosten voor Huis & Erf vrijwel nihil zijn.

4.3.9.5 Schades

Schades zijn ingeschat op basis van eerdere ervaringen. In 2015 zijn er twee brandschades opgetreden. Hier gaat het over de werkelijke kosten van € 4.095. Het merendeel van de kosten, behoudens eigen risico, wordt vergoed door de verzekering.

4.3.9.6 Mutatieschades

In dit verslagjaar zijn 35 mutatieschades opgetreden (€ 20.543). Voor zover mogelijk worden deze in rekening gebracht bij de vertrekkende huurder.

4.4 Interne Servicedienst

Huis & Erf werkt met een eigen servicedienst (met magazijn) die werkzaamheden verricht op het gebied van klachten, serviceverzoeken en mutatiwerkzaamheden. De meewerkend voorman stuurt de vaklieden aan.

In 2015 heeft Huis & Erf binnen de Transformatie-benchmarkopdracht het besluit genomen om deze eigen servicedienst te outsourcen. In 2016 wordt uitvoering gegeven aan dit besluit.

4.5 Het verlenen van vastgoeddiensten aan bewoners

Vastgoeddiensten zijn diensten aan bewoners gerelateerd aan het vastgoed. Het betreft in hoofdzaak huismeesteractiviteiten, tuinonderhoud, schoonmaakonderhoud en glasbewassing van gemeenschappelijke ruimten in appartementencomplexen. De kosten van de vastgoeddiensten worden volledig doorgerekend in de servicekosten. Voor de kosten van de huismeester geldt in 2015 dat 30% door Huis & Erf wordt betaald, de overige 70% wordt door de bewoners betaald.

Ook zijn in een aantal woongebouwen centrale was- en drooggelegenheden aanwezig.

Bij een aantal appartementencomplexen waar een bewonerscommissie actief is, heeft Huis & Erf in 2015 overlegd over de onderhoudsprogramma's, zodat deze beter afgestemd zijn op de wensen van bewoners.

In vier appartementencomplexen zijn gemeenschappelijke huiskamers aanwezig. Het beheer van deze gemeenschappelijke huiskamers is per complex verschillend geregeld. In 2016 stelt Huis & Erf een nieuw beleid op ten aanzien van de huiskamers. In 2016 wordt dit afgestemd met huurdersvereniging en bewonerscommissies van de betreffende complexen en vervolgens toepast bij de vier gemeenschappelijke huiskamers.

4.6 Nieuwbouw

In deze paragraaf worden de projecten weergegeven waarbij in 2015 het project is voltooid dan wel is gestart met de bouw.

4.3.1 Berlicum, Berlerode fase 2

12 Appartementen, gemiddeld € 710,- per maand. In april 2015 heeft de oplevering plaatsgevonden. De 12 woningen worden via Vivent ten behoeve van hun cliënten verhuurd.

Project	Berlerode (fase 2)
Aantal eenheden	12
Jaar van oplevering	2015
Stichtingskosten	Boven BBSH grens < € 200.000 per woning
Architect	Elemans, Postma, Van den Hork
Aannemer	Hendriks Coppelmans Uden

Toelichting stichtingskosten: De 12 appartementen zijn gebouwd ten behoeve van de cliënten van zorginstelling Vivent. De woningen zijn, middels onder meer zorginfrastructuur en domotica, volledig aangepast op de zorgbehoeften van de cliënten. De extra investering voor deze doelgroep, rechtvaardigt dat de stichtingskosten boven de grens van de BBSH vallen.

4.3.2 Schijndel, Tolakker

15 Appartementen, sociale huur (DAEB), gemiddeld € 506,- per maand. 1 gemeenschappelijke ruimte, sociale huur (DAEB), € 506,- per maand. In april 2015 heeft de oplevering van het project aan de Tolakker plaatsgevonden. De 15 appartementen en gemeenschappelijke ruimte worden verhuurd door Stichting Dichterbij ten behoeve van hun cliënten.

Project	Tolakker
Aantal eenheden	15 + 1
Jaar van oplevering	2015
Stichtingskosten	Conform BBSH grens < € 200.000 per woning
Architect	Deux Architecten
Aannemer	Nieuwenhuizen-Daandels

4.3.3 Schijndel, Hulzebraak III, fase 4

29 Grondgebonden eengezinswoningen, sociale huur (DAEB), gemiddeld € 710,- per maand en 14 grondgebonden levensloopgeschikt, sociale huur (DAEB), gemiddeld €700,- per maand. De bouw oplevering van deze woningen heeft plaatsgevonden in maart 2015. De woningen zijn regulier verhuurd.

Project	Hulzebraak III fase 4
Aantal eenheden	43
Jaar van oplevering	2015
Stichtingskosten	Conform BBSH grens < € 200.000 per woning
Architect	Snijders en Van Stekelenburg
Aannemer	Janssen de Jong Bouw

4.3.4 Vught, Taalstraat-Torenstraat

7 Grondgebonden patiowoningen, sociale huur (DAEB), gemiddeld € 590,- per maand en 6 appartementen, sociale huur (DAEB), gemiddeld € 415,- per maand. Start bouw is november 2015, oplevering is gepland derde kwartaal 2016.

Project	Taalstraat-Torenstraat 7 patiowoningen
Aantal eenheden	7
Jaar van oplevering	2016
Stichtingskosten	Boven BBSH grens < € 200.000 per woning
Architect	Molenaar&Bol&VanDillen
Aannemer	Janssen de Jong

Toelichting stichtingskosten: De oorsprong van dit project vindt zich in een bod dat Huis & Erf in 2008 heeft gedaan op een prijsvraag van de gemeente Vught. Huis & Erf heeft de prijsvraag gewonnen en vervolgens zijn er ontwikkel- en realisatieafspraken overeengekomen. Omdat Huis & Erf gebonden is aan de contractuele afspraken met de gemeente Vught, vallen de stichtingskosten van dit project boven de BBSH grens. Binnen de huidige investeringskaders van Huis & Erf is een dergelijke investering niet meer mogelijk.

Project	Taalstraat-Torenstraat 6 appartementen
Aantal eenheden	6
Jaar van oplevering	2016
Stichtingskosten	Conform BBSH grens < € 200.000 per woning
Architect	Molenaar&Bol&VanDillen
Aannemer	Janssen de Jong Bouw

4.7 Het beheren en verhuren van woningen

4.7.1 Wijzigingen in beleid

4.7.1.1 Huurprijsbeleid

In 2015 heeft Huis & Erf haar huurprijsbeleid geactualiseerd. Het huurprijsbeleid bevat een uiteenzetting van het beleid ten aanzien van het vaststellen van de streefhuren alsmede de jaarlijkse huurverhoging. Aanleiding voor de actualisatie was naast de wettelijke ontwikkelingen, ook het betaalbaarheidsonderzoek van Atrivé over de betaalbaarheid van huren in de regio Zuidoost-Brabant en de Woningwet 2015.

De huurprijs van de woningen van Huis & Erf wordt gevormd vanuit drie waarden: vastgoed (het object), maatschappij (het subject vanuit betaalbaarheid) en financiën. Vanuit de vastgoedportefeuille (objectbenadering) wordt vastgesteld welke interne markthuurlijven passend is voor de woningen, kijkend naar de kwaliteit en verhuurbaarheid van de woning. De passendheid van het woningaanbod voor de (primaire) doelgroep kan aanleiding geven voor het treffen van aanvullende maatregelen (subjectbenadering vanuit maatschappelijke doelstelling). De object- en subjectbenadering zullen zo afgestemd worden dat de financiële continuïteit van de organisatie nu en in de toekomst geborgd worden.

Passendheid en betaalbaarheid en de richtlijnen die daarover tot nog toe bekend zijn, vormen tevens de uitgangspunten voor het nieuwe huurbeleid. Huis & Erf heeft in 2015 haar streefhuurbeleid dusdanig aangepast dat zij per januari 2016 in staat is om woningen

passend toe te wijzen. Dit betekent dat huishoudens met recht op huurtoeslag een passende woning krijgen toegewezen, tot aan de bijbehorende huurtoeslaggrens. Doorrekeningen hebben laten zien dat, op basis van de huidige inzichten, met het nieuwe beleid aan de toekomstige vraag kan worden voldaan.

4.7.1.2 Doelgroepenbeleid

In 2015 heeft Huis & Erf haar doelgroepenbeleid geactualiseerd. Het doelgroepenbeleid beschrijft de doelgroepen die Huis & Erf, vanuit haar maatschappelijke opgave en rekening houdend met wettelijke kaders, bedient. Huis & Erf is er als woningcorporatie volgens wet- en regelgeving en vanuit haar eigen ondernemingsplan voor de doelgroep met een jaarinkomen tot € 34.911,- (prijspeil 2015). Huis & Erf heeft de taak om deze doelgroep in de regio waar zij actief is te voorzien van passende huisvesting. We noemen dit de primaire doelgroep. Naast inkomen vormt de huishoudgrootte een belangrijk onderdeel van het bepalen van de doelgroepen van Huis & Erf. Daarbij maken we onderscheid tussen een-, twee- en meerpersoons huishoudens. Vervolgens vormt leeftijd een pijler die van belang is voor de samenstelling van het vastgoed. Zijn er bijvoorbeeld veel ouderen, dan moet daar het vastgoed op worden aangepast. Hiertoe maakt Huis & Erf expliciet onderscheid in de leeftijdsklassen 18-23 jaar en 65+/. Voor bijzondere doelgroepen stelt Huis & Erf woningen beschikbaar, bijvoorbeeld voor mensen met een fysieke beperking, GGZ cliënten en mensen met een autistische aandoening. Daarnaast worden jaarlijks woningen met voorrang toegewezen aan statushouders en personen met sociale of medische urgentie. Afhankelijk van de ontwikkelingen van deze doelgroepen, kan het huidige aantal woningen dat Huis & Erf beschikbaar stelt voor de kwetsbaren in de samenleving herzien worden. Huis & Erf acht het van belang hierbij de reguliere woningzoekende niet uit het oog te verliezen.

4.7.1.3 Wijziging WWS punten

Op 1 oktober 2015 ging het nieuwe WWS-stelsel in werking. Daarbij zijn de punten voor woonvorm en woonomgeving en de schaarste punten vervallen. Voor de woonvorm en woonomgeving komt een puntenwaardering in de plaats, op basis van de WOZ-waarde van de woning. Bij de vaststelling van het huurprijsbeleid is hiermee reeds rekening gehouden.

4.7.1.4 Verkoopbeleid

Vanwege wettelijke ontwikkelingen en verschuivingen op de markt heeft Huis & Erf in 2015 besloten om het verkoopbeleid te herzien. Het verkoopbeleid is een middel om de woningvoorraad af te stemmen op de wensportefeuille. Daarnaast kan het verkoopbeleid ingezet worden als mogelijkheid voor Huis & Erf om zich als woningcorporatie te richten op haar kerntaak, het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen, met een huurprijs tot € 710,68 (prijspeil 2015). Daarom zal Huis & Erf haar bezit met een huurprijs boven de liberalisatiegrens aftoppen op de liberalisatiegrens of afstoten. Bovendien gebruikt Huis & Erf het verkoopbeleid als middel om doorstroming te bevorderen en geeft daarom doorstromers, huishoudens die vanuit een sociale huurwoning van Huis & Erf naar een koopwoning verhuizen, voorrang bij het kopen van een woning van Huis & Erf. De sociale huurwoningen die daardoor vrijkomen worden toegewezen aan de primaire doelgroep.

4.7.1.5 Woonruimteverdeling

Op 2 februari 2015 is het regionale aanbodmodel Daarwilikwonen.nu in gebruik genomen. Samen met Wovesto uit Sint-Oedenrode en St. Joseph uit Boxtel is een gezamenlijk systeem opgezet, gebaseerd op het aanbodmodel zoals dat bij Huis & Erf daarvoor in gebruik was. Op 5 oktober 2015 is Goed Wonen Liempde aangesloten. Woningzoekenden kunnen reageren op het complete aanbod van vrijgekomen woningen van de 4 corporaties. Samen bezitten de corporaties ruim 9.000 woningen in 6 verschillende gemeenten

(Schijndel, Sint-Michielsgestel, Sint-Oedenrode, Boxtel, Liempde en Vught). Voordelen van dit regionale systeem zijn: één inschrijving voor hele regio, een groter aanbod van vrijkomende woningen voor woningzoekenden, het totale aanbod op één website, één urgentieregeling voor de hele regio en dezelfde en eenduidige spelregels voor de hele regio. Uit de eerste financiële resultaten van Daarwilikwonen.nu blijkt dat het systeem –zoals bij de opzet beoogd is- kostendekkend is.

In 2015 zijn de mogelijkheden om de passendheidstoets te automatiseren binnen het systeem, het genereren van management informatie uit het systeem, het lotingmodel en het tipbericht binnen het woonruimteverdeelsysteem onderzocht. In 2016 wordt dit verder uitgewerkt of geïmplementeerd. Inmiddels hebben andere corporaties uit de regio ook belangstelling voor het regionale systeem getoond. In 2016 zal met hen verder worden overlegd over deelname aan dit regionale systeem.

4.7.1.6 Vergroting aanbod sociale huurwoningen

Huis & Erf wil de statushouders op een goede manier huisvesten, waarbij gestreefd wordt naar een evenwichtige verdeling over de buurten en wijken. Tot nu toe slaagde Huis & Erf er jaarlijks in om de gemeentelijke taakstelling voor de gemeente te verzorgen. De druk op de woningmarkt is echter groot en het aantal statushouders is gestegen. Woningzoekenden moeten op dit moment ruim 5 jaar wachten voordat zij voor een woning in aanmerking komen. Door het toenemende aantal statushouders verwachten we dat dit de komende jaren nog langer wordt. Huis & Erf vindt het ongewenst dat door het met voorrang huisvesten van statushouders de wachttijden voor de andere reguliere woningzoekenden langer worden. Samen met de gemeenten wordt daarom naar concrete projecten gekeken hoe op korte termijn het aanbod sociale huurwoningen vergroot kan worden. Dat kan bijvoorbeeld door het plaatsen van niet-permanente woonunits, maar ook door permanente oplossingen als het verbouwen van leegstaande panden tot woon-units, kamerverhuur en nieuwbouw. Huis & Erf vindt het belangrijk dat niet alleen de statushouders, maar *alle* woningzoekenden profijt van deze maatregelen kunnen hebben.

4.7.2 Verkoop

Huis & Erf heeft in het verleden een deel van haar bestaande woningbezit via Verkoop onder Voorwaarden (VoV) of marktconform te koop aangeboden en verkocht. Op 31-12-2015 betrof dit in totaal 356 woningen. Het beleid van Huis & Erf is om tweederde van de woningen die via VoV zijn verkocht terug in exploitatie te nemen. Het andere, eenderde, deel zal weer onder voorwaarden met Koopgarant worden doorverkocht. Door verkoop onder voorwaarden wil Huis & Erf haar klanten de mogelijkheden bieden om een woning te kopen. De koopwoning wordt na verwerking van de korting bereikbaar voor zowel starters als de primaire en secundaire doelgroep van Huis & Erf.

Verloop VoV-voorraad met terugkoopverplichting

Stand VoV-eenheden 31-12-2013	361
Stand VoV-eenheden 31-12-2014	359
Stand VoV-eenheden 31-12-2015	356

4.7.2.1 Verkoop Onder Voorwaarden:

Huis & Erf heeft 131 woningen (hernieuwd) gelabeld voor VoV. Deze woningen zijn verkocht in Koopgarant of een andere variant van VoV. Dit zijn woningen waarvoor Huis & Erf de intentie heeft om deze niet terug in exploitatie te nemen. In 2013 werd in verband met de ingestorte koopmarkt het kortingspercentage verhoogd van 10% naar 25%. In 2015 is een voorzichtig en langzaam herstel zichtbaar van de koopmarkt. Hierop heeft Huis & Erf op 1 april 2015 het kortingspercentage aangepast naar 15%. Door de dalende marktwaarden van de woningen blijven de woningen bereikbaar voor de beoogde doelgroep van Huis & Erf. Al naar gelang de ontwikkelingen in de markt wordt het kortingspercentage bezien. Bij het bepalen van de korting wordt rekening gehouden met de financierbaarheid van de koopsom door de beoogde doelgroep, de actuele (getaxeerde) marktwaarden, doorlooptijden van gerealiseerde verkopen en financiële mogelijkheden van Huis & Erf.

Om een bijdrage te leveren aan de realisatie van lokale doorstroming biedt Huis & Erf een zittende huurder voorrang bij de aankoop van een koopwoning van Huis & Erf. Eveneens krijgen huurders van Huis & Erf 5% (extra) korting op de actuele, getaxeerde marktwaarde.

4.7.2.2 Verkoop Onder Voorwaarden: Te Woon

Van bovengenoemde woningen heeft Huis & Erf in het verleden 238 woningen onder het concept Te Woon met Koopgarant verkocht. Ook hierbij geldt een terugkoopplicht van Huis & Erf. In het jaar 2011 is besloten dit concept te beëindigen. Woningen die vanuit Te Woon worden teruggekocht, worden weer regulier verhuurd.

4.7.2.3 Marktconforme verkoop

In 2015 zijn 3 woningen marktconform verkocht volgens het in 2015 vastgestelde verkoopbeleid als onderdeel van het Strategisch Voorraad Beleid.

Aan- en verkopen 2015	Aankoop	Verkoop
Verkoop onder voorwaarden (koopgarant)	9	8
Te Woon	3	n.v.t.
Marktconform	n.v.t.	3
Totaal	12	11

4.7.3 Aankoopbeleid

Waar nodig koopt Huis & Erf woningen en/of gronden aan ten behoeve van de ontwikkeling van nieuwe woongelegenheden voor de primaire doelgroep. Er zijn in 2015 geen woningen of gronden aangekocht.

4.7.4 Huurverhoging

4.7.4.1 Inkomensafhankelijke huurverhoging

Sinds 2013 mogen woningcorporaties de huren voor huishoudens met een verzamelinkomen boven de toewijzingsgrens voor sociale huurwoningen jaarlijks extra verhogen. Met deze maatregel wil het kabinet het zogenaamde scheef wonen tegengaan en de doorstroming op de woningmarkt bevorderen.

Vanwege de financiële verplichtingen ten aanzien van de verhuurdersheffing en saneringssteun, heeft Huis & Erf de inkomensafhankelijke huurverhoging ook in 2015 toegepast. De hoogte van het inkomen van de huurder bepaalt het percentage van de huurverhoging. De benodigde inkomensgegevens zijn door de Belastingdienst verschaft.

De maximale percentages waarmee de huur verhoogd mag worden zijn wettelijk vastgesteld. Huis & Erf en de Zelfstandige Huurders Vereniging zijn van mening dat ook bij de huurverhoging betaalbaarheid voorop staat. Vanuit die gedachte heeft Huis & Erf niet de maximale wettelijk toegestane huurverhoging toegepast, maar lagere percentages. In onderstaand schema een overzicht.

Gezamenlijk huishoudinkomen in 2013	Wettelijk toegestaan percentage huurverhoging	Percentage huurverhoging Huis & Erf	Aandeel huurders dat deze huurverhoging ontving*
≤ € 34.229,-	2,5%	1%	68%
> € 34.229,- en ≤ € 43.786,-	3%	1,5%	12%
> € 43.786,-	5%	4%	12%

* Van 8% van de huurders was het inkomen onbekend, hen is een huurverhoging van 1% toegekend.

4.7.4.2 Bezwaren huurverhoging

Op grond van een aangezegde huurverhoging kan een huurder bezwaar maken tegen de nieuwe huurprijs. In 2015 maakten 67 huurders van deze mogelijkheid gebruik. Dat is een daling van 14% ten opzichte van 2014.

Overzicht bezwaarschriften naar reden van het bezwaar en uitkomst van de bezwaarprocedure:

Reden van het ingediende bezwaar	Aantal	Gegronnd	Ongegrond
Regeling chronisch zieken en gehandicapten	14	14	0
Inkomensgegevens 2013 en/of huishoudsamenstelling niet juist	10	6	4
Inkomensdaling 2014	17	17	0
Voorstel tot huurverlaging	4	4	0
Overige redenen	22	2	17
Totaal*	67* (100%)	43 (64%)	21 (31%)

*Drie bezwaarschriften zijn nog in behandeling.

Eén bezwaarschrift is beoordeeld door de Huurcommissie. In deze zaak oordeelde de Huurcommissie dat de opgelegde huurverhoging redelijk was.

4.7.5 Woningzoekenden

Ingeschreven woningzoekenden kunnen via www.daarwilikwonen.nu dagelijks reageren op het complete aanbod van vrijgekomen woningen van 4 corporaties. Meer informatie over het woonruimteverdeelsysteem in paragraaf 4.7.1.5 Woonruimteverdeling. Tevens wordt het woningaanbod van Huis & Erf geëtaleerd bij de ingang van het kantoor.

Bij Daarwilikwonen.nu staan eind 2015 in totaal 14.822 mensen ingeschreven als woningzoekende. Deze mensen zoeken niet allemaal actief. Woningzoekenden schrijven

zich vaak in vanwege de opbouw van wachttijd. Pas in een later stadium proberen deze woningzoekenden hun wachttijd te verzilveren. Dat betekent dat het aantal ingeschreven woningzoekenden geen betrouwbare indicatie geeft over het aantal huishoudens dat op zoek is naar een woning. Het aantal actief woningzoekenden geeft deze indicatie wel. Onder het aantal actief woningzoekenden verstaat Daarwilikwonen.nu degenen die gedurende het afgelopen jaar minimaal één keer op een vrijgekomen woning hebben gereageerd. In 2015 is 6,6 % van de ingeschreven woningzoekenden actief op zoek naar een andere woning (zij reageerden in 2015 tenminste één keer op een aangeboden woning van de deelnemende corporaties van Daarwilikwonen.nu).

4.7.5.1 Urgent woningzoekenden

Huis & Erf is er ook voor de urgent woningzoekenden (sociaal en medisch), die buiten hun eigen schuld in een acute, van te voren niet te voorziene, noodsituatie terechtkomen. Voorwaarde is dat de huisvestingsproblemen alleen met een woning van Daarwilikwonen.nu kunnen worden opgelost en dat het om inwoners van de aangesloten gemeenten gaat. Huis & Erf streeft er naar om urgenten binnen een half jaar een woning aan te bieden. De rol van de urgent woningzoekende is hierbij van belang, deze reageert zelf op vrijkomende woningen.

De organisatie van de urgentieaanvraag is door het oprichten van het regionaal woonruimteverdeelsysteem Daarwilikwonen.nu gewijzigd. Alle casussen komen bij de gezamenlijke urgentiecommissie (meerogen principe) en alle complexe zaken komen ter toetsing ook bij een externe deskundige. Het is de ervaring van de samenwerkende corporaties dat de lijnen kort zijn en dat vragen snel en efficiënt kunnen worden opgenomen.

	Sociale urgenties	Medische urgenties	totaal
Aanvragen 2014	28	4	32
Toegekend 2014	9	3	12
Aanvragen 2015	8	6	14
Toegekend 2015	6	5	11

In de nieuwe procedure voor het aanvragen van sociale urgentie is opgenomen dat er aan de voorzijde veel aandacht is voor het voldoen aan de voorwaarden. Voldoet men niet aan de voorwaarden? Dan is het aanvragen niet mogelijk. Natuurlijk zijn er uitzonderingen. Is een situatie complex van aard? Dan wordt deze voorgelegd aan een onafhankelijk externe deskundige van Juvans. Duidelijk zichtbaar is de tendens dat er minder sociale urgentie wordt aangevraagd. Urgenten die dringend een woning nodig hadden, vonden deze binnen de daarvoor geldende termijn van zes maanden. Wij zien een toename van spoedzoekers die niet passen in de criteria van sociaal en medische urgentie.

4.7.5.2 Huisvesting statushouders

De gemeentelijke taakstelling voor de huisvesting van statushouders is in 2015 als gevolg van de fors toegenomen toestroom van vluchtelingen nagenoeg verdubbeld.

	Schijndel	Sint-Michielsgestel
Taakstelling 2014	22	16
Taakstelling 2015	41	34

Gehuisveste statushouders	34 + 2 voorstand 2014	30 - 2 restant 2014
Aantal woningen	10	8
Resultaat einde van het jaar	-5	-6

Voor huisvesting van statushouders heeft Huis & Erf in 2015 in totaal 18 woningen beschikbaar gesteld. Huis & Erf wil de statushouders op een goede manier huisvesten, waarbij gestreefd wordt naar een evenwichtige verdeling over de buurten en wijken. Tot nog toe slaagde Huis & Erf er jaarlijks in de taakstelling te volbrengen. Vanwege de toenemende taakstelling de komende jaren, wordt samen met de gemeenten bekeken hoe op korte termijn het aanbod sociale huurwoningen vergroot kan worden.

4.7.5.3 Wild card

Op basis van de in 2014 gemaakte prestatieafspraken heeft de gemeente Schijndel de mogelijkheid twee woningen per jaar van Huis & Erf te vragen voor eigen verhuur. In 2015 is geen gebruik gemaakt van deze mogelijkheid.

4.7.6 Huuropzeggingen (mutatiegraad)

In 2015 hebben 184 mutaties (contractbeëindigingen excl. oplevering nieuwbouw) plaatsgevonden. In 2014 waren dit er 205. De mutatiegraad bedraagt daarmee in 2015 5,8% ten opzichte van 6,1% in 2014. De mutatiegraad van Huis & Erf ligt daarmee lager dan het landelijk gemiddelde, welke 7,8% bedraagt (Bron: CIP 2015)

In de mutatiegraad zijn alleen de reguliere huuropzeggingen in bestaand bezit opgenomen.

4.7.7 Verhuringen

In onderstaand overzicht zijn de verhuringen van een woning in 2015 opgenomen.

Verhuringen in 2015 aan huishoudens naar huurklassen volgens BBSH-grenzen

Nieuwe verhuringen 2015

		Schijndel, Sint Michielsgestel en Vught				
		goedkoop	betaalbaar	bereikbaar	duur	totaal
eenpersoons < 65 jaar	< inkomensgrens	8	22	37	0	67
eenpersoons < 65 jaar	> inkomensgrens	1	9	20	0	30
eenpersoons ouderen (> 65 jaar)	< inkomensgrens	2	8	8	0	18
eenpersoons ouderen (> 65 jaar)	> inkomensgrens	0	2	1	2	5
totaal eenpersoons		11	41	66	2	120
tweepersoons < 65 jaar	< inkomensgrens	1	7	29	0	37
tweepersoons < 65 jaar	> inkomensgrens	0	1	2	2	5
tweepersoons ouderen > 65 jaar	< inkomensgrens	0	1	7	0	8
tweepersoons ouderen > 65 jaar	> inkomensgrens	0	3	0	0	3
totaal tweepersoons		1	12	38	2	53
meerpersoons < 65	< inkomensgrens	1	1	31	1	34
meerpersoons < 65	> inkomensgrens	0	0	5	4	9
meerpersoons ouderen > 65 jaar	< inkomensgrens	0	0	1	0	1
meerpersoons ouderen > 65 jaar	> inkomensgrens	0	0	0	0	0
totaal meerpersoons		1	1	37	5	44

totaal **217**

De huur- en inkomensgrenzen conform het BBSH waren in 2015 als volgt:

Inkomensgrens	2015
Alleenstaand (onder de 65)	€ 21.950,00
Alleenstaand (65+)	€ 21.950,00
Meerpersoons (onder de 65)	€ 29.800,00
Meerpersoons (65+)	€ 29.825,00

Dit zijn de maximale inkomens om in aanmerking te komen voor huurtoeslag. De maximale inkomensgrens om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning is € 34.911 (prijspeil 2015)

Toegewezen woningen naar huurprijsgrenzen:

	2015	2014
Goedkoop < € 403,06	6%	13%
Betaalbaar € 403,06 - € 618,24	25%	38%
Bereikbaar € 618,24 - € 710,68	65%	42%
Duur > € 710,68	4%	7%

Verhuringen van de vrijgekomen woningen naar huishoudgrootte:

	2015	2014
Eenpersoonshuishoudens	55%	59%
Tweepersoonshuishoudens	25%	23%
Drie – of meerpersoonshuishoudens	20%	18%

Verhuringen van de vrijgekomen woningen naar leeftijd:

	2015	2014
< 65 jaar	84%	87%
≥ 65 jaar	16%	13%

Het effect van het in 2014 ingevoerde streefhuurbeleid (gemiddeld 75% van maximaal redelijk) is in 2015 duidelijk zichtbaar. Er zijn minder goedkope en betaalbare woningen op de markt (in 2015 samen 31% ten opzichte van 51% in 2014) en meer bereikbare en duurdere woningen (in 2015 samen 69% ten opzichte van 49% in 2014).

Het aandeel eenpersoonshuishoudens dat in 2015 verhuist daalt ten opzichte van 2014. Zowel het aandeel tweepersoonshuishoudens als het aandeel drie- en meerpersoonshuishoudens dat verhuist, neemt in 2015 toe. In het aandeel verhuizingen per leeftijdscategorie zien we de trend van langer zelfstandig thuis blijven wonen terug: het aandeel huishoudens < 65 jaar in de nieuwe verhuringen neemt af, het aandeel verhuizingen in de leeftijdscategorie van 65 jaar en ouder neemt toe.

4.7.7.1 Totaal aantal verhuringen 2015

Verhuringen	Aantal
Woningen	217 (waarvan 71 nieuwbouw)
Parkeerplaatsen	1
Grond	0
Garage	9
Intermediair/intramuraal	28
Totaal 2015	255

4.7.7.2 Reactiegraad

De reactiegraad (het gemiddeld aantal reacties per advertentie) nam in 2015 enigszins toe. In 2015 gemiddeld 45 reacties per advertentie ten opzichte van 42 in 2014.

4.7.7.3 Inschrijfduur

Met ingang van 2 februari 2015 is Huis & Erf één van de deelnemende corporaties binnen 'Daar Wil Ik Wonen', het regionaal woonruimte verdeelsysteem waarin ook St. Joseph – Boxtel, Wovesto – Sint-Oedenrode en Goed Wonen – Liempde participeren.

De gemiddelde inschrijfduur van woningzoekenden binnen 'Daar Wil ik Wonen' die in 2015 ook daadwerkelijk een woning hebben gekregen, bedraagt 64 maanden.

4.7.7.4 Passendheid

De verdeling en toewijzing van (huur)woningen vindt plaats op basis van de richtlijnen van het BBSH en de Huisvestingswet. Huis & Erf hanteerde, daar waar mogelijk, zo min mogelijk toewijzingscriteria waardoor de woningzoekenden op een breder aanbod kunnen reageren.

Vanaf 1 januari 2016 gelden nieuwe wettelijke regels voor de toewijzing van sociale huurwoningen met een huurprijs tot en met € 710,68 per maand. De corporatie moet ervoor

zorgen dat de hoogte van de huur aansluit bij de hoogte van het inkomen en de gezinsgrootte van de kandidaat-huurder. Dit wordt “passend toewijzen” genoemd.

4.7.7.5 Passendheid conform Europese regelgeving

Huis & Erf is verplicht, conform de Europese regelgeving, minimaal 90% van de vrijgekomen woningen met een huur tot € 710,68 (norm 2015) toe te wijzen aan huishoudens met een gezamenlijk inkomen onder € 34.911 (norm 2015). Voor de invulling van de overige 10% heeft Huis & Erf beleid opgesteld.

Voor de toets aan de Europese regelgeving is de ingangsdatum van de huurovereenkomst bepalend. Van de 217 in 2015 verhuurde woningen zijn er 209 woningen met een kale huurprijs onder de € 710,68 (DAEB). Deze woningen vallen onder de Europese regelgeving. Van deze 209 sociale huurwoningen zijn 202 toegewezen aan huishoudens met een gezamenlijk inkomen onder € 34.911 (96,7%).

De resterende 7 verhuringen (3,3%) werden conform het beleid in de 10% vrije beleidsruimte ondergebracht. Daarmee voldoet Huis & Erf aan de norm van minimaal 90% die de Europese regelgeving stelt.

Van 8 verhuringen in 2015 was de kale huurprijs hoger dan € 710,68 (niet-DAEB).

4.7.8 Leegstand

Het percentage huurderiving als gevolg van leegstand bedraagt in 2015 gemiddeld 0,94% (in 2014 0,63%). Ondanks een strakkere monitoring van de leegstandcijfers en een snellere verhuring van leegstaande woningen in het duurdere huursegment is het percentage toegenomen. Dit is te verklaren doordat een aantal bijzondere verhuureenheden in 2015 bewust (langere tijd) leeg hebben gestaan vanwege strategische herbestemming van de woningen.

4.7.9 Huurbetaling

4.7.9.1 Huurbetaling

Het merendeel van de huurders (76%) betaalt per automatische incasso. 21% van de huurders maakt gebruik van acceptgiro's en de overig resterende 3% van de betaling komt via overige kanalen binnen. Dit kan zijn via bijvoorbeeld de Intergemeentelijke Sociale Dienst of de gerechtsdeurwaarder.

In 2015 stopte Huis & Erf met de mogelijkheid voor de huurders om per pin de huur te betalen op kantoor. Uiterlijk per 1 januari 2019 verdwijnen landelijk de papieren acceptgiro's. In 2016 onderneemt Huis & Erf actie met het doel om betreffende huurders in het vervolg via een automatische incasso te laten betalen. Om reeds een aanzet te maken aangaande het verdwijnen van de acceptgiro, is er met ingang van augustus 2015 geen mogelijkheid meer geboden om bij een getroffen betalingsregeling maandelijks een acceptgiro te ontvangen. Voor nieuwe huurders wordt (reeds vanaf oktober 2013) contractueel vastgelegd dat per automatische incasso betaald moet worden.

4.7.9.2 Huurachterstanden

De huurachterstand in 2015 was 2,64% van de bruto jaarhuur (inclusief servicekosten) en inclusief de achterstanden van de vertrokken huurders. Ten opzichte van 2014 een stijging

van 0,31%. In onderstaand overzicht zijn de achterstanden van zittende- en vertrokken huurders in euro's en percentages van de totale opbrengst weergegeven. De totale achterstanden van zittende huurders is inclusief de afgesproken betalingsregelingen. In de huurachterstanden van vertrokken huurders zijn ook de kosten voor mutatieonderhoud opgenomen die worden doorbelast.

Huurachterstanden (in €)	2015	2014
Achterstanden zittende huurders	236.079	203.064
Achterstanden vertrokken huurders	351.495	285.745
Totale achterstanden	587.574	488.809
Totale opbrengst	22.193.986	20.967.032
% Achterstand zittende huurders	1,06%	0,97%
% Achterstand vertrokken huurders	1,58%	1,36%
Totaal % achterstand	2,65%	2,33%

Per eind december 2015 is er met 66 huurders een betalingsregeling overeengekomen, dit over een totaalbedrag van bijna € 30.000,- Er liepen op dat moment 113 dossiers via de deurwaarder. De gemiddelde doorlooptijd van de dossiers bij de deurwaarder eind 2015 is gelijk aan 2014, 22 maanden. In 2012 was dit nog maar 7 maanden, in 2013 steeg dit naar 9 maanden en in 2014 was er een stijging naar 22 maanden welke ook in 2015 zo hoog blijft. Er is een sociale matiging van de strengheid van de incassoprocedure vanaf 2012 en 2013 doorgevoerd. De dossiers zijn langer bij de deurwaarder in behandeling (waardoor de deurwaarderskosten voor de huurders ook toenemen).

4.7.9.3 Preventieve aanpak bij huurachterstanden

In 2016 wordt dit beleid geëvalueerd en bekeken of er aanpassingen moeten komen.

4.7.9.4 Aanzeggingen woningontruiming

Woningontruiming	2015	2014
Aantal aanzeggingen tot ontruiming	15	13
Aantal ontruiming	4	6

Door matiging van de incassoprocedure zijn er in 2015 wederom minder ontruiming geweest dan in voorgaande jaren.

Bij deze adressen betrof het naast een betalingsachterstand ook andere problematiek. Bij een drietal adressen is de woning door de huurder zelf leeggehaald, de sleutel ingeleverd en een afstandsverklaring getekend. De overig aangezegde ontruiming zijn niet doorgegaan omdat er alsnog betaalafspraken gemaakt zijn met de huurder.

4.8 Het betrekken van bewoners bij beleid

In het Ondernemingsplan “Hart voor Goed Wonen” staat het ‘van buiten naar binnen halen’ centraal. De themalijn Hart voor de Maatschappij geeft onder meer invulling aan het betrekken van onze stakeholders in de uitwerking van beleid. Het betrekken van bewoners bij beleid en bewonersparticipatie zijn daar invullingen van. Deze taken voert Huis & Erf op verschillende manieren uit; via overleg met ZHV, door het voeren van overleg met bewonerscommissies, individuele huurders en stakeholders en tot slot via het uitvoeren van klanttevredenheidsmetingen door KWH.

4.8.1 Overleg met Zelfstandige Huurdersvereniging (ZHV)

Huis & Erf is conform Overlegwet huurders en verhuurders in gesprek met de Zelfstandige Huurders Vereniging (ZHV). De ZHV vertegenwoordigt de huurders van Huis & Erf. Om de participatie van haar huurders, vertegenwoordigd door de ZHV, te borgen voert Huis & Erf regelmatig overleg met de ZHV. Conform de Overlegwet, alsmede de samenwerkingsovereenkomst met de ZHV, wordt de ZHV betrokken bij voorgenomen beleidswijzigingen. Huis & Erf biedt middelen en geld ter beschikking ten behoeve van het professioneel kunnen invullen van de taken van de ZHV. Zo heeft de ZHV voor de implementatie van de woningwet een externe, onafhankelijke, adviseur kunnen inschakelen. In 2015 heeft Huis & Erf drie reguliere overleggen gehad met de ZHV, te weten het bestuurlijke overleg, het overleg bewonerscommissies en het overleg dienstverlening.

4.8.1.1 Bestuurlijk overleg

Met het bestuur van de ZHV heeft ook in 2015 meerdere malen overleg plaatsgevonden. Nieuw in 2015 was de start van het zogenoemde tripartite overleg, waarin huurdersorganisatie, gemeente en corporatie zijn vertegenwoordigd. Dit overleg vindt zijn oorsprong in de Woningwet 2015. In 2015 heeft er tweemaal een bestuurlijk tripartite overleg plaatsgevonden met de gemeente Schijndel en eenmaal met de gemeente Sint-Michielsgestel. Bovendien hebben de drie partijen de uitkomsten van het betaalbaarheid- en beschikbaarheidsonderzoek van Atrivé besproken.

Naast de start van het tripartite overleg heeft Huis & Erf ook regulier bestuurlijk overleg gevoerd met de ZHV. Dit overleg heeft in 2015 vijf keer plaatsgevonden.

4.8.1.2 Overleg Bewonerscommissies

De ZHV vertegenwoordigt individuele huurders en huurders georganiseerd in bewonerscommissies. Huis & Erf stelt het op prijs dat bewonersvertegenwoordiging in complexen naar behoren verloopt. Met de ZHV vindt op reguliere basis overleg plaats over knelpunten en kansen binnen de bewonersvertegenwoordiging op complexniveau. In 2015 heeft het overleg bewonerscommissies twee keer plaatsgevonden.

4.8.1.3 Overleg Dienstverlening

De ZHV vertegenwoordigt individuele huurders en huurders georganiseerd in bewonerscommissies. In het overleg dienstverlening worden situaties van individuele huurders besproken. Worden klachten naar tevredenheid afgehandeld en hoe kan Huis & Erf meer klantgericht te werk gaan?

4.8.2 Overleg met bewonerscommissies

In 2015 heeft Huis & Erf 9 maal een bijeenkomst gehad met bewonerscommissies in Sint-Michielsgestel. Dit betreft de complexen aan; Rietstok in Gemonde (4 maal), Christofoor in Sint-Michielsgestel (2 maal) en Grinsel 78 in Den Dungen (3 maal). Gespreksonderwerpen variëren van vragen over leefbaarheid, beheer van de algemene ruimte en

bewonersactiviteiten. Het blijft een uitdaging om op alle complexen een bewonerscommissie in stand te houden of op te starten.

In 2015 is er met bewonerscommissies van diverse complexen in Schijndel contact geweest. De aard van die contacten verschilt onderling van elkaar. Zo is er ten tijde van het aanbrengen van videofoons aan de Van Berghenstraat veel contact geweest met de bewonerscommissie. Ook rondom het inventariseren van belangstelling voor het versterken van de bestaande bewonerscommissie aan de Haydnstraat was er contact. Helaas leidde de enthousiaste brief niet tot aanmeldingen. Aan de Lidwinahof (monument) werd er een actie uitgezet om een overschot aan fietsen uit de fietsenberging te verwijderen. Met resultaat. Onderwerpen die de revue passeerden zijn evenementen, bladafval, noodweer, overlast van ratten, servicekosten en zo meer. In 2016 wordt er gezocht naar andere manieren om participatie met groepen bewoners vorm te geven. Het feit dat steeds minder bewoners bereid zijn om gezamenlijk de kar te trekken in een bewonerscommissie ligt hieraan ten grondslag.

4.8.3 Overleg met individuele huurders

Overleg met individuele huurders vindt op vele manieren en locaties plaats, op kantoor van Huis & Erf, maar ook op locatie in de woning of de woonomgeving. Onderwerpen van gesprek zijn de kwaliteit van de woning, de leefbaarheid en de woonomgeving en individuele kwesties. In het kader van 'buiten naar binnen halen' vervullen de wijkmeesters een cruciale rol. Zij zijn de permanente schakel tussen 'binnen' en 'buiten' en de ogen en oren van Huis & Erf in de wijken. Voor veel bewoners fungeren zij als eerste aanspreekpunt. Hun taak is niet alleen signalerend, maar in bepaalde situaties ook probleemoplossend.

Huis & Erf heeft plannen in Sint-Michielsgestel een woonwinkel te openen om haar doelgroep nog beter en efficiënter te kunnen bedienen. Een woonwinkel met een laagdrempelig karakter waar de huurder op afspraak binnen kan lopen. In 2015 zijn mogelijke locaties onderzocht. De woonwinkel wordt in 2016 geopend.

4.8.4 Overleg met stakeholders

In paragraaf 3.6 Horizontale dialoog en verantwoording van dit jaarverslag is een overzicht weergegeven van de stakeholders van Huis & Erf. Gedurende het jaar voert Huis & Erf overleg met haar stakeholders. Het betreft velerlei onderwerpen op het gebied van volkshuisvesting, zorg en welzijn. De overleggen vinden plaats op de schaalniveaus regionaal en lokaal.

Een nieuwe ontwikkeling in 2015 is de introductie van het hierboven omschreven tripartite overleg. Huurdersorganisaties, gemeenten en corporaties zitten gezamenlijk om tafel om jaarlijkse prestatieafspraken te maken. Vanaf juli 2015 doen woningcorporaties jaarlijks een bod op de woonvisie of het volkshuisvestelijke beleid van de gemeente, waarna zij met huurdersverenigingen en gemeenten prestaties vastleggen in jaarlijkse afspraken. Eind 2015 heeft Huis & Erf in de gemeenten Schijndel en Sint-Michielsgestel deelgenomen aan de eerste tripartite overleggen voor het jaar 2016. In Schijndel heeft tweemaal een tripartite overleg plaatsgevonden en in Sint-Michielsgestel eenmaal. In 2016 zal dit voor het jaar 2016 worden afgerond en de gesprekken voor het jaar 2017 worden opgestart en afgerond.

Voor overleg met stakeholders op het gebied van zorg en welzijn wordt verwezen naar paragraaf 4.10 Wonen, zorg en welzijn.

4.8.5 Klanttevredenheidsmetingen (KWH)

Om de kwaliteit van de dienstverlening te bewaken, laat Huis & Erf de dienstverlening toetsen door KWH (Kwaliteitslabel Woondiensten Huursector). KWH monitort de dienstverlening van de aangesloten corporaties continu en vanaf 2013 ook voor Huis & Erf.

In de KWH-metingen wordt de klant gevraagd naar de tevredenheid op een aantal onderdelen. Daarbij wordt de informatie door KWH bij onze klanten rechtstreeks verzameld. De uitkomsten van de metingen geven een goede indicatie hoe de dienstverlening door de klant zelf wordt ervaren. De uitkomsten van de KWH-metingen bieden goede aanknopingspunten om de dienstverlening, daar waar dat nodig is, te verbeteren.

In 2015 is het gehele jaar gemeten. Voor de meting van de klanttevredenheid over Huis & Erf is gebruik gemaakt van de door KWH ontwikkelde methodiek van continuumeting, meting in verschillende meetblokken gedurende het hele jaar

De resultaten van de metingen van 2015 zien er als volgt uit:

Onderdeel	2015	Norm	2014
Contact met de corporatie	7,8	7,0	6,7
Woning zoeken	7,8	7,0	7,8
Nieuwe woning betrekken	7,6	7,0	8,0
Huur opzeggen	7,8	7,0	8,3
Reparaties uitvoeren	8,1	7,0	8,5
Onderhoud uitvoeren	8,0	7,0	8,3
Ontevredenheid (afhandelen klachten)	6,2	6,0	6,6
Totaalscore	7,6	7,0	7,7

Uit deze tabel blijkt dat Huis & Erf met een lichte terugval goed scoort op de onderdelen (boven de norm). Continu aandacht voor verbetering en efficiency van de klantprocessen blijft een vast onderdeel van onze dienstverlening.

Omdat een aantal jaren niet is gemeten is Huis & Erf sinds 2014 niet meer in bezit van het KWH label. Huis & Erf heeft zich het doel gesteld het KWH-label weer te willen behalen in 2017. Met de cijfers van eind 2015 is het KWH label eerder in bereik. Als de metingen in 2016 ook goed zijn, zou Huis & Erf al in 2016 het KWH label weer kunnen behalen.

Het behalen van het label is echter geen doel op zich. De KWH metingen worden vooral gebruikt om de klanttevredenheid te toetsen en op die manier de dienstverlening te kunnen verbeteren.

In 2015 zijn de uitkomsten van de KWH metingen ook opgenomen als onderdeel van de Aedes Corporatie Benchmark (CBC, onderdeel Kwaliteit). Hierop scoorde Huis & Erf een B-score, wat in de benchmark vertaald wordt naar de middengroep (gemiddelde score).

4.9 Leefbaarheid woonomgeving

4.9.1 Stand van zaken

Huis & Erf zet zich in voor goed wonen in vitale buurten. Onder leefbaarheid verstaat Huis & Erf “de sociale infrastructuur waar Huis & Erf samen met bewoners en partners aan werkt, die men ervaart binnen een woonomgeving en die er voor zorgt dat mensen zich wel of niet goed voelen binnen die woonomgeving”.

Het bijdragen aan de leefbaarheid houdt concreet voor Huis & Erf in:

- a. woonmaatschappelijk werk, met inbegrip van het leveren van een bijdrage aan uitvoering van achter-de-voordeur-programma's onder verantwoordelijkheid van maatschappelijke organisaties en uitsluitend ten behoeve van de huurders van de woongelegenheden van Huis & Erf;
- b. aanleg en onderhoud van kleinschalige infrastructuur in de directe nabijheid van woongelegenheden of andere onroerende zaken van Huis & Erf;
- c. bijdragen aan de uitvoering van plannen ter bevordering van een schone woonomgeving, ter voorkoming van overlast en ter bevordering van de veiligheid.

In 2012 zijn de kaders voor Leefbaarheid en maatschappelijk ondernemen ontwikkeld en toegespitst op het werken in de wijken. In 2013 heeft Huis & Erf door het instellen van wijkteams een start gemaakt met het wijkgericht werken. Binnen de wijkteams zijn de disciplines wonen, techniek en leefbaarheid vertegenwoordigd. Door deze brede samenstelling van het wijkteam wordt integraal gewerkt. Indien nodig schuiven deskundigen vanuit andere disciplines aan. In de wijkteams wordt veel aandacht besteed aan leefbaarheid en leefbaarheids-maatregelen. De leden van de wijkteams zijn, elk op het eigen vakgebied, aanspreekpunt voor de bewoners. Mede daardoor zijn de wijkteams zichtbaar in de wijk.

In 2015 is gewerkt aan de verbetering van de zichtbaarheid van de wijkteams in de wijk. Daarvoor is samenwerking gezocht met externe partners als Boa's, gemeenten, politie en wijkraden. Ook zijn leden van de wijkteams aanwezig geweest bij, door andere partijen georganiseerde, informatiebijeenkomsten. Specifiek voor wijkteam Schijndel is dat er in de zomer samen met de afdeling Vastgoed vorm is gegeven aan “de buurtkeet” die werd ingezet voor de opvang van huurders wiens woning werd gerenoveerd. Daarnaast werd er in Schijndel tweemaal een wijkschouw gehouden, samen met de afdeling Vastgoed. Acties op het gebied van leefbaarheid kregen volop de aandacht. Als voorbeeld noemen we daarbij het oplossen van een parkeerprobleem bij een school en het verbeteren van inbraakgevoeligheid bij seniorencomplexen.

In 2015 heeft Huis & Erf circa € 19.000 besteed aan fysieke leefbaarheidsinvesteringen in de woonomgeving. Er is onder andere geïnvesteerd in het aanleggen van camera's in een complex in Den Dungen ten behoeve van het houden van toezicht, een zitbank in een seniorencomplex, een picknickbank bij een starterscomplex, bewegwijzering in complexen, oplossen van overlast gevende situaties door een kleine aanpassing in een woning, een doorbraak in een tuinhaag vanwege veiligheid, het verwijderen en/of snoeien van bomen en struiken, extra schoonmaakbeurten en de aanpak wijkbeheerder van een gezamenlijke tuin met bewoners.

Daarnaast heeft Huis & Erf bijgedragen aan sociale activiteiten ten behoeve van de leefbaarheid.

4.9.2 Sociaal beheer

Naast de fysieke maatregelen op het gebied van leefbaarheid, houdt Huis & Erf zich bezig met sociaal beheer. Dat betekent taken en verantwoordelijkheden op het gebied van woonoverlast; signalering, individuele begeleiding van bewoners en doorverwijzing naar gespecialiseerde instanties zoals bijvoorbeeld Juvans, GGZ, Novadic Kentron en Reinier van Arkel.

Ten aanzien van sociaal beheer waren er in 2015 wederom een aantal bijzondere leefbaarheidsvraagstukken. De gevolgen van de uitstroom uit de zorg van de mensen met een zorgzwaartepakket 1 t/m 3 worden zichtbaar. Er is een toename van het aantal woonproblemen waarbij psychisch kwetsbare bewoners betrokken zijn. Daarnaast veroorzaakten zogenaamde “zorgwekkende zorgmijders” een aantal woonincidenten in hun buurt of complex. Een groot aantal van deze situaties werden met de netwerkpartners besproken. Een overzicht van het sociaal beheer leert dat het overgrote deel van kwesties bestaat uit situaties waarbij huurders met een psychiatrische of verstandelijke beperking betrokken zijn. Speciale aandacht vraagt de groep ouder wordende huurders die in toenemende mate problemen ervaart. Zonder toestemming inwonen leidt in 2015 met regelmaat tot problemen. Huis & Erf zet in 2015 voor het eerst de Burenrechter als middel in. De verwachting is dat Huis & Erf hier in de toekomst vaker met succes gebruik van zal maken.

Het Sociaal (wijk-)team is het eerste aanspreekpunt waar inwoners uit de gemeente Schijndel met hun vragen terecht kunnen. In de korte tijd dat dit Sociaal Wijkteam bestaat heeft Huis & Erf een goede samenwerking met dit wijkteam weten op te bouwen. De rol van Huis & Erf is daarbij vooral signalerend en doorverwijzend. Door Huis & Erf werd opgemerkt dat er sprake was van opstartproblemen. Door de goede onderlinge contacten met de netwerkpartners wist men elkaar echter te vinden zonder dat dit ten koste ging van het welzijn van de huurders. In de gemeente Sint-Michielsgestel is het Sociaal Wijkteam begin 2015 gestart.

Huis & Erf heeft positieve ervaringen met beide Sociale Wijkteams. Partijen weten elkaar snel te vinden vanuit ieders rol en nemen gezamenlijk de verantwoordelijkheid. Zowel in preventieve zin als ook in het samen optrekken en oplossen van acute situaties.

4.9.3 Buurtbemiddeling

Bij conflicten tussen burens wordt door Huis & Erf in bepaalde situaties buurtbemiddeling aangeboden. Dit is een aantal jaren geleden gestart als project voor diverse gemeenten. In Schijndel werden 8 casussen via Huis & Erf in behandeling genomen. In Sint Michielsgestel zijn 3 casussen aangedragen door Huis & Erf. Zowel in de gemeente Schijndel als in de gemeente Sint-Michielsgestel betaalt Huis & Erf voor deze dienstverlening.

4.9.4 Veiligheidshuis

Eind 2013 werd een overeenkomst met het Veiligheidshuis getekend, die het mogelijk maakt dat Huis & Erf complexe vraagstukken aan het Veiligheidshuis kan voorleggen, of door het

Veiligheidshuis wordt uitgenodigd om bij te dragen aan de oplossing van casussen waarbij huurders van Huis & Erf betrokken zijn.

Het Veiligheidshuis wordt ingeschakeld als de samenwerking in het Sociaal Netwerk geen of onvoldoende oplossing biedt. Het Veiligheidshuis is dé plek waar veiligheid, zorg en bestuur samen komen voor de integrale aanpak van complexe problematiek. Het is een netwerksamenwerking tussen partners uit de zorg- en strafrechtsketen en andere gemeentelijke partners. Het doel van de samenwerking is het terugdringen van overlast en recidive door burgers, waarbij wordt ingezet op gedragsverandering en verbetering van kwaliteit van leven van de betrokkenen. De betrokken partijen signaleren problemen, bedenken oplossingen en voeren die samen uit onder regie van het Veiligheidshuis. In 2015 is er een casus in Schijndel afgerond waarbij het Veiligheidshuis als partner betrokken was. Er zijn geen nieuwe casussen aangemeld vanuit Schijndel in 2015. Wel is er eenmaal om advies gevraagd en doorverwezen.

4.10 Wonen, zorg en welzijn

4.10.1 Algemene ontwikkelingen

Om een goed antwoord op de sociale ontwikkelingen in de omgeving van Huis & Erf te bieden, maakt de organisatie steeds meer samenwerkingsafspraken met partners (gemeenten, zorg en welzijn). Nadrukkelijker dan voorheen moet Huis & Erf de initiërende rol nemen, met als doel maatschappelijke problematiek te voorkomen of op te lossen. De medewerkers van de wijkteams spelen daarbij een centrale rol.

Met onze stakeholders zijn we, onder meer door deelname aan de werkgroep Wonen, Welzijn, Zorg en Inkomen (WWZI) in de gemeente Schijndel, in dialoog over uiteenlopende onderwerpen op het terrein van leefbaarheid en maatschappelijk ondernemen.

4.10.1.1 Welzijn

Op de stakeholdersbijeenkomst van Welzijn De Meerij in 2014 is een aantal allianties gesloten. Thema's daarbij zijn: zorgeloos wonen in de wijk, mogelijkheden om de sociale cohesie in de Bloemenwijk te vergroten en eenzaamheid te voorkomen, wijkverband (vanuit het oogpunt van meer preventie het meer met elkaar verbinden van zorg en welzijn in de wijk), een-loketsysteem (een loket voor vrijwilligers).

4.10.1.2 Wonen, Welzijn, Zorg en Inkomen

Als gevolg van de toenemende vergrijzing en het beleid om ouderen en andere groepen met een (potentiële) zorgvraag zo lang mogelijk zelfstandig in hun eigen woning te laten wonen, is Huis & Erf de laatste jaren actiever geworden op het terrein van wonen, zorg en welzijn.

Niet alleen als eigenaar, beheerder en ontwikkelaar van vastgoed, maar ook als samenwerkingspartner van andere partijen op deze markt.

Bezuinigingen in de diverse sectoren leiden ertoe dat maatschappelijke ondernemers op het gebied van wonen, welzijn en zorg gedwongen worden om intensiever samen te werken. Huis & Erf organiseerde in oktober 2015 samen met de Gemeente Schijndel, Laverhof en de Seniorenraad een Seniorenbeurs in het Spectrum. Tijdens deze drukbezochte beurs werd het initiatief gelanceerd om tot een pilot te komen waarbij senioren met behoud van de huidige huur vanuit een eengezinswoning kunnen laten doorstromen naar een kleinere

woning. Zo bevordert Huis & Erf de doorstroming voor gezinnen. De pilot is in het eerste kwartaal van 2016 gestart.

Vanaf 2012 speelt het onderwerp "Scheiden van wonen en zorg" een prominente rol in Nederland. Het scheiden van Wonen en Zorg, waardoor mensen met ZZP 1 t/m 3 voortaan zelfstandig moeten gaan wonen, leidt tot een eerste uitstroom van bewoners van instellingen en een toegenomen vraag naar zelfstandige huisvesting in de wijk. Daarnaast wil het Rijk minder centraal regelen, gemeenten krijgen er vanaf 2015 belangrijke taken bij: zorg bieden aan huis of met voorzieningen, hulp bij het vinden van werk (of het verstrekken van een uitkering) en de jeugdzorg. Mensen zijn voortaan aangewezen op ondersteuning op maat, geboden door de gemeente die hun situatie kent. Een gezamenlijke visie, waarbij partijen de werkzaamheden op elkaar afstemmen is daarbij noodzakelijk.

Afstemming op al deze ontwikkelingen vindt in Schijndel plaats in de werkgroep WWZI (Wonen, Welzijn, Zorg en Inkomensondersteuning). Het wordt door Huis & Erf als een gemis ervaren dat de gemeente Sint-Michielsgestel een dergelijk overleg niet heeft.

4.10.1.3 Onderzoeken 'Wonen met zorg en welzijn'

Het resultaat van de onderzoeken naar de toekomstige behoefte aan wonen met zorg en welzijn (2013) is vastgelegd in de rapportages "Wonen-Welzijn-Zorg, ontwikkelkader voor wonen met zorg en welzijn" die voor de gemeenten Schijndel en Sint-Michielsgestel verschenen. De rapportages bieden een totaalvisie op gemeentelijk niveau en een ontwikkelkader voor wonen met zorg en welzijn per wijk. De focus van de projecten ligt op senioren (ouder dan 65 jaar), personen met een lichamelijke en/of verstandelijke beperking, alsmede op personen met een psychische aandoening.

De uitkomsten van genoemde onderzoeken zijn verwerkt in de in 2013 opgestelde wensportefeuille. De opgave van Huis & Erf richt zich vooral op 'geschikt wonen' en 'verzorgd wonen'. Door het opplussen van woningen (naar zorggeschikte woningen), een gericht toewijzings- en doorstromingsbeleid (in combinatie met aftopping van de huren van bepaalde zorgwoningen) is Huis & Erf aan de slag met de opgave wonen met zorg.

In de gemeente Schijndel zijn de uitkomsten van de rapportage besproken en uitgewerkt in een plan van aanpak van de werkgroep WWZI.

4.10.2 Projecten Wonen met zorg

4.10.2.1 Samenwerking Huis & Erf, Laverhof, SWZ en Dichterbij

Huis & Erf, Laverhof, SWZ en Dichterbij hebben er voor gekozen om samen te werken voor intra- en extramurale zorg in combinatie met wonen. Dit om mogelijke keuzes in projectontwikkeling beter af te stemmen op de ingezette extramuralisering van wonen en zorg. In 2013 is hiervoor een samenwerkingsovereenkomst getekend, op basis waarvan een stuurgroep en een projectgroep zijn ingesteld.

4.10.2.2 Dichterbij: Tolakker

In 2014 legden enkele toekomstige bewoners de eerste steen voor het appartementencomplex aan de Tolakker in Schijndel. Het woongebouw aan de Tolakker bestaat uit vijftien appartementen en een gemeenschappelijke ruimte. Deze

(zorg)appartementen zijn bedoeld voor jonge cliënten van onder andere Dichterbij. Sinds april 2015 zijn de jongeren trotse bewoner van hun appartement.

4.10.2.3 Samenwerking Reinier van Arkel (GGZ)

Eind 2015 geeft Reinier van Arkel in de media aan dat ze de zorg voor psychiatrische patiënten aan de Offenbachstraat wil afbouwen en de locatie gaat teruggeven aan Huis & Erf. Huis & Erf is in 2016 in overleg met Reinier van Arkel, gemeente en andere partijen gaan zoeken naar een passende oplossing.

4.10.2.4 Trend in 2015: vervuiling van woningen

In 2015 werd in Schijndel een aantal schrijnende/vervuilingen zichtbaar. Vervuiling van woningen heeft in 2015 meer aandacht gevraagd. De start daarvoor was de confrontatie met een tv-programma dat contact zocht met Huis & Erf. Er is inmiddels een goede weg gevonden om deze, vaak plotseling opduikende problematiek, gezamenlijk aan te pakken. Door intensief samen te werken met het Sociaal Wijkteam, de GGD en de GGZ zijn situaties naar tevredenheid van betrokken partijen opgelost. In meerdere casussen is het hebben van GTB (gespecialiseerde thuisbegeleiding van netwerkpartners als Vivent, verplicht gesteld als voorwaarde om te kunnen blijven wonen.

4.11 Het beleid en beheer op financieel gebied

Hieronder wordt een uiteenzetting gegeven over het financiële beleid en beheer van Huis & Erf, waarbij naar de volgende aspecten wordt gekeken:

- resultaat;
- liquiditeitspositie;
- meerjarenperspectief;
- borgbaarheidsverklaring WSW en positief advies continuïteit vanuit de Aw;
- Diensten Algemeen Economisch Belang (DAEB);
- Fiscale zaken.

In hoofdstuk 6, waarin de balans en de winst- en verliesrekening zijn opgenomen, is een meer gedetailleerde toelichting gegeven op het jaarresultaat en de balanspositie.

4.11.1 Resultaat

Hieronder is de realisatie van 2015, alsmede de begroting 2015, beknopt weergegeven voor het resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening. De resultaten uit hoofde van de waardering van het vastgoed zijn hieruit geëlimineerd teneinde een zuiverder going-concern-vergelijking te kunnen maken.

	Boekjaar 2015	Begroting 2015
Bedrijfsopbrengsten	22.558.000	22.527.000
Bedrijfslasten	-15.489.000	-14.298.000
Bedrijfsresultaat	7.069.000	8.229.000
Saldo rentebaten en -lasten	-2.254.000	-2.487.000
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	4.815.000	5.813.000

Het resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening in 2015 is € 1 mln hoger begroot dan in werkelijkheid gerealiseerd. Hierbij zijn de posten 'Overige waardeveranderingen materiele

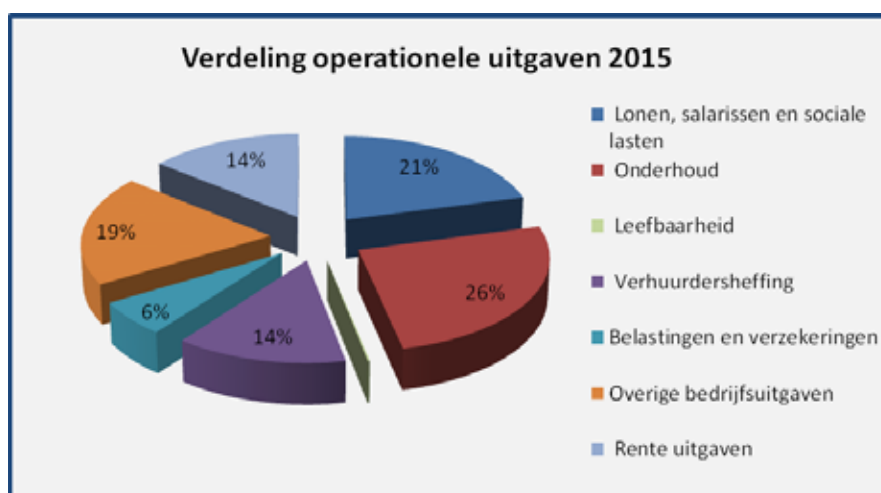
vaste activa' en 'niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille', naast de afschrijvingen en belastinglatenties, buiten beschouwing gelaten.

De ontstane afwijking ten opzichte van de begroting is met name te verklaren door de transformatiekosten die ten laste van 2015 zijn genomen. Het betreft hier de voorbereidingskosten in 2015 en de voorziening/schuld die is opgeboekt ten behoeve van de afwikkeling van het Sociaal Plan in de eerste helft van 2016. De wel begrote, maar niet opgelegde saneringsheffing in 2015 compenseert dit enigszins.

De overige waardeveranderingen ten laste van het resultaat van 2015 kunnen als volgt worden gespecificeerd:

Overige waardeverandering	€
Afschrijvingen	-6.117.000
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille niet-DAEB)	1.426.000
Overige waardeverandering sociaal bezit (DAEB)	3.150.000
Belastingen (latenties)	1.586.000
Totaal	45.000

In 2015 kunnen de operationele uitgaven als volgt worden onderverdeeld:

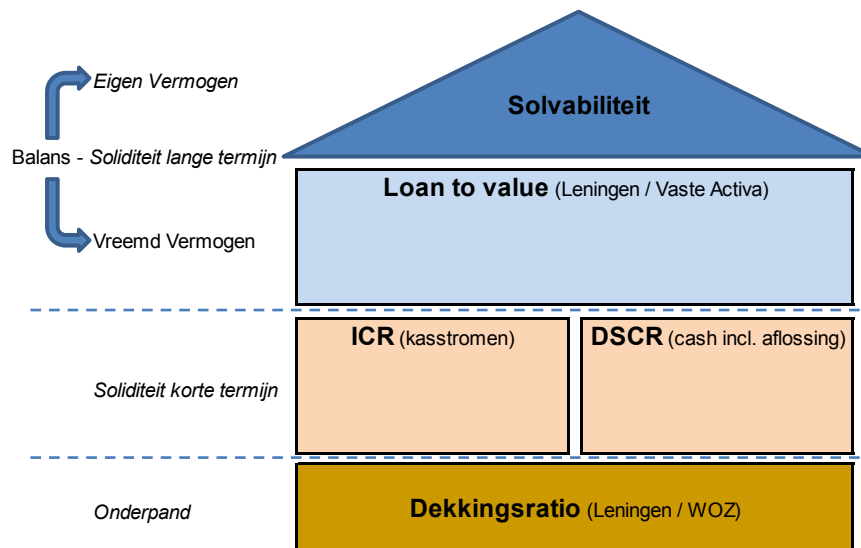


Ten opzichte van de sectorbenchmark scoort Huis & Erf hoog op de netto bedrijfslasten (lonen, salarissen en sociale lasten + belastingen en verzekeringen + overige bedrijfsuitgaven). Organisatorisch is in 2015 een transformatie ingezet waarbij met name de personele lasten en de overige bedrijfsuitgaven teruggebracht worden naar een niveau tot op of zelfs onder de sector benchmark. In 2016 zullen onder andere daardoor een aantal medewerkers Huis & Erf verlaten. Per 1 januari 2017 moet deze personele transformatie inclusief procesinrichtingen volledig geëffectueerd zijn. De realisatie van de lagere bedrijfslasten staat, conform de Transformatie-benchmarkopdracht, geprognosticeerd voor 2019.

4.11.2 Continuïteit naar de toekomst

Per balansdatum heeft Huis & Erf een gezonde vermogens- en liquiditeitspositie. Het verloop van het Eigen Vermogen is toegelicht in de uitgebreide toelichting op de balans in paragraaf 6.8 Toelichting op de balans. Ten behoeve van de continuïteitsbewaking hanteert Huis & Erf

onderstaande kaders, die tevens aansluiten bij de ratio's van financiële beheersing door het WSW.



Voor de liquiditeit (korte termijn) bezien vanuit de interest coverage ratio (ICR) en debt service coverage ratio (DSCR) worden in onderstaand overzicht beide liquiditeitsratio's uit het bedrijfsresultaat en uit het operationeel kasstroomresultaat van 2015 gepresenteerd. De DSCR is berekend op basis van corporatie specifieke gegevens, zoals het WSW voorschrijft. Deze methode houdt rekening met de restant levensduur van het bezit, verkoopopbrengsten en een aangepast onderhoudsniveau bij exploitatie tot einde levensduur van de portefeuille.

Ratio	2015	2014	Norm H&E	Norm WSW
ICR op kasstromen	3,17	3,48	1,60	1,40
ICR op bedrijfsresultaat	3,73	2,57	1,60	1,40
DSCR op kasstromen (WSW-methodiek)	1,87	1,69	1,20	1,00
DSCR op bedrijfsresultaat	2,29	1,84	1,20	1,00

In de sector wordt door het WSW een minimale norm van 1,40 voor de ICR gehanteerd. Huis & Erf is echter van mening dat minimaal een norm van 1,60 behaald moet worden om voldoende buffer te hebben voor de huidige en toekomstige sector- en overheidsontwikkelingen, die zeer waarschijnlijk de ruimte in jaarlijkse kasstromen zullen beïnvloeden. Minimale eisen voor de DSCR zijn uiteenlopend. Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) stelt dat de DSCR minimaal 1,00 moet zijn.

De liquiditeitsratio's presenteren een gezonde buffer om bijvoorbeeld mogelijk stijgende rentelasten en toekomstige lasten als vennootschapsbelasting en een toenemende verhuurdersheffing op te kunnen vangen. In de navolgende grafieken worden de ICR en DSCR gepresenteerd vanuit het meerjarenperspectief.



ICR en DSCR

Het verloop van de ICR vanaf 2019 wordt in sterke mate beïnvloed door de verwachte effectieve VPB-last die zal ontstaan. Tevens wordt verondersteld dat vanaf 2019 een flinke investeringsopgaaf gepaard gaat met het aantrekken van financiering, wat maakt dat de rentelasten toenemen. Deze toename van de rentelasten dempen de ICR-ratio.

Het verloop van de DSCR in het meerjarenperspectief is gelieerd aan die van de ICR. De genoemde investeringen betreffen veronderstelde investeringen die de continuïteit van de woningvoorraad naar de toekomst kunnen borgen. Een belangrijke impact op deze ratio's is ook dat voor nieuwe en herfinancieringen een conservatief rentescenario van 5% is ingerekend.



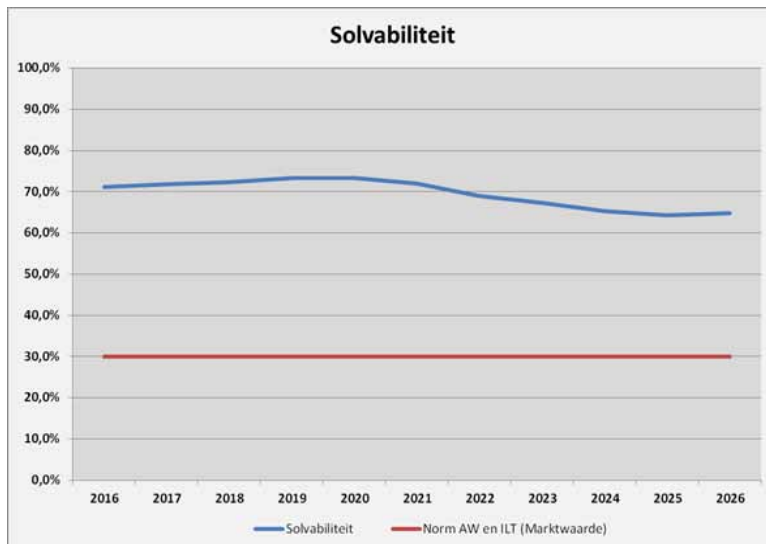
De balanswaardering van 2015 is gebaseerd op de systematiek van de actuele waarde. Huis & Erf hanteert voor de balanswaardering van het materieel vast actief de bedrijfswaarde voor het sociaal vastgoed en marktwaarde in verhuurde staat voor het commercieel vastgoed. Dit geheel overeenkomstig de richtlijn voor de jaarverslaggeving RJ645. Vanaf 2016 zijn corporaties door de Woningwet verplicht gesteld om te waarderen tegen marktwaarde in verhuurde staat. Huis & Erf heeft daarom haar meerjarenperspectief reeds ingericht conform deze waardering. In onderstaand financieel meerjarenperspectief wordt daarom een doorkijk gegeven op basis van de waardering die per 2016 zal gelden. Marktwaarde in verhuurde staat is een waardering die de marktwaarde van de woning met de beklemming van het huurcontract weerspiegelt. De gemiddelde waarde van het woningbezit van Huis & Erf komt neer op ruim 60% van de WOZ-waarde.

De basis voor het in deze paragraaf weergegeven meerjarenperspectief is de begroting van 2016. De volgende thema's zijn daarbij van belang:

- de huurstijging per 1 juli 2016 is inflatievolgend;
- de bedrijfslasten en onderhoudslasten worden jaarlijks geïndexeerd met 2,5%;
- de verhuurdersheffing en de saneringsheffing zijn conform de laatste opgave van Corpodata ingerekend;

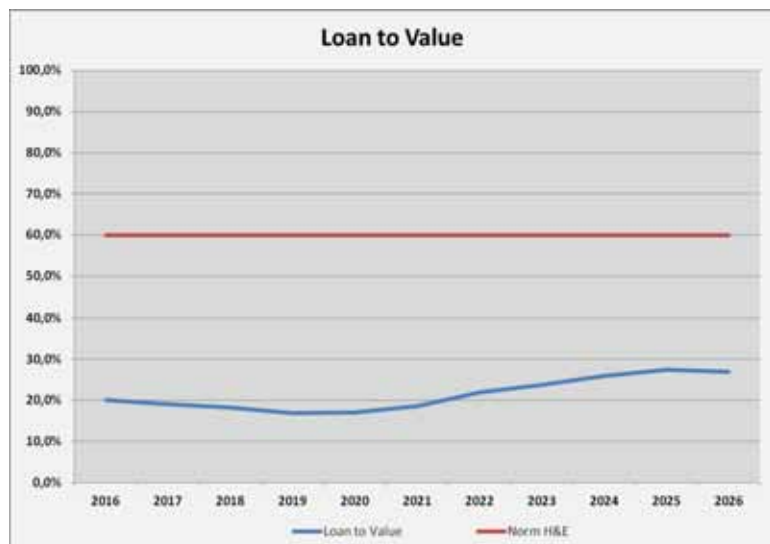
- de financiële doorrekening van de kwantitatieve implicaties van het vigerende Strategisch Voorraadbeleid zijn meegenomen in de begroting voor 2016;
- Huis & Erf heeft haar organisatorische transformatie afgerond inclusief behaalde financiële doelstellingen ten aanzien van de netto bedrijfslasten en onderhoudslasten.

De vastgestelde meerjarenbegroting 2016-2026 leidt tot de onderstaande toekomstige perspectieven op de solvabiliteit, loan to value en dekkingsratio. Hierbij dient in ogenschouw te worden genomen dat de basiscijfers zijn gebaseerd op de verwachting per november 2015.



De weergegeven solvabiliteit is gebaseerd op de balanswaardering tegen marktwaarde in verhuurde staat. De ondergrens van de solvabiliteit is door het ministerie gesteld op 30%. Huis & Erf zal in 2016 haar nieuw Financieel Reglement opzetten waarin tevens de interne normstelling zal zijn opgenomen. Naar verwachting zal de interne normstelling boven de 30% uit komen.

De loan to value vertaalt de waarde van de vaste activa (het bezit) in relatie tot de omvang van de leningportefeuille. Huis & Erf heeft ten opzichte van het sector-gemiddelde een klein aandeel vreemd vermogen. Dit maakt dat de loan to value een erg solide beeld laat zien. Ook bij de hogere financieringsbehoefte vanaf 2019 blijft de loan to value een solide beeld geven.



De solvabiliteit en loan to value blijven in het meerjarenperspectief scenario beiden boven het wenselijke niveau van Huis & Erf alsmede die van de ministeriële toezichthouder en het WSW. Dit geldt ook voor de dekkingsratio (leningen/WOZ-waarde) dat door het WSW wordt gehanteerd. De door het WSW gehanteerd grenswaarde voor dit dekkingsratio is 50%.



Geconstateerd wordt dat, op basis van bovengenoemde inzichten, Huis & Erf zowel liquiditeits- als vermogens technisch een solide positie heeft. Toekomstige investeringen die zijn voorzien passen binnen de beschikbare buffers. De kasstromen zullen wel sterk beïnvloed worden door de toekomstige VPB-druk en de verwachten investeringen op de wat langere termijn. De vermogenspositie blijft hierbij echter relatief gezien vrij constant.

4.11.3 Facilitering WSW

Huis & Erf voldoet aan de normen en beoordelingskaders van de Autoriteit Woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Hieromtrent is een positief advies voor wat betreft de continuïteit vanuit het CFV ontvangen alsmede heeft het WSW aan Huis & Erf de borgbaarheidsverklaring verstrekt.

4.11.4 Diensten Algemeen Economisch Belang (DAEB)

Als gevolg van de invoering van de nieuwe Woningwet per 1 juli 2015 dient het onderscheid te worden aangebracht tussen DAEB en niet-DAEB. Als gevolg van dit onderscheid dienen corporaties een splitsing voorstel in te dienen bij de Minister van Wonen. In dit voorstel dient goedkeuring gevraagd te worden aan de minister om tot een administratieve of juridische splitsing van de DAEB en niet-DAEB werkzaamheden te mogen overgaan.

Huis & Erf opteert voor de administratieve splitsingen en wel specifiek voor het verlichte regime daarbinnen. Dit betekent dat Huis & Erf moet voldoen aan een aantal vrijstellingen binnen de administratieve splitsing. Hier toe wordt de mogelijkheid geboden aan corporaties die een DAEB-omzet hebben die lager is dan € 30 mln en een niet-DAEB omzet hebben die niet meer dan 5% van de totale netto omzet. Huis & Erf voldoet aan het criteria van € 30 mln en zit op de grens van de gestelde 5%.

Sinds de invoering van de Woningwet zet Huis & Erf echter nog nadrukkelijk in op de primaire (kern)taak van de corporatie, waarbij enkele niet-DAEB activiteiten worden afgebouwd en niet-DAEB bezit (daar waar opportuun op korte termijn) zal worden afgestoten. Deze keuze heeft naar verwachting tot gevolg dat voor 1 januari 2018 ook zal worden voldaan aan het criterium van de genoemde 5%.

Administratie

Huis & Erf voorziet middels de huidige inrichting van de administratie, te kunnen voldoen aan de administratieve eisen die worden gesteld vanuit het verlichte regime van de administratieve splitsing.

Waardering

Huis & Erf waardeert het woningbezit volgens het actuele waarde model, waarbij het sociale vastgoed wordt beschouwd als bedrijfsmiddel en het commerciële vastgoed als vastgoedbelegging. Vastgoedbeleggingen moeten op marktwaarde worden gewaardeerd.

Op grond van de herziene Woningwet is echter in de reeds eerder benoemde waarderingswijziging voorzien. Met ingang van het verslagjaar 2016 zal het woningbezit volledig op marktwaarde in verhuurde staat dienen te worden gewaardeerd. De uitwerking van deze methodiek is inmiddels in de begrotingsopbouw ingebed en is in paragraaf 4.11.2 Continuïteit naar de toekomst als basis voor het financieel meerjarenperspectief gepresenteerd.

Financiering niet-DAEB

Doordat Huis & Erf sinds 2012 niet meer inzet op niet-DAEB investeringen en alle leningen geborgd zijn door het WSW, wordt niet verwacht financieringsvraagstukken te hebben ten aanzien van het niet-DAEB bezit.

4.11.5 Fiscale zaken

4.11.5.1 Fiscale commissie

Fiscaal 'in control zijn' begint bij erkenning en herkenning van fiscale kwesties. Met de inrichting van de fiscale commissie heeft Huis en Erf een solide basis voor een Tax Control Framework gevormd. In 2015 is de fiscale commissie 3 keer bij elkaar geweest.

Ontwikkelingen ten aanzien van de loonbelasting, vennootschapsbelasting en de BTW zijn tijdens deze bijeenkomsten besproken. Ook worden er inhoudelijke dossiers behandeld.

4.11.5.2 Fiscale planning VPB

Per 1 januari 2008 geldt voor toegelaten instellingen een integrale belastingplicht. Tot op heden is er nog geen vennootschapsbelasting betaald. De volgende fiscale faciliteiten hebben hier aan bijgedragen:

1. Herbestedingsreserve (2008 tot en met 2011);
2. Onderhoudsvoorziening (2012 t/m 2014);
3. Verplichte afwaardering bij een WOZ waardedaling van meer dan 30% (2015 en 2016).

In 2016 zal de fiscale commissie de fiscale strategie verder uitwerken om met een advies te komen omtrent het al of niet afwaarderen van het bezit bij een WOZ waardedaling tussen de 10% en 30%. Een eventuele afwaardering zal leiden tot een verrekenbaar verlies, dat verrekend wordt met toekomstige winsten. Huis & Erf heeft op basis van de huidige feiten en omstandigheden voldoende mogelijkheden om in de komende jaren geen acute vennootschapsbelasting te moeten betalen.

4.11.5.3 Naheffingsaanslag BTW

Huis & Erf heeft eind december 2014 een naheffingsaanslag omzetbelasting opgelegd gekregen voor een bedrag van € 256.000. Er is een pro forma bezwaar ingediend door Huis & Erf en de Stichting Woonservice Boschweg. Betrokken partijen zijn van mening dat de aanslag is opgelegd vanuit onjuiste en onvolledige feiten en omstandigheden. Op 14 september 2015 heeft er een vooroverleg plaats gevonden met de Belastingdienst. Het doel van deze bespreking was het delen van kennis en het onderbouwen van het bezwaar. De Belastingdienst gaat hun standpunt heroverwegen. Naar verwachting wordt dit dossier in 2016 afgewikkeld.

5 De organisatie

5.1 Toelating en inschrijving

5.1.1 Statutaire gegevens

Statutaire naam:	Bouwvereniging Huis en Erf
Vestigingsplaats:	Schijndel
Adres:	Kerkendijk 55
Datum oprichting:	5 november 1917
Datum Koninklijk Besluit Toelating:	9 mei 1947, nummer 89
Datum Koninklijk Besluit Verlenging:	18 december 1974, nummer 84

5.1.2 Statutenwijziging

- 24 september 1970, nummer 184
- 12 maart 1975, nummer 50
- 18 mei 1981, nummer 2518519
- 30 september 1993; nummer DMD-22N93004, notariële akte van 10 december 1993.
- 21 juni 1999, nummer 99186805; notariële akte van 7 oktober 1999.
- 28 juni 2001, goedgekeurd door het Ministerie van VROM op 17 augustus 2001, nummer 2001086131; notariële akte van 25 september 2001.
- 23 juni 2003, goedgekeurd door het Ministerie van VROM op 13 oktober 2003, nummer 2003101211; notariële akte van 18 december 2003.
- goedgekeurd door het ministerie van VROM op 19 augustus 2005, nummer 200516982; notariële akte van 28 december 2005.
- 5 november 2013 (notariële akte), goedgekeurd door het Ministerie van BZK op 26 september 2013 met kenmerk 2013-0000534297.

5.1.3 Doel van de vereniging

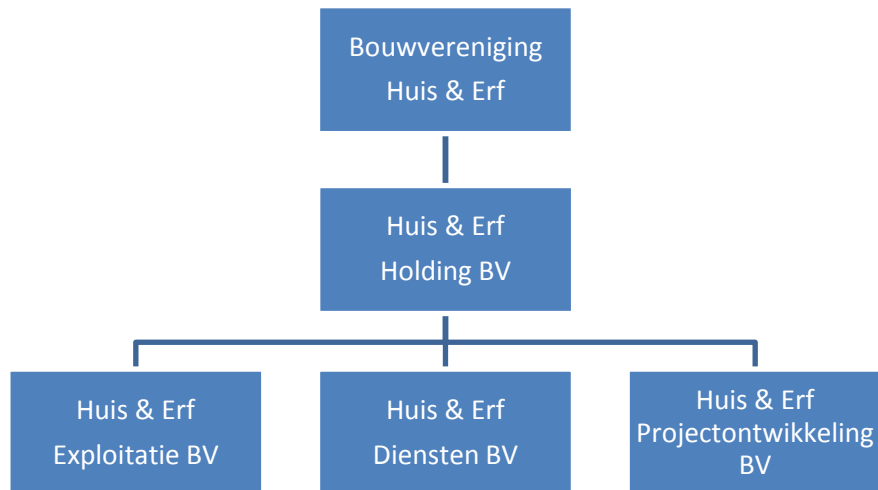
De vereniging heeft tot doel uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting werkzaam te zijn in de gemeenten Schijndel, Sint-Michielsgestel, Boxtel, Haaren, 's-Hertogenbosch, Heusden en Vught.

5.1.4 Kamer van Koophandel

- a. Ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 16024073 bij de Kamer van Koophandel en Fabrieken te 's-Hertogenbosch op 10 februari 1965.
- b. Ingeschreven in het Verenigingsregister onder nummer V 215.624 bij de Kamer van Koophandel en Fabrieken te 's-Hertogenbosch op 01 mei 1980.

5.1.5 Deelnemingen

Op 28 december 2007 heeft de bouwvereniging als gevolg van de invoering van vennootschapsbelasting voor corporaties, een viertal dochterondernemingen opgericht. Alle deelnemingen zijn 100% deelnemingen. Het organogram kan als volgt worden weergegeven:

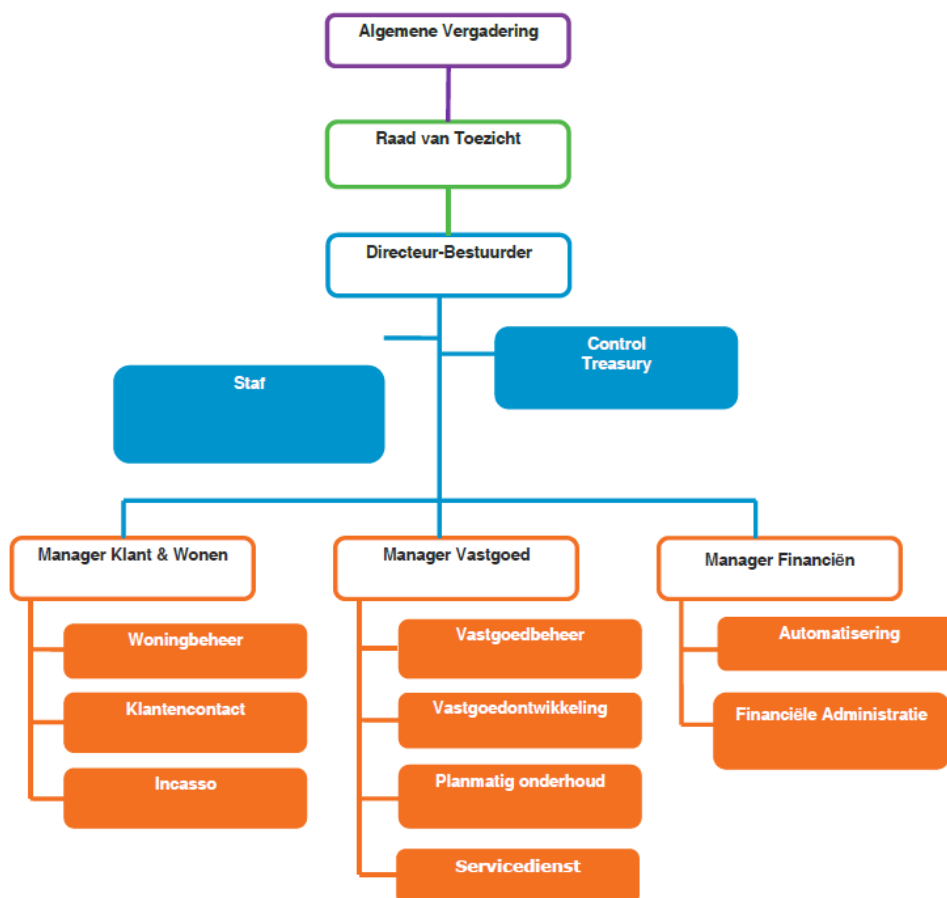


In 2015 hebben geen activiteiten plaatsgevonden in de verbindingen van Huis & Erf. Sinds 2009 verrichten deze 100% dochterondernemingen geen activiteiten meer. De Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving maken het mogelijk om de jaarcijfers van de BV's buiten de jaarrekening van Bouwvereniging Huis & Erf te houden. Met ingang van het verslagjaar 2010 worden de jaarrekeningen van de individuele entiteiten apart gepubliceerd en gedeponerd. Ook voor Bouwvereniging Huis & Erf is dit van toepassing. De jaarrekening is daarom een enkelvoudige jaarrekening met uitsluitend de jaarcijfers van de Toegelaten Instelling.

Als gevolg van de Nieuwe Woningwet zijn in het eerste kwartaal van 2016 deze vennootschappen opgeheven.

5.2 Personeel

5.2.1 Werkorganisatie



5.2.2 Personeelsbeleid

In het Ondernemingsplan 2014-2017 “Hart voor Wonen” is de missie vertaald naar vijf themalijnen. En van deze themalijnen is Hart voor een Efficiënte Organisatie. Hierin is opgenomen dat Huis & Erf zich ontwikkelt naar een professionele, robuuste en slanke organisatie met kwalitatief goede mensen die gewend zijn om efficiënt, met hart voor onze klant, het werk te doen.

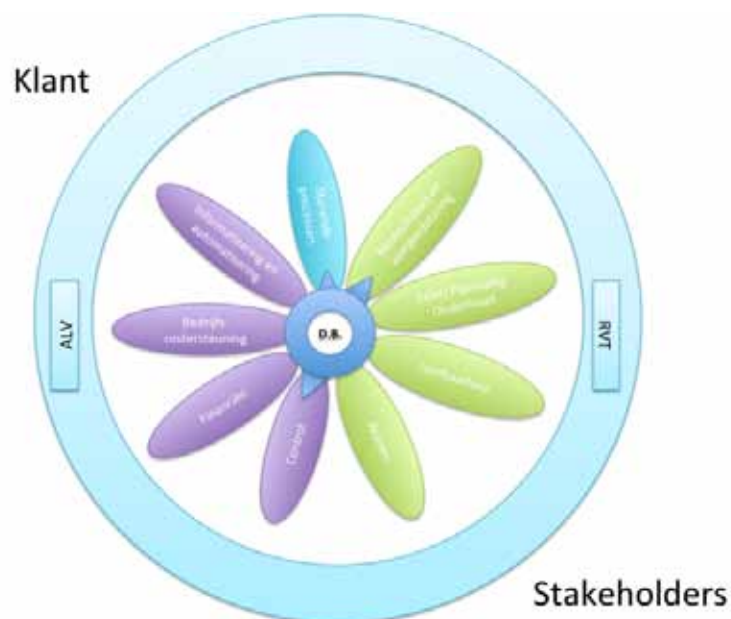
5.2.2.1 Transformatie

In 2015 zijn op personeelsbeleid alle voorbereidende werkzaamheden voor de transformatie uitgevoerd. Zo is er een Sociaal Plan met de Ondernemingsraad overeengekomen, is een nieuw functiehandboek tot stand gekomen en heeft ook de formele personeels-gesprekkencyclus dit jaar ook plaatsgevonden. Ter voorbereiding op de transformatie, hebben alle medewerkers een extra Persoonlijk Ontwikkelplan (POP) aangeboden gekregen. Dit POP bestond uit een aantal vragenlijsten, een 360°-feedback, een gesprek met een consultant en een plan waarin eventuele ontwikkelpunten waren opgenomen.

In 2015 heeft een (Arbo) Risico-inventarisatie en –evaluatie plaatsgevonden. De acties die hieruit naar voren zijn gekomen, zijn in een Plan van Aanpak opgenomen, zodat deze gemonitord kunnen worden.

5.2.2.2 Werkorganisatie nieuwe stijl

In het vierde kwartaal van 2015 is gestart met het ‘inrichten’ van de nieuwe organisatie. De nieuwe organisatiestructuur kreeg langzaam maar zeker vorm. Het organogram van Huis & Erf 2.0 visualiseert het procesgericht denken, de collectiviteit en gemeenschappelijke verantwoordelijkheid. Medewerkers werken in procesteams samen, enkel onder hiërarchische aansturing van de directeur-bestuurder. Een procesteam kent specialisten en procesmedewerkers. Ieder proces kent zijn eigen specialisten die de verantwoordelijkheid dragen voor het realiseren van procesdoelstellingen. Procesmedewerkers zijn verantwoordelijk voor de realisatie van de dienstverlening. Doordat de verantwoordelijkheid laag in de organisatie van Huis & Erf 2.0 ligt, dragen de specialisten de verantwoordelijkheid voor het maken van beleid, het assetmanagement, het kwalitatief, resultaatgericht opdrachtgeverschap, het projectmatig werken, adviezen die ertoe bijdragen om vanuit het eigen proces optimaal bij te dragen aan organisatie- en procesdoelstellingen. Leden van het procesteam hebben een hoge mate van zelfwerkzaamheid, bevoegdheden, verantwoordelijkheden en werken horizontaal samen volgens het meer-ogen-principe. Procesteams zijn daarmee grotendeels zelfsturende team en dragen de verantwoordelijkheid voor het eindresultaat.



Dit is vertaald in een organogram met de navolgende kenmerken:

- De kleine blauwe cirkel in de kern symboliseert de hiërarchische aansturing van de directeur-bestuurder.
- De blauwe driehoeken symboliseren het kernteam. Het kernteam bestaat uit drie specialisten die de directeur-bestuurder hoort bij besluiten (countervailing power).
- De grote blauwe cirkel symboliseert de raakvlakken van de directeur-bestuurder met de Raad van Toezicht, Algemene Ledenvergadering en daarbuiten de stakeholders

- De kleuren binnen de grote blauwe cirkel symboliseren de verschillende typen processen:
 - Blauw voor de sturende processen
 - Groen de primaire processen
 - Paars de Ondersteunende processen

In de afzonderlijke profielen is het organogram weergegeven. De naam van de positie is weergegeven met een witte kleur.

5.2.2.3 Eerste veranderingen

In het vierde kwartaal van 2015 zijn specialisten aangesteld. Zij hebben taken van het managementteam overgenomen. Sinds eind oktober 2015 hebben de medewerkers duidelijkheid over hun functie en vanaf 1 januari 2016 zijn medewerkers in hun nieuwe functies aangesteld.

5.2.3 Bezetting

Eind 2015 waren er in totaal 50 medewerkers werkzaam. Het aantal medewerkers, herleid tot voltijdsbezetting, bedroeg eind 2015: 44,63 fte. In 2014 was dit: 46,88. Eind 2015 werken er 24 vrouwen en 26 mannen bij Huis & Erf.

In 2015 zijn drie (2,7 fte) personen in dienst getreden (in 2014: 4,2 fte). Verder zijn in 2015 zeven medewerkers (5,5 fte) uit dienst getreden (in 2014: 4 fte). Het instroompercentage in 2014 bedroeg 6% en het uitstroompercentage 14%. Deze cijfers zijn gerelateerd aan het aantal personen in- en uitstroom en het totale aantal medewerkers aan het einde van het kalenderjaar.

Bij Huis & Erf worden kleine onderhoudswerkzaamheden veelal in eigen beheer door de Servicedienst uitgevoerd. Planmatig en groot onderhoud wordt uitbesteed. Eind 2015 werken er 4,7 fte (in 2014: 6 fte) bij de Servicedienst. Dit is inclusief een fulltime meewerkend voorman en een medewerker Servicetelefoon.

5.2.4 Arbeidsomstandigheden

Huis & Erf kent een Arbo commissie die als opdracht heeft om structureel te werken aan goede arbeidsomstandigheden. In 2015 heeft Huis & Erf zich, ten aanzien van de ziekteverzuimcontrole en –begeleiding, laten bijstaan door een arbodienst. De verzuimcijfers 2015 (exclusief zwangerschapsverlof) zijn:

Onderwerp	2013	2014	2015	Landelijk gemiddelde 2014 (alle sectoren)*	Opmerkingen
Ziekteverzuimpercentage totaal	5,20%	3,00%	5,23%	3,70% (2014)	excl. zwangerschap
Langdurig ziek (≥ 43 kalenderdagen)			4,57%		
Ziekteverzuim excl. langdurig ziek			0,66%		
Verzuimfrequentie	1,01	0,80	0,58	1,0	

Verzuimduur			16,5	6,4
-------------	--	--	------	-----

*(Bron: Nationale Enquête Arbeidsomstandigheden 2014 (TNO/CBS))

De toename van het ziekteverzuim is vooral veroorzaakt door 3 medewerkers die langdurig ziek waren.

Verklaring begrippen:

Verzuimpercentage: geeft aan welk deel van de werktijd in een bepaalde periode verloren is gegaan wegens verzuim. Kort: 7 kalenderdagen. Middel: 8 tot en met 42 kalenderdagen. Lang: vanaf 43 kalenderdagen.

Verzuimfrequentie: geeft het gemiddeld aantal verzuimmeldingen per werknemer in een bepaalde periode weer. De verzuimfrequentie is omgerekend naar jaarbasis.

Gemiddelde verzuimduur: geeft aan hoeveel dagen werknemers in een bepaalde verslagperiode per geval gemiddeld hebben verzuimd.

Het landelijk verzuimpercentage bedroeg in 2014 3,7%.

5.2.5 CAO, arbeidsvoorwaarden

Eind 2015 is een nieuwe CAO Woondiensten overeengekomen voor de periode 2014 – 2016. Verder hebben er zich op het gebied van arbeidsvoorwaarden geen aanpassingen voorgedaan.

5.2.6 Ondernemingsraad

Het jaar 2015 is een bewogen jaar geweest voor de Ondernemingsraad (OR). In de eerste helft van 2015 bestond de OR uit twee personen, in mei 2015 werd de OR uitgebreid naar vijf personen en in juli 2015 hebben twee leden zich teruggetrokken waardoor de OR bestond uit drie leden. Per 31-12-2015 heeft de OR twee vacatures.

De nieuw toegetreden leden hebben de tweede helft van 2015 gebruikt om zich in te lezen en in te werken in het OR-werk.

In 2015 heeft de OR tien reguliere overlegvergaderingen gehad met de Directeur Bestuurder (DB) en twee overleggen met een afvaardiging van de Raad van Toezicht (RvT), waarvan één in het bijzijn van de DB. De belangrijkste onderwerpen in de overlegvergaderingen waren:

- Transformatie Huis & Erf 2.0
- Sociaal plan
- Samenwerking/ fusie Wovesto
- Beoordelingssysteem
- Medewerkers tevredenheidsonderzoek (MTO)
- Werkkostenregeling (WKR)
- Werving en selectie OR leden

Er zijn twee adviesaanvragen behandeld: Advies transformatie Huis & Erf 2.0 en advies herbenoeming van een lid van de RvT. De adviezen van de OR zijn in de besluitvorming meegenomen. Tevens is er een instemmingsaanvraag behandeld met betrekking tot het nieuwe beoordelingssysteem.

Na een aantal onderhandelingsrondes met de DB en vakbonden ten behoeve van de totstandkoming van een Sociaal Plan, is door de OR en de DB een Sociaal Plan overeengekomen. Het Sociaal Plan is voorafgaand aan de overeenstemming door OR voorgelegd aan het (voltallige) personeel. Tijdens deze ingelaste bijeenkomst is het Sociaal Plan door de achterban positief ontvangen waardoor de OR heeft besloten tot overeenstemming te komen met DB.

Daarnaast is in 2015 onder het personeel een korte enquête gehouden. Hierin zijn een drietal stellingen voorgelegd. De uitkomsten zijn in de verdere ontwikkelingen meegenomen.

Tot slot zijn zowel in de informele als in de reguliere overleggen van de Ondernemingsraad diverse onderwerpen aan de orde geweest. Belangrijke onderwerpen waren:

- Werving en selectie OR leden
- Aanpassing OR-reglement
- Transformatie Huis & Erf 2.0
- Samenwerking/ fusie Wovesto
- Beoordelingssysteem
- Medewerkers tevredenheidsonderzoek (MTO)
- Werkkostenregeling (WKR)

5.2.7 Personeelsvereniging

De personeelsvereniging van Huis & Erf is per 1 januari 2015 een personeelsfonds geworden i.v.m. de werkkostenregeling. Het personeelsfonds heeft vanaf 1 januari 2015 de beschikking over een eigen bankrekening. De activiteiten van het personeelsfonds hebben voornamelijk betrekking op representatie van de medewerkers bij familieaangelegenheden en/of jubilea, alsmede verjaardagen van het personeel. Daarnaast worden het jaarlijkse personeelsuitstapje en de sinterklaasviering georganiseerd onder verantwoordelijkheid van het personeelsfonds.

Het personeelsfonds wordt voor 50% gefinancierd door de medewerkers zelf; Huis & Erf neemt de andere helft voor haar rekening. Het personeelsfonds wordt door het personeel als belangrijke aanvulling gezien op de omgang met collega's. Dit blijkt uit de hoge deelname. In 2015 zijn medewerkers met hun gezinnen naar de Efteling geweest.

6 De jaarrekening

6.1 Balans per 31 december 2015

(na resultaatbestemming)

ACTIVA	ref.	31 december 2015		31 december 2014	
		€	€	€	€
Vaste activa					
<u>Materiële vaste activa</u>	6.8.1				
Sociaal vastgoed in exploitatie		165.339.177		146.124.896	
Onroerende en roerende zaken in ontwikkeling		982.099		4.359.153	
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		1.854.103		2.048.318	
			168.175.379		152.532.367
<u>Vastgoedbeleggingen</u>	6.8.2				
Commercieel vastgoed in exploitatie		18.376.308		15.021.266	
Onroerende en roerende zaken verkocht onder voorwaarden		41.446.650		41.142.915	
			59.822.958		56.164.181
<u>Financiële vaste activa</u>	6.8.3				
Deelnemingen		136.200		136.200	
Belastinglatenties		2.293.998		186.920	
			2.430.198		323.120
Vlottende activa					
<u>Vorraden</u>	6.8.4				
Voorraad materialen		145.475		160.135	
Voorraad opgeleverd		1.745.017		1.448.733	
			1.890.492		1.608.868
<u>Vorderingen</u>	6.8.5				
Huurdebiteuren		328.574		292.779	
Gemeenten		-		11.274	
Belastingen- BTW		606.917		-	
Overige vorderingen		15.639		84.790	
Overlopende activa		88.136		174.972	
			1.039.266		563.816
<u>Liquide middelen</u>	6.8.6		1.427.007		3.126.901
Totaal			234.785.299		214.319.252

PASSIVA	ref.	31 december 2015		31 december 2014	
		€	€	€	€
Eigen vermogen					
<u>Vermogen</u>	6.8.7				
Eigen vermogen		114.896.767		94.124.194	
			114.896.767		94.124.194
<u>Voorzieningen</u>	6.8.8				
Voorziening personeel		139.191		-	
Voorziening onrendabele investeringen		328.007		423.747	
Voorziening negatieve mva		321.450		268.894	
Voorziening latente belastingen		3.045.229		2.524.480	
			3.833.877		3.217.121
Vreemd vermogen					
<u>Langlopende schulden</u>	6.8.9				
Terugkoopverplichting verkoop onder voorwaarden		41.446.650		41.142.915	
Leningen bij kredietinstellingen		67.894.663		70.364.072	
			109.341.313		111.506.987
<u>Kortlopende schulden</u>	6.8.10				
Schulden aan kredietinstellingen		3.469.409		1.450.877	
Schulden aan leveranciers		793.563		1.976.074	
Belastingen en premies sociale verzekering		197.970		640.388	
Schulden aan dochtermaatschappijen		-		110.999	
Schulden inzake personeel		999.079		-	
Personeelsfonds		-		19.104	
Overlopende passiva		1.253.321		1.273.506	
			6.713.341		5.470.948
Personeelsfonds					
Totaal			234.785.299		214.319.252

6.2 Winst- en verliesrekening 2015

OMSCHRIJVING	ref.	2015	2014
		€	€
Bedrijfsopbrengsten			
Huuropbrengsten	6.9.1	21.505.256	20.313.382
Opbrengsten servicecontracten	6.9.2	688.731	653.650
Resultaat verkoop woningen	6.9.3	36.761	-481.196
Geactiveerde productie eigen bedrijf	6.9.4	133.058	146.684
Overige bedrijfsopbrengsten	6.9.5	194.168	862.300
		22.557.973	21.494.820
Bedrijfslasten			
Afschrijvingen op materiële vaste activa	6.9.6	6.117.449	5.285.159
Overige waardeveranderingen materiële vaste activa	6.9.7	-3.150.666	-6.623.120
Lonen, salarissen en sociale lasten	6.9.8	3.598.808	3.679.690
Lasten onderhoud	6.9.9	4.191.704	4.247.581
Leefbaarheid	6.9.10	26.127	46.596
Lasten servicecontracten	6.9.11	677.604	639.674
Overige bedrijfslasten	6.9.12	6.994.311	6.052.717
Som der bedrijfslasten		18.455.337	13.328.298
Bedrijfsresultaat		4.102.635	8.166.522
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	6.9.13	1.426.166	-809.101
Rentebaten	6.9.14	25.699	279.052
Rentelasten	6.9.15	-2.279.554	-2.485.435
Saldo financiële baten en lasten		-2.253.855	-2.206.383
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening		3.274.946	5.151.038
Resultaat voor belastingen		3.274.946	5.151.038
Belastingen	6.9.16	1.586.329	-1.042.376
Resultaat na belastingen		4.861.275	4.108.662

6.3 Algemene toelichting

6.3.1 Algemeen

Huis & Erf is een woningcorporatie in de regio Schijndel, Sint-Michielsgestel en Vught met ruim 3.750 eenheden. Een maatschappelijke ondernemer met een brede zorg voor wonen & leefomgeving. Zij zet zich in voor goed wonen in vitale wijken en buurten. Hierbij schenkt zij primair aandacht aan mensen die maatschappelijk kwetsbaar zijn en hulp nodig hebben. Hiervoor werkt zij vanuit de kernwaarden trots, realisme en samen.

Huis & Erf is een vereniging met de status van 'toegelaten instelling volkshuisvesting' en is werkzaam volgens de wetgeving vanuit de (herziene) Woningwet en het Besluit Beheer Sociale Huursector. Het feitelijke en het statutaire vestigingsadres (en plaats) is Kerkendijk 55 te Schijndel.

6.3.2 Consolidatievrijstelling

Buiten de consolidatie blijft een aantal kleine meerderheidsdeelnemingen die afzonderlijk en gezamenlijk van te verwaarlozen betekenis zijn.

Huis & Erf staat aan het hoofd van de groep. Huis & Erf heeft een 100%-belang in de vennootschap Huis & Erf Holding BV. Onder deze holding zijn een drietal 100%-werkmaatschappijen opgenomen. De vennootschappen hebben geen eigen activiteiten. Aangezien de gezamenlijke betekenis van deze deelnemingen in financiële zin zeer beperkt is, is gebruik gemaakt van de consolidatie- vrijstelling opgenomen in artikel BW2:407 lid 1 sub a. Begin 2016 zijn deze BV's geliquideerd.

6.3.3 Schattingen en onzekerheden

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt de directie van Huis & Erf zich verschillende oordelen en maakt schattingen die essentieel kunnen zijn voor de in de jaarrekening opgenomen bedragen. Indien het voor het geven van het in artikel BW2:362 lid 1 vereiste inzicht noodzakelijk is, is de aard van deze oordelen en schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen opgenomen bij de toelichting op de betreffende jaarrekeningpost.

6.3.4 Schattingswijzigingen

De belangrijkste schattingswijziging in 2015 is de wijziging van de normbedragen inzake de restwaarde grond. In voorgaande jaren werd de restwaarde grond ingerekend in de bedrijfswaarde tegen historische kostprijs. In 2015 worden de normbedragen van de Autoriteit Woningcorporaties aangehouden. Door deze schattingswijziging stijgt de waarde van het sociaal vastgoed in exploitatie met € 6,5 miljoen.

6.3.5 Presentatiewijziging

In 2015 heeft Huis & Erf een presentatiewijziging doorgevoerd voor de classificatie van het DAEB (sociaal)- en niet-DAEB (commercieel) bezit. Door deze wijziging ten opzichte van de definitieve jaarrekening 2014 verschuiven 99 eenheden van het sociaal- naar het commercieel bezit en verschuiven 22 eenheden van het commercieel- naar het sociaal bezit.

Hiermee sluit Huis & Erf aan bij de verwerkingwijze zoals geldend onder de nieuwe Woningwet. De vergelijkende cijfers over 2014 zijn dienovereenkomstig aangepast. Als gevolg hiervan is de waarde van het niet-DAEB bezit, gewaardeerd tegen marktwaarde, met € 2.217.308 afgenomen en het DAEB bezit, gewaardeerd tegen bedrijfswaarde dientengevolge met € 3.335.259 toegenomen. Per saldo zijn de reserves binnen het eigen vermogen met € 1.117.950 toegenomen.

Deze mutatie bestaat uit:

€ 1.987.559 hoger resultaat dan in de oude presentatiewijze.
-/-€ 869.609 minder mutatie in de herwaarderingsreserves dan in de oude presentatiewijze.
€ 1.117.950

Doordat ten behoeve van de nieuwe DAEB/niet-DAEB indeling een andere complexindeling is gebruikt is een onjuiste toebedeling van baten in de bedrijfswaarde 2014 opgemerkt. In de stelselwijziging is deze onjuistheid gecorrigeerd. Dit veroorzaakt per saldo € 1,3 miljoen stijging in de bedrijfswaarde DAEB per 1/1/2015.

6.4 Grondslagen voor waardering van activa en passiva

6.4.1 Regelgeving

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met artikel 35 van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, artikel 30 en 31 van Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV) 2015, richtlijn 645 van de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving en de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ('WNT'). In artikel 127, tweede lid van het BTIV is bepaald dat het Besluit Beheer Sociale huursector (het BBSH) tot 1 januari van het eerst volgende verslagjaar na inwerkingtreding van de Woningwet van toepassing blijft voor de jaarrekening, het jaarverslag, het volkshuisvestingsverslag en het onderzoeken en beoordelen van die verslagen. Dit betekent dat voor het verslagjaar 2015, het juridisch kader zoals dat volgt uit het BBSH van kracht is gebleven.

Activa en verplichtingen worden in het algemeen gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs of de actuele waarde. Indien geen specifieke waarderingsgrondslag is vermeld vindt waardering plaats tegen de verkrijgingsprijs. In de balans, de winst-en-verliesrekening en het kasstroomoverzicht zijn referenties opgenomen. Met deze referenties wordt verwezen naar de toelichting. Toelichtingen op posten in de balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzicht worden in de jaarrekening genummerd. Alle bedragen luiden in euro's tenzij anders vermeld.

6.4.2 Vergelijking met voorgaand jaar

De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd ten opzichte van het voorgaande jaar, met uitzondering van de toegepaste schattingswijziging en de presentatiewijziging.

6.4.3 Verwerking verplichtingen

In de jaarrekening wordt naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens rekening gehouden met feitelijke 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 interne formalisering van de definitieve ontwerp fase en daarvan afgeleid het aanvragen van de bouwvergunning heeft plaatsgevonden.

6.4.4 Materiële vaste activa

6.4.4.1 Algemene uitgangspunten

Tenzij bij de afzonderlijke balansposten iets anders wordt vermeld, gelden voor alle materiële vaste activa de volgende algemene uitgangspunten.

6.4.4.2 Verrijgings- of vervaardigingsprijs

De verrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van alle direct toe te rekenen uitgaven onder aftrek van afschrijvingen gedurende de geschatte toekomstige gebruiksduur. Op grond wordt niet afgeschreven. Voor zover verkregen subsidies gekwalificeerd zijn als investeringssubsidie, worden deze in mindering gebracht op de verrijgings- of vervaardigingsprijs. De interne rente tijdens de bouw wordt niet geactiveerd. De direct toerekenbare interne kosten, alsmede transactiekosten, worden daarentegen wel geactiveerd. Er wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen die op de balansdatum worden verwacht. Indien grond gekocht is met opstellen, met de intentie de opstellen te slopen of teniet te laten gaan en vervolgens op de grond nieuwbouw te realiseren, dan maken de eventuele boekwaarde van de opstellen en de gemaakte sloopkosten deel uit van de verrijgingsprijs van de grond.

6.4.4.3 Sociaal vastgoed in exploitatie

Typering

Sociaal vastgoed omvat alle woningen met een contractuur onder de liberalisatiegrens en alle woningen met een huur daarboven die een gereguleerd contract hebben. Daarnaast zijn onder sociaal vastgoed in exploitatie, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociaal vastgoed opgenomen. De liberalisatiegrens, ook wel huurtoeslaggrens genoemd, wordt door de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties vastgesteld. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijns-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

Kwalificatie

Het beleid van Huis & Erf is er primair op gericht de sociale vastgoedportefeuille aan te houden voor de doelgroep van beleid. Slechts voor een deel van het sociale vastgoed vindt optimalisatie van het financiële rendement plaats. Daarmee kwalificeert Huis & Erf zich als vastgoedbeheerder en is de laagste van de vervangingswaarde of de bedrijfswaarde de basis voor de invulling van de actuele waarde.

Waarderingsgrondslag

Huis & Erf waardeert haar sociaal vastgoed in exploitatie bij eerste verwerking tegen verrijgings- of vervaardigingsprijs en daarna tegen de actuele waarde, zijnde de laagste van de vervangingswaarde of de bedrijfswaarde onder aftrek van cumulatieve afschrijvingen.

Na-investeringen

Uitgaven na eerste verwerking (de zogeheten na-investeringen) die leiden tot een waardeverhoging van het actief, worden aangemerkt als activeerbare kosten van vernieuwing.

Onderhoud

De lasten van regelmatig voorkomend onderhoud, waaronder renovatie onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat er geen sprake is van een waardeverhoging van het actief. De lasten van onderhoud worden direct in het resultaat verantwoord.

Componenten

Binnen het vastgoed worden componenten onderkend met een verschillende levensduur. Naast de grond (geen afschrijving) en de opstal worden installaties en inventaris onderkend. Van een afzonderlijke component is sprake indien deze component meer dan 10% uitmaakt van de waarde van het actief en/of indien de afschrijvingslast (als gevolg van een afwijkende levensduur van de component ten opzichte van de opstal) meer dan 10% afwijkt van de situatie dat geen component zou zijn onderkend.

Complexindeling

Complexen zijn gedefinieerd op basis van product, markt combinaties. De indeling sluit aan op de wijze waarop het interne beleid en de bedrijfsvoering is gedefinieerd. Aansluiting is daarbij gezocht bij de differentiatie in het huur- en onderhoudsbeleid en levensduurschattingen.

Bepaling bedrijfswaarde

Onder de bedrijfswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa toe te rekenen toekomstige kasstromen die kunnen worden verkregen met de uitoefening van het bedrijf. De bedrijfswaarde wordt gevormd door de contante waarde van de geprognosticeerde kasstromen uit hoofde van toekomstige exploitatieopbrengsten en toekomstige exploitatielasten over de geschatte resterende looptijd van de investering.

De kasstroomprognoses zijn gebaseerd op redelijke en onderbouwde veronderstellingen die de beste schatting van de directie weergeven van de economische omstandigheden die van toepassing zullen zijn gedurende de resterende levensduur van het actief. De kasstromen zijn gebaseerd op de eind 2015 intern geformaliseerde meerjarenbegroting 2016 e.v. De kosten van planmatig groot onderhoud worden gebaseerd op de in de meerjaren onderhoudsbegroting onderkende cycli per component. Voor latere jaren wordt uitgegaan van de verwachte gemiddelde groeivoeten voor inflatie, huurstijging en rente, alsmede genormeerde lastenniveaus.

6.4.4.4 Parameters

In onderstaand overzicht volgt een weergave van de gehanteerde indexatieparameters in respectievelijk de jaarrekening 2015 en de jaarrekening 2014. Deze uitgangspunten zijn gebaseerd op de laats gepubliceerde beleidsuitgangspunten van de Autoriteit Woningcorporaties (Aw).

Omschrijving		2016	2017	2018	2019	Vanaf 2020
Jaarlijkse basis huurstijging (AW)	JR 2015	1,30%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
	JR 2014	1,00%	1,00%	1,00%	2,00%	2,00%
Huurstijging inkomensafhankelijk deel	JR 2015	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	JR 2014	0 / 0,5 / 3 %	0 / 0,5 / 3 %	0 / 0,5 / 3 %	0,00%	0,00%
Huurderiving (AW)	JR 2015	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
	JR 2014	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Inflatie (AW)	JR 2015	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
	JR 2014	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Indexering onderhoudslasten (AW)	JR 2015	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
	JR 2014	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Indexering beheerkosten (AW)	JR 2015	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
	JR 2014	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Waardestijging grond (AW)	JR 2015	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
	JR 2014	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Disconteringsvoet (AW)	JR 2015	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%
	JR 2014	5,25%	5,25%	5,25%	5,25%	5,25%
Mutatiegraad (AW)	JR 2015	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%
	JR 2014	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%

Huur

Sinds 2013 mogen woningcorporaties de huren voor huishoudens met een verzamelinkomen boven de toewijzingsgrens voor sociale huurwoningen jaarlijks extra verhogen. Met deze maatregel wil het kabinet het zogenaamde scheef wonen tegengaan en de doorstroming op de woningmarkt bevorderen. Huis & Erf heeft de afgelopen jaren gebruik gemaakt van deze toegestane ruimte.

Op 9 februari 2016 stemde de Tweede Kamer in met het nieuwe Huurbeleid. Op 1 juli 2016 geldt nog de inkomensafhankelijke huurverhoging, de huursombenadering wordt op 1 januari 2017 ingevoerd. Invoering van de huursombenadering in 2017 betekent dat op 1 juli 2016 nog de inkomensafhankelijke huurverhoging geldt. Het huurbeleid zoals dat in de begroting is vastgesteld is gebaseerd in de geest van de huursom benadering, voor alle zelfstandige huurwoningen geldt dat op totaal huursomniveau is gerekend met een huurstijging van 2%. De kale huur wordt ingerekend op eenheidsniveau. Het betreft de huur per 31 december van het verslagjaar. Mutaties tussen de ingerekende huur in de bedrijfswaarde huidig verslag jaar en vorig verslagjaar worden veroorzaakt door de reguliere huurverhoging en doorgevoerde huurharmonisaties.

Passend toewijzen

Vanaf 1 januari 2016 moeten corporaties aan minstens 95 procent van de mensen met potentieel recht op huurtoeslag een woning toewijzen met een huur onder de aftoppingsgrens (€576 of €618). Uit simulaties uitgevoerd gedurende 2015 bleek dat Huis & Erf onder gelijkblijvende condities niet zou kunnen voldoen aan de eisen van passend toewijzen. Naar aanleiding van deze uitkomst is het huurbeleid herzien. Door toepassing van de maatregelen uit dit beleidsstuk zal naar verwachting worden voldaan aan de passendheidstoets. Huis & Erf wil dit onder meer bereiken door een betere verdeling van het woningbezit over de diverse categorieën. In de vastgestelde begroting 2016 zijn de uitkomsten van het huurbeleid reeds doorgerekend. De uitvoering van de passendheidstoets wordt door het bestuur gemonitord zowel vanuit het voldoen aan de 95% eis alsmede het effect op de huidige en toekomstige kasstromen.

Onderhoud (gemiddeld per verhuureenheid per jaar)

- de ingerekende kosten voor mutatieonderhoud zijn € 800 per mutatie (Jaarrekening 2014: € 800).
- de ingerekende kosten voor reparatieverzoeken zijn € 278 per verhuureenheid per jaar (Jaarrekening 2014: € 275).
- de ingerekende kosten voor planmatig onderhoud zijn gemiddeld € 825 (periode 2016 t/m 2026 per verhuureenheid (Jaarrekening 2014: € 810 (periode 2015 t/m 2025))).

Beheernorm

De jaarlijkse ingerekende norm voor de beheerkosten is in 2016 € 1.421, in 2017 € 1.099 en vanaf 2018 € 1.050. (Jaarrekening 2014: 2015: €1.240; 2016: € 1.194; 2017 e.v.:€ 1.102). Middels deze beheernorm per woning worden de personeelskosten en algemene bedrijfskosten meegenomen in de bedrijfswaarde.

Overige exploitatielasten

De verwachte lasten voortvloeiend uit gemeentelijke belastingen, verzekeringen en contributie Aedes zijn gebaseerd op de werkelijke lasten in het verslagjaar. Ook deze lasten worden meegenomen in de bedrijfswaarde.

Verwachte verkopen

De verwachte opbrengstwaarde van woningen geormerkt voor verkoop wordt gedefinieerd als de contante waarde van het maximale bedrag dat kan worden verkregen bij vrijwillige verkoop binnen een verwachte termijn, onder aftrek van verkoopkosten die niet door de koper worden gedragen.

Gegeven het feit dat verkopen hoofdzakelijk worden verricht in het kader van de financiering van onrendabele investeringen in nieuwbouw, worden deze verkopen voor een periode van vijf jaar in de waardering betrokken. Daarmee wordt recht gedaan aan het voorwaardelijke karakter van de geormerkte verkopen. In de bedrijfswaarde zijn over deze periode in totaal

vijf woningen ingerekend, welke bestemd zijn voor verkoop. De verwachte opbrengstwaarde van deze woningen bedraagt € 910.000.

Levensduur

De minimale levensduur is gesteld op 15 jaar, tenzij vanuit planvorming een kortere levensduur gerechtvaardigd is.

Restwaarde

De bepaling van de restwaarde van de grond, opgenomen in de bedrijfswaarde, vindt voor zover er nog geen herbestemming van de grond heeft plaatsgevonden plaats op basis van de normbedragen van de autoriteit woningcorporaties. De ingerekende waarde, verminderd met verwachte sloopkosten en kosten voor uitplaatsing, bedraagt € 5.000 voor zelfstandige eenheden en € 2.500 voor onzelfstandige eenheden. Deze waarde wordt geïndexeerd naar het einde van de levensduur en contant gemaakt naar het verslagjaar.

Verhuurdersheffing

De sector is geconfronteerd met een verhuurdersheffing. De basis voor deze heffing, en precieze hoogte ervan in de komende jaren en het aantal jaren dat deze heffing zal blijven bestaan zijn nog onzeker. Evaluatie van de verhuurderheffing vindt plaats in 2016.

Voor de verhuurdersheffing is voor de jaren 2014 en verder in de Wet Maatregelen Woningmarkt vastgelegd wat de tarieven voor 2016 en 2017 zijn. Deze bedragen respectievelijk € 4,91 en € 5,36 per € 1.000 WOZ waarde voor alle woongelegenheden met een huurprijs onder de liberalisatiegrens. De verhuurdersheffing is voor de jaren 2016 en 2017 ingerekend in de bedrijfswaarde op basis van genoemde bedragen. Voor de periode ná 2017 is uitgegaan van gelijkblijvend tarief (met jaarlijkse indexering). Voor de mutatie in de WOZ waarde is aangesloten bij het door het WSW afgegeven perspectief. Indien in de toekomst de hoogte van de verhuurdersheffing stijgt (stel: geleidelijke stijging tot € 8 per € 1.000 WOZ in 2020 (stijging van 50%)) dan heeft dit een negatief effect op de bedrijfswaarde van het sociaal bezit van € 18,3 miljoen. Het effect op de solvabiliteit is dan +/- 4,3% (wordt 44,6%). Het effect op de Loan to Value is dan + 4,1% (wordt 41,1%).

Heffingen en VPB

De saneringsheffing, heffing Autoriteit Woningcorporaties en de te betalen vennootschapsbelasting maken geen onderdeel uit van de bedrijfswaarde.

Herwaardering

Het per saldo positieve verschil tussen de bedrijfswaarde van een complex enerzijds en de boekwaarde die dat complex zou hebben gehad bij toepassing van waardering tegen historische kostprijs minus afschrijvingen anderzijds, wordt als ongerealiseerde herwaardering (hierna aangeduid als 'herwaarderingsreserve') toegevoegd aan het eigen vermogen. Een per saldo negatief verschil komt ten laste van het resultaat. Positieve en negatieve verschillen op verschillende complexen worden hierbij niet gesaldeerd.

Mutaties in bedrijfswaarde

- Mutaties in de bedrijfswaarde van een complex worden als volgt verwerkt: Bij een waardestijging: als een ongerealiseerde waardestijging ten gunste van het eigen vermogen (herwaardering) indien en voor zover de bedrijfswaarde hoger is dan de boekwaarde op dat moment zou zijn geweest bij toepassing van waardering tegen historische kostprijs minus afschrijvingen, en voor een eventueel resterende overige waardestijging als terugname van een bijzonder waardeverminderingverlies;

- Bij een waardedaling: als een negatieve herwaardering indien en voor zover er voor het betreffende complex op dat moment nog sprake is van een ongerealiseerde waardestijging (via eigen vermogen), en voor het overige als een bijzonder waardeverminderverslies (via winst- en verliesrekening).

Het hiervoor genoemde bijzondere waardeverminderverslies (respectievelijk de terugname daarvan) worden ten laste (respectievelijk ten gunste) van de winst- en verliesrekening verantwoord onder de bedrijfslasten als 'Overige waardeveranderingen materiële vaste activa'.

Afschrijvingen

Iedere component van het vastgoedobject wordt lineair over de geschatte resterende levensduur afgeschreven over het verschil tussen de boekwaarde per 1 januari en de geschatte restwaarde van (de component van) het actief. Na verwerking van een mutatie in de bedrijfswaarde geldt de nieuwe bedrijfswaarde vanaf dat moment als basis voor de afschrijvingen in de toekomst.

6.4.4.5 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Typering

Dit betreffen complexen in aanbouw die zijn bestemd om te worden ingezet als vastgoed in exploitatie, niet zijnde een vastgoedbelegging.

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. Er wordt tijdens de bouw geen rente toegerekend.

Bijzondere waardevermindering

Huis & Erf beoordeelt op iedere balansdatum of er aanwijzingen zijn dat een vast actief aan een bijzondere waardevermindering onderhevig kan zijn. Indien de verwachte realiseerbare waarde lager is dan de verwachte totale geactiveerde kosten bij oplevering is sprake van een onrendabele top. Bij de bepaling of de onrendabele top leidt tot een bijzondere waardevermindering, worden de boekwaarde en de bedrijfswaarde van de kasstroom genererende eenheid waartoe de onroerende zaken gaan behoren, betrokken.

Indien en voor zover de onrendabele top groter is dan het verschil tussen de bedrijfswaarde en de boekwaarde van de betreffende kasstroom genererende eenheid, is sprake van een bijzondere waardevermindering van het vastgoed in ontwikkeling.

Indien en voor zover de bijzondere waardevermindering hoger is dan de waarde van het vastgoed in ontwikkeling, dan wordt het vastgoed in ontwikkeling op nihil gewaardeerd en wordt een voorziening aan de creditzijde van de balans opgenomen.

Afschrijving

Op vastgoed in ontwikkeling wordt niet afgeschreven. Afschrijving vindt eerst plaats nadat de betreffende complexen in exploitatie zijn genomen.

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

6.4.5 Vastgoedbeleggingen

6.4.5.1 Commercieel vastgoed in exploitatie

Typering

Het commercieel vastgoed in exploitatie omvat woningen in exploitatie met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens, het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overige commerciële vastgoed.

Waarderingsgrondslag

Huis & Erf waardeert haar commercieel vastgoed in exploitatie bij eerste verwerking tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs en daarna tegen de reële waarde. Op het commercieel bezit wordt niet afgeschreven.

Reële waarde

De reële waarde, welke wordt gehanteerd voor de toetsing van een eventuele bijzondere waardevermindering, is gebaseerd op de actuele marktsituatie en omstandigheden per balansdatum en geeft de meest waarschijnlijke prijs weer die redelijkerwijs op balansdatum had kunnen worden verkregen. Oftewel de marktwaarde in verhuurde staat is het geschatte bedrag waartegen vastgoed in verhuurde staat tussen een bereidwillige koper, niet zijnde de huurder, en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de waarde peildatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld. Voor elk type vastgoed (lees product markt combinaties) is een taxatierapport opgesteld met daarin opgenomen de marktwaarde in verhuurde staat per ultimo boekjaar. De WOZ waarde is gebruikt als verdeelsleutel om het (vooralsnog) niet getaxeerde commerciële bezit te waarderen. Bovenstaande waardebepalingen zijn uitgevoerd door een externe taxateur, welke staat geregistreerd als een NVM en een NWWI makelaar. De makelaar is NRVV gecertificeerd. De waardeveranderingen worden gepresenteerd in de winst- en verliesrekening onder de post 'Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

6.4.5.2 Onroerende en roerende zaken verkocht onder voorwaarden

Huis & Erf verkoopt woningen onder voorwaarden waarbij de koper een contractueel bepaalde korting op de reële marktwaarde krijgt. De verwerking van dergelijke transacties hangt af van de contractuele voorwaarden. Huis & Erf kent alleen een verkoopconstructie met daaraan gekoppeld een terugkoopverplichting. Deze kwalificeren zich als een financieringstransactie. De betreffende onroerende zaken worden gewaardeerd tegen actuele waarde, zijnde de met koper overeengekomen contractprijs. 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. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden wordt de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

6.4.6 Financiële vaste activa

6.4.6.1 Deelnemingen

Deelnemingen waar invloed van betekenis kan worden uitgeoefend worden gewaardeerd volgens de nettovermogenswaarde. Invloed van betekenis wordt in ieder geval verondersteld aanwezig te zijn bij een aandeelhoudersbelang van meer dan 20%.

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 waardering van een deelneming volgens de

nettovermogenswaarde negatief is, wordt deze op nihil gewaardeerd. Indien en voor zover Huis & Erf in deze situatie geheel of ten dele instaat voor de schulden van de deelneming respectievelijk het stellige voornemen heeft de deelneming tot betaling van haar schulden in staat te stellen, wordt een voorziening getroffen. 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 vervolgwaaarding worden de grondslagen toegepast die gelden voor deze jaarrekening, uitgaande van de waarden bij eerste waardering.

6.4.6.2 *Belastinglatenties*

Belastinglatenties ontstaan vanuit het verschil in waardering van de commerciële jaarrekening ten opzichte van de fiscale jaarrekening. Hieraan liggen fiscale richtlijnen ten grondslag. Belastinglatenties worden gewaardeerd op basis van contante waarde. Als disconteringsvoet voor de contant making is de gemiddelde rentevoet ad 3,37% gebruikt. De latente belastingschuld of vordering wordt in de jaarrekening opgenomen onder de uitstaande financiële vaste activa of voorzieningen.

6.4.7 **Vorraden**

6.4.7.1 *Vorraad materialen*

De voorraden materialen worden gewaardeerd op verkrijgingsprijzen onder toepassing van de FIFO-methode (first in, first out) of lagere opbrengstwaarde.

6.4.7.2 *Vorraad opgeleverd*

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, alsmede de in overeenstemming met toegerekende rente. In de voorraad opgeleverd staan ook de aangekochte woningen, welke een reguliere of maatschappelijk gebonden verkoopbestemming hebben (verkoop onder voorwaarden). Deze woningen worden gewaardeerd tegen de verkrijgingsprijs.

6.4.8 **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.

6.4.9 **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.

6.4.10 **Vermogen**

Waardering van het eigen vermogen vindt plaats door:

- Het toevoegen van het jaarresultaat aan het eigen vermogen aan het eind van het voorgaand boekjaar;
- Het verwerken van de financiële gevolgen van stelselwijzigingen in de waarderingsgrondslagen en resultaatbepaling;

- Het rechtstreeks verwerken in het eigen vermogen van de waardevermeerdering van een materieel vast actief als gevolg van een herwaardering in een herwaarderingsreserve. De waardevermeerdering dient echter in de winst- en verliesrekening te worden verwerkt, voor zover deze een terugnemering van een waardevermindering van hetzelfde actief is die voorheen als last was verwerkt in de winst- en verliesrekening;
- Het rechtstreeks verwerken in het eigen vermogen van de waardevermindering van een materieel vast actief tot het bedrag dat met betrekking tot het desbetreffende actief in de herwaarderingsreserve is opgenomen.

De mutatie in het vermogen wordt dus niet volledig bepaald door het jaarresultaat.

6.4.11 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.

6.4.11.1 Voorziening personeel

Dit betreft een voorziening voor de te verwachten kosten van de transformatie en personele wijzigingen waarvoor reeds in het verslagjaar planvorming en interne communicatie met betrokken partijen heeft plaatsgevonden.

6.4.11.2 Voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw

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 minus aan deze investering toe te rekenen ontvangsten. Daarbij is de gehanteerde disconteringsvoet 5,00% (2014: 5,25%).

6.4.11.3 Voorziening negatieve mva

Huis & Erf heeft een aantal complexen waarvan de bedrijfswaarde kleiner is dan € 0,-. Er is dus geen dekkende compensatie meer voor de exploitatielasten van het betreffende complex. Het totaal van deze negatieve kasstromen wordt aan de voorziening toegevoegd.

6.4.11.4 Voorziening latente belastingen

Latente belastingvorderingen zijn opgenomen onder de financiële vaste activa. Latente belastingverplichtingen zijn opgenomen onder de voorzieningen. Latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden opgenomen voor tijdelijke verschillen tussen de waarde van de activa en passiva volgens fiscale voorschriften enerzijds en de boekwaarden die in deze jaarrekening gevolgd worden anderzijds. De berekening van de latente belastingvorderingen en -verplichtingen geschiedt tegen de belastingtarieven die op het einde van het verslagjaar gelden, of tegen de tarieven die in de komende jaren gelden, voor zover deze al bij wet zijn vastgesteld.

Latente belastingvorderingen uit hoofde van verrekenbare verschillen en beschikbare voorwaartse verliescompensatie worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er toekomstige fiscale winst beschikbaar zal zijn waarmee verliezen kunnen worden gecompenseerd en verrekeningsmogelijkheden kunnen worden benut. Belastinglatenties

worden gewaardeerd op basis van contante waarde. Als disconteringsvoet voor de contant making is de gemiddelde rentevoet ad 3,37% van opgenomen leningen ultimo verslagjaar genomen.

6.4.12 Langlopende schulden

6.4.12.1 Terugkoopverplichting verkoop onder voorwaarden

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.

6.4.12.2 Leningen kredietinstellingen

Langlopende leningen worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Na de eerste verwerking worden de leningen gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs. De aflossingsverplichting van de langlopende schulden voor het komend jaar is opgenomen onder de kortlopende schulden.

6.4.13 Kortlopende schulden

De kortlopende schulden worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde en vervolgens tegen geamortiseerde kostprijs. De kortlopende schulden hebben een looptijd korter dan één jaar.

6.5 Grondslagen voor bepaling van het resultaat

6.5.1 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.

6.5.2 Bedrijfsopbrengsten

6.5.2.1 Huuropbrengsten

Deze opbrengsten betreffen de op het boekjaar betrekking hebbende netto huren (inclusief de vergoedingen voor leveringen en diensten) na aftrek van huurderwing. De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor het verslagjaar 2015 bedroeg dit maximumpercentage 5%, (2014: 6,5%).

6.5.2.2 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.

6.5.2.3 Resultaat verkoop woningen

Onder deze rubriek worden de volgende verkoopresultaten opgenomen

- Boekresultaat van gerealiseerde verkopen van vastgoed in exploitatie;
- Boekresultaat van als gerealiseerde verkoop gekwalificeerde verkopen onder voorwaarden;
- Netto verkoopopbrengst bij levering van Vastgoed bestemd voor de verkoop;
- Netto verkoopopbrengst bij levering van Onderhanden projecten.

De boekwinst van gerealiseerde verkopen van vastgoed in exploitatie betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde (bedrijfswaarde) en (nagekomen) kosten en verkoopkosten. Resultaten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte). Eventuele verliezen op nieuwbouw koopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

De opbrengst uit woningen verkocht onder voorwaarden wordt alleen als verkoopopbrengst verantwoord als alle belangrijke economische rechten zijn overgedragen aan de koper.

6.5.2.4 Geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf

Deze geactiveerde kosten bestaan volledig uit de doorberekening van interne personeelskosten aan nieuwbouw projecten en (geriefs)verbeteringsprojecten.

6.5.2.5 Overige bedrijfsopbrengsten

Voor de beschrijving van de overige bedrijfsopbrengsten wordt verwezen naar de 'Toelichting op de winst- en verliesrekening'.

6.5.3 Bedrijfslasten

6.5.3.1 Afschrijvingen op materiële vaste activa

De afschrijvingen op sociaal vastgoed in exploitatie wordt gebaseerd op basis van de actuele waarde (vervangingswaarde of lagere bedrijfswaarde). Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de verwachte gebruiksduur. Met een mogelijke restwaarde wordt rekening gehouden. Over terreinen en op reële waarde gewaardeerde vastgoedbeleggingen wordt niet afgeschreven. Indien een schattingswijziging van de toekomstige gebruiksduur plaatsvindt, dan worden de toekomstige afschrijvingen aangepast. Boekwinsten en -verliezen bij verkoop van onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn begrepen onder de afschrijvingen.

6.5.3.2 Overige waardeveranderingen materiële vaste activa

De onder deze post verantwoorde bedragen hebben betrekking op een afboeking uit hoofde van bijzondere waardevermindering dan wel een terugneming daarvan. (Mutaties in) bijzondere waardeverminderingen ontstaan door een jaarlijkse toets van de bedrijfswaarde ten opzichte van de waarde gebaseerd op historische kostprijs minus cumulatieve afschrijvingen.

6.5.3.3 Lonen, salarissen en sociale lasten

Lonen, salarissen en sociale lasten worden, voor zover ze verschuldigd zijn aan werknemers, op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst-en-verliesrekening. Huis & Erf heeft haar pensioenregeling verwerkt volgens de verplichtingenbenadering. De over het verslagjaar verschuldigde premie wordt als last verantwoord.

6.5.3.4 Lasten onderhoud

In deze post zijn opgenomen de aan het verslagjaar toe te kennen onderhoudslasten. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat er geen sprake is van een waarde verhoging van het actief.

6.5.3.5 Leefbaarheid

In deze post zijn opgenomen de aan het verslagjaar toe te kennen kosten voor leefbaarheid.

6.5.3.6 Lasten servicecontracten

De kosten uit servicecontracten houden verband met kosten die gemaakt worden uit hoofde van de contractueel overeengekomen servicekosten met huurders. De doorgaans hogere

opbrengsten worden na het einde van het boekjaar versus de kosten afgerekend richting de klant.

6.5.3.7 Overige bedrijfslasten

De overige bedrijfslasten worden toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben. Voor de beschrijving van de overige bedrijfslasten wordt verwezen naar de 'Toelichting op de winst- en verliesrekening'.

6.5.4 Overige posten

6.5.4.1 Rentebaten en rentelasten

Als rentebaten worden de renteopbrengsten op banktegoeden, deposito's en overige liquide middelen verantwoord. Onder de post rentelasten zijn de rentelasten en andere financieringskosten van de schulden opgenomen. In 2015 zijn geen rentelasten geactiveerd.

6.5.4.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille hebben betrekking op waarde mutaties van op reële waarde geactiveerde activa oftewel bij Huis & Erf het commercieel bezit.

6.5.4.3 Belastingen

Vanaf 1 januari 2008 is Huis & Erf 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.

6.6 Grondslagen voor het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

De liquiditeitspositie in het kasstroomoverzicht bestaat uit de liquide middelen onder aftrek van bankkredieten. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, investerings- en financieringsactiviteiten. De kasstromen uit hoofde van de financiering zijn gesplitst in kasstromen met betrekking tot mutaties in de hoofdsom (opgenomen onder financieringsactiviteiten) en betaalde interest (opgenomen onder operationele activiteiten). De investeringen in materiële vaste activa worden opgenomen onder aftrek van de overige schulden voorkomende verplichtingen. Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

6.7 Kasstroomoverzicht

Omschrijving	Kasstroom 2015	Kasstroom 2014
	€	€
<u>Ontvangsten:</u>		
Huren	21.479.649	20.243.320
Servicecontracten	683.827	719.635
Overige bedrijfsontvangsten	190.465	251.580
	22.353.941	21.214.535
<u>Uitgaven:</u>		
Lonen, salarissen en sociale lasten	3.589.629	3.571.875
Onderhoud	4.605.892	3.729.297
Leefbaarheid	26.127	46.596
Servicecontracten	699.147	639.674
Overige bedrijfsuitgaven	5.751.391	5.199.177
	14.672.186	13.186.619
Kasstroom uit bedrijfsoperaties	7.681.755	8.027.915
<u>Rente</u>		
Rente ontvangsten	29.400	235.433
Rente uitgaven	-2.435.324	-2.377.106
Kasstroom uit operationele activiteiten	5.275.831	5.886.243
<u>(Des)Investeringsactiviteiten</u>		
Materiële vaste activa	-8.097.969	-11.292.140
Verkopen	1.573.121	2.016.415
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-6.524.848	-9.275.725
<u>Financiering</u>		
Leningen aangetrokken	1.000.000	5.000.000
Leningen afgelost	-1.450.877	-11.099.637
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-450.877	-6.099.637
<i>Aanvangssaldo 1 januari</i>	3.126.901	12.616.020
Mutaties liquide middelen	-1.699.894	-9.489.119
Eindsaldo 31 december	1.427.007	3.126.901

6.8 Toelichting op de balans

Vaste activa

6.8.1 Materiële vaste activa

(Op basis van bedrijfswaarde)	Sociaal vastgoed in exploitatie	Onroerende en roerende zaken in ontwikkeling	Totaal
	€	€	€
Stand per 1 januari 2015 (jaarrekening 2014)			
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	157.599.861	9.780.525	167.380.386
Herwaarderingen	52.596.254	-	52.596.254
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-67.484.315	-5.421.372	-72.905.687
Boekwaarden per 1 januari 2015	142.711.800	4.359.153	147.070.953
Effecten presentatiewijziging			
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	3.396.690	-	3.396.690
Herwaarderingen	-355.436	-	-355.436
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	294.005	-	294.005
Stand per 1 januari 2015 (na presentatiewijziging)			
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	160.996.551	9.780.525	170.777.076
Herwaarderingen	52.240.818	-	52.240.818
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-67.190.311	-5.421.372	-72.611.683
Boekwaarden per 1 januari 2015	146.047.059	4.359.153	150.406.212
Mutaties 2015:			
Overboekingen boekwaarde historische kosten	-23.233	-	-23.233
Overboekingen waardering bedrijfswaarde	-31.340	-	-31.340
Herclassificatie vanuit voorziening	-	-41.890	-41.890
Oplevering nieuwbouw DAEB historische kosten	9.582.550	-9.582.550	-
Oplevering nieuwbouw DAEB onrendabele toppen	-2.686.066	2.686.066	-
Oplevering nieuwbouw niet-DAEB historische kosten	-	-2.583.836 *	-2.583.836
Oplevering nieuwbouw niet-DAEB onrendabele toppen	-	711.836 *	711.836
Investerings	964.641	3.805.988	4.770.629
Desinvesteringen historische kostprijs	-67.971	-619	-68.590
Desinvesteringen waardering bedrijfswaarde	-237.115	-	-237.115
Herwaardering	15.911.294	-	15.911.294
Afschrijvingen	-5.763.991	-	-5.763.991
Waardeverandering	1.583.546	-231.091	1.352.455
Terugneming waardeverminderingen bij oplevering	-	1.859.042	1.859.042
Totaal mutaties 2015	19.232.314	-3.377.054	15.855.260
Stand per 31 december 2015			
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	171.452.538	1.419.508	172.872.046
Herwaarderingen	65.445.197	-	65.445.197
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-71.618.363	-437.408	-72.055.771
Boekwaarden per 31 december 2015	165.279.373	982.099	166.261.472

* De oplevering nieuwbouw niet-DAEB betreft de oplevering van 12 woningen in het complex Berlerode. Deze woningen zijn gebouwd als DAEB woning, maar vanwege een intermediaire verhuurprijs, hoger dan de liberalisatiegrens, worden deze woningen op basis van de definities in de nieuwe Woningwet vanaf 2015 geclassificeerd als niet-DAEB.

(Op basis van historische kostprijs)	Overig (on)roerende zaken in exploitatie		Onroerende en roerende zaken ten dienste van	Totaal
	€	€	€	€
Stand per 1 januari 2015 (jaarrekening 2014)				
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	208.396		4.309.489	4.517.885
Cumulatieve afschrijvingen	-130.559		-2.261.171	2.391.730-
Boekwaarden per 1 januari 2015	77.837		2.048.318	2.126.155
Mutaties 2015:				
Investerings	-		176.011	176.011
Desinvesteringen historische kosten	-		-125.654	-125.654
Desinvesteringen cum. Afschrijvingen	-		65.692	65.692
Afschrijvingen	-18.032		-310.265	-328.297
Totaal mutaties 2015	-18.032		-194.215	-212.248
Stand per 31 december 2015				
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	208.396		4.359.846	4.568.242
Cumulatieve afschrijvingen	-148.591		-2.505.743	-2.654.335
Boekwaarden per 31 december 2015	59.805		1.854.103	1.913.907
Totaal boekwaarden per 31 december 2015	165.339.177	982.099	1.854.103	168.175.379

In het sociaal vastgoed in exploitatie onderscheiden we twee soorten activa;

- Grond (geen afschrijving)
- Opstal (afschrijving lineair in 50 jaar)

In de post sociaal vastgoed in exploitatie zijn zelfstandige woningen opgenomen en overige onroerende zaken welke als sociaal aangemerkt worden. Ultimo 2015 betrof het 3498 woningen en 2 overige onroerende zaken. De geschatte waarde gebaseerd op WOZ beschikkingen met peildatum 1 januari 2015 van deze eenheden bedraagt € 529,5 miljoen. De actuele waarde gebaseerd op bedrijfswaarde van deze activa bedraagt € 164.957.923. Hiervan is € 165.279.373 verantwoord onder de materiële vaste activa en het restant € 321.450 is ondergebracht in de voorziening negatieve MVA. Het sociaal vastgoed in exploitatie is voor € 11,7 miljoen (€ 15,9 miljoen herwaardering door het eigen vermogen, -/- € 5,8 miljoen afschrijving en € 1,6 miljoen waardeverandering door het resultaat) gestegen door bedrijfswaarde waarderingsaspecten. De belangrijkste oorzaken van deze stijging zijn de hogere inrekening van de restwaarde grond (+ € 6,5 miljoen), het niet meer inrekenen van verbeteringsonderhoud (+ € 5,4 miljoen), het inrekenen van lagere bedrijfslasten (+ € 4,5 miljoen) en het (lager) inrekenen van huren in verband met passend toewijzen (-/- € 7,5 miljoen). In de bedrijfswaarde is geen rekening gehouden met kasstromen inzake saneringsheffing en bijdrage voor de Autoriteit Woningcorporaties. De bedrijfswaarde inclusief contante waarde saneringsheffing (€ 716.213) en contante waarde bijdrage Aw (€ 327.353) bedraagt € 163.914.357. De marktwaarde in verhuurde staat van dit type bezit, berekend op basis van het handboek waardering, is € 322,3 miljoen.

Voor de post onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden de volgende componenten en afschrijvingstermijnen gehanteerd:

- | | |
|-------------------------------------|---|
| - Opstal (lineair in 50 jaar) | - Machines (lineair in 5 jaar) |
| - Grond (geen afschrijvingen) | - Hardware (lineair in 5 jaar) |
| - Installaties (lineair in 25 jaar) | - Software (lineair in 5 jaar) |
| - Inventaris (lineair in 10 jaar) | - Transportmiddelen (lineair in 8 jaar) |

6.8.2 Vastgoedbeleggingen

(Op basis van marktwaarde verhuurde staat)	Commercieel vastgoed in exploitatie	Onroerende en roerende zaken verkocht onder voorwaarden	Totaal
	€	€	€
Stand per 1 januari 2015			
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	23.828.963		
Herwaarderingen	2.198.652		
Cumulatieve waardeverminderingen	-8.789.042		
Boekwaarden per 1 januari 2015	17.238.574	41.142.915	58.381.489
Effecten presentatiewijziging			
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	-4.502.308		
Herwaarderingen	-50.290		
Cumulatieve waardeverminderingen	2.335.289		
Stand per 1 januari 2015 (na presentatiewijziging)			
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	19.326.656		
Herwaarderingen	2.148.362		
Cumulatieve waardeverminderingen	-6.453.752		
Boekwaarden per 1 januari 2015	15.021.266	41.142.915	56.164.181
Mutaties 2015:			
Overboekingen boekwaarde historische kosten	23.233	-	23.233
Correctie waardering overboeking	31.340	-	31.340
Oplevering nieuwbouw historische kosten	2.583.836	-	2.583.836
Oplevering nieuwbouw onrendabele toppen	-711.836	-	-711.836
Investeringen	2.303	1.151.250	1.153.553
Desinvesteringen	-	-1.672.250	-1.672.250
Herwaardering	830.255	824.735	1.654.990
Waardeverandering	595.911	-	595.911
Totaal mutaties 2015	3.355.042	303.735	3.658.777
Stand per 31 december 2015			
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	21.967.368		
Herwaarderingen	2.978.618		
Cumulatieve waardeverminderingen	-6.569.678		
Boekwaarden per 31 december 2015	18.376.308	41.446.650	59.822.958

Het commercieel vastgoed in exploitatie is gewaardeerd tegen marktwaarde in verhuurde staat. Ultimo 2015 betrof het 84 woningen en 165 overige onroerende zaken. De bedrijfswaarde van dit bezit is € 16.855.904. In deze bedrijfswaarde is geen rekening gehouden met kasstromen inzake saneringsheffing en bijdrage voor de Autoriteit Woningcorporaties. De bedrijfswaarde inclusief contante waarde saneringsheffing (€ 17.330) en contante waarde bijdrage Aw (€ 25.236) bedraagt € 16.813.338. De geschatte waarde gebaseerd op WOZ beschikkingen met peildatum 1 januari 2015 van deze eenheden bedraagt € 18,3 miljoen. De marktwaarde in verhuurde staat van dit type bezit, berekend op basis van het handboek waardering, is € 17,6 miljoen.

In de post onroerende zaken verkocht onder voorwaarden zijn in totaal 356 woningen opgenomen. Alle eenheden zijn verkocht met een terugkoopverplichting. Gebruik wordt gemaakt van contractvormen die de goedkeuring van de minister hebben. De contracten zijn gebaseerd op het "Koopgarant" principe waarbij sprake is van verleende kortingen op de marktwaarde tussen 10% en 49%. De woningen die reeds in het begin van het jaar een terugkoopverplichting hadden, zijn geherwaardeerd tegen een ontwikkeling van 1,9%. Dit is overeenkomstig de ontwikkeling van de marktwaarde van dit type bezit.

6.8.3 Financiële vaste activa

	<u>31-12-2015</u>	<u>31-12-2014</u>
	€	€
Deelnemingen		
Huis & Erf Holding BV, gevestigd te Schijndel (100% deelneming)	<u>136.200</u>	<u>136.200</u>

Huis & Erf Holding BV heeft 3 werkmaatschappijen, te weten: Huis & Erf Projectontwikkeling BV, Huis & Erf Diensten BV en Huis & Erf Exploitatie BV. In de werkmaatschappijen hebben in 2015, evenals in voorgaande jaren, geen activiteiten plaatsgevonden. Begin 2016 worden deze BV's geliquideerd.

Belastinglatenties

Actieve belastinglatenties	<u>2.293.998</u>	<u>186.920</u>
----------------------------	------------------	----------------

De opgenomen belastinglatentie heeft enerzijds betrekking op langlopende leningen (€ 141.279). Daarnaast is er een latentie gevormd (€ 2.152.719) (2014: € 17.581) voor fiscaal compensabele verliezen. In 2015 is de latentie voor compensabele verliezen met € 2.135.138 gestegen en als VPB bate verantwoord in de winst- en verliesrekening. Van de actieve belastinglatenties heeft € 678.790 een verwachte looptijd langer dan een jaar. De nominale waarde van de actieve belastinglatenties is € 2,4 miljoen.

VLOTTENDE ACTIVA

6.8.4 Voorraden

Voorraad materialen	145.475	160.135
Voorraad opgeleverd	<u>1.745.017</u>	<u>1.448.733</u>
	<u>1.890.492</u>	<u>1.608.868</u>

Voorraad opgeleverd

Deze post bestaat uit 4 opgeleverde woningen en 4 te verkopen commerciële ruimten. Naar verwachting worden binnen één jaar 4 woningen en minimaal 1 commerciële ruimte verkocht.

6.8.5 Vorderingen

Huurdebiteuren	328.574	292.779
Gemeenten	-	11.274
Belastingen- BTW	606.917	-
Overige vorderingen	15.639	84.790
Overlopende activa	<u>88.136</u>	<u>174.971</u>
	<u>1.039.266</u>	<u>563.815</u>

Alle vorderingen hebben een looptijd korter dan één jaar.

	<u>31-12-2015</u>	<u>31-12-2014</u>
	€	€
<u>Huurdebiteuren</u>		
Huurdebiteuren	587.574	488.809
Voorziening huurdebiteuren	-259.000	-196.030
	<u>328.574</u>	<u>292.779</u>
<u>Gemeenten</u>		
Schijndel	-	10.820
Sint-Michielsgestel	-	454
	<u>-</u>	<u>11.274</u>
<u>Overige vorderingen</u>		
Diverse debiteuren	13.680	22.065
Debiteuren WSNP regeling	17.083	14.503
Voorziening overige debiteuren	-17.083	-14.503
Overige vorderingen	1.959	62.725
	<u>15.639</u>	<u>84.790</u>
<u>Overlopende activa</u>		
Nog te ontvangen posten	42.543	52.228
Overige transitoria	45.593	122.743
	<u>88.136</u>	<u>174.971</u>

6.8.6 Liquide middelen

Kas	708	377
Rabobank	1.412.056	2.025.439
ABN-Amro	14.243	1.101.085
	<u>1.427.007</u>	<u>3.126.901</u>

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van de vereniging en zijn direct opvraagbaar.

6.8.7 Vermogen

Eigen vermogen per 1 januari	94.124.194	82.980.632
Ongerealiseerde herwaardering (oorspronkelijk 2014)	15.911.297	7.904.509
Effect presentatiewijziging eigen vermogen onger. herwaardering	-	-869.609
Resultaat (2014 oorspronkelijk)	4.861.275	2.121.104
Effect presentatiewijziging eigen vermogen resultaat	-	1.987.559
Eigen vermogen per 31 december	<u>114.896.767</u>	<u>94.124.194</u>

Het eigen vermogen bestaat per balansdatum uit de volgende componenten:

- Algemene reserve	46.472.953
- Herwaarderingsreserve	68.423.814
	<u>114.896.767</u>

Overeenkomstig de statuten van Huis & Erf wordt het gehele vermogen binnen de kaders van de Woningwet en het BBSH besteed.

6.8.8 Voorzieningen

	<u>31-12-2015</u>	<u>31-12-2014</u>
	€	€
<u>Voorziening personeel</u>		
Stand per 1 januari	-	-
Dotatie	139.191	-
Stand per 31 december	<u>139.191</u>	<u>-</u>

De voorziening personeel betreft kosten die direct samenhangen met de in gang gezette transformatie en personele wijzigingen. De vorming vindt plaats op het moment dat er een gedetailleerd plan is geformaliseerd en de gerechtvaardigde verwachting is gewekt bij betrokkenen dat de omvorming zal plaatsvinden. Deze post bestaat hoofdzakelijk uit kosten voor afvloeiing personeel en juridische bijstand. Van de voorziening personeel kan het gehele bedrag als langlopend worden beschouwd.

<u>Voorziening onrendabele investeringen</u>		
Stand voorziening per 1 januari	423.747	1.480.209
Dotatie	145.308	423.747
Herclassificatie naar activa in ontwikkeling	-41.890	-1.480.209
Vrijval	-199.158	-
Stand per 31 december	<u>328.007</u>	<u>423.747</u>

De voorziening bestaat ultimo 2015 uit Spijt-Noord (8h) en 6 tijdelijke woningen aan de Neerlandstraat (2014: Spijt-Noord, 8h). Van de voorziening onrendabele investeringen kan het gehele bedrag als kortlopend (< 1 jaar) worden beschouwd, daar de projecten binnen één jaar na balansdatum worden opgeleverd.

<u>Voorziening negatieve mva</u>		
Stand per 1 januari	268.894	1.342.214
Dotatie	52.556	-
Vrijval	-	-1.073.320
Stand per 31 december	<u>321.450</u>	<u>268.894</u>

De exploitatie van deze complexen leidt tot een verlies in de toekomst. De complexen hebben een negatieve bedrijfswaarde. Voor dit verwachte verlies is een voorziening gevormd. Het betreft de volgende complexen:

- Meidoornstraat/Seringenlaan/Seminarielaan	102.559	-
- Gr van Limburgstirumstraat	27.967	34.734
- Spreeuwenbos	190.924	234.160
	<u>321.450</u>	<u>268.894</u>

Van de voorziening negatieve mva kan het gehele bedrag als langlopend worden beschouwd.

<u>Voorziening latente belastingen</u>	<u>3.045.229</u>	<u>2.524.480</u>
--	------------------	------------------

Deze post heeft betrekking op de faciliteit om fiscaal een onderhoudsvoorziening te vormen. Het vormen van een dergelijke voorziening zorgt ervoor dat de VPB druk wordt verlaagd. Dit levert een liquiditeiten- en dus ook rentevoordeel op. Naar verwachting zal deze latentie niet tot afwikkeling komen binnen een afzienbare termijn. Deze latentie is gewaardeerd tegen contante waarde. Van de voorziening latente belastingen kan het gehele bedrag als langlopend worden beschouwd.

6.8.9 Langlopende schulden

	<u>31-12-2015</u>	<u>31-12-2014</u>
	€	€
Terugkoopverplichting verkoop onder voorwaarden	41.446.650	41.142.915
Leningen bij kredietinstellingen	67.894.663	70.364.072
	<u>109.341.313</u>	<u>111.506.987</u>

Terugkoopverplichting verkoop onder voorwaarden

De terugkoopverplichting op de passivazijde van de balans is gelijk aan woningen met een terugkoopverplichting op de activa zijde. Dit komt doordat de waardeontwikkeling van de woningen zich in dezelfde verhouding ontwikkelt voor de terugkoopverplichting. De oorspronkelijke waardedeling (korting) wordt tot en met het moment van terugkoop gehandhaafd op de marktwaarde.

Leningen bij kredietinstellingen

Het gemiddelde rentepercentage op 31 december bedraagt:	3,37%	3,36%
Schuldrestant per 1 januari	71.814.949	
Reguliere aflossingen in het verslagjaar	-1.450.877	
Nieuwe leningen	1.000.000	
Schuldrestant per 31 december	<u>71.364.072</u>	
Af te lossen leningen in 2016 (kortlopende schulden kredietinstellingen)	<u>-3.469.409</u>	
Schuldrestant per 31 december exclusief aflossingen 2016	<u>67.894.663</u>	
Af te lossen leningen in jaar 1 na verslagjaar (kortlopende schulden)	3.469.409	1.450.877
Contractuele aflossingen in jaar 2 tot en met 6, na verslagjaar	19.648.461	21.541.000

Borgstelling

Alle leningen zijn geborgd door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW).

Marktwaarde

De marktwaarde van de totale leningenportefeuille is op balansdatum € 66,9 miljoen.

6.8.10 Kortlopende schulden

Schulden aan kredietinstellingen	3.469.409	1.450.877
Schulden aan leveranciers	793.563	1.976.074
Sociale verzekering en pensioenen (2014; incl. BTW)	197.970	640.388
Schulden aan dochtermaatschappijen	-	110.999
Schulden inzake personeel	999.079	-
Personeelsfonds	-	19.104
Overlopende passiva	<u>1.253.321</u>	<u>1.273.506</u>
	<u>6.713.341</u>	<u>5.470.948</u>

Looptijd

De kortlopende schulden hebben allen een looptijd korter dan een jaar

Schulden aan kredietinstellingen

De kortlopende schulden aan kredietinstellingen bestaan voor het verslagjaar volledig uit contractuele aflossingen op leningen in 2016.

Schulden inzake personeel

Dit bedrag bestaat uit voor het grootste gedeelte uit de vergoeding aan de boventalligen medewerkers vanuit het sociaal plan. De vergoedingen worden in 2016 uitbetaald.

	<u>31-12-2015</u>	<u>31-12-2014</u>
	€	€
<u>Overlopende passiva</u>		
Niet vervallen rente van leningen	737.863	755.070
Te betalen vakantie-uren	88.194	107.815
Vooruitontvangen huur	216.565	210.575
Af te rekenen servicekosten	141.831	163.374
Overige transitoria	68.868	36.672
	<u>1.253.321</u>	<u>1.273.506</u>

6.8.11 Niet in de balans opgenomen rechten, verplichtingen en risico's

Belastingdienst VPB

Vanaf 1 januari 2008 zijn corporaties integraal VPB-plichtig. Dit wil zeggen dat dan een corporatie over alle activiteiten vennootschapsbelasting (vpb) dient te betalen. Aedes en de Belastingdienst hebben in overleg over de interpretatie en toepassing van de vennootschapsbelastingplicht waarmee corporaties te maken hebben één en ander vastgelegd in een vaststellingsovereenkomst (VSO II). De meeste woningcorporaties die bij Aedes zijn aangesloten hebben de VSO II ondertekend, zo ook Huis & Erf. De Belastingdienst heeft aangegeven zich aan de VSO II te houden indien ten minste 70% van de corporaties de VSO II tekent. Op 31 december 2015 is de overeenkomst stilzwijgend verlengd. De belastingplicht kan door Huis & Erf met voldoende betrouwbaarheid worden vastgesteld.

Heffing saneringsfonds

Op basis van de inschatting van het WSW zal Huis & Erf in de jaren 2017 tot en met 2020 naar verwachting in totaal € 895.000 moeten afdragen aan door de Autoriteit Woningcorporaties opgelegde saneringsheffingen. Deze middelen worden ingezet om noodlijdende corporaties financieel er weer bovenop te helpen.

Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Uit hoofde van het borgingsstelsel heeft Huis & Erf een obligo verplichting jegens het WSW van 3,85% van de restschuld van de door Huis & Erf opgenomen, door het WSW geborgde leningen. Ultimo 2015 bedraagt dit obligo € 2.747.517. Indien het WSW dit obligo zou opeisen dient Huis & Erf het bedrag binnen 30 dagen aan het WSW over te maken. Huis & Erf verwacht indien noodzakelijk aan deze verplichting te kunnen voldoen door het nog niet benutte deel van het bestaande financieringskrediet aan te spreken, en zo nodig een aanvullende lening aan te trekken binnen het aanwezige faciliteringsvolume.

In overeenstemming met het reglement van het WSW, maar onder protest, heeft Huis & Erf begin 2014 een onherroepelijke volmacht afgegeven. Partijen zijn daarmee een overeenkomst tot lastgeving aangegaan, op grond waarvan het WSW kan overgaan tot vestiging van pand- en hypotheekrechten op de woongelegenheden van Huis & Erf.

Verplichtingen nieuwbouw

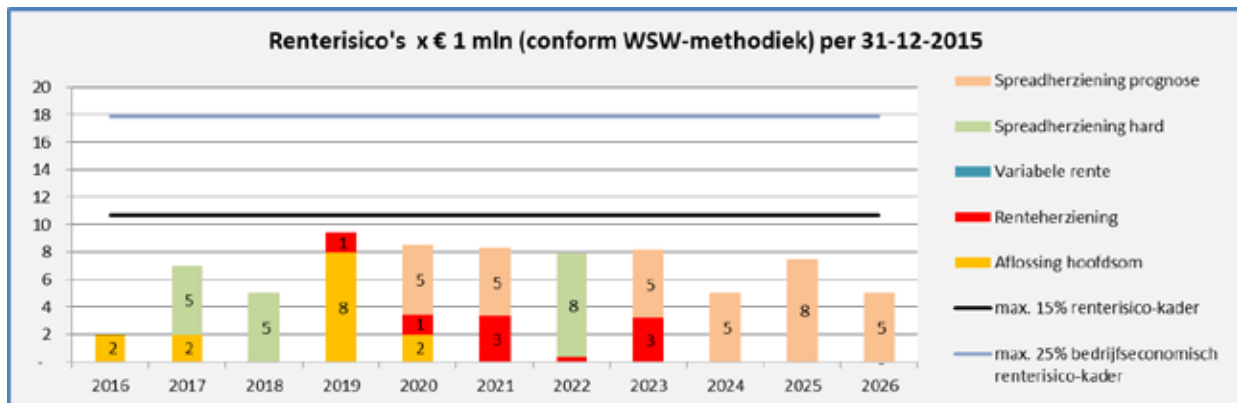
Op balansdatum zijn er diverse contracten afgesloten met aannemers voor het bouwen van woningen. Het saldo van de verplichtingen bedraagt € 1.674.000. Dit bedrag heeft hoofdzakelijk betrekking op het project Taalstraat-Torenstraat.

Financiële instrumenten

Huis & Erf heeft ultimo 2015 geen derivatenposities.

Renterisico's

Renterisico's zijn bijna onlosmakelijk gekoppeld aan een leningenportefeuille. De portefeuille is samengesteld uit 24 leningen met een zeer diverse looptijd en een uiteenlopende rentestructuur. Een vijfde deel van de omvang van de portefeuille kent binnen vijf jaar een gedeeltelijke renteherziening door spreadherzieningen. Het resterende deel heeft een vaste rentestructuur of een rente die om de tien jaar wordt herzien. De renterisico's per 31 december 2015 worden gepresenteerd in onderstaand overzicht.



Kredietrisico's

Huis & Erf heeft geen significante concentraties van kredietrisico's met betrekking tot haar financiële vaste activa en vorderingen. Huis & Erf heeft een voorziening gevormd voor oninbare vorderingen.

Pensioenverplichtingen

De pensioenregeling van Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW) is een zogenaamde salaris-diensttijdregeling. Als aangesloten werkgever bij SPW is Huis & Erf slechts verplicht een vooraf door het bestuur van SPW vastgestelde premie te betalen. Er bestaat geen enkele reglementaire of statutaire verplichting om eventuele tekorten van het pensioenfonds aan te zuiveren. Ook bestaat er geen enkele aanspraak van aangesloten werkgevers op eventuele opgebouwde buffers. Er zijn geen financiële consequenties doordat er geen enkele reglementaire of statutaire verplichting is om eventuele tekorten van het pensioenfonds aan te zuiveren. Deze informatie is verstrekt door SPW. Het dekkingspercentage van Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties is 109% per 31-12-2015 (ultimo 2014: 114%). De afgeronde beleidsdekkingsgraad eind november bedroeg 110%. Door marktontwikkelingen daalt de maanddekkingsgraad in december, maar na afronding blijft deze gelijk op 108%. Zowel het vermogen als de verplichtingen dalen in de maand december. Bij een dekkingsgraad van 108 procent heeft SPW € 108 in kas voor elke € 100 aan huidige en toekomstige pensioenbetalingen. De vereiste dekkingsgraad ligt in 2015 op circa 125 procent. Het fonds heeft dus een reservetekort. Eind juni 2015 heeft SPW een herstelplan ingediend bij de toezichthouder waarmee wordt aangetoond dat SPW binnen de geldende termijn uit reservetekort kan komen.

6.8.12 Verbonden partijen

Als verbonden partijen worden aangemerkt alle rechtspersonen waarover overheersende zeggenschap, gezamenlijke zeggenschap of invloed van betekenis kan worden uitgeoefend. Ook rechtspersonen die overwegende zeggenschap kunnen uitoefenen, statutaire directieleden, andere sleutelfunctionarissen in het management en andere nauwe verwanten worden aangemerkt als verbonden partij. Alle transacties die hebben plaatsgevonden met verbonden partijen zijn gebaseerd op gebruikelijke contractuele afspraken waarbij marktconforme condities zijn overeengekomen. Tussen de toegelaten instelling Huis & Erf en de deelnemingen hebben in 2015 geen transacties plaatsgevonden.

6.9 Toelichting op de winst- en verliesrekening

6.9.1 Huuropbrengsten

	2015	2014
	€	€
Huren	21.634.439	20.394.299
Vergoedingen overige (on)roerende zaken	85.140	85.119
Huurderving	-214.323	-166.036
	<u>21.505.256</u>	<u>20.313.382</u>

De stijging van de huren ten opzichte van 2014 wordt veroorzaakt door:

Huurverhoging 2014	410.000
Huurverhoging 2015	350.000
Opleveringen en harmonisaties 2015	480.140
	<u>1.240.140</u>

6.9.2 Opbrengst servicecontracten

Servicekosten	693.433	661.063
Derving	-4.702	-7.413
	<u>688.731</u>	<u>653.650</u>

6.9.3 Resultaat verkoop woningen

Bestaande woningen (marktconform)	<u>36.761</u>	<u>-481.196</u>
-----------------------------------	---------------	-----------------

Het resultaat verkoop woningen bestaat uit het boekresultaat op de verkoop van Hyacinthof 13, Narcishof 10, van der Leckstraat 22 (totaal: € 116.785) en (nagekomen) kosten verkoopwoningen (- € 80.024).

6.9.4 Geactiveerde productie eigen bedrijf

Geactiveerde kosten werkorganisatie	<u>133.058</u>	<u>146.684</u>
-------------------------------------	----------------	----------------

Deze geactiveerde kosten bestaan volledig uit de doorberekening van personele kosten voor nieuwbouwprojecten en voor het aanbrengen van (geriefs)verbeteringen.

6.9.5 Overige bedrijfsopbrengsten

	2015	2014
	€	€
Vergoeding commerciële woningaanpassingen	-	2.517
Vergoeding activiteiten Scholen	4.975	7.732
Vergoeding activiteiten VVE	8.811	7.154
Vergoeding activiteiten voor Zusters van Liefde	5.312	8.490
Vergoeding personeelskosten overige activiteiten	35.413	39.737
Vergoeding kosten woningaanpassingen	20.514	18.675
Vergoeding kosten leveringen en diensten	39.094	40.926
Inschrijfgeld woningzoekenden	66.365	14.384
Suppletieaangifte BTW (pro-rata 2008 tm 2013)	-	684.592
Overige baten	13.684	38.093
	<u>194.168</u>	<u>862.300</u>

6.9.6 Afschrijvingen op materiële vaste activa

Woningen en woongebouwen	5.763.991	4.969.740
Overige onroerende en roerende zaken	18.032	18.039
Activa ten dienste van de exploitatie	335.426	297.380
	<u>6.117.449</u>	<u>5.285.159</u>

De afschrijving op woningen en woongebouwen wordt bepaald door het afschrijven van de bedrijfswaarde. In de afschrijvingen van de activa ten dienste van de exploitatie is de reguliere afschrijvingslast (€ 310.265) en het verkoopverlies (€ 25.160) van deze type activa opgenomen.

6.9.7 Overige waardeveranderingen materiële vaste activa

Woningen en woongebouwen	<u>-3.150.666</u>	<u>-6.623.120</u>
--------------------------	-------------------	-------------------

De materiële vaste activa zijn gewaardeerd op basis van de actuele waarde gekwalificeerd als bedrijfsmiddel. De specificatie van de overige waardeveranderingen materiele vaste activa is als volgt:

Specificatie:

Aankoop / verkoop Koopgarant/Te Woon	62.124	98.142
Onrendabele investeringen projecten in ontwikkeling	376.400	4.539.468
Terugname onrendabele investering projecten in ontwikkeling	-199.158	-189.306
Terugname onrendabele investering opgeleverde projecten	-1.859.042	-
Overige waardeveranderingen sociaal bezit	-1.530.990	-11.071.424
	<u>-3.150.666</u>	<u>-6.623.120</u>

6.9.8 Lonen, salarissen en sociale lasten

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	€	€
Lonen en salarissen	2.769.854	2.802.410
Premies sociale verzekeringen	377.783	396.626
Premies pensioenen	451.171	480.654
	<u>3.598.808</u>	<u>3.679.690</u>

Het aantal medewerkers herleid tot voltijds bezetting per 31 december 2015 is 44,63. In 2014 en 2013 was het aantal fte's respectievelijk 46,88 en 46,87. Er zijn geen medewerkers werkzaam buiten Nederland.

WNT-verantwoording 2015 Huis & Erf

Per 1 januari 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) ingegaan. In 2015 is de WNT2 inwerking getreden. Deze verantwoording is opgesteld op basis van de volgende op Huis & Erf van toepassing zijnde regelgeving: het WNT-maximum voor de woningcorporaties, klasse E.

In totaal is in 2015 een totaalbedrag van € 139.327 verloond aan de directeur-bestuurder. Dit bedrag is inclusief de componenten zoals omschreven en voorgeschreven in de WNT. Hiermee blijft de vergoeding binnen de maximaal aangegeven grenzen van de wet (€230.474), echter overschrijdt de bezoldiging de sectorstaffel voor woningcorporaties die per 2014 van toepassing is. De maximale bezoldiging conform deze sectorstaffel is voor 2014 € 130.600. De overschrijding op basis van deze staffel is conform het overgangsrecht binnen de geldende WNT.

Het WNT-maximum voor de leden van Raad van Toezicht; bedraagt voor de voorzitter 15% en voor de overige leden 10% van het bezoldigingsmaximum. Huis & Erf conformeert zich echter aan de lagere beroepscode van het VTW, met de maximale percentages van 11,55%, respectievelijk 7,7%.

RJ645-verantwoording lasten ter zake van de bezoldiging 2015 Huis & Erf

Lasten ter zake van bezoldiging en ter zake van pensioenen van (voormalige) bestuurders en van (voormalige) leden van de Raad van Toezicht, dienen op grond van jaarrekeningrecht in de jaarrekening te worden verantwoord.

Leidinggevende Topfunctionarissen

In onderstaande tabel zijn van de leidinggevende topfunctionarissen, de bezoldiging conform de WNT en de lasten van de bezoldiging conform het jaarrekeningrecht weergegeven in één tabel. Huis & Erf wijkt door deze overzichtelijke manier van presenteren, naar haar mening, ten positieve af van de gestelde richtlijn in de RJ645. Deze presentatie is conform de mogelijkheden die de toepassing van de RJ biedt.

	2015		2014	
Naam bestuurder	M.E.J. Meulen		M.E.J. Meulen	
Duur dienstverband	1/1 - 31/12		1/1 - 31/12	
Functie	Bestuurder		Bestuurder	
Omvang dienstverband in fte	1,00		1,00	
Gewezen topfunctionaris?	nee		nee	
Dienstbetrekking	ja		ja	
	WNT	RJ645	WNT	RJ645
Salaris	117.468	117.468	113.871	113.871
Vakantiegeld	-	-	-	-
Uitbetaling vakantiedagen	-	-	-	-
Bijtelling auto	-	-	-	-
Totaal beloning	117.468	117.468	113.871	113.871
Totaal belaste kostenvergoeding	-	-	-	-
Totaal betaalbaar op termijn	21.859	15.254	26.356	21.687
Totaal premies sociale verzekeringen	-	8.961	-	9.527
<i>Totaal beloning</i>	<i>117.468</i>	<i>117.468</i>	<i>113.871</i>	<i>113.871</i>
<i>Totaal beloning op termijn</i>	<i>21.859</i>	<i>24.215</i>	<i>26.356</i>	<i>31.214</i>
Totaal bezolding conform WNT	139.327		140.227	
Totaal kosten van bezolding conform RJ645		141.683		145.085
WNT-norm toepasselijk maximum	130.600		130.600	
Overschrijding 1)	8.727		9.627	

- 1) De overschrijding van de sector specifieke staffel voor woningcorporaties is conform de geldende rechten van het overgangsrecht binnen de WNT. De staffel indeling heeft plaatsgevonden op basis van de staffelcombinatie aantal vhe's per 31 december 2013 op de x-as (2.501-5.000 vhe's) en aantal inwoners van de grootste gemeente waarin de corporatie minstens 20% van haar bezit heeft op de y-as (24.001-40.000 inwoners: gemeente Sint-Michielsgestel telt 28.121 inwoners per 1 januari 2014, bron: CBS). De bezoldiging van de topfunctionarissen bij Huis & Erf valt daardoor in bezoldigingsklasse E, met een maximum van € 130.600.

6.9.9 Lasten onderhoud

	2015	2014
	€	€
Dagelijks onderhoud	784.524	783.704
Mutatie-onderhoud	75.272	60.241
Planmatig onderhoud	3.331.908	3.403.636
	<u>4.191.704</u>	<u>4.247.581</u>

6.9.10 Leefbaarheid

Fysieke investeringen leefbaarheid	18.867	26.578
Sociale investeringen leefbaarheid	7.260	20.018
	<u>26.127</u>	<u>46.596</u>

6.9.11 Lasten servicecontracten

	2015	2014
	€	€
Lasten servicecontracten	677.604	639.674

Deze lasten worden volledig doorberekend aan de klant. De gegenereerde opbrengst hiervan wordt onder de opbrengsten gepresenteerd als "opbrengst servicecontracten".

6.9.12 Overige bedrijfslasten

Kosten commerciële woningaanpassingen	463	2.566
Kosten activiteiten VVE	648	600
Contributie Aedes	28.210	27.560
Belastingen	904.085	893.885
Verzekeringen	120.916	120.082
Verhuurdersheffing	2.275.929	2.087.188
Saneringssteun	-	701.849
Heffing Autoriteit Woningcorporaties	11.325	-
Kosten niet-commerciële woningaanpassingen	13.051	6.719
Overige personeelskosten	294.684	512.227
Huisvestingskosten	102.862	109.260
Accountantskosten 1)	105.010	119.715
Bestuurskosten 2)	76.083	66.325
Algemene kosten 3)	2.860.357	1.205.355
Overige lasten 4)	200.688	199.386
	<u>6.994.311</u>	<u>6.052.717</u>

1) Accountantskosten

Controle jaarrekening	36.750	39.677
Overige controleopdrachten	22.739	19.817
Adviesdiensten op fiscaal terrein (incl. fisc. jaarrekening)	45.521	40.554
Overige niet controlediensten	-	19.667
	<u>105.010</u>	<u>119.715</u>

Bovenstaande honoraria betreffen uitsluitend de werkzaamheden die bij Huis & Erf zijn uitgevoerd door accountantsorganisaties en externe accountants zoals bedoeld in art. 1, lid 1 Wta (Wet toezicht accountantsorganisaties). Opgegeven worden de lasten geboekt in het boekjaar waarin de (controle-) werkzaamheden worden/zijn verricht ('over het boekjaar'). Deze methode impliceert dat alleen de lasten vermeld worden die in het boekjaar in rekening zijn gebracht.

2) Bestuurskosten

De bestuurskosten bestaan hoofdzakelijk uit de vergoeding voor de leden van de Raad van Toezicht. In de tabel zijn de bedragen exclusief BTW opgenomen.

Toeziethoudende topfunctionarissen (RvT-leden)

In de tabel zijn van de Toeziethoudende topfunctionarissen, de bezoldiging conform de WNT en de lasten van de bezoldiging conform het jaarrekeningrecht (RJ645) weergegeven in één tabel. Huis & Erf wijkt door deze overzichtelijke manier van presenteren, naar haar mening, ten positieve af van de gestelde richtlijn in de RJ645. Deze presentatie is conform de mogelijkheden die de toepassing van de RJ biedt.

Bezoldiging Raad van Toezicht 2015 bedragen x € 1	D. Hermes	W. Kelders	A. Moons	E. Schellekens	D. Lauwen
Functie(s)	Voorzitter	Vice Voorzitter	RvT-lid	RvT-lid	RvT-lid
Duur dienstverband	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging					
Beloning	15.084	10.056	10.056	10.056	10.056
Belastbare onkostenvergoedingen	-	-	-	534	-
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-	-	-
Totaal bezoldiging 2015 conform WNT	15.084	10.056	10.056	10.590	10.056
Toepasselijk WNT-maximum	19.590	13.060	13.060	13.060	13.060
Motivering indien overschrijding 1)	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Totaal kosten 2015 conform RJ645 2)	18.252	12.168	12.168	12.702	12.168
Vergelijkende cijfers 2014 bedragen x € 1					
Bezoldiging	11.171	9.516	8.275	8.275	8.275
Belastbare onkostenvergoeding	0	0	0	25	0
Totaal bezoldiging 2014 conform WNT	11.171	9.516	8.275	8.300	8.275
Totaal premies sociale verzekeringen	0	0	0	0	0
Totaal kosten bezoldiging 2014 conform RJ645	13.517	11.514	10.013	10.037	10.013

1) De WNT-norm wordt niet overschreden

2) Conform de richtlijnen van de RJ wordt de bezoldiging berekend inclusief BTW, daar waarde de WNT de bezoldiging exclusief BTW aanmerkt

Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen die in 2015 een bezoldiging boven het toepasselijke WNT-maximum hebben ontvangen, of waarvoor in eerdere jaren een vermelding op grond van de WOPT of de WNT heeft plaatsgevonden of had moeten plaatsvinden (2014: eveneens geen). Er zijn in 2015 geen ontslaguitkeringen (2014: eveneens geen) aan overige functionarissen betaald die op grond van de WNT dienen te worden gerapporteerd.

3) Algemene kosten

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	€	€
Folders, drukwerk en portokosten	57.228	50.562
Juridische bijstand	53.058	137.306
ICT	489.010	523.218
Telefonie	53.331	64.928
Bewonersparticipatie	24.910	27.200
Transformatie- Benchmarkopdracht Raad van Toezicht (a)	1.701.836	-
Overige kosten	480.984	402.141
	<u>2.860.357</u>	<u>1.205.355</u>

- (a) De kosten inzake transformatie-Benchmarkopdracht Raad van Toezicht bestaan uit de kosten inzake de transformatie naar Huis & Erf 2.0. De kosten bestaan hoofdzakelijk uit kosten van vaststellingsovereenkomsten personeel, kosten voor tijdelijke uitbreiding van de capaciteit ten behoeve van de transformatievoorbereidingen en advieskosten op juridisch en organisatorisch niveau.

4) Overige lasten

Administratie kosten vve-beheer	36.486	36.139
Niet te verhalen vervolgingskosten	15.262	13.019
Kosten wasautomaten en drogers	2.227	2.012
Toevoeging voorziening dubieuze debiteuren	65.549	-
Kosten afboeking projecten in pre-fase	619	100.471
Overige lasten	80.545	47.745
	<u>200.688</u>	<u>199.386</u>

6.9.13 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	<u>1.426.166</u>	<u>-809.101</u>
---	------------------	-----------------

Deze post bestaat volledig uit de mutatie van de waardering van het commerciële vastgoed.

6.9.14 Rentebaten

Rentebaten	<u>25.699</u>	<u>279.052</u>
------------	---------------	----------------

De rentebaten worden voornamelijk gevormd door de rentevergoeding op uitstaande liquide middelen (€ 21.000).

6.9.15 Rentelasten

Rentelasten	<u>2.279.554</u>	<u>2.485.435</u>
-------------	------------------	------------------

De rentelasten bestaan uit rente van langlopende financieringen.

6.9.16 Belastingen

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	€	€
De belastingen kunnen als volgt worden gespecificeerd:		
Acute belastingen	-	-
Vrijval belastinglatentie leningen	-28.060	-26.677
Belastinglatentie verliesverrekening	2.135.138	-975.923
Belastinglatentie voorziening onderhoud	-520.749	-39.776
	<u>1.586.329</u>	<u>-1.042.376</u>
<u>Acute belastingen</u>		
Resultaat voor belastingen volgens de jaarrekening:		3.274.946
Bijzondere waardeverminderingen	-4.638.956	
Afschrijvingen	4.744.252	
Tijdelijke verschillen	-1.586.236	
Saneringsheffing	-	
Fiscale verliescompensatie	-1.794.006	
Totaal permanente en tijdelijke verschillen		<u>-3.274.946</u>
Belastbaar bedrag		<u>-</u>
Verschuldigde winstbelasting		<u>-</u>

Het gemiddelde wettelijk belastingtarief bedraagt 25%. De lagere effectieve belastingdruk ad 0% wordt veroorzaakt door het benutten van fiscale verliescompensatie en fiscaal vrijgestelde winstbestanddelen. Dit betreft onder meer verschillen in de verwerking van, afschrijvingen en afwaarderingen van het vastgoed en de verwerking van interest. Het toepasselijke belastingtarief is overeenkomstig vorig jaar.

6.10 Ondertekening van de jaarrekening

Schijndel dd. 12 mei 2016

Directie:

De heer mr. Marcel E.J. Meulen MCD
(directeur-bestuurder)

Raad van Toezicht:

De heer D.J.A.M. Hermes

De heer W.A.C.M. Kelders

Mevrouw J.M.P. Moons

De heer H.J.G.M. Schellekens

De heer D. Lauwen

6.11 Overige gegevens

6.11.1 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Hiervoor wordt verwezen naar de verklaring opgenomen in hoofdstuk 7 van dit jaarverslag.

6.11.2 Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat

In de statuten van de vereniging is de bestemming van het jaarresultaat niet beschreven.

6.11.3 Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2015

De resultaatbestemming is vooruitlopend op en onder voorbehoud van de vaststelling door de Raad van Toezicht reeds in de jaarrekening verwerkt. Het gehele resultaat is toegevoegd aan de overige reserves.

6.11.4 Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2015

De jaarrekening van 2015 is opgesteld door de directeur-bestuurder en vastgesteld door de Raad van Toezicht in de raadsvergadering, gehouden op 12 mei 2016. De Raad van Toezicht heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

6.11.5 Gebeurtenissen na balansdatum

6.11.5.1 Huurwet

Per 1 juli 2015 is de herzieningswet Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting van kracht. Deze wet beoogt het functioneren van woningcorporaties als ondernemingen met een maatschappelijk taak te verbeteren. Naast het effect op de relatie met de externe stakeholders is de herzieningswet ook van invloed op het te voeren beleid van de corporatie. Vanuit de herzieningswet worden restricties gelegd op de activiteiten en het te volgen huurbeleid. De omvang en samenstelling van de vastgoedportefeuille kan beïnvloed worden door de nader te definiëren woningmarktregio's en op basis van het in te dienen splitsingsplan welke beide in 2016 (nader) worden uitgewerkt. Tevens wordt de wijze waarop woningtoewijzingen dient plaats te vinden en de huurprijs die gevraagd kan worden beïnvloed door de herzieningswet.

De Tweede Kamer stemde 9 februari 2016 in met de nieuwe Huurwet. De nieuwe huurwet beoogt het functioneren van de huurmarkt verder te verbeteren. Daartoe worden in de Huurwet een aantal maatregelen uitgewerkt. Op 1 juli 2016 geldt nog de inkomensafhankelijke huurverhoging, de huursombenadering wordt op 1 januari 2017 ingevoerd. Er komt een jaarlijkse inkomenstoets en meer ruimte voor tijdelijke huurcontracten. De Huurwet is daarmee direct van invloed op het te voeren beleid door de corporatie. Vanuit de huurwet worden restricties gelegd op de huurniveaus en toe te passen huurverhogingen. De mogelijke effecten doen zich voor bij het toepassen van het huurbeleid en daar aan gekoppeld de toekomstige vastgoedportefeuille.

Bovenstaande ontwikkelingen kunnen hun weerslag hebben op kasstromen en daarvan afgeleid de waardering van het vastgoed. Omdat de uitwerking door de corporatie van bovenstaande nog nader uitgewerkt dient te worden is het op dit moment nog niet mogelijk om de financiële effecten te kwantificeren.

Naast bovenstaande, zijn er geen gebeurtenissen na balansdatum bekend welke zodanige invloed op de jaarrekening hebben dat deze hier vermeldenswaardig zijn.

6.12 Kengetallen

	2015	2014	2013	2012	2011	2010
A. Aantal verhuureenheden in exploitatie (vhe) ultimo boekjaar:						
1. Woningen en woongebouwen	3.518	3.448	3.451	3.410	3.410	3.399
2. Garages	146	145	136	133	119	118
3. Overige objecten	85	85	79	38	38	38
Totaal aantal verhuureenheden*	3.749	3.678	3.666	3.581	3.567	3.555
<u>Mutaties in het boekjaar</u>						
- in exploitatie nieuwbouw	71	8	84	69	39	29
- gekocht/overgenomen	0	0	0	0	0	0
- terugkoop VOV (in exploitatiename)	2	5	5	0	2	1
- splitsing	1	1	-1	-1	1	1
- verkocht	-3	-2	-3	-50	-24	-52
- gesloopt	0	0	0	-4	-6	0
B. Aantal eenheden verkocht onder voorwaarden met een terugkoopverplichting	356	361	362	364	329	309
C. Totaal verzekerde waarde (x € 1000,-)	387.938	379.219	368.790	358.618	364.356	366.956
D. Totale personeelsbezetting einde boekjaar:						
<u>Voltsijds</u>						
a. Directie	1	1	1	1	0	1
b. Klant & Wonen	19	17	17	17	21	25
c. Vastgoed	14	16	16	16	17	22
d. Financien	6	7	7	5	7	9
e. Staf en ondersteuning	10	12	13	16	16	14
Aantal	50	53	54	55	61	71
Fte (voltsijds bezetting)	44,63	46,88	46,87	47,70	53,74	62,73
E. Verhuur en incasso						
1. Aantal ingeschreven woningzoekenden*	14.822	7.851	7.520	7.566	7.245	6.812
2. Aantal contractbeëindigingen	184	205	223	228	216	252
3. Aantal verhuringen (inclusief nieuwbouw-woningen)	255	207	315	256	234	224
Verhuring sociale woningen volgens de 90% regel						
a. % verhuringen inkomens < € 34.911	96,7%	94,0%	93,9%	97,5%	91,6%	87,0%
b. % verhuringen inkomens > € 34.911	3,3%	6,0%	6,7%	2,5%	8,4%	13,0%

* Vanaf 2015 staan woningzoekenden van Huis & Erf ingeschreven bij daarwilkwonen.nu. In het aantal ingeschreven woningzoekenden zijn ook alle woningzoekenden van St. Joseph, Wovesto en Goed Wonen Liempde opgenomen aangezien zij ook kunnen reageren op woningen in het werkgebied van Huis & Erf.

	2015	2014	2013	2012	2011
4. Woningvoorraad naar huurklasse (in €)					
a. goedkopere woningen met huur tot aantal	<u>403.06</u> 785	<u>389.05</u> 709	<u>374</u> 767	<u>366.37</u> 891	<u>362</u> 872
b. betaalbare woningen met huur van aantal	<u>403/618</u> 2.218	<u>389/597</u> 2.306	<u>374/574</u> 2.333	<u>366/562</u> 2.252	<u>362/555</u> 2.283
c. bereikbare woningen huur tussen aantal	<u>618/710</u> 386	<u>597/699</u> 301	<u>574/681</u> 259	<u>562/665</u> 188	<u>555/653</u> 128
d. duurdere woningen met huur vanaf aantal	<u>710</u> 129	<u>699</u> 132	<u>681</u> 86	<u>665</u> 79	<u>653</u> 72
5. Huurachterstand zittende huurders in %	1,06	0,97	0,85	0,95	0,79
Huurachterstand vertrokken huurders in %	1,58	1,36	1,14	1,02	0,85
6. Huurderving in %	0,94	0,63	0,80	0,51	0,50
F. Financiële ratio's					
1. Solvabiliteit	48,94	43,92	39,03	38,70	31,89
2. Solvabiliteit excl. terugkoopverplichting VOV	59,43	54,35	48,74	48,85	41,82
3. Rentabiliteit eigen vermogen (REV)	4,23	4,37	-1,24	10,34	-1,61
4. Rentabiliteit totaal vermogen (RTV)	3,04	3,08	0,92	5,34	0,98
5. ICR op kasstromen (rentedekkingsratio)	3,17	3,48	2,18	4,01	2,01
6. ICR op zuiver bedrijfsresultaat	3,73	2,57	2,04	3,21	2,28
7. DSCR op kasstromen (WSW)	1,87	1,69	1,67	2,76	1,45
8. DSCR op zuiver bedrijfsresultaat (2% aflossingsfictie)	2,29	1,84	1,53	2,28	1,63
9. Loan to Value	36,96	43,66	44,93	55,96	46,12
G. Onderhoud					
1. Dagelijks- en mutatie-onderhoud p/vhe	229	229	282	343	482
2. Planmatig (en vraaggestuurd) onderhoud p/vhe	889	925	879	608	841
H. Balans en winst- en verliesrekening (x € 1.000)					
1. Eigen vermogen	114.897	94.124	82.981	81.886	53.627
2. Langlopende leningen (excl. VOV)	67.895	70.364	66.845	77.913	53.025
3. Bedrijfslasten (excl. waardering en afschrijving)	15.489	14.666	17.757	15.033	13.659
4. Bedrijfsresultaat	4.103	8.167	4.928	11.077	2.567-
5. Jaarresultaat	4.861	4.109	1.029-	8.465	864-
I. Balans en winst- en verliesrekening per verhuureenheid (in euro's)					
1. Eigen vermogen	30.647	25.591	22.635	22.867	15.034
2. Langlopende leningen (excl. VOV)	18.110	19.131	18.234	21.757	14.865
3. Bedrijfslasten (excl. waardering en afschrijving)	4.131	3.988	4.844	4.198	3.829
4. Bedrijfsresultaat	1.094	2.220	1.344	3.093	720-
5. Jaarresultaat	1.297	1.117	281-	2.364	242-

6.13 Toelichting bij de kengetallen

Ad A. Aantal verhuureenheden (vhe)

Het begrip verhuureenheden is gedefinieerd als een eenheid die 'zelfstandig' verhuurd kan worden.

Ad B. Aantal eenheden verkocht onder voorwaarden

Dit betreft eenheden welke zijn verkocht met een terugkoopverplichting. De contracten zijn gebaseerd op het 'Koopgarant' principe waarbij sprake is van verleende kortingen op de marktwaarde tussen 10% en 49%.

Ad C. Totaal verzekerde waarde (x € 1.000,--)

Hier wordt de opstalverzekering voor woningen bedoeld.

Ad D. Personeelsbezetting

De gepresenteerde bezetting is de personele bezetting per balansdatum in aantal medewerkers en in voltijdsbezetting

Ad E. Verhuur en incasso

1. Woningzoekenden bij de corporatie. Dit kengetal betreft het aantal bij de woningcorporatie ingeschreven woningzoekenden. Per 2 februari 2015 werkt Huis & Erf met een regionaal woonruimte verdeelsysteem. Vanaf 2015 betreft dit het aantal woningzoekenden bij 'Daar Wil Ik Wonen.'
2. Dit betreft contractbeëindigingen met een einddatum van het contract in het verslagjaar
3. De genoemde inkomensgrens is het in 2015 vastgestelde bedrag van het maximale inkomen wat de primaire doelgroep van de sociale volkshuisvesting per huishouden mag hebben om een woning toegewezen te krijgen door een corporatie. Een corporatie dient minimaal 90% van haar woningen toe te wijzen aan de doelgroep (tot € 38.950) om recht te blijven houden op financieringsachtervang door de overheid.

Ad F. Continuïteit

1/2. Solvabiliteit

Hier wordt het aandeel van het eigen vermogen in het totale vermogen berekend, uitgedrukt in een getal. In formule: eigen vermogen/totaal vermogen.

3. Rentabiliteit van het eigen vermogen (REV)

De rentabiliteit van het eigen vermogen wordt berekend als het quotiënt van het jaarresultaat en het eigen vermogen. In formule: (jaarresultaat / eigen vermogen) x 100%

4. Rentabiliteit van het totale vermogen (RTV)

De rentabiliteit van het totale vermogen wordt het jaarresultaat voor aftrek van betaalde en/of verschuldigde interest uitgedrukt in een percentage van het totale vermogen (= balanstotaal). In formule: (jaarresultaat voor aftrek van interest op vreemd vermogen/totaal vermogen). x 100%

5. Rentedekkingsratio op kasstromen (ICR)

Deze berekening van de rentedekkingsratio wordt bepaald door de operationele kasstromen + rente-ontvangsten te delen door de rente-uitgaven.

6. Rentedekkingsratio op bedrijfsresultaat (ICR)

Deze berekening van de rentedekkingsratio wordt bepaald door het jaarresultaat te corrigeren met verkopen, waarderingsresultaten en afschrijvingen en vervolgens te delen door de rentelasten

7/8. DSCR op kasstromen

DSCR staat voor Debt Service Coverage Ratio en geeft aan in hoeverre de corporatie de rente en aflossing kan betalen uit de operationele kasstromen. In de berekening is voor 2015 en 2014 aansluiting gezocht bij de systematiek zoals die wordt toegepast door het WSW. In de berekening van eerdere jaren is rekening gehouden met een aflossingsfictie van 2%.

9. Loan to value

Loan to value meet de lange termijn verdien capaciteit van de voorraad woningen ten opzichte van het vreemd vermogen. Met andere woorden, de Loan to value beoordeelt of de toekomstige huurinkomsten minus de operationele uitgaven (bedrijfswaarde) voldoende zijn om de huidige schulden af te betalen.

Ad F. Onderhoud

1. Dagelijks- en mutatie onderhoud per vhe

Hieronder zijn opgenomen: alle lasten die betrekking hebben op zowel het jaarlijks als het niet-jaarlijks terugkerend normaal onderhoud zoals dagelijks, klachten-, mutatie-, installatie- en overig onderhoud.

2. Planmatig en vraag gestuurd onderhoud per verhuureenheid.

Hieronder zijn opgenomen: alle lasten die betrekking hebben op het structurele planmatige onderhoud van de woning.

7 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant



Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: het bestuur en de raad van toezicht van Bouwvereniging Huis & Erf

Verklaring betreffende de jaarrekening

Wij hebben de in dit verslag opgenomen jaarrekening 2015 van Bouwvereniging Huis & Erf te Schijndel gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de balans per 31 december 2015 en de winst-en-verliesrekening over 2015 met de toelichting, waarin zijn opgenomen een overzicht van de grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

In artikel 127, tweede lid, van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 is bepaald dat het Besluit beheer sociale-huursector (Bbsh) tot 1 januari van het eerstvolgende verslagjaar na inwerkingtreding van de Woningwet van toepassing blijft voor de jaarrekening, het jaarverslag, het volkshuisvestingsverslag en het onderzoeken en beoordelen van die verslagen door de accountant. Dit betekent dat voor verslagjaar 2015 het Bbsh zijn kracht heeft behouden voor deze onderwerpen.

Verantwoordelijkheid van het bestuur

Het bestuur van de toegelaten instelling is verantwoordelijk voor het opmaken van de jaarrekening die het vermogen en het resultaat getrouw dient weer te geven in overeenstemming met de bepalingen inzake de jaarrekening als opgenomen in artikel 26, eerste lid, van het Bbsh, de bepalingen bij en krachtens de Wet Normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving, alsmede voor het opstellen van het jaarverslag in overeenstemming met de bepalingen inzake het jaarverslag als opgenomen in artikel 26, eerste lid, van het Bbsh. Het bestuur van de toegelaten instelling is voorts verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing als het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten.

Verantwoordelijkheid van de accountant

Onze verantwoordelijkheid is het geven van een oordeel over de jaarrekening op basis van onze controle. Wij hebben onze controle verricht in overeenstemming met Nederlands recht, waaronder de Nederlandse controlestandaarden, het Controleprotocol WNT, en het controleprotocol in rubriek A van bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instelling volkshuisvesting 2015. Dit vereist dat wij voldoen aan de voor ons geldende ethische voorschriften en dat wij onze controle zodanig plannen en uitvoeren dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat.

Een controle omvat het uitvoeren van werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening. De geselecteerde werkzaamheden zijn afhankelijk van de door de accountant toegepaste oordeelsvorming, met inbegrip van het inschatten van de risico's dat de jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten.

Ref.: e0380020

PricewaterhouseCoopers Accountants N.V., Flight Forum 840, 5657 DV Eindhoven, Postbus 6365,
5600 HJ Eindhoven
T: 088 792 00 40, F: 088 792 94 13, www.pwc.nl

'PwC' is het merk waaronder PricewaterhouseCoopers Accountants N.V. (KvK 34180285), PricewaterhouseCoopers Belastingadviseurs N.V. (KvK 34180284), PricewaterhouseCoopers Advisory N.V. (KvK 34180287), PricewaterhouseCoopers Compliance Services B.V. (KvK 51414406), PricewaterhouseCoopers Pensions, Actuarial & Insurance Services B.V. (KvK 54226368), PricewaterhouseCoopers B.V. (KvK 34180289) en andere vennootschappen handelen en diensten verlenen. Op deze diensten zijn algemene voorwaarden van toepassing, waarin onder meer aansprakelijkheidsvoorwaarden zijn opgenomen. Op leveringen aan deze vennootschappen zijn algemene inkoopvoorwaarden van toepassing. Op www.pwc.nl treft u meer informatie over deze vennootschappen, waaronder deze algemene (inkoop)voorwaarden die ook zijn gedeponneerd bij de Kamer van Koophandel te Amsterdam.



Bij het maken van deze risico-inschattingen neemt de accountant de interne beheersing in aanmerking die relevant is voor het opmaken van de jaarrekening en voor het getrouwe beeld daarvan, gericht op het opzetten van controlewerkzaamheden die passend zijn in de omstandigheden. Deze risico-inschattingen hebben echter niet tot doel een oordeel tot uitdrukking te brengen over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling. Een controle omvat tevens het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en van de redelijkheid van de door het bestuur van de toegelaten instelling gemaakte schattingen, alsmede een evaluatie van het algehele beeld van de jaarrekening.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is om een onderbouwing voor ons oordeel te bieden.

Oordeel

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Bouwvereniging Huis & Erf per 31 december 2015 en van het resultaat over 2015 in overeenstemming met artikel 26, eerste lid, van het Bbsh, de bepalingen bij en krachtens de WNT en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

Verklaring betreffende overige bij of krachtens de wet gestelde eisen

Ingevolge artikel 28, onderdeel b, van het Bbsh, voor wat betreft het in dit artikel genoemde jaarverslag, melden wij dat ons geen tekortkomingen zijn gebleken naar aanleiding van het onderzoek of het jaarverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, overeenkomstig de van toepassing zijnde bepalingen van titel 9 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek is opgesteld, en of de in artikel 2: 392 lid 1 onder g, van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek bedoelde gegevens zijn toegevoegd. Tevens vermelden wij dat het jaarverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, verenigbaar is met de jaarrekening zoals vereist in artikel 391, vierde lid, van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek.

Eindhoven, 20 mei 2016
PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.

Origineel getekend door A.J.M. Vercammen RA

