

Huis & Erf

Jaarverslag 2016

Opgesteld door: Huis & Erf - Versie 1.0, januari 2017

- 1 Bestuursverslag
- 2 Volkhuisvestingsverslag
- 3 Governance-verlag
- 4 Jaarrekening
- 5 Verantwoording WNT
- 6 Controleverklaring accountant



Inhoud

1	BESTUURSVERSLAG	6
1.1	Voorwoord	6
1.2	Organisatie	7
	1.2.1 Missie	7
	1.2.2 Visie	7
	1.2.3 Kernwaarden	8
1.3	Het jaar 2016 in vogelvlucht	9
	1.3.1 Maatschappelijke waarde	9
	1.3.2 Vastgoedwaarde	9
	1.3.3 Vermogenswaarde	9
	1.3.4 Organisatiewaarde	12
1.4	Vooruitblik 2017	14
	1.4.1 Veranderende wetgeving	14
	1.4.2 Verandering van stakeholders	14
	1.4.3 Fusievoorbereidingen intentieovereenkomst juridische fusie Wovesto	14
	1.4.4 Vernieuwing van digitale dienstverlening	14
	1.4.5 Visitatie	14
	1.4.6 Ondernemingsplan	14
2	VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG	15
2.1	Maatschappelijke waarde	15
	2.1.1 Beschikbaarheid	15
	2.1.2 Betaalbaarheid	19
	2.1.3 Kwaliteit en leefbaarheid	21
	2.1.4 Samenwerking met maatschappelijke stakeholders	27
2.2	Vastgoedwaarde	28
	2.2.1 Direct rendement	28
	2.2.2 Investerings	32
2.3	Organisatie waarde	37
	2.3.1 De Vereniging	37
	2.3.2 De werkorganisatie	38
	2.3.3 Kwaliteit dienstverlening en bedrijfsvoering	40
	2.3.4 Intern risico beheersings- en controle systemen	43
	2.3.5 Informatisering en Automatisering	49
2.4	Vermogenswaarde	50
	2.4.1 Continuïteit naar de toekomst	50
	2.4.2 Solvabiliteit-Liquiditeitsratio's-Dekkingsratio's	50
	2.4.3 Financiële risico's	53
	2.4.4 Toezichthouders en financiers	53
	2.4.5 Treasury	54
	2.4.6 Netto bedrijfslasten	56

2.4.7	Splitsing van activiteiten naar DAEB en niet DAEB	56
3	GOVERNANCE-VERSLAG	58
3.1	Bericht van de voorzitter van de Raad van Toezicht	58
3.1.1	Benchmark	58
3.1.2	Woningwet	58
3.1.3	Intentieverklaring juridische fusie	58
3.1.4	Bestuurlijke situatie	59
3.2	Toezicht in 2016	59
3.2.1	Verslag toezichtstaken Raad van Toezicht	59
3.2.2	Vergadering Raad van Toezicht	60
3.2.3	Vergaderingen commissies	60
3.2.4	Algemene leden vergadering	61
3.3	Interne organisatie bestuurlijk	62
3.3.1	Samenstelling bestuur	62
3.3.2	Nevenactiviteiten bestuur	62
3.3.3	Tegenstrijdige belangen bestuur	62
3.3.4	Permanente educatie bestuur	62
3.3.5	Bezoldiging bestuur	62
3.3.6	Bijzonderheden binnen het verslagjaar	63
3.4	Interne organisatie van het toezicht	64
3.4.1	Samenstelling Raad van Toezicht	64
3.4.2	Rooster van aftreden Raad van Toezicht	65
3.4.3	Bezondiging leden van de Raad van Toezicht	65
3.5	Kwaliteitsborging intern toezicht	65
3.5.1	Tegenstrijdige belangen	65
3.5.2	Onafhankelijkheid en nevenactiviteiten	65
3.5.3	Permanente educatie Raad van Toezicht	66
3.5.4	Evaluatie	66
3.5.5	Informatie inwinnen extern, intern en in overleg met belanghouders	66
3.5.6	Naleving corporate governance principes	67
3.5.7	Verklaring	67
4	JAARREKENING	68
4.1	Jaarrekening	68
4.2	Winst- en verliesrekening 2016 (functioneel)	70
4.3	Kasstroomoverzicht 2016	71
4.4	Algemene toelichting	72
4.4.1	Algemeen	72
4.4.2	Consolidatievrijstelling	72
4.4.3	Schattingen en onzekerheden	72
4.4.4	Stelselwijzigingen	72

	4.4.5 Presentatiewijziging	75
4.5	Grondslag voor waardering van activa en passiva	76
	4.5.1 Regelgeving	76
	4.5.2 Vergelijking met voorgaand jaar	76
	4.5.3 Verwerking verplichtingen	76
	4.5.4 Materiële vaste activa	76
	4.5.5 Financiële vaste activa	85
	4.5.6 Voorraden	86
	4.5.7 Vorderingen	86
	4.5.8 Liquide middelen	86
	4.5.9 Vermogen	86
	4.5.10 Herwaarderingsreserve	86
	4.5.11 Voorzieningen	87
	4.5.12 Kortlopende schulden	88
4.6	Grondslagen voor bepaling van het resultaat	89
	4.6.1 Algemeen	89
	4.6.2 Bedrijfsopbrengsten	89
	4.6.3 Bedrijfslasten	90
	4.6.4 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	92
	4.6.5 Belastingen	92
4.7	Grondslagen voor het kasstroomoverzicht	93
4.8	Toelichting op de balans	94
	4.8.1 Materiële vaste activa	94
	4.8.2 Financiële vaste activa	97
	4.8.3 Voorraden	98
	4.8.4 Vorderingen	98
	4.8.5 Liquide middelen	99
	4.8.6 Vermogen	100
	4.8.7 Voorzieningen	101
	4.8.8 Langlopende schulden	102
	4.8.9 Kortlopende schulden	103
	4.8.10 Niet in de balans opgenomen rechten, verplichtingen en risico's	104
	4.8.11 Verbonden partijen	105
4.9	Toelichting op de winst- en verliesrekening (functioneel)	106
	4.9.1 Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	106
	4.9.2 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	107
	4.9.3 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	108
	4.9.4 Netto resultaat overige activiteiten	108
	4.9.5 Leefbaarheid	109
	4.9.6 Saldo financiële baten en lasten	109
	4.9.7 Belastingen	110
	4.9.8 Resultaat deelnemingen	110

1 Bestuursverslag

2016 was een jaar van verandering

Huis & Erf wil voor haar doelgroepen betaalbare woningen beschikbaar kunnen blijven houden.

1.1 Voorwoord

De corporatiesector bevindt zich in een periode waarin door toezichthouders, de politiek en de maatschappij de eis gesteld wordt om veel scherper te sturen op focus van de werkzaamheden (betaalbare woningen voor de doelgroep), minder taken en het optimaliseren van de bedrijfsefficiëntie. Corporaties worden opgedragen om de verantwoordelijkheid te nemen om het maatschappelijk vermogen wat hen is toegekomen, nog optimaler en gericht aan de sociaal volkshuisvestelijke doelen te besteden. Ook Huis & Erf neemt op het onderdeel van de bedrijfsvoering haar maatschappelijke verantwoordelijkheid om te voldoen aan de nieuwe wetgeving. Huis & Erf wil voor haar doelgroepen betaalbare woningen beschikbaar kunnen blijven houden.

2016 was een jaar van verandering. In 2016 veranderde Huis & Erf naar een proces-gestuurde organisatie. Een transformatie, zoals deze reorganisatie intern is gaan heten, bedoeld om de klant beter van dienst te kunnen zijn en iedere euro zo ongeschonden mogelijk naar haar einddoel te begeleiden: goede, duurzame en betaalbare woningen voor huurders en woningzoekenden die specifiek op ons zijn aangewezen. Hiertoe is in 2016 de organisatie opnieuw ingericht om een kostenarmere bedrijfsvoering te realiseren. Dit leidt in 2016 en vooral vanaf 2017 tot een flinke kostendaling in de netto bedrijfslasten.



Verandering vond ook plaats bij onder meer onze externe toezichthouders. Zo is het Centraal Fonds niet meer. Daarvoor in de plaats is gekomen de Autoriteit woningcorporaties. Verder heeft de bouwvereniging haar statuten en reglementen gewijzigd. De activawaardering verandert in 2016 van bedrijfswaarde naar marktwaarde en de administratie krijgt een herinrichting als gevolg van de scheiding DAEB/ niet-DAEB waarvoor Huis & Erf in 2015 en 2016 de voorbereidingen heeft getroffen. Ook overlegstructuren veranderden van bilaterale overleggen tussen gemeente en Huis & Erf of ZHV (onze huurdersbelangenorganisatie) en Huis & Erf naar formelere tripartite-overleggen met alle drie de partijen gelijktijdig aan tafel.

Hierdoor kwamen we in 2016 als corporatie nog intensiever in samenspraak met de gemeenten en de huurdersbelangenorganisatie.

Gelukkig is niet alles veranderd. We hebben ons, als Huis & Erf, ook in 2016 ingezet om, samen met de vertegenwoordiging van onze huurders en gemeenten, goede prestatieafspraken te maken in het belang van de volkshuisvesting.

Ook hebben we ons best gedaan om gedurende al deze veranderingen onze dienstverlening op peil te houden. In 2016 behaalde Huis & Erf het KWH label voor dienstverlening, wat we intern ervaren als een beloning voor de waardering van onze klantgerichtheid.

1.2 Organisatie

De missie en visie van Huis & Erf vormen de leidraad voor de keuzes die de corporatie maakt over de manier waarop zij haar middelen inzet.

1.2.1 Missie

"Huurders en woningzoekenden, die specifiek op ons aangewezen zijn, kunnen een beroep op ons doen. Wij stellen ons ten doel hen, met hart voor wonen en hard op de bedrijfsvoering, een goede, duurzame en betaalbare woning te bieden en doen dit op klantgerichte en maatschappij-gedreven wijze. Onze organisatie is daarvoor efficiënt ingericht, met kwalitatieve medewerkers. Waar nodig werken we samen met partners".

1.2.2 Visie

Hart voor de woning

Wij hebben goede en betaalbare woningen voor de mensen die op ons aangewezen zijn. Vooral voor degenen die dit het hardst nodig hebben. We kiezen bewust om te investeren in het verduurzamen van de woningen. Het treffen van energiebesparende maatregelen biedt de volgende generaties een betere wereld. Maar ook scheelt het de huidige huurder in de portemonnee. Zo leveren we een bijdrage aan het beheersen van de woonlasten van onze klanten.

Deze deelvisie is vertaald in de volgende organisatiedoelen: **beschikbaarheid, betaalbaarheid, alsmede kwaliteit, duurzaamheid, investeringen en verbeteringen.**

Hart voor de klant

We laten onze diensten zoveel mogelijk aansluiten bij de wensen van onze klanten. We stellen onze klant centraal en anticiperen op ontwikkelingen. Dat doen we binnen onze organisatie-mogelijkheden. We willen meer van onze klanten weten, de mening van de klant telt. We gaan klanten opzoeken en doen dat op een klantgerichte wijze. We luisteren goed naar onze klanten en stimuleren ontmoeting en samenwerking. We stimuleren participatie van klanten waar dat mogelijk is.

Deze deelvisie is vertaald in de volgende organisatiedoelen: **kwaliteit en professionele randvoorwaarden.**

Hart voor de maatschappij

We gaan ook samen met anderen aan de slag. We zoeken nadrukkelijker samenwerking met lokale overheden en andere maatschappelijke organisaties. Daarbij bewaken we onze verantwoordelijkheden en kiezen wij onze rol bewust. Door de kracht van elke partij in te zetten, creëren we meerwaarde. Als het gaat om sociale aspecten in een buurt, wijk of dorp, willen we signaleren, meepraten en doorverwijzen.

Elke partij doet waar hij goed in is. Zo kunnen we optimaal profiteren van ieders kwaliteiten en werken we samen in het belang van de gemeenschap.

Deze deelvisie is vertaald in de volgende organisatiedoelen: **kwaliteit en professionele randvoorwaarden.**

Hart voor onze bedrijfsvoering

Wij hebben onze organisatie efficiënt ingericht. Onze werkprocessen zijn sober en slank ingericht tegen zo laag mogelijke kosten. Daarmee blijft er zoveel mogelijk geld over voor het uitvoeren van onze primaire taken. Het werk wordt uitgevoerd door professionele medewerkers die het werkerrein van de volkshuisvesting goed kennen en professionele opdrachtgevers zijn voor derden. Zo realiseren we een toekomstbestendige bedrijfsvoering met hart voor de maatschappelijke opgave.

Deze deelvisie is vertaald in de volgende organisatiedoelen: **rendement, continuïteit, kwaliteit en professionele randvoorwaarden.**

1.2.3 Kernwaarden

Bij de identiteit van de maatschappij gedreven en klantgerichte organisatie gaat Huis & Erf uit van drie kernwaarden. Huis & Erf wil herkend worden als organisatie waarvoor Trots, Realisme en Samen heel herkenbaar is.



Trots geeft uiting aan het weten waar we voor staan, onze verantwoordelijkheid kennen. Huis & Erf laat zich zien als een stevige organisatie, die richting klant, partners en maatschappij helder maakt wat haar plannen zijn. Wij doen ertoe en communiceren open en transparant over onze ambitie en doelen. Maar we zijn ook trots op de bijdrage die Huis & Erf, samen met haar partners, levert voor haar klanten en de maatschappij.

Realisme blijkt uit onze gestelde ambitie en doelen. Wij kennen onze opgave voor de komende jaren en weten hoe we daarop anticiperen. Daarmee maken we waar wat we zeggen.

Samen vanwege de open houding tussen collega's, naar onze klanten en samenwerkingspartners. Als maatschappelijke organisatie zijn wij ervan doordrongen dat we elkaar nodig hebben om te scoren!



1.3 Het jaar 2016 in vogelvlucht

1.3.1 Maatschappelijke waarde

Huis en Erf is er voor huurders en woningzoekenden, die qua inkomen voor het wonen aangewezen zijn op de sociale huursector. De focus ligt op het transparant maken en houden van de maatschappelijke meerwaarde. Huis & Erf zorgt voor voldoende beschikbare en betaalbare woningen van een goede kwaliteit in een leefbare omgeving. Dit vormt de maatschappelijke waarde van Huis & Erf.

De beschikbaarheid van de woningen van Huis & Erf stond in 2016 onder druk, mede door de huisvesting van een groter aantal statushouders dan in voorgaande jaren. Huis & Erf heeft waar mogelijk ingezet op het vergroten van het woningaanbod met als doel de wachttijd voor de reguliere woningzoekende zo min mogelijk op te laten lopen. Het vergroten van het aanbod is onder andere tot stand gekomen door de pilot doorstroming voor senioren en het toevoegen van extra tijdelijke nieuwbouw woningen.

Uit een onderzoek van Atrivé in 2015 bleek dat de betaalbaarheid van de woningen van Huis & Erf onder druk stond, daarnaast nam ook passend toewijzen zijn intreden. In 2015 heeft Huis & Erf haar huurbeleid aangepast en dit heeft als resultaat dat in 2016 73% van de vrijkomende woningen zijn aangeboden onder de aftoppingsgrenzen.

De woningen van Huis & Erf zijn van goede kwaliteit en wat betreft de energiebesparende maatregelen ligt de corporatie op schema om in 2020 te voldoen aan de afspraken van het Convenant Energiebesparing Huursector. Bovendien heeft Huis & Erf zich ingezet op het gebied van sociale problematiek en bewonersparticipatie.

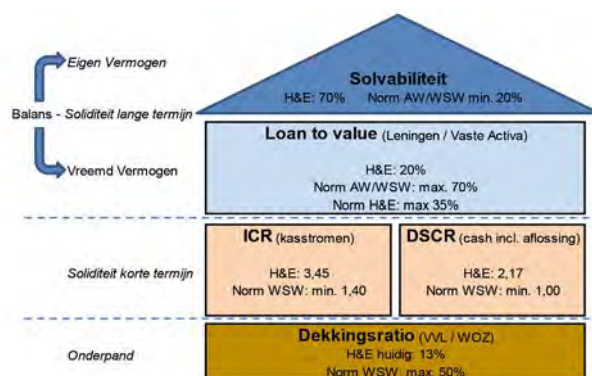
1.3.2 Vastgoedwaarde

Voor de Vastgoedwaarde is de focus gelegen op het zo efficiënt mogelijk exploiteren van het vastgoed. Uitgangspunt is het vertalen van de maatschappelijke ontwikkelingen in de portfoliostrategie. Van belang is het verzorgen van de strategische marktkennis op het aandachtsgebied en in staat zijn dit te vertalen naar mogelijkheden voor de organisatie.

In 2016 heeft Huis & Erf haar wensportefeuille geactualiseerd. In haar kerngebied, Schijndel en Sint-Michielsgestel is een uitbreiding van de voorraad nodig om te voorzien aan de toekomstige vraag naar sociale huurwoningen. In 2016 heeft Huis & Erf 6 Heijmans One woningen opgeleverd in Schijndel, 8 nieuwbouw woningen in Sint-Michielsgestel, 13 in de gemeente Vught en een project met 42 sociale huurwoningen gestart in Schijndel waarbij oplevering voorzien wordt in 2017. Daarnaast heeft Huis & Erf ook in 2016 onderhoud en verbeteringen aan haar woningbezit uitgevoerd om de kwaliteit te waarborgen.

1.3.3 Vermogenswaarde

De kerndoelstelling van het onderwerp vermogenswaarde draait om het borgen van de bedrijfsmatige continuïteit op korte en lange termijn. Hiertoe stuurt Huis & Erf op vaste liquiditeits- en vermogensratio's.

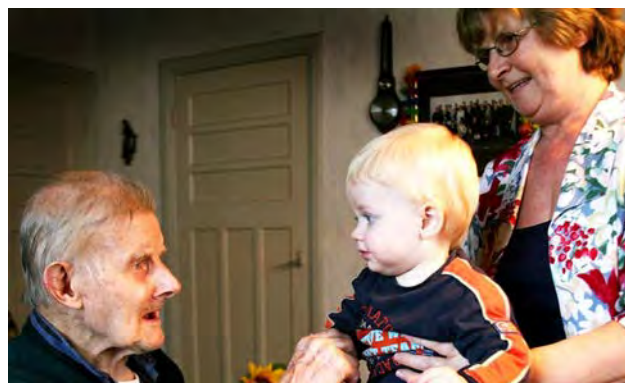


In 2016 is vanuit de verplichting in de Woningwet door Huis & Erf het Financieel Reglement opgesteld, waarin de financiële randvoorwaarden van de bedrijfsvoering nogmaals duidelijk zijn vastgelegd. De financiële randvoorwaarden (kpi's) van Huis & Erf sluiten grotendeels aan bij de gebruikelijke financiële ratio's in de sector. Dit met een extra risicobuffer op de minimale onder- of boven grenzen. Huis & Erf voldoet zowel in het verslagjaar als in het meerjarenperspectief ruimschoots aan zowel de eigen interne grenzen als ook aan de externe grenzen zoals bepaald door de toezichthouders AW/ILT en het WSW. In onderstaand huis worden deze ratio's ultimo 2016 gepresenteerd.

Stelselwijziging: de waardering op marktwaarde in verhuurde staat

In de jaarrekening van 2016 is het conform de voorschriften vanuit de Woningwet verplicht om het vastgoed te waarderen tegen marktwaarde in verhuurde staat. Daar waar dit tot en met 2015 gebeurde tegen bedrijfswaarde. Deze wezenlijke waarderingwijziging maakt dat ten behoeve van de jaarrekening van 2016 een stelselwijziging is doorgevoerd om tot de nieuwe vastgoedwaardering over te kunnen gaan. Hier wordt in het onderdeel van de jaarrekening uitvoerig bij stil gestaan. Tevens wordt de genoemde bedrijfswaarde nog steeds toegelicht bij de waardering van het vastgoed.

Met deze waarderingwijziging ontstaat er een substantiële verandering in de balanswaarde van het vastgoed. Daar waar voorheen werd gewaardeerd tegen de contante waarde van de toekomstige ontvangsten en uitgaven (bedrijfswaarde), wordt in de marktwaarde uitgegaan



van de ingeschatte verkoopwaarde op de markt met de wetenschap dat de woning beklemd is met een huurcontract (marktwaarde in verhuurde staat). De nieuwe marktwaarde maakt dat de waarde van het vastgoed eind 2015 middels de stelselwijziging muteert van € 184 miljoen naar een marktwaarde van € 340 miljoen per 1 januari 2016. Wat vervolgens resulteert in een mutatie van het eigen vermogen eind 2015 van € 115 miljoen naar € 270 miljoen per 1 januari 2016. Dit terwijl er feitelijk niets is veranderd in de bedrijfsvoering en de financiële middelen. Er verandert niets aan de jaarlijkse inkomsten en uitgaven. De wijziging is vooral een wijziging van de waarde op papier. Dit als gevolg van een manier van waarderen die vooral meer aansluit bij de waardering van vastgoed door commerciële partijen.

Doordat Huis & Erf haar woningvoorraad niet optimaal financieel uitpand, maar de woningen beleidsmatig beschikbaar en betaalbaar houdt voor de doelgroep, wordt € 182.750.000 bestempeld als maatschappelijk ingezet vermogen (marktwaarde -/- bedrijfswaarde). Beleidsmatig zette Huis & Erf per eind 2016 hiermee het vermogen voor € 98.028.000 in ten behoeve van het beschikbaar houden van de woningvoorraad (marktwaarde met beklemming -/- bedrijfswaarde).

Datum	Waarde tegen bedrijfswaarde vastgoed in exploitatie		Marktwaarde in verhuurde staat vastgoed in exploitatie		Marktwaarde in verhuurde staat met beleidsmatige beklemming	
	Totaal	Eenheid	totaal	Eenheid	Totaal	Eenheid
01-01-2016	€ 181.814.000	€ 48.163	€ 340.162.000	€ 90.109	€ 258.928.000	€ 68.590
31-12-2016	€ 182.792.000	€ 48.309	€ 365.542.000	€ 96.832	€ 280.820.000	€ 74.389



Immers de woningen worden in bezit gehouden en niet verkocht tegen de waarde die ze potentieel kunnen opbrengen. Tevens is als gevolg van het huurbeleid per eind 2016 € 84.722.000 ingezet om de woningvoorraad betaalbaar te houden voor de doelgroep (marktwaarde +/- marktwaarde met beklemming). Dit als gevolg van het feit dat de woningen tegen een sociaal maatschappelijke prijs worden verhuurd in plaats van tegen een optimale markthuur. Hiermee zetten we het beschikbare vermogen in voor de meest primaire kerntaak van de corporatie: het beschikbaar en betaalbaar houden de woningen, voor de mensen die hierin niet zelf kunnen voorzien.

Ongeacht de methode van waardering en de implicaties van de beleidsmatige keuzes blijft Huis & Erf haar financiële bedrijfsvoering met name sturen op een gezonde situatie in de inkomsten en uitgaven (kasstromen).

Jaarresultaat 2016

In 2016 is een positief financieel jaarresultaat behaald van € 26.264.000. Hierin is opgenomen een positief waarderingseffect op het vastgoedbezit van € 18.854.000. De effecten van de stelselwijziging zijn rechtstreeks verwerkt in het eigen vermogen per 1 januari 2015 en daarmee niet opgenomen in het jaarresultaat.

Vanaf 2016 zijn corporaties verplicht om de in de Woningwet voorgeschreven functionele winst- en verliesrekening toe te passen. Daar waar het gros van de corporaties en zo ook Huis & Erf, tot en met 2015 het categoriale model gebruikte.

In het functionele model worden lasten geclassificeerd op basis van hun functie als onderdeel van de verhuur, exploitatie- of beheerkosten. In de categoriale indeling werden de lasten samengevoegd naar hun aard. (bijvoorbeeld afschrijvingen, onderhoudskosten, personeelskosten, bedrijfskosten), en worden niet verder gespreid over verschillende functies binnen de organisatie. Beide modellen leiden tot hetzelfde jaarresultaat. In de jaarrekening (hoofdstuk 4) zijn tevens de vergelijkende cijfers over 2015 opgenomen conform het functionele model.

Het operationeel netto resultaat op de exploitatie is € 8.544.000. Dit resultaat is in vergelijking met 2015 (€ 6.831.000) sterk verbeterd door de eerste effecten van lagere bedrijfslasten als gevolg van de reorganisatie. Ook de toename van de huuropbrengst heeft hier met € 563.000 aan bijgedragen. Het netto verkoopresultaat van +/-€ 133.000 kent ten opzichte van 2015 geen grote verschillen. Dit geldt ook voor het resultaat uit overige activiteiten van € 82.000. De uitgaven aan leefbaarheid zijn in 2016 € 699.000 en vooral ten gevolge van een herziene en duidelijkere toerekening van organisatie- en personeelskosten hoger dan in 2015. Het saldo van financiële baten en lasten (rentelasten) is ten opzichte van 2015 in 2016 met € 73.000 licht toegenomen naar +/-€ 2.327.000 wat vooral een resultante is van het additioneel aantrekken van een nieuwe lening.

In de toelichting van de winst- en verliesrekening in hoofdstuk 4.9 wordt het resultaat over 2016 nader uiteengezet.

1.3.4 Organisatiewaarde

Vanuit de organisatiewaarde ligt de nadruk op het behalen en borgen van kwalitatieve processturing, met focus op klantgerichtheid en dienstverlening. Hierbij is Huis & Erf flexibel in organisatie en uitvoering, en wil zich te allen tijde kunnen verantwoorden op kostenniveau, intrinsieke governance en compliant zowel intern als extern.

Een slankere organisatie

Om tot een verantwoord kostenniveau van de bedrijfsvoering te komen is eind 2015 een reorganisatie ingezet die in 2016 zijn beslag heeft gekregen. Een procesgericht organisatie is ingericht met minder personeel dan voorheen. De personele formatie liep van begin 2015 (46,9 fte) met 11,6 fte's terug tot 35,3 fte's eind 2016. Als gevolg van met name de reductie van de personele werkorganisatie weet Huis & Erf in 2016 en vooral naar de toekomst toe tot een flinke kostenreductie te komen. Dit om wat betreft de kosten per woning meer in lijn te komen met het gemiddelde van de sectorbenchmark.

Het implementeren van de nieuwe Woningwet

Om compliant te zijn aan de Woningwet en het BTIV zijn de statuten en reglementen gewijzigd, is de organisatie voorbereid op de waardering tegen marktaandeel en de administratieve scheiding van DAEB/ niet-DAEB. Tevens is de planning & control-cyclus verkort ten behoeve van jaarrekening- en begrotingscyclus, die in de toekomst op een eerder moment in het jaar gereed dient te zijn.

Huis & Erf heeft daarnaast het reglement sloop en ingrijpende verbeteringen opnieuw vastgesteld en heeft besloten hoe om te gaan met een mogelijke aanvraag voor de ontwikkeling van een wooncoöperatie. In 2016 is tevens het vanuit de Woningwet verplichte Reglement Financieel Beheer en Beleid opgezet. Dit reglement is een bundel geworden die vooral bestaat uit documenten welke reeds waren opgenomen in het vigerende Toezicht- en Toetsingskader van Huis & Erf. Dit Financieel Reglement is in 2016 van goedkeuring voorzien van de Autoriteit Woningcorporaties/ILT.

Prestatie afspraken

Huis & Erf voerde in 2016, conform de uitgangspunten van de herziene Woningwet, met de gemeenten Schijndel en Sint-Michielsgestel en de Zelfstandige Huurders Vereniging (ZHV), op reguliere basis zogeheten tripartite-overleggen over de gezamenlijke volkshuisvestelijke opgave. In deze tripartite overleggen is de voortgang van de prestatieafspraken over 2016 gemonitord, heeft Huis & Erf haar bod (bijdragen aan de volkshuisvesting) toegelicht en zijn de prestatieafspraken voor 2017 tot stand gekomen. Voor de gemeenten Sint-Michielsgestel en Schijndel zijn voor 2017 prestatieafspraken gemaakt, ondertekend door de drie partijen, zijnde de huurdersvereniging, de gemeente en Huis & Erf. Met de gemeente Vught, is in verband met het zeer geringe aantal woningen van Huis & Erf in de gemeente, afgesproken niet tot formele prestatieafspraken over te gaan.

In Sint-Michielsgestel zijn voor 2016 drie concrete afspraken gemaakt op de thema's huisvesting statushouders, betaalbaarheid en leefbaarheid. Huis & Erf heeft op alle drie de thema's in 2016 inzet gepleegd en is haar verplichting vanuit de prestatieafspraken nagekomen. Voornamelijk voor het huisvesten van statushouders is veel extra inzet geweest, een groot deel van de vrijkomende woningen is toegewezen aan statushouders. Dit heeft ertoe geleid dat voor 2017 is afgesproken maximaal 1/3 van de vrijkomende woningen met voorrang toe te wijzen, dit om de wachtlijst voor reguliere woningzoekenden niet verder te laten oplopen.

In Schijndel is een set aan prestatieafspraken gemaakt op 5 thema's te weten: betaalbaarheid en beschikbaarheid van de woningvoorraad voor lage inkomensgroepen, samenstelling en kwaliteit van de voorraad, duurzaamheid, woningtoewijzing en huisvesting bijzondere doelgroepen en leefbaarheid. Highlights waren de huisvesting van statushouders, waar extra inzet op is gepleegd, de analyse van de wachtlijst van woningzoekenden gemaakt door Huis & Erf en de inzet ten aanzien van de kanteling van beschermd wonen naar zelfstandig wonen van de cliënten van Reinier van Arkel (GGZ).

Voor 2017 is een concretere set met 12 prestatieafspraken tot stand gekomen over de onderwerpen beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en leefbaarheid.

In 2016 heeft Huis & Erf, evenals in 2015, haar bieding uitgebracht van haar verwachte bijdrage voor de volkshuisvestelijke opgave van de gemeenten in 2017. Het bod is alvorens te zijn uitgebracht, ter advisering voorgelegd aan de ZHV. Het bod is als input gebruikt bij de totstandkoming van de prestatieafspraken 2017.

Samenwerkingsverbanden

Huis & Erf is -omwille van kennisdeling leidend tot efficiency- een aantal samenwerkingsverbanden aangegaan waaronder:

- Klachtenadviescommissie met Wovesto, Area en Sint-Joseph
- Woonruimteverdeling www.daarwilikwonen.nu met Wovesto en Sint-Joseph
- Fiscale samenwerking BergOpwaarts en Woonstichting De Zaligheden
- ICT platform met: Woningbelang, Woonstichting De Zaligheden, woCom, Bergopwaarts en Goed Wonen Gemert.
- Intentieovereenkomst tot fusie/samenwerking met Wovesto

Fusievoorbereidingen intentieovereenkomst juridische fusie Wovesto

Het afgelopen jaar heeft Huis & Erf de nodige bestuurlijke tijd en energie gestoken in het verzorgen van de voorbereidingen voor een mogelijke fusie. Deze voorbereidingen stonden in het teken van afstemming en overleg met belangenhouders waaronder gemeenten, ZHV, Ondernemingsraden en leden en huurders van de vereniging.

Het omgaan met risico's en compliance verplichtingen

In 2016 is gelijk aan voorgaande jaren uitvoerig aandacht gegeven aan de mogelijk risico's die gelopen worden vanuit externe en interne ontwikkeling. Tijdens de reorganisatie, is hieraan aandacht gegeven in de besluitvorming, gedurende de reguliere werkzaamheden, in de tussentijdse interne informatievoorziening en middels scenario-analyses in de begroting op het financieel meerjaren perspectief.



1.4 Vooruitblik 2017

In 2017 zal het thema “verandering” zich continueren onder meer wegens veranderende wetgeving, intenties tot fusie met Wovesto alsmede verdere doorontwikkeling van onze digitale dienstverlening, de uit te laten voeren vierjaarlijkse visitatie en input voor een nieuw ondernemingsplan.

1.4.1 Veranderende wetgeving

2017 volgt 2016 op in het kader van de implementatie van de woningwet, waaronder de daadwerkelijke administratieve scheiding van DAEB en niet-DAEB, de verantwoording op basis van marktwaarde, alsook de implicaties uit de veegwet en amendementen. Wat ook in 2017 nogmaals zal resulteren in hernieuwde wijzingen van de statuten en reglementen.

1.4.2 Verandering van stakeholders

Huis & Erf heeft vanaf 2017 te maken met een gefuseerde gemeente Meierijstad (Schijndel, Sint-Oedenrode en Veghel) waarin prestatieafspraken gemaakt gaan worden samen met de huurdersbelangenverenigingen en andere woningcorporaties (Area, Wovesto en Brabant Wonen).

1.4.3 Fusievoorbereidingen intentieovereenkomst juridische fusie Wovesto

In 2017 zal Huis & Erf, mits de algemene ledenvergadering positief staat ten opzichte van de fusie, verdere voorbereidingen treffen om te komen tot een fusie met collega woningcorporatie Wovesto.

1.4.4 Vernieuwing van digitale dienstverlening

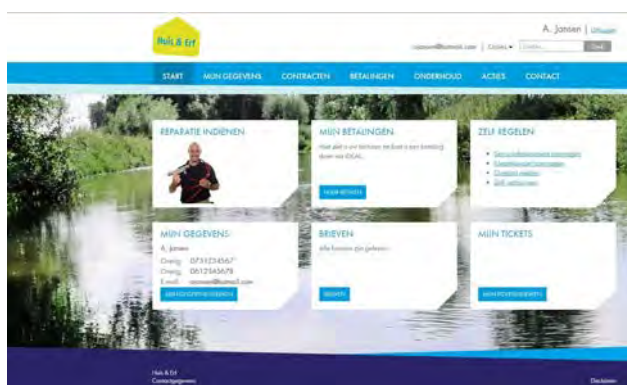
Huis & Erf zal in 2017 haar basisregistratiesysteem moeten vernieuwen in verband met de contractopzegging van de huidige leverancier. Daarbij beoogt Huis & Erf haar digitale dienstverlening waaronder het Klantportaal verder te optimaliseren.

1.4.5 Visitatie

Leden van de Branchevereniging Aedes zijn verplicht om zich één keer per vier jaar te laten visiteren. Woningcorporaties laten deze visitatie uitvoeren om zich te verantwoorden over de keuzes die ze maken en over hun maatschappelijk presteren. De laatste keer is bijna vier jaar geleden vandaar dat we in 2017 een nieuwe visitatie laten uitvoeren.

1.4.6 Ondernemingsplan

Het ondernemingsplan “Hart voor goed wonen” loopt tot en met 2017. In 2017 starten we met de ontwikkeling van een nieuw ondernemingsplan. Belangrijk is dat we inzicht hebben in de voortgang rondom de fusie-intenties met Wovesto en dat onze belangenhouders een stem hebben en meedenken en –praten.



2 Volkshuisvestingsverslag

We weten hoe onze doelgroep zich ontwikkelt

Huis & Erf is er primair voor huurders en woningzoekenden, die qua inkomen voor het wonen aangewezen zijn op de sociale huursector.

2.1 Maatschappelijke waarde

Huis & Erf heeft in haar ondernemingsplan haar missie en visie vastgesteld. Huis & Erf is er primair voor huurders en woningzoekenden, die qua inkomen voor het wonen aangewezen zijn op de sociale huursector. Huis & Erf zorgt voor voldoende beschikbare en betaalbare woningen van een goede kwaliteit in een leefbare omgeving. Dit vormt de maatschappelijke waarde van Huis & Erf.

2.1.1 Beschikbaarheid

Als woningcorporatie voelen wij ons verantwoordelijk om voldoende woningen beschikbaar te hebben voor de sociale doelgroep. We weten hoe deze doelgroep zich de komende jaren ontwikkelt en stemmen daar onze woningvoorraad op af. Bovendien zien we het als onze verantwoordelijkheid om bij te dragen aan woningaanbod voor de doelgroepen senioren, stathouders en mensen met een urgente huisvestingsvraag.

Woningzoekenden

Huis & Erf maakt sinds 2015, samen met woningcorporaties St. Joseph uit Boxtel en Wovesto uit Sint-Oedenrode, deel uit van het woonruimteverdeelsysteem Daarwilikwonen.nu. Eind 2016 stonden er 14762 woningzoekenden ingeschreven, 14% daarvan was in 2016 actief woningzoekend (in 2015 was dit 13%). Dat betekent dat de woningzoekende ten minste één keer heeft gereageerd op het woningaanbod.



De gemiddelde inschrijfduur van alle woningzoekenden was in 2016 76 maanden, actief woningzoekenden staan gemiddeld 43 maanden ingeschreven.

Huis & Erf wil haar doelgroepen beter bedienen. Daarom is, om inzicht te krijgen in de wachtlijst voor een sociale huurwoning, in 2016 een analyse gemaakt van deze wachtlijst van woningzoekenden in Schijndel en Sint-Michielsgestel. De belangrijkste conclusies daarvan zijn:

- Senioren hebben de hoogste slaagkans, maar tevens de langste wachttijd;

- Jongeren hebben de laagste slaagkans, maar relatief de kortste wachttijd;
- Qua huishoudgrootte liggen de slaagkansen en gemiddelde wachttijd dicht bij elkaar. Alleen de 3+ persoonshuishoudens lijken minder lang te hoeven wachten op een geschikte woning.

In 2017 willen we nog een verdiepingsslag maken wat betreft de wachtlijstanalyse. We willen ook inzicht krijgen in de slaagkans van doelgroepen naar inkomen. Daarnaast gaat Huis & Erf kijken hoe lang het daadwerkelijk duurt van het moment dat een woningzoekende actief wordt tot het moment dat hij/zij een woning krijgt toegewezen. In overleg met de ZHV willen we maatregelen inzichtelijk maken om de slaagkans van jongeren te vergroten.

Doelstelling t.a.v. beschikbaarheid	Succesfactor	PI / Norm	2016	Toelichting
Voldoende aanbod om primaire doelgroep te huisvesten	Realiseren samenstelling wensportefeuille	3.750 woningen in 2025	3.559 in 2016	In omvang is in 2016 de woningvoorraad op peil om de doelstelling te behalen
Voldoende aanbod om primaire doelgroep te huisvesten	Realiseren wensportefeuille naar type woning	Egw. 67% App. 33%	Egw. 69% App. 31%	De samenstelling is middels een goede portefeuillestrategie in lijn te brengen met de wensportefeuille
Voldoende aanbod om primaire doelgroep te huisvesten	Realiseren wensportefeuille naar huurprijs	97% prijs < liberalisatie grens	96% prijs < liberalisatie grens	De verdeling voldoet bijna aan de gestelde norm. Middels de huidige strategie en huurprijsbeleid wordt verwacht binnen korte termijn aan deze PI te voldoen

Mutatiegraad

Doelstelling t.a.v. beschikbaarheid	Succesfactor	PI / Norm	2016	Toelichting
Het op peil houden van de mutatiegraad om doorstroming en woning aanbod te bevorderen	Een mutatiegraad in lijn met regionale collega corporaties	> 6%	5,6%	De mutatiegraad wordt niet behaald en ligt fors lager dan het landelijke gemiddelde (8,3% in 2015).

De lage en ten opzichte van 2015 gedaalde mutatiegraad is geen direct resultaat van beleid of handelen van Huis & Erf maar vooral een constatering over het vertoonde verhuisgedrag van onze huurders. Gedurende het jaar is de mutatiegraad in zowel Schijndel als Sint-Michielsgestel toegenomen. Verklaring hiervoor kan zijn dat de koopmarkt is aangetrokken en in de lift zit. Tevens hebben verschillende senioren gebruik gemaakt van de in 2016 ingezette pilot 'doorstroming senioren'.

Onderstaand worden de mutatiegraden in Schijndel en Sint-Michielsgestel over 2016 gepresenteerd (exclusief eenheden bedrijfsmatig, maatschappelijk, zorg of overige niet-woningen):

Gemeente	verhuurtype	Aantal mutaties	Aantal vhe's	Mutatie-grad
Schijndel	Appartement	62	672	9,2%
	Eengezinswoning	72	1.624	4,4%
	Totaal	134	2.296	5,8%
Sint-Michielsgestel	Appartement	28	361	7,8%
	Eengezinswoning	37	908	4,1%
	Totaal	65	1.269	5,1%

Pilot 'doorstroom senioren'

In het kader van huisvesting voor specifieke doelgroepen is in april 2016 gestart met de uitvoering van de pilot om de doorstroom van senioren (leeftijd > 65 jaar) te bevorderen. Senioren die wonen in een eengezinswoning van Huis & Erf kunnen met voorrang en behoud van huurprijs reageren op een geschikte en daarvoor aangemerkte seniorenwoning.

In 2016 hebben er 11 verhuizingen plaatsgevonden. De reacties zijn positief, huurders geven aan dat ze zonder deze pilot nog niet waren verhuisd. Daarop heeft Huis & Erf, in overleg met de Zelfstandige Huurders Vereniging (ZHV) besloten de pilot te verlengen tot 1 juli 2017.

Taakstelling statushouders

Huis & Erf heeft in 2016 haar focus gelegd op het huisvesten van statushouders. De plaatsing van statushouders gebeurt zoveel mogelijk in een evenwichtige verdeling over buurten en wijken. Vanwege de gestegen toestroom van vluchtelingen nam de taakstelling in 2016 ten opzichte van 2015 toe. Door een goede samenwerking met gemeenten en Vluchtelingenwerk is grotendeels aan de taakstelling voldaan.

Doelstelling t.b.v. beschikbaarheid	Succesfactor	PI / Norm	2016	Toelichting
Het realiseren van de taakstelling huisvesting statushouders conform gemaakte afspraken met gemeente Schijndel	Het realiseren van de taakstelling 2016	67 personen	50 personen	75% behaald
Het realiseren van de taakstelling huisvesting statushouders conform gemaakte afspraken met gemeente Sint-Michielsgestel	Het realiseren van de (deel)- taakstelling 2016	42 personen	42 personen	100% behaald

In Schijndel en Sint Michielsgestel zijn 26% respectievelijk 71% van de mutatiewoningen in de categorie om passend toe te wijzen (excl. seniorenwoningen) aangeboden aan de gemeente t.b.v. huisvesting van statushouders. De afgelopen periode zijn met name alleenstaanden gehuisvest met een lopende aanvraag voor gezinshereniging.

Extra nieuwbouw en tijdelijke woonvormen zijn gerealiseerd in 2016. Tevens is in samenwerking met de gemeenten en Vluchtelingenwerk kamerverhuur opgestart.

Huis & Erf heeft met de gemeenten afspraken gemaakt over de huisvesting van statushouders:

Realisatie taakstelling huisvesting statushouders	Schijndel	Sint-Michielsgestel
Restant taakstelling 2015	7	14
(deel)Taakstelling 2016*	60	28
Gehuisveste statushouders	-50	-42
Restant (deel)taakstelling 2016	17	0
Restant (deel)taakstelling 2016	21 woningen	23 woningen

In Sint-Michielsgestel huisvest Huis & Erf (2/3e deel) samen met woningcorporatie Kleine Meierij (1/3e deel) statushouders. Door de schaarste aan huurwoningen in Sint-Michielsgestel heeft de gemeente een beroep gedaan op zorginstelling Kentalis om in gebouw Martha statushouders tijdelijk onder te brengen. Hierdoor is de taakstelling in 2016 behaald en zijn door de woningcorporaties minder statushouders in reguliere huurwoningen gehuisvest.

Woningzoekenden met urgentie

Als inwoners in een woonnoodsituatie verkeren, kunnen zij in aanmerking komen voor urgentie. Zij krijgen dan bij hoge uitzondering voorrang op andere woningzoekenden. De aanvragen worden beoordeeld binnen de urgentiecommissie van DaarWillkWonen.

Doelstelling beschikbaarheid t.a.v. urgenties	Succesfactor	PI / Norm	2016	Toelichting
Voldoende en tijdige beschikbaarheid urgente woningzoekenden met sociale urgentie	Voldoende en tijdige beschikbaarheid urgente woningzoekenden met medische urgentie	100%, < 6 maanden	100%, in 9 weken	Metingen zijn gestart vanaf de tweede helft van 2016
Voldoende en tijdige beschikbaarheid urgente woningzoekenden met medische urgentie	Korte, duidelijke, effectieve interne procedure	100%, < 6 maanden	100%, in 8 weken	Metingen zijn gestart vanaf de tweede helft van 2016

Het totaal aantal aangevraagde en toegekende urgenties in 2016 is als volgt:

Reden urgentie	Aanvragen	Verkregen	Doel doorlooptijd	Geaccepteerd
Sociaal	15	12	6 maanden	9
Medische	4	3	6 maanden	7,5 week (gebaseerd op 2)

2.1.2 Betaalbaarheid

Huis & Erf is er voor de doelgroep met een bruto jaarinkomen tot € 35.739 (prijsspeil 2016), dat is onze primaire doelgroep. Aan deze doelgroep wordt jaarlijks ten minste 90% van de vrijkomende woningen toegewezen. Alleen bij uitzondering wordt gebruik gemaakt van de mogelijkheid om woningen toe te wijzen aan de doelgroep met een inkomen boven € 35.739 (prijsspeil 2016).

In 2015 paste Huis & Erf haar huurprijsbeleid bij nieuwe verhuur aan, mede door de nieuwe wettelijke regels omtrent passend toewijzen. Dit heeft ervoor gezorgd dat meer huurwoningen aan meest betaalbare huurcategorie is toegevoegd. Dus meer woningen zijn beschikbaar gekomen voor de laagste inkomens. Door het nieuwe huurbeleid is Huis & Erf erin geslaagd de gemiddelde aanvangshuur te verlagen. In 2016 werden alle vrijkomende sociale huurwoningen van Huis & Erf toegewezen volgens de nieuwe wettelijke regels van passend toewijzen. Dit betekent dat woningzoekenden alleen een huurwoning krijgen aangeboden als de huurprijs van de woning past bij de huishoudsamenstelling en het huishoudinkomen. Deze maatregel zorgt ervoor dat huishoudens met de laagste inkomens niet in te dure woning gaan wonen.

Doelstelling verhuringen aan primaire doelgroep	Succesfactor	PI / Norm	2016	Toelichting
Betaalbaarheid: Het toewijzen van woningen conform BTIV regels omtrent inkomenstoetsing	Duidelijk beleid en kwalitatieve toetsing	< 90% onder inkomensgrens	93,80%	H&E voldoet aan gestelde regels en normstelling
Passendheid: Het toewijzen van woningen conform BTIV regels omtrent passend toewijzen	Duidelijk beleid en kwalitatieve toetsing	< 95%, conform passendheid-criteria BTIV	100%	H&E voldoet aan gestelde regels en normstelling



Passend toewijzen

Als verplichting uit het BTIV dient Huis & Erf aan nieuwe huurtoeslaggerechtigde huurders een woning passend toe te wijzen. Dit dient voor minimaal 95% van die toewijzingen te gebeuren.

Type doelgroep, welke getoetst dient te worden conform passend toewijzen	Totaal toewijzingen	Binnen passend toewijzen	Passend toegewezen	Percentage passend toegewezen
1-2 persoons huishouden (statushouder)	38	38	38	100%
Meerpersoonshuishouden (statushouder)	5	5	5	100%
1-persoons huishouden	79	47	47	100%
2-persoons huishouden	21	10	10	100%
Meerpersoonshuishouden	22	15	15	100%
1-persoons huishouden AOW-gerechtigd	24	19	19	100%
2-persoons huishouden AOW-gerechtigd	22	17	17	100%
Subtotaal aantal passend toe te wijzen	211	151	151	100%
Norm (ondergrens)				95%

In 2016 gold 72% van het totaal aantal toewijzingen als passend toegewezen. Dit ten opzichte 66% landelijk (benchmarkjaar 2015). Hiervan is 100% daadwerkelijk passend toegewezen. Huis & Erf had ten opzichte van landelijk een meer dan gemiddeld aantal woningen beschikbaar om passend toe te wijzen aan de primaire doelgroep met recht op huurtoeslag.

Verhuringen naar huurprijscategorie en huishoudsamenstelling

Nieuwe verhuringen 2016			Schijndel, Sint Michielsgestel en Vught				totaal
			<= kwaliteitskortingsgrens € 409,92	> kwaliteitskortingsgrens <= laagste aftoppingsgrens € 409,92 - € 586,68	> laagste aftoppingsgrens <= liberalisatiegrens € 586,68 - 710,68	> liberalisatiegrens >€ 710,68	
Eenpersoonshuishoudens							
eenpersoons < 65 jaar	< inkomensgrens	€ 22.100	41	42	0	0	83
eenpersoons < 65 jaar	> inkomensgrens	€ 22.100	0	1	31	0	32
eenpersoons ouderen (> 65 jaar)	< inkomensgrens	€ 22.100	7	12	0	0	19
eenpersoons ouderen (> 65 jaar)	> inkomensgrens	€ 22.100	1	0	4	1	6
totaal eenpersoons			49	55	35	1	140
Tweepersoonshuishoudens							
tweepersoons < 65 jaar	< inkomensgrens	€ 30.000	3	9	0	0	12
tweepersoons < 65 jaar	> inkomensgrens	€ 30.000	0	0	11	1	12
tweepersoons ouderen > 65 jaar	< inkomensgrens	€ 30.050	6	11	0	4	21
tweepersoons ouderen > 65 jaar	> inkomensgrens	€ 30.050	1	0	4	0	5
totaal tweepersoons			10	20	15	5	50
Drie- en meerpersoonshuishoudens							
meerpersoons < 65	< inkomensgrens	€ 30.000	0	21	0	0	21
meerpersoons < 65	> inkomensgrens	€ 30.000	0	0	7	1	8
meerpersoons ouderen > 65 jaar	< inkomensgrens	€ 30.050	0	0	0	0	0
meerpersoons ouderen > 65 jaar	> inkomensgrens	€ 30.050	0	0	0	0	0
totaal meerpersoons			0	21	7	1	29
Totaal			59	96	57	7	219

Tabel: Verantwoording verhuringen conform BTIV.

2.1.3 Kwaliteit en leefbaarheid

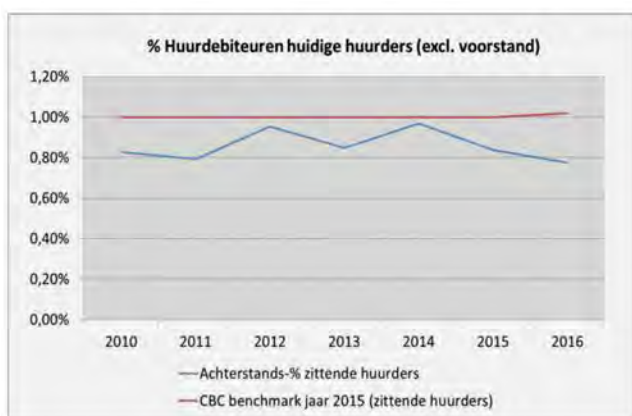
Leefbaarheid wordt door Huis & Erf onderverdeeld in twee hoofdtaken. Te weten:

- Incasso
- Sociale problematiek en participatie

Incasso

Sinds juli 2016 wordt gewerkt volgens een nieuwe werkwijze met betrekking tot incasso. Het grootste verschil met de werkwijze daarvoor is dat het zwaartepunt ligt bij team Financiën en een strakkere opvolging van termijnen wordt gehanteerd. Het incassoteam heeft twee wekelijks overleg om een goede opvolging te kunnen waarborgen.

Doelstelling t.a.v. incasso	Succesfactor	PI / Norm	2016	Toelichting
Het voorkomen van onnodig verlies van huuropbrengsten als gevolg van wanbetaling of oninbaarheid	Duidelijk beleid en strikte opvolging	< 1% huur achterstand	0,78%	H&E voldoet aan gestelde norm, heeft de achterstand te ruggedrongen t.o.v. 2015.
Het voorkomen van onnodig verlies van huuropbrengsten als gevolg van wanbetaling of oninbaarheid	Maatwerk beleid en strikte opvolging	Afhandeling traject < maanden	onbekend	H&E start in 2017 met de meting.

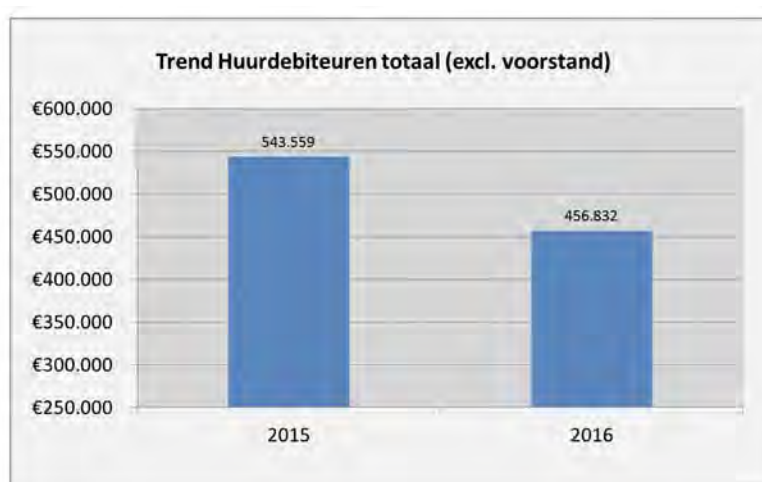


In de landelijke benchmark wordt onderscheid gemaakt tussen zittende en vertrokken huurders. Om de vergelijking goed te kunnen maken, wordt deze als belangrijke referentie gebruikt. De kans achterstallige betalingen te kunnen innen is doorgaans het grootst bij zittende huurders.

Het merendeel van de huurders (83%) betaalt per automatisch incasso (in 2015 77%). 9% van de huurders maakt gebruik van acceptgiro's (in 2015 20%) en de overig resterende 8% van de betaling komt via overige kanalen binnen (in 2015 3%). Dit laatste kan zijn via bijvoorbeeld de Intergemeentelijke Sociale Dienst of de gerechtsdeurwaarder. Huis & Erf stuurt actief op automatisch incasseren. Uiterlijk verdwijnen per 1 januari 2019 landelijk de papieren acceptgiro's. In 2016 hebben we dan ook actie ondernomen om nog meer huurders via een automatisch incasso te laten betalen.

In de regel draagt automatische incasso ook bij aan het voorkomen van huurachterstanden.

De huurachterstand in 2016 was 0,78% van de bruto jaarhuur (inclusief servicekosten) en exclusief de achterstanden van vertrokken huurders. Ten opzichte van 2015 is dit een daling van 12%. In de landelijke benchmark van corporaties is het gemiddelde in Nederland 1,02%. In onderstaand overzicht is de trend van achterstanden van zittende- en vertrokken huurders in euro's weergegeven. In de huurachterstanden van vertrokken huurders zijn ook de doorbelaste kosten van mutatieonderhoud opgenomen.



In onderstaande tabel is het aantal bijzondere dossiers per einde 2016 opgenomen. In 2016 zijn op 5 adressen 10 ontruimingën aangezegd waarvan daadwerkelijk 2 ontruimingën zijn doorgezet. De deurwaardersdossiers zijn op te splitsen naar 39 dossiers van zittende huurders en 69 dossiers van vertrokken huurders.

Dossiers huurachterstanden	Aantal	In Euro's
Deurwaardersdossiers	108	€ 261.961
Betalingsregelingen regulier	68	€ 54.869
Waarvan betalingsregelingen Leefbaarheid	9	
Aanzegging tot ontruiming	10	
Totaal aantal woningen ontruimd	2	

Sociale problematiek en participatie

Alle meldingen van sociale problematiek worden in behandeling genomen. Daarbij wordt uitgegaan van de eigen verantwoordelijkheid van de huurder bij het oplossen van problemen en de interventie zo minimaal mogelijk te houden. Er wordt onderscheid gemaakt in lichte en zware (multi-problem en/of zeer intensieve) cases. Huis & Erf werkt intensief samen met haar netwerkpartners. In de praktijk blijkt dat de uitvoering van het tuinbeleid (huurders aanspreken en handhaven op onverzorgde tuinen) een belangrijke bron is van het signaleren van sociale problematiek.

Opvolging van dossiers	Sociale melding type zwaar	Sociale melding type licht
Opvolging door netwerkpartners	23	25
Dossier via tuinbeleid	4	40
Totaal	27	65

Het betreft hier afgeronde dossiers. Los daarvan zijn er ook continu circa 18 dossiers met zware problematiek en 28 dossiers met lichte problematiek in behandeling.

Doelstelling leefbaarheid	Succesfactor	PI / Norm	2016	Toelichting
Projecten worden uitgevoerd binnen het gestelde budget	Jaarplan en budget bewaking	< € 95.000	€ 35.384	H&E blijft in 2016 binnen het budget. En heeft de concreet voorzien werkzaamheden uitgevoerd (excl. personeelslasten).
Gemiddelde kosten van leefbaarheid per woning blijven binnen gestelde norm in het BTIV	Monitoring van de kosten	< € 126,25	€ 104,14	H&E leefbaarheid per woning voldoet aan gestelde norm.

In 2016 is het leefbaarheidsbeleid aangescherpt om enkel nog de activiteiten op leefbaarheid te ontplooiën die aansluiten bij de Woningwet en het BTIV.

We werken met projectformats voor de grotere leefbaarheidsprojecten. Daarin worden o.a. beoogde doelstellingen, inzet en resultaten geregistreerd. Enkele voorbeelden van participatieprojecten in 2016 zijn:

Sint-Michiëlsgestel: met wijkmakelaar en enkele sociaal wijkteamleden is een wijkscan gedaan. Daaruit is besloten om de Regentenbuurt specifieke aandacht te geven op gebied van leefbaarheid. Hieruit zijn verschillende buurtactiviteiten voortgekomen.

Schijndel: Er hebben verkennende gesprekken plaatsgevonden met de Woon service zones en Welzijn de Meierij in het kader van het project

“van binnen naar buiten”. Doel is om elkaar te versterken op het gebied van leefbaarheidsprojecten met een gezamenlijke doelgroep. Er is uitvoering gegeven aan het beleid gezamenlijke ruimten in complexen.

Daarnaast gaan we maandelijks in kleine samenstelling de wijken in om hun aandachtspunten te delen en informatie op te halen. Vanuit team Leefbaarheid worden bijdragen geleverd aan een aantal evenementen die de leefbaarheid binnen een wijk of buurt vergroten. Het initiatief ligt in eerste instantie en zo veel mogelijk bij de huurders.

In 2017 gaan we extra aandacht besteden aan het meetbaar maken van de resultaten van leefbaarheid, waaronder klanttevredenheid. Een meer gedetailleerde uitwerking daarvan zal in 2017 plaatsvinden.



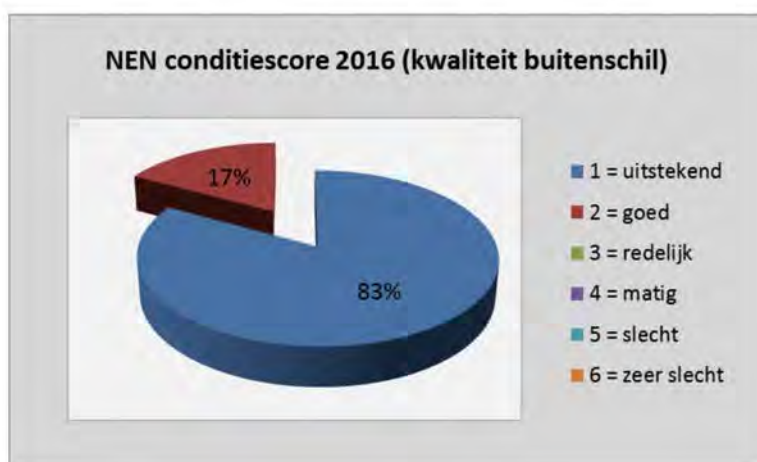
Kwaliteit van de woningen

Huis & Erf streeft er naar om de onderhoudskwaliteit te borgen. Dit is niet alleen gebaseerd vanuit de eigen inzichten in de kwaliteit van het bezit, maar ook vanuit een objectieve kwaliteitsmeting op het bezit. Daartoe is in 2016 besloten om structureel het woningbezit op de kwaliteit conform NEN2767 te laten meten.

Doelstelling t.a.v. kwaliteit van de woningen	Succesfactor	PI / Norm	2016	Toelichting
De kwaliteit van het woningbezit wordt objectief beoordeeld in 2016	Meting uitvoeren door bureau	100% gemeten	20%	In relatie tot de kosten en de te behalen metingsresultaten is gekozen om elk jaar met een dwarsdoorsnede 20% van de woningen op te nemen (780 opnames in 2016).
Onderhoudsstaat buitenschil op orde conform norm / doelstelling	Kwalitatieve meting in combinatie met onderhoudsprogramma	Nog geen interne norm vastgesteld	1,6	Kwaliteitsscore gaat van 1 (uitstekend) tot 6 (zeer slecht). Het opgenomen bezit scoort met 1,6 ruimschoots boven de 3 (3 staat voor redelijk).

Op basis van de in 2016 geobjectiveerde conditiemetingen (1/5e deel per jaar), kan een objectieve weergave van de kwaliteit van het woningbezit gepresenteerd worden per eind 2016. Onderstaande grafiek staat de score-verdeling van de 780 uitgevoerde NEN-conditiemetingen.

In 2017 wordt deze werkwijze doorgezet, waarbij ingezet wordt op een sterker verband tussen de objectieve kwaliteitsmetingen en het onderhoudsprogramma.



Duurzaamheid

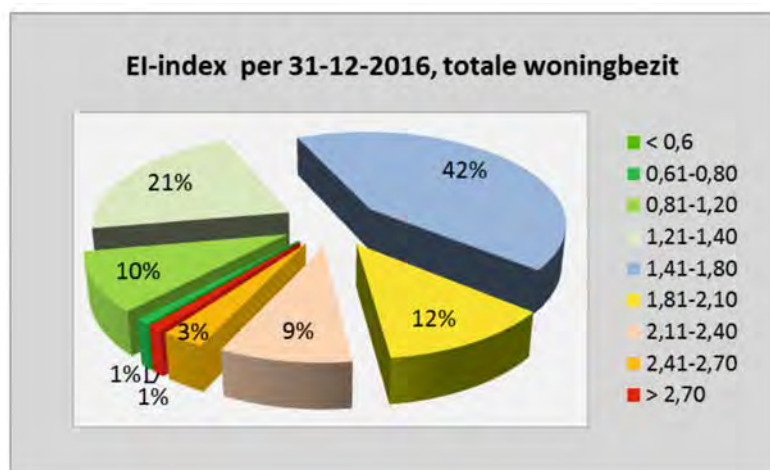
Net als veel collega-corporaties investeert Huis & Erf in verduurzaming van het woningbezit. Dit met het oog op het milieu en met het vervolgeffect om als gevolg van lager energieverbruik de woonlasten te verlagen. Huis & Erf heeft zich aangesloten bij het Energieconvenant dat sector breed is afgesproken.

Doelstelling t.a.v. duurzaamheid	Succesfactor	PI / Norm	2016	Toelichting
EI-index (energie-index) van maximaal 1,40 in 2020	Uitvoeren investeringsprogramma (o.a. zonnepanelen, isolatie)	< 1,40	1,61	H&E ligt op schema om doel te bereiken in 2020.

Om de doelstelling van gemiddeld EI \leq 1,40 te bereiken zijn, vanaf 2013, 7 jaar uitgetrokken. Op basis van een gelijke voortgang per jaar, dient eind 2016 het bezit gemiddeld een EI-score te hebben van 1,635. Met een feitelijke index van 1,61 ligt Huis & Erf licht voor op dit schema. Daar waar mogelijk wordt een energetische verbetering deels doorberekend in de huurprijs. Het streefhuurbeleid met de maximale absolute huurgrenzen prevaleren echter boven de huurverhoging als gevolg van energetische investeringen.

Om de energetische doelstelling te bereiken is in 2016 voor € 730.000 aan investeringen in zonnepanelen en isolerende maatregelen gepleegd. Dit betroffen werkzaamheden voor 150 woningen waarbij zonnepanelen zijn geplaatst en 109 woningen die een verbetering hebben gekregen op de isolatie van de woning. Tevens zijn op 4 complexen ten behoeve van de collectieve voorzieningen zonnepanelen geplaatst.

De energetische investeringen tot en met 2016 resulteren in onderstaande stand per eind 2016.



2.1.4 Samenwerking met maatschappelijke stakeholders

Zelfstandige huurdersvereniging

Huis & Erf is conform Overlegwet in gesprek met de Zelfstandige Huurdersvereniging (ZHV). De ZHV vertegenwoordigt de huurders van Huis & Erf. Om de participatie van haar huurders, vertegenwoordigd door de ZHV, te borgen voeren we regelmatig overleg met de ZHV. In 2016 is in twee overlevormen overleg gevoerd met de ZHV, te weten het bestuurlijke overleg en het overleg bewonerscommissies en dienstverlening.

Gemeenten

In 2016 heeft op bestuurlijk niveau tripartite overleg plaatsgevonden met de gemeenten. Deze tripartite overleggen hebben geleid tot het maken van prestatie afspraken met de gemeente Schijndel, Sint-Michielsgestel en de ZHV.

Bewonerscommissies

In 9 complexen van Huis & Erf is een bewonerscommissie. Minimaal twee keer per jaar heeft team leefbaarheid overleg met de commissies en tussentijds indien nodig. Bij complexen waarbij geen bewonerscommissie actief is, worden bij grotere vragen op het gebied van leefbaarheid, enquêtes gehouden of bewonersavonden georganiseerd.

Sociaal wijkteam

In zowel Schijndel als Sint-Michielsgestel zijn sociale wijkteams actief. Vaak worden cases van Huis & Erf ingebracht, wanneer tijdens huisbezoeken zorgwekkende situaties zijn aangetroffen. Op die momenten wordt het sociaal (wijk)team ingeschakeld en vindt overdracht van zaken plaats waarna hulpverlening ingeschakeld kan worden. Eén keer per 6 weken is overleg. Uitwisseling van informatie vindt plaats op basis van een convenant.

Zorginstellingen

Met een aantal zorginstellingen heeft ook in 2016 overleg plaatsgevonden. Een bijzondere situatie deed zich voor toen zorginstelling Reinier van Arkel de huur opzegde van een zorgcomplex in

Schijndel. Vervolgens is er intensief overleg gepleegd met gemeente, Reinier van Arkel en de vertegenwoordigers van de bewoners van het zorgcomplex. Dit om de kanteling van beschermd wonen naar zelfstandig wonen zo goed als mogelijk vorm te geven. In 2017 wordt dit proces naar verwachting afgerond.

WWZI

Eens in de 6 weken is er stuurgroep overleg over gemeentebrede ontwikkelingen op het gebied van wonen, welzijn, zorg en inkomen. Ook in 2016 heeft Huis & Erf hier actief aan deelgenomen. Andere partijen die deelnemen zijn gemeente, thuiszorg, en zorginstellingen.

Seniorenraad Schijndel

In 2016 heeft eveneens overleg plaatsgevonden met de Seniorenraad uit Schijndel. Zij hebben in 2016 een woonwensenonderzoek onder ouderen uitgevoerd en zijn bij senioren langs geweest voor woonscans. Huis & Erf is met de Seniorenraad in gesprek om een vervolg te geven aan de woonscans en de resultaten van het woonwensenonderzoek.

Huurders maatschappelijk vastgoed

In 2016 heeft een overleg plaatsgevonden met de huurders van de het maatschappelijke vastgoed, het gaat om twee partijen. Er is gesproken over de verbetering van de samenwerking. Dit zal in 2017 een vervolg krijgen.





2.2 Vastgoedwaarde

Het beschikbare vastgoed is de randvoorwaarde voor het kunnen huisvesten van de sociale doelgroep. Voor de vastgoedwaarde is de focus gelegen op het zo efficiënt mogelijk exploiteren van het vastgoed. Dit zodat de resterende middelen zoveel als mogelijk geïnvesteerd kunnen worden in benodigde huisvesting voor de primaire doelgroep. Het verhuren van een kwalitatieve woning waarbij de woonlasten laag zijn, staat daarbij voorop. Zo beziet Huis & Erf de waarde van het vastgoed.

2.2.1 Direct rendement

Vanuit het financieel oogpunt nemen we onze investeringsbeslissingen vanuit een minimale rendementseis. Dit minimaal rendement beoogt de continuïteit op lange termijn te borgen en is opgebouwd vanuit de lasten van het eigen vermogen en de lasten van vreemd vermogen. Door het minimaal rendement op deze zogenoemde “weighted average cost of capital” (WACC) te baseren, kan Huis & Erf in het heden en in de toekomst blijven investeren om haar volkshuisvestelijke taken en verplichtingen voor de lange termijn na te komen. Hiertoe is in 2016 intern het Financieel Reglement opgesteld (Reglement Financieel Beheer en Beleid, aldus de Woningwet).

Dit reglement zet de kaders en voorwaarden uiteen waarbinnen besluiten worden genomen met financieel strekkende gevolgen. Het reglement is tevens goedgekeurd door de Autoriteit Woningcorporaties.

Sinds 2015 wordt deze minimale rendementseis toegepast op projectinvesteringen zijnde nieuwbouw en herstructurering. In 2016 is ook ingezet om vanuit assetmanagement financieel gezien dezelfde benadering te hanteren voor de exploitatie van de reeds verhuurde woningvoorraad. In 2017 wordt hierop doorgepakt.

Opbrengsten uit verhuur

Een belangrijk onderdeel van het rendement en de investeringsmogelijkheden van Huis & Erf wordt bepaald door de te ontvangen huren. De huur is de belangrijkste opbrengstpost om onderhoud te plegen, de dienstverlening op peil te houden, rente over leningen te betalen en te blijven investeren in een betaalbare en beschikbare woningvoorraad voor de toekomst. Toch kiest Huis & Erf ervoor om de mogelijkheden om de huren te verhogen niet volledig in te zetten. Dit indachtig de kerntaak van de corporatie om voldoende woningen beschikbaar en betaalbaar te houden voor de primaire doelgroep.

In onderstaande tabel zijn de huurverhogingen van 2014, 2015 en 2016 weergegeven.

Inkomens categorie*	Huurverhoging 2016	Wettelijk toegestaan 2016	Huurverhoging 2015	Wettelijk toegestaan 2015	Huurverhoging 2014	Wettelijk toegestaan 2014
< € 34.678	0,60%	2,10%	1,00%	2,50%	3,75%	4,00%
Tussen € 34.678 en € 44.360	1,60%	2,60%	1,50%	3,00%	4,50%	4,50%
> € 44.360	4,60%	4,60%	4,00%	5,00%	6,50%	6,50%
Niet-DAEB	0,60%	n.v.t.	5,00%	n.v.t.	2,50%	n.v.t.

* a.d.h.v. inkomenscategorieën huurverhoging 2016

In 2016 heeft Huis & Erf de huren voor haar primaire doelgroep met inflatie verhoogd. Om goedkoop scheefwonen tegen te gaan, zijn de huren van de hoogste inkomenscategorie met het maximaal toegestane percentage verhoogd. Voor de middeninkomens is een gematigd percentage aangehouden. De niet-DAEB woningen hebben veelal reeds een huurprijs die passend is bij de woning, daarom is ervoor gekozen deze huren ook enkel met inflatie te verhogen. In 2017 zal Huis & Erf voor de primaire doelgroep wederom een inflatie op de volgende huurverhoging hanteren.

In 2016 hebben 43 huishoudens bezwaar gemaakt tegen de inkomensafhankelijke huurverhoging. Van deze 43 bezwaren waren er 32 gegrond, waarbij het huurverhogingspercentage is aangepast.

Huurderving

Doelstelling t.a.v. huurderving	Succesfactor	PI / Norm	2016	Toelichting
Het voorkomen van derving op huuropbrengsten als gevolg van marktfictie of leegstand als gevolg van inefficiënte procesvoering.	Een effectief en efficiënt mutatieproces en vroegtijdig inzicht in de verhuurbaarheid.	< 1% huurderving	0,93%	H&E voldoet aan gestelde norm huurderving en heeft tevens de marktfictie in het duurdere huursegment in 2015 en 2016 verbeterd.

Het percentage huurderving als gevolg van leegstand bedraagt in 2016 gemiddeld 0,93% (in 2015 0,94%). Dit percentage valt binnen de intern gestelde norm van maximaal 1%, welke is gebaseerd op de landelijke benchmark 2014 van corporaties. De meest recente benchmark landelijk van 2015 toont een dervingpercentage van 0,96%.

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. Bij een aantal appartementencomplexen waar een bewonerscommissie actief is, heeft Huis & Erf in 2016 overlegd over de onderhoudsprogramma's, zodat deze zo goed als mogelijk afgestemd zijn op de wensen van bewoners. In vier appartementencomplexen zijn gemeenschappelijke huiskamers aanwezig. In 2016 heeft Huis & Erf haar nieuwe beleid ten aanzien van de huiskamers afgestemd met de huurdersvereniging en betrokken bewonerscommissies.

Onderhoud van het bezit

Doelstelling t.a.v. het gemiddelde kosten van onderhoud.	Succesfactor	PI / Norm	2016	Toelichting
Huis & Erf heeft zichzelf een onderhoudsnorm opgelegd die de kosten van onderhoud de komende jaren licht laat dalen.	Scherpe uitbesteding en jaarlijks kritische beoordeling van het te begroten onderhoudsprogramma	< € 1.317 per woning	€ 1.348 per woning	De lichte overschrijding van de norm per woning komt in 2016 volledig voort uit extra planmatig en mutatie- onderhoud bij mutaties en enkele projecten uit 2015 die begin 2016 zijn afgerond.
Een goed dienstverleningsscore op klanttevredenheid in het onderhoudsproces	Klantgerichte benadering en monitoren en verbeteren op basis van meetresultaten KWH	> 7,0 KWH score	> 8,0 KWH score	



De onderhoudsnorm per verhuureenheid is voor 2016 vastgesteld op € 1.317. De doelstelling voor de jaren 2017 tot en met 2019 is om de onderhoudsnorm door middel van kostenreductie stapsgewijs te verlagen naar € 1.171 (prijspeil 2016). Deze doelstelling is in de meerjaren onderhoudsbegroting doorgevoerd. De onderhoudswerkzaamheden in 2016 zijn als volgt te specificeren.

Onderhoud	Begroting	Realisatie 2016
Dagelijks onderhoud	€ 1.081.000	€ 1.001.756
Mutatie onderhoud bij mutatie	€ 169.000	€ 177.076
Planmatig en overig bij mutatie	€ 377.306	€ 638.886
Planmatig onderhoud:		
- Schilderwerk	€ 894.501	€ 796.481
- Installatie	€ 255.592	€ 320.237
- Dak en gevel	€ 264.786	€ 215.986
- Overig	€ 1.679.815	€ 1.695.814
Totaal	€ 4.572.000	€ 4.707.937

In het onderhoud is voor € 138.300 aan uren van de eigen onderhoudsdienst verantwoord. De overschrijding "planmatig en overig bij mutatie" is het gevolg van meer verstrekte opdrachten binnen het mutatie-onderhoud. Deze overschrijding is (deels) in het "planmatig onderhoud overig" gecompenseerd door minder opdrachten te verstrekken in het planmatig onderhoud. In de praktijk betekent dit dat er meer keukens, badkamers en toiletten bij mutatie zijn vernieuwd en minder bij planmatig onderhoud.

De klanttevredenheid op het onderhoudswerk wordt continu door het onafhankelijke KWH gemeten. Per kwartaal heeft Huis & Erf inzicht in de klanttevredenheid op het dagelijks onderhoud. Huis & Erf scoort zowel in 2015 als in 2016 boven de norm.

Dagelijks ontvangt Huis & Erf onderhoudsverzoeken. Het benodigde onderhoud kan zowel enkelvoudig als meervoudig zijn. Sommige onderhoudsverzoeken worden hierdoor intern opgesplitst naar één of meerder serviceorders. In onderstaande tabel wordt de trend van 2016 van het aantal service orders weergegeven ten opzichte van het gemiddelde aantal in de drie jaren ervoor (2013-2015).

Onderhoudsklachten	1e kwartaal	2e kwartaal	3e kwartaal	4e kwartaal
Aantal orders 2016	1.334	1.296	1.057	1.537
Aantal orders gemiddeld in 2013-2015	1.336	1.182	1.132	1.404

In 2016 zijn in totaal 5.223 storingen gemeld. Gemiddeld over de jaren 2013 - 2015 kwamen er 5.054 meldingen per jaar binnen.

Onderhoudsklachten	1e kwartaal	2e kwartaal	3e kwartaal	4e kwartaal
Aantal orders 2016	1.334	1.296	1.057	1.537
Aantal orders gemiddeld in 2013-2015	1.336	1.182	1.132	1.404

Huis & Erf werkt met vaste samenwerkingspartners ten behoeve van het onderhoud die jaarlijks beoordeeld worden. Indien een samenwerkingspartner structureel niet voldoet aan de gestelde normen, dan wordt op zoek gegaan naar een nieuwe onderhoudspartij.

2.2.2 Investerings

Huis & Erf heeft in 2016 haar wensportefeuille geactualiseerd. De demografische ontwikkelingen zijn opnieuw inzichtelijk gemaakt met behulp van de meest recente gegevens van de prognoses van de provincie Noord-Brabant. De ontwikkeling van de primaire doelgroep is daarnaast herzien met behulp van de cijfers van Woon 2009-2015. Vervolgens is de demografische ontwikkeling vertaald naar een benodigde voorraad. De conclusies zijn:

- In absolute aantallen stijgt de te huisvesten primaire doelgroep;
- Gezien de ontwikkelingen in de koopmarkt is de verwachting dat een kleiner aandeel van de primaire doelgroep in een koopwoning gaat wonen;
- De komende 10 jaar is nieuwbouw benodigd om in de vraag naar sociale huurwoningen te kunnen voorzien.
- Qua product vraagt de markt om kleinere (betaalbare) appartementen met lift of kleinere eengezinswoningen. Daarom is een gedeeltelijke transformatie van het bezit nodig om de woningvoorraad toekomstbestendig te maken.

De gewenste vastgoedportefeuille

Om de gewenste vastgoedportefeuille te bereiken zet Huis & Erf in op investeren in nieuw en bestaand bezit.

Doelstelling t.a.v. de vastgoed-portefeuille	Succesfactor	PI / Norm	2016	Toelichting
Voldoende sociale huurwoning beschikbaar voor de primaire doelgroep. Het realiseren van de omvang en samenstelling van de gewenste portefeuille	Sturen op en besluiten in lijn met het portefeuilleplan. Voldoende aandacht voor de acute markt vraag en in de demografische ontwikkelingen	100% aansluiting met wens-portefeuille	95% t/m 2016	Er is extra behoefte aan een uitbreiding van de woningvoorraad met circa 190 woningen tot 2025.
Realisatie van projecten 2016	Planning en voortgangs-bewaking	31 woningen toevoegen	27 woningen toegevoegd	Oplevering van de resterende 4 woningen begin 2017

Nieuwbouw 2016

Nieuwbouw Spijt Sint-Michielsgestel

In Sint-Michielsgestel heeft Huis & Erf in 2016 8 levensloopgeschikte woningen aan het Spijt gerealiseerd.

Project	Plaats	Status	Programma	Beoogde doelgroep	Beoogde huurklasse	Planning-verwacht	Kosten per woning
Spijt	Sint-Michiels-gestel	Nazorg	8 levensloop-geschikte woningen	Inkomen < € 35.739 65+	Passend toegewezen	opgeleverd	€ 162.000

Nieuwbouw Taalstraat-Torenstraat Vught

Eind september 2016 zijn 13 nieuwbouwwoningen aan de Taalstraat/Torenstraat in Vught opgeleverd. Dit betreft 7 levensloopgeschikte woningen en 6 appartementen.

Project	Plaats	Status	Programma	Beoogde doelgroep	Beoogde huurklasse	Planning-verwacht	Kosten per woning
Taalstraat-Torenstraat	Vught	Nazorg	6 app. en 7 levensloop-geschikte woningen	Inkomen < € 35.739 Patio's: 65+ 4 app: < 30	Passend toegewezen	Opgeleverd	€ 198.000

Nieuwbouw Hulzebraak, Schijndel

Ten behoeve van de nieuwbouw van 42 eengezinswoningen in het plan Hulzebraak III fase 6 is grond aangekocht, waarbij oplevering verwacht wordt medio 2017. De kosten zijn verwerkt in onderstaand overzicht.

Project	Plaats	Status	Programma	Beoogde doelgroep	Beoogde huurklasse	Planning-verwacht	Kosten per woning
Hulzebraak III fase 6	Schijn-del	In uitvoering	42 een-gezins-woningen	Inkomen < € 36.165	Gemiddeld € 631	01-07-17	€ 192.000



Projecten deels ten behoeve van huisvesting statushouders

Project	Plaats	Status 2016	Programma	Beoogde doelgroep	Beoogde huurklasse	Planning-verwacht	Kosten per woning
Neerlandstraat Heijmans One	Schijndel	Opgeleverd	6 eenpersoons. woningen	Statushouders en spoedzoekers	€ 586	Nov. 2016	€ 112.000
Hertog Jan II laan 74	Schijndel	Opgeleverd	4 onzelfstandige eenheden	Statushouders	€ 250	apr-16	€ 307
Groot Grinsel Transformeren	Den Dungen	In uitvoering	4 onzelfstandige eenheden	Statushouders	€ 305	Feb. 2017	€ 47.000
Wijsstraat 47 Kamer-verhuur	Schijndel	In uitvoering	3 onzelfstandige eenheden	Statushouders	€ 250	Feb. 2017	n.t.b.

In 2016 was er geen sprake van de bouw of verwerving van maatschappelijk of bedrijfsmatig onroerend goed.

Projecten verbetering bestaand bezit

Verbeteringsprojecten	Aantal Begroot	Begroting	Aantal Realisatie	Realisatie 2016
zonnepanelen woningen	150	€ 449.511	142	€ 390.556
zonnepanelen collectief (complex)	4	€ 146.735	3	€ 133.942
isolerende maatregelen	109	€ 361.228	96	€ 204.992
verbeteringen vanuit SVB	79	€ 1.388.306	70	€ 1.481.607
badkamerverplaatsingen	0	€ 0	17	€ 68.831
transformatie naar zorgwoningen	19	€ 585.000	1	€ 31.931
Overige verbeteringen	9	€ 45.535	17	€ 77.261
Totaal	370	€ 2.976.315	341	€ 2.389.120

Het **programma zonnepanelen** zit nu in het derde en laatste jaar. Er is budget beschikbaar gesteld om in die drie jaren bij 550 woningen zonnepanelen te installeren. Eind 2016 zijn in totaal 358 woningen voorzien van zonnepanelen. Op basis van het beleid en de vereiste deelname van huurders hebben we de 550 woningen niet gehaald. Om de doelstelling te behalen is het energiebeleid gewijzigd en zijn 2 extra jaren toegevoegd om deze doelstelling te realiseren. Aanbrengen van zonnepanelen vindt voornamelijk nog plaats bij mutatie.

Zonnepanelen collectief is uitgevoerd bij 3 complexen in plaats van de 4 voorzien. Er is voor gekozen om het complex Julianastraat, wat in de begroting stond voor 2015 maar niet uitgevoerd, in 2016 te realiseren. De 2 complexen die niet zijn uitgevoerd zijn doorgeschoven naar 2017.

De **isolerende maatregelen** worden gecombineerd met de schildercyclus.

De projecten **verbeteringen vanuit strategische vastgoedsturing** (voorheen SVB) zijn conform planning in juli in opdracht gegeven. De projecten zijn gerealiseerd in het tweede deel van in 2016. Het betreft in 2016 de Prins Hendrikstraat e.o. en Distelstraat/Leliestraat e.o. in Schijndel waar kozijnen, badkamers, keukens en toiletten worden vervangen en asbest wordt gesaneerd. Bij de Prins Hendrikstraat zijn bij een deel van de woningen ook de dakpannen vernieuwd.

Badkamerverplaatsingen worden gerealiseerd op verzoek van de huurder en als dit past binnen het beleid. De kosten hiervoor worden doorberekend in de huur.

Het aanbodgestuurd project "transformatie naar zorgwoningen" is omgezet naar vraaggestuurd "langer blijven wonen". Vanuit dit project is op verzoek van de huurders bij 10 woningen in de Prins Hendrikstraat de toiletvloer verlaagd zodanig dat deze nu op gelijk niveau is met de hal.

Verkopen op de vrije markt

Huis & Erf voert geen proactief verkoopbeleid, maar heeft wel een relatief klein aantal huurwoningen gelabeld als definitief te verkopen bij huuropzegging. Dit betreft eind 2016 64 huurwoningen. 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. Doorstromers ontvangen tevens 5% extra korting bij aankoop van een woning.

Hiervan zijn 2 woningen in 2016 op de vrije markt verkocht. Twee huurders zijn doorgestroomd naar een koopwoning van Huis & Erf. Tevens verkocht Huis & Erf 3 commerciële bedrijfsruimten, omdat Huis & Erf niet inzet op de exploitatie van bedrijfsruimten.



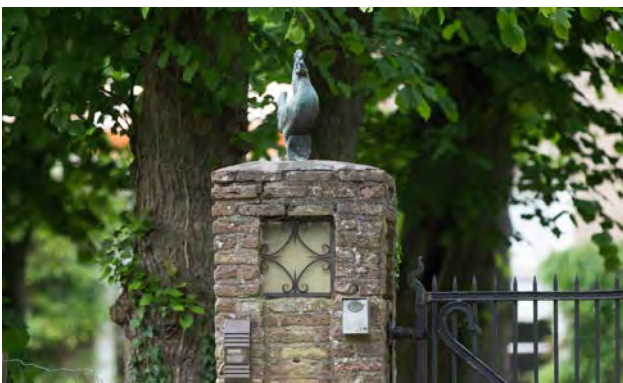


Verkopen onder voorwaarden

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 31-12-2016 betrof dit in totaal 357 woningen. Conform het verkoopbeleid is ten doel gesteld om de VoV-portefeuille af te bouwen. Hiertoe zijn momenteel 231 woningen gelabeld om terug in exploitatie te nemen na terugkoop. 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 starters en een gedeelte van de primaire en secundaire doelgroep van Huis & Erf.

Verloop VoV-voorraad met terugkoopverplichting		Gelabeld terug in exploitatie	Gelabeld voor VoV-verkoop
Stand VoV-eenheden 31-12-2013	361	239	122
Stand VoV-eenheden 31-12-2014	359	234	125
Stand VoV-eenheden 31-12-2015	356	231	125
Stand VoV-eenheden 31-12-2016	357	231	126

In 2016 is één woning minder aangekocht met een doorverkoop label dan is doorverkocht in VoV, waardoor het aantal VoV-eenheden met een verplichting met 1 woning is gestegen. Tevens is een al in 2015 teruggekochte woning in 2016 op de reguliere markt verkocht, welke geen invloed heeft op het verloop van de stand van de VoV-voorraad per eind 2015 en eind 2016.



2.3 Organisatie waarde

2.3.1 De Vereniging

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

Statuten, meest recente vaststelling:

11 oktober 2016

De wijziging van de verenigingsstatuten in 2016 zijn voortgekomen uit de verplichte aanpassingen vanuit de per 1 juli 2015 van kracht geworden Woningwet en Besluit Toegelaten Instelling Volkshuisvesting (BTIV).

Ten gevolg van de Woningwet is tevens de gehele interne governance van Huis & Erf aangepast en ingericht conform de Woningwet en het BTIV. Hieronder vielen onder ander onderstaande documenten:

- Bestuursreglement
- Reglement Raad van Toezicht
- Reglement Auditcommissie
- Remuneratiecommissie
- Financieel Reglement

Doel van de vereniging

De vereniging is een toegelaten instelling in de zin van artikel 19 van de Woningwet. Huis & Erf stelt zich als vereniging ten doel uitsluitend werkzaam te zijn op het gebied van volkshuisvesting zoals omschreven in artikel 45 van de Woningwet.

Kamer van Koophandel

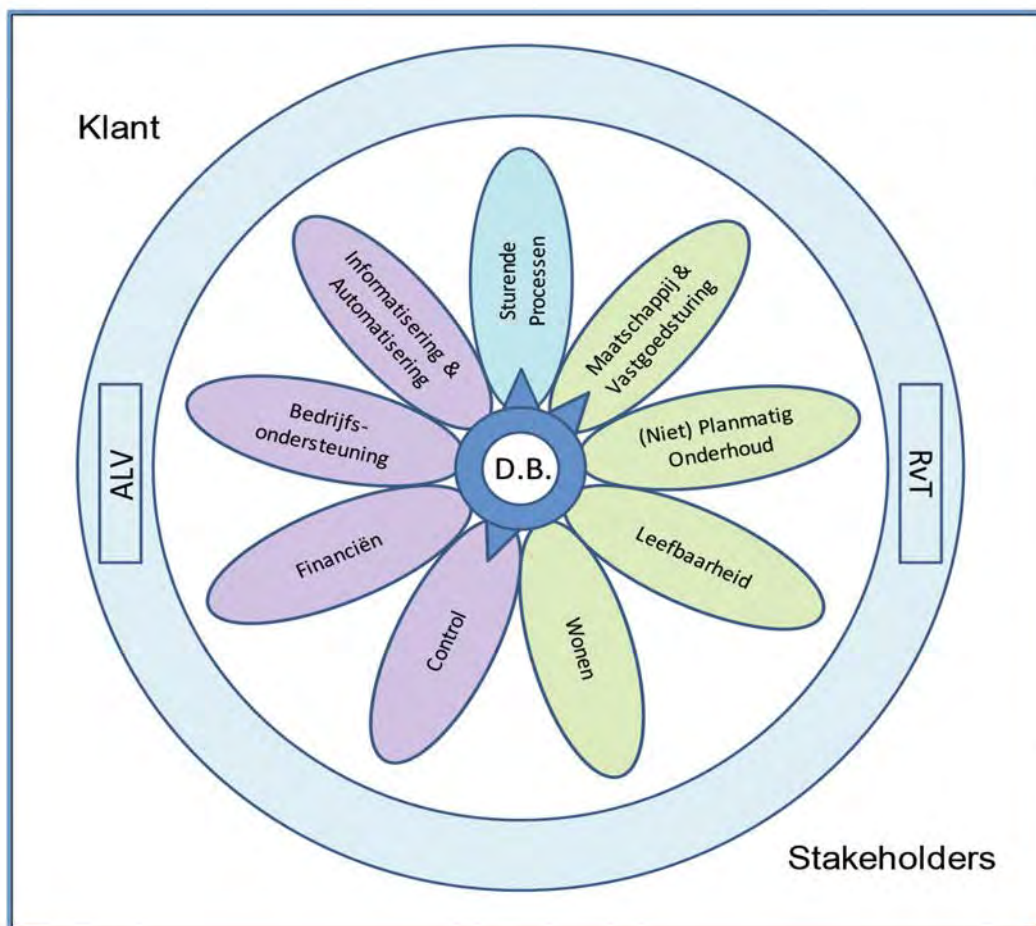
Huis & Erf is ingeschreven in het Verenigingsregister onder nummer V 215.624 bij de Kamer van Koophandel en Fabrieken te 's-Hertogenbosch op 01 mei 1980. Daarnaast is Huis & Erf ingeschreven in het Handelsregister bij de Kamer van Koophandel en Fabrieken te 's-Hertogenbosch op 10 februari 1965 onder nummer 16024073.

Deelnemingen

Ultimo 2016 heeft Huis & Erf geen deelnemingen of verbindingen. Tot 2016 had Huis & Erf nog een holdingstructuur met drie niet actieve BV's. Deze BV's zijn mede als gevolg van de bepalingen in de Woningwet, in februari 2016 geliquideerd. De zeer geringe liquide middelen zijn uitgekeerd aan Huis & Erf als 100% eigenaar.



Huis & Erf



Organogram 2016

2.3.2 De werkorganisatie

Eind 2014 is de keuze gemaakt om Huis & Erf om te zetten naar een slankere, flexibelere en kostenarmere organisatie. Dit mede als gevolg van het feit dat Huis & Erf hoge bedrijfslasten had ten opzichte van een gemiddelde corporatie, terwijl Huis & Erf geen excessief dienstverlening- of investeringsperspectief voor zich heeft liggen. In juni 2015 is een sociaalplan gevormd en per 1 november 2015 hebben alle medewerkers duidelijkheid gekregen over de nieuwe organisatie en de formatie binnen die nieuwe organisatie. Per 1 januari 2016 zijn nagenoeg alle medewerkers in hun nieuwe functie benoemd en is Huis & Erf als nieuwe organisatie geëffectueerd. Wel werd er rond de zomerperiode van 2016 van alle boventalligen, die veelal nog werkzaam zijn gebleven, afscheid genomen.

Doelstelling	Succesfactor	PI / Norm	2016	Toelichting
Verlagen netto bedrijfslasten met als onderdeel de personeelslasten	Inkrimpen personele bezetting	< 32,3 fte	35,3 fte	Bewuste keuze om de eigen onderhoudsdienst niet te outsourcen.
Ziekteverzuim onder landelijk gemiddelde	Gezonde organisatie	< 3,70% landelijk	6,10%	Relatief veel impact vanuit gevallen van langdurig ziekteverzuim

De personele bezetting

Organisatorisch gezien is met de reorganisatie beoogd Huis & Erf te transformeren van 46,9 fte's per 1-1-2015 met eigen onderhoudsdienst, naar 32,3 fte's per 31-12-2016 zonder eigen onderhoudsdienst. Medio 2016 is echter vanuit de fusieontwikkelingen besloten om de eigen onderhoudsdienst te behouden totdat er duidelijkheid is over de voorgenomen fusie of intensieve samenwerking met collega-corporatie Wovesto. Dit omdat zowel klanten als leden duidelijk te kennen gaven een sterke sociale meerwaarde te zien in het behoud van een eigen onderhoudsdienst.

In onderstaande tabel is het werkelijke fte-aantal (voltijds dienstbetrekkingen) per januari 2017 weergegeven. Deze fte's zijn dus exclusief de eind 2016 extern ingevulde functie van directeur-bestuurder.

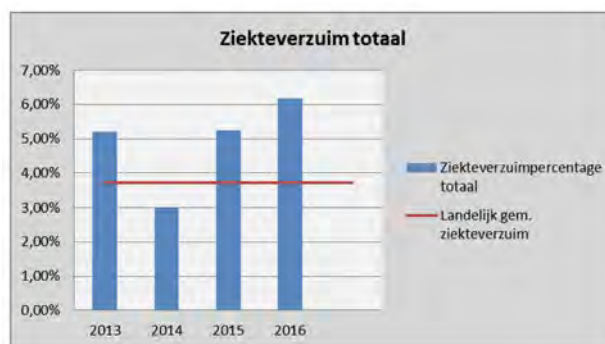
	FTE's per eind 2014	FTE's per eind 2015	FTE's per eind 2016
Bezetting in formatie plaatsen	46,9	44,6	35,3

Ontwikkeling van het personeel

Om de verandering van een traditionele corporatie naar een proces gestuurde organisatie, met de verantwoordelijkheden lager in de organisatie te kunnen realiseren, is in 2016 extra geïnvesteerd in personele training en scholing. Dit om de organisatie en medewerkers volwaardig te ondersteunen in de te zetten stappen naar meer zelfverantwoordelijke teams.

Personele beloningen

In de maanden november en december van 2016 vonden de jaarlijkse beoordelings- en planningsgesprekken plaats met de medewerkers. Huis & Erf voert een prestatiegericht beloningsbeleid dat past binnen de CAO-woondiensten.



Arbeidsomstandigheden en ziekteverzuim

Huis & Erf kent een Arbo-commissie die als opdracht heeft om structureel te werken aan goede arbeidsomstandigheden. In 2016 heeft Huis & Erf zich, ten aanzien van de ziekteverzuimcontrole en -begeleiding, laten bijstaan door een vaste arbodienst en bedrijfsarts.

Het hoge ziekteverzuim in 2015 en 2016 is met name sterk beïnvloed door een aantal langere gevallen van verzuim (respectievelijk 4,5% en 5%). In de tweede helft van 2016 daalde het verzuim percentage sterk.

CAO en arbeidsvoorwaarden

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

De ondernemingsraad

Het jaar 2016 is voor de Ondernemingsraad een bewogen jaar geweest. Dit jaar stond in het teken van de afronding van de transformatie die in 2015 zijn definitieve beslag had gekregen. Huis & Erf werd getransformeerd van een lijnorganisatie naar een procesgestuurde organisatie. Het ingezette fusietraject met woningbouwvereniging Wovesto uit Sint-Oedenrode is verder vormgegeven. 2016 Was ook het jaar waarin afscheid werd genomen van de directeur-bestuurder en de aanstelling van een interim directeur-bestuurder. In 2016 is vergeefs geprobeerd om de Ondernemingsraad uit te breiden van twee naar drie leden.

De Ondernemingsraad wordt in haar werkzaamheden bijgestaan door een externe adviseur. Tevens heeft de OR in 2016, 2 scholingsdagen bijgewoond.

In 2016 heeft de Ondernemingsraad 11 reguliere overleggen gehad met de directeur-bestuurder en 1 regulier overleg met een afvaardiging van de Raad van Toezicht in bijzijn van de directeur-bestuurder. Daarnaast zijn er een aantal overleggen geweest tussen de Raad van Toezicht en de OR inzake de wisseling van de wacht op bestuurlijk niveau.

De belangrijkste onderwerpen in de overlegvergaderingen in 2016 waren:

- Transformatie Huis & Erf 2.0
- Naleving sociaal plan
- Fusietraject met Wovesto
- Werving en selectie OR leden
- ICT automatiseringstraject
- Medewerkerstevredenheidsonderzoek 2015
- Statutenwijziging Huis & Erf
- Klokkenluidersregeling
- Jaarverslag 2015
- Flexwerken
- Oordeelsbrief AW/ILT
- Eigen risicodragers WGA
- Gedragscode en integriteit

Er zijn in 2016 6 adviesaanvragen behandeld:

- Eigen risicodragerschap WGA
- Primair bedrijfsinformatiesysteem
- Herbenoeming de heer Schellekens (lid RvT)
- Herbenoeming mevrouw Moons (lid RvT)
- Intentieverklaring Juridische fusie
- Advies de procesbegeleider fusie

Er zijn in 2016 3 instemmingsaanvragen behandeld:

- Gedragscode (onderdeel integriteitsbeleid)
- Ontwikkelingscyclus
- Klokkenluidersregeling

Het personeelsfonds

De personeelsvereniging van Huis & Erf is per 1 januari 2015 een personeelsfonds geworden. Het personeelsfonds heeft vanaf 1 januari 2015 direct de beschikking over haar eigen middelen. De activiteiten van het personeelsfonds hebben voornamelijk betrekking op representatie van de medewerkers bij familieaangelegenheden en/of jubilea, evenals 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 bijdragen van medewerkers zelf. Huis & Erf draagt de andere helft bij. Het personeelsfonds wordt door het personeel als belangrijke aanvulling gezien op de omgang met collega's.

2.3.3 Kwaliteit dienstverlening en bedrijfsvoering

Doorlopend laat Huis & Erf haar dienstverlening en de klanttevredenheid over de dienstverlening meten door het KWH. Net zoals veel corporaties is Huis & Erf met deze meetresultaten aangesloten bij het Benchmarkscentrum van de brancheorganisatie Aedes. Hiermee wordt inzicht verkregen hoe Huis & Erf op de dienstverlening scoort ten opzichte van collega-corporaties. Jaarlijks wordt intern aandacht besteed aan deze resultaten en de achterliggende gronden van vooral de lagere scores. Dit om actief de verbetering van de dienstverlening te bevorderen.

Over 2016 scoort Huis & Erf gemiddeld boven de benchmark. Dit zowel gemiddeld, als op de afzonderlijke hoofdonderdelen. Onderstaand zijn de KWH-onderdelen van deze benchmark weergegeven voor wat betreft de scores tot en met eind 2016.

Doelstelling – onderdeel	Succesfactor	PI / Norm	Score 2016	Toelichting
Contact	KWH-label	7	7,9	Doelstelling behaald
Woning zoeken	KWH-label	7	7,5	Doelstelling behaald
Nieuwe woning	KWH-label	7	7,6	Doelstelling behaald
Huur opzeggen	KWH-label	7	7,9	Doelstelling behaald
Reparaties	KWH-label	7	7,9	Doelstelling behaald
Onderhoud	KWH-label	7	8	Doelstelling behaald
Totaal		7	7,8	Doelstelling behaald

Nieuw huurdersportaal

Doelstelling van de interne transformatie was om enerzijds onze bedrijfslasten te verlagen om zo, anderzijds, onze bedrijfsmiddelen meer optimaal in te kunnen zetten voor onze primaire doelgroep en zo de klanttevredenheid verder te vergroten. De (frontoffice) processen zijn in 2016 heringericht en waar mogelijk is verdergaand gedigitaliseerd. Dit laatste door de implementatie van een digitaal huurdersportaal, een klantvolgsysteem en een kennisbank. De diensten die we aanbieden, zijn sinds november 2016 dan ook online beschikbaar voor onze huurders. Het inzien van contractgegevens, het plannen van een reparatieverzoek of het indienen van een huuropzegging, is 24 uur per dag, 7 dagen per week, 365 dagen per jaar digitaal mogelijk. Het gebruikersgemak en flexibiliteit voor de klant staat hierbij voorop. Al onze doelgroepen moeten gebruik kunnen maken van het huurdersportaal. Voor de live gang is het portaal met een klantpanel getest. Eén overzichtelijke plek waarop onze klanten eenvoudig al hun informatie kunnen opvragen en beheren. Maar ook alle antwoorden op hun vragen kunnen vinden en hun verzoeken kunnen indienen, volgen en aanpassen zodat we vervolgens deze verzoeken goed, snel en efficiënt kunnen afhandelen.

Online betekent niet dat we geen persoonlijk contact meer hebben met onze klanten. Daar waar de klant persoonlijk contact wil, blijft dit mogelijk. Telefonisch blijven we gewoon bereikbaar voor onze klanten. En daar waar dat nodig is, kunnen onze klanten altijd naar ons toekomen, zowel op ons kantoor in Schijndel of in onze woonwinkel in Sint-Michielsgestel. Maar liever gaan wij naar onze klanten toe, juist omdat we veel waarde hechten aan het persoonlijk leren kennen van onze klanten met hun specifieke vragen en behoeften.

Interne klachten (huurders)

Huis & Erf wil zorgvuldig met klachten van huurders omgaan zowel op inhoud als op reactietermijnen. Huis & Erf heeft in 2016 in totaal 12 klachten ontvangen. Deze zijn allen binnen de gestelde termijnen afgehandeld. Eén klacht staat in overleg met de klant nog open.

Onderwerp	Schijndel	Sint-Michiels-gestel	Eindtotaal
Incasso		1	1
Leefomgeving beheren	2	1	3
Vastgoed onderhouden	4	1	5
Vastgoed verhuren	2	1	3
Eindtotaal	8	4	12

Huis & Erf werkt met een Klachtenadviescommissie. Deze commissie werkt als een onafhankelijke commissie voor de woningcorporaties Huis & Erf te Schijndel, St. Joseph te Boxtel en Wovesto te Sint-Oedenrode. Per 1 juni 2016 is het werkgebied van de gezamenlijke commissie uitgebreid met woningcorporatie Area te Uden/Veghel. De commissie bestaat uit minimaal zes leden met deskundigheid op het gebied van recht, bouwkunde, organisatiekunde, bestuursrecht en de woningmarkt.

De klachtenadviescommissie heeft, voortvloeiend uit de nieuwe Woningwet, het reglement aangepast. Het voorgeschreven modelreglement van brancheorganisatie Aedes vormt de basis voor het nieuwe reglement van de Klachtenadviescommissie. De Klachtenadviescommissie is driemaal met de directeur-bestuurders bijeengekomen ondermeer omtrent jaarverslag 2015, kennismaking en toetreding Area. Naast bovengenoemde bijeenkomsten is de Klachtenadviescommissie in 2016 tweemaal bijeengekomen. Eenmaal om diverse ingekomen klachten inhoudelijk te bespreken en eenmaal ten behoeve van een hoorzitting. De commissie onderhoudt veelvuldig contact met elkaar, bij voorkeur via e-mail, over binnenkomende klachten en de verwerking daarvan.

In 2016 werden bij de Klachtenadviescommissie 12 schriftelijke bezwaren ingediend, zes daarvan betreffen Huis & Erf. Driemaal een klacht over niet verlengen inschrijving woningzoekende, eenmaal een technische klacht over gehuurde woning, eenmaal klacht over woningtoewijzing, eenmaal klacht over de huurprijs.

Soort klacht	Aantal	Aantal klachten niet ontvankelijk	Aantal klachten afgewezen	Aantal klachten toegewezen
Beleid inschrijvingen	3	1	1	1
Klachtafhandeling	0	0	0	0
Huurprijs	1	1	0	0
Technische klacht	1	1	0	0
In rekening gebrachte kosten	0	0	0	0
Woningtoewijzing	1	1	0	0
Totaal	6	4	1	1

- Drie klachten over niet verlengen inschrijving; door de Klachtenadviescommissie is in twee gevallen geconstateerd dat de juiste procedure is gevolgd door de corporatie. Deze klachten zijn dan ook afgewezen. De derde klacht over het niet verlengen van de inschrijving is gegrond geacht. De Klachtenadviescommissie heeft de woningcorporatie dan ook geadviseerd de inschrijving te herstellen.
- Een klacht over de klachtafhandeling na uitvoering van groot onderhoud; deze klacht is op gebied van communicatie gegrond geacht. Op de overige punten is de klacht ongegrond geacht.
- Een van deze klachten was in een eerder stadium al door de Klachtenadviescommissie in behandeling genomen en afgewezen. Het, betrof de huurprijs. Hier gaat de Klachtenadviescommissie niet over.
- Een klacht over woningtoewijzing bij urgentie; de Klachtenadviescommissie heeft geconstateerd dat de procedure met betrekking tot urgentie correct is gevolgd door de corporatie. De klacht is dan ook afgewezen.



2.3.4 Intern risico beheersings- en controle systemen

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 2016 op viermaands frequentie plaats. In deze rapportages wordt de voortgang van alle bedrijfsdoelstellingen zo veel als mogelijk op kpi basis gepresenteerd. Deze rapportage is ingericht conform de focus op maatschappelijke waarde, vastgoedwaarde, organisatiewaarde en vermogenswaarde. Tevens wordt hierin structureel financieel verslag gedaan over:

- Treasuryacties conform het treasuryjaarplan;
- Kasstroomrealisatie en -prognoses binnen het huidige en navolgende jaar
- Financieringsperspectief en het WSW borgingsplafond
- Budgettaire voortgang bedrijfslasten en investeringsprojecten

Integraal intern controleplan

Huis & Erf werkt conform een meerjaren auditcyclus. 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 alle teams van de verschillende disciplines 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 2016 zijn heeft Huis & Erf nagenoeg alle processen opnieuw opgezet vanuit de nieuwe organisatorische inrichting en het klant en procesgericht werken waarop is ingezet. De focus van interne procescontrole van interne audit was hierdoor in 2016 niet gericht op de "oude processen", maar op het mede inrichten van de nieuwe processen. Dit in gezamenlijkheid met de verschillende teams binnen de organisatie. Hierbij is met alle teams zowel aandacht gegeven aan de belangrijkste risico's in de processen alsook aan de beheersingsmaatregelen en compliance binnen deze processen.

Risicomanagement en compliance

Huis & Erf besteedt tweemaal per jaar 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 reeds sinds 2013 structureel karakter gekregen. In haar basishouding is Huis & Erf risicomijdend. 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

In de structuur van risk en compliance zijn risico's gekoppeld aan beheersmaatregelen en worden beheersmaatregelen voorzien van de effectiviteits-status op "bestaan", "opzet" en "werking".

De input voor deze status komt voort uit audit, tussentijdse checks en het bespreken van de werking van de beheersmaatregelen.

De samenhang tussen risico's, beheersmaatregelen en compliance wordt ondersteund door middel van de vastlegging in een softwaretool. Hieruit worden risico-heatmaps en een compliance-monitor vanuit verschillende perspectieven gerapporteerd aan zowel het management, het bestuur als de raad van toezicht. Op totaal niveau (operationeel en strategisch) zijn alle vastgelegde risico's weer te geven in één heatmap (zie onderstaand). Deze heatmap wordt op proces en teamniveau gebruikt om binnen een ingekaderde focus het gesprek met de juiste medewerkers te voeren. In deze gesprekken wordt de focus gelegd op het verkrijgen van inzicht en het stellen van prioriteiten op verbeteracties. Dit zowel op het beheersen van financiële, imago en compliance risico's. In onderstaande heatmap zijn de vier hoogste scorende risico's extra uitgelicht in de toelichting.



In bovenstaande heatmap zijn de risico's van een score voorzien op basis van kans x impact. De kans en impact van $1 \times 1 = 1$ geeft de laagste score en $5 \times 5 = 25$ betreft de hoogste score. Een impact score van 5 betreft een impact die zeer zware financiële schade tot zelfs een continuïteitsprobleem tot gevolg kan hebben.

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

In 2015 en 2016 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 risicomangement zijn:

- het vergroten van risicobewustwording in de organisatie en de teams binnen de organisatie;
- het gesprek over 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 risico-inventarisatie en -analyse en gesprekken met de teams geven nieuwe input voor het interne controleplan. De risicomangementstructuur (risicomangement, 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.



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 en hoe Huis & Erf hier mee om gaat.

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 vooral 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 zogenoemd 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. Ook worden standaard de vaste vijf financiële ratio's opgenomen (zie paragraaf 2.4). 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.

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. Het overig zorggerelateerde vastgoed is voornamelijk kleinschaligere verhuur, waardoor de verhuurbaarheidsrisico's voor het overige zorgvastgoed redelijk verspreid zijn over kleine locaties en meerdere partijen.

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 niet vanzelfsprekend. De definitieve status van de verhuurdersheffing en de vastgestelde 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 standaard ook scherper neer dan de signalerende grenzen van het ministerie en het WSW.

Het politieke klimaat en de veranderlijkheid daarvan brengt 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.

Beperkingen in de potentie in huuropbrengsten

Ten aanzien van de invoering van de huursombenadering is in 2015 een quickscan en in 2016 een integrale doorrekening uitgevoerd, 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.

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 1 x per twee jaar een marktverkenning uit te voeren en uiterlijk 1 x per vier jaar de wensportefeuille opnieuw vast te stellen. Dit om voldoende inzicht te blijven behouden of de investeringen de juiste portefeuille-ontwikkeling realiseren.

Risico's voortkomend uit achterstallig onderhoud

In 2016 is Huis & Erf gestart met de externe beoordeling van de kwaliteit van de woningen conform de NEN2767 methodiek. Deze methodiek geeft een geobjectiverd beeld van de kwaliteit van de buitenkant van de woningen. Hiertoe heeft

Huis & Erf meer beeld en grip op mogelijk achterstallig onderhoud, maar ook in de relatie tussen de onderhoudsuitgaven en de gewenste kwaliteit van het bezit. Mede door deze inventarisaties worden mogelijke onvoorziene onderhoudspieken of onnodige zware herstelacties zoveel als mogelijk voorkomen.

Risico's voortkomend uit achterstallig onderhoud

In 2016 is Huis & Erf gestart met de externe beoordeling van de kwaliteit van de woningen conform de NEN2767 methodiek. Deze methodiek geeft een geobjectiveerd beeld van de kwaliteit van de buitenkant van de woningen. Hiertoe heeft Huis & Erf meer beeld en grip op mogelijk achterstallig onderhoud, maar ook in de relatie tussen de onderhoudsuitgaven en de gewenste kwaliteit van het bezit. Mede door deze inventarisaties worden mogelijke onvoorziene onderhoudspieken of onnodige zware herstelacties zoveel als mogelijk voorkomen.

Compliance risico's

In de integrale samenhang van risicomanagement, audit en compliance is in 2016 aandacht gegeven aan het neerzetten van een aantal specifieke beleidsvelden. Te weten:

- **Integriteitsbeleid:** Het integriteitsbeleid is volledig herzien eind 2016. Dit om een bij de tijds beleid te hebben en om intern en extern nog meer de nadruk te leggen waar Huis & Erf voor staat ten aanzien van dit onderwerp. In de eerste helft van 2017 wordt dit onderwerp opnieuw onder de aandacht gebracht binnen de organisatie. In 2016 zijn er geen integriteits-incidenten of integriteitsmeldingen geweest.
- **Privacy wetgeving:** Compliance-aspecten van Privacy hebben zowel directe imagoschade als mogelijk financiële schade tot gevolg. In 2016 is het intern privacy beleid volledig uitgewerkt naar de vigerende wet- en regelgeving. Dit beleid is voorgelegd aan de OR, waarbij verwacht wordt het in 2017 gefaseerd te zullen implementeren. De implementatie, c.q. de professionaliserings-slag zal zowel, vanuit de klant, de techniek alsook vanuit het vergroten van bewustwording worden vormgegeven.
- **Databeveiliging:** In gelijke lijn met het beleid over privacy is in 2016 het beleid ten aanzien van databeveiliging opgezet. Dit is gestart met een nulmeting, op basis waarvan prioriteiten zijn bepaald ten behoeve van implementatie en verbetering van beheersmaatregelen.



Huis & Erf

2.3.5 Informatisering en Automatisering

In 2016 is net als in 2015 ingezet op het digitaliseren van de interne werkomgeving en de klanttoegang tot de frontoffice van de corporatie. De organisatorische wijzigingen in het uitvoeren van de front-office taken is een belangrijk onderdeel geweest van de transformatie naar Huis & Erf 2.0. Daarmee is dit deel van het project gerealiseerd. In het vierde kwartaal van 2016 ging, zoals genoemd het huurdersportaal online. We streven er naar om hiermee naar een efficiënte, effectieve en vooral ook een voor de klant duidelijke afhandeling van de vraag.

Huis & Erf biedt haar woningen aan in een gezamenlijk portaal met collega-corporaties Sint Joseph en Wovesto. Dit middels de site www.daarwilikwonen.nu. In 2016 is de informatievoorziening binnen de software sterk verbeterd, waarmee we beter inzicht hebben in de vraag en diversiteit van de vraag van woningzoekenden. Op basis hiervan wordt terugkerend geanalyseerd of ons beeld van de vraag om sociale woningen, aansluit met de werkelijkheid.

Samen met vijf collega-corporaties uit de regio vormt Huis & Erf een ICT-platform. In 2015 is gezamenlijk een traject opgestart om tot de keuze van een nieuw primair ERP-systeem te komen. In 2016 is door alle zes de corporaties gekozen voor Viewpoint van leverancier Itris. Hiertoe zijn de contracten getekend in 2016. In het tweede kwartaal van 2017 wordt gestart met de implementatie van dit systeem, wat per januari 2018 operationeel moet zijn.

Het samenwerkingsverband 'ICT Platform' blijft bestaan en zal zich vanaf 2017 richten op het gezamenlijk beheren van ViewPoint, het uitwisselen van kennis en ervaringen en het – mogelijkerwijs- vergroten van de samenwerking op I&A-gebied.

In het tweede kwartaal van 2016 zijn we gestart met het project Privacy & Informatiebeveiliging. In het vierde kwartaal van 2016 is het beleid gereed en zijn alle risico's in kaart gebracht. Vanaf 2017 wordt er doorgepakkt op het analyseren, realiseren en borgen van alle gewenste maatregelen op het gebied van privacy en informatiebeveiliging.



2.4 Vermogenswaarde

2.4.1 Continuïteit naar de toekomst

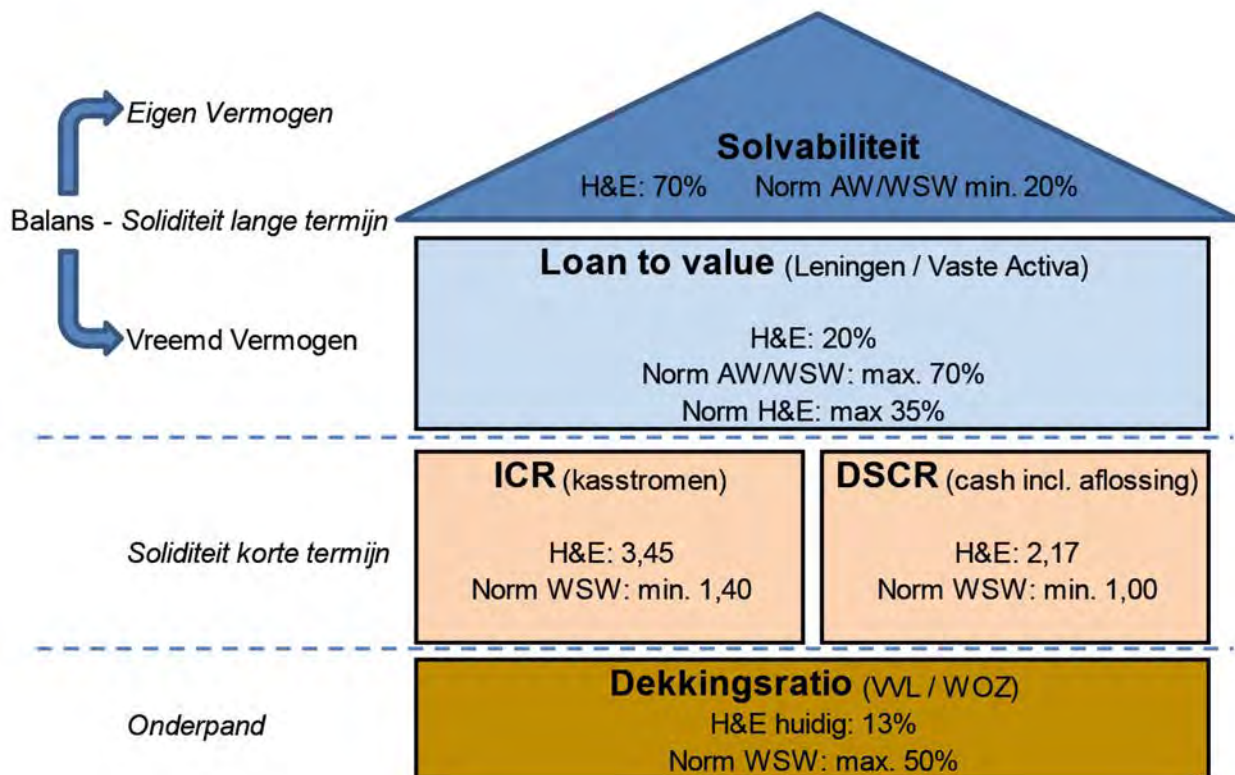
De kerndoelstelling van het onderwerp vermogenswaarde draait om het borgen van de bedrijfsmatige continuïteit op korte en lange termijn. Hierop heeft Huis & Erf het Financieel Reglement ingericht. Dit om randvoorwaarden te plaatsen bij bijvoorbeeld investeringsbesluiten, maar ook bij de financiële meerjarenprognose en scenario-inzichten op de prognose. De financiële kpi's van Huis & Erf sluiten aan bij de gebruikelijke financiële ratio's in de sector. Dit met een extra risicobuffer op de minimale onder- of boven grenzen.

Doelstelling	Succesfactor	PI / Norm	2016	Toelichting
Financiële continuïteit geborgd	Gezonde financiële ratio's	Min. normen WSW, AW/ILT	Ruim voldoende	n.v.t.
	Voldoende borgingsruimte WSW		Voldoende ruimte voor financiering	Financieringsmogelijkheden volstaan t/m eind 2017

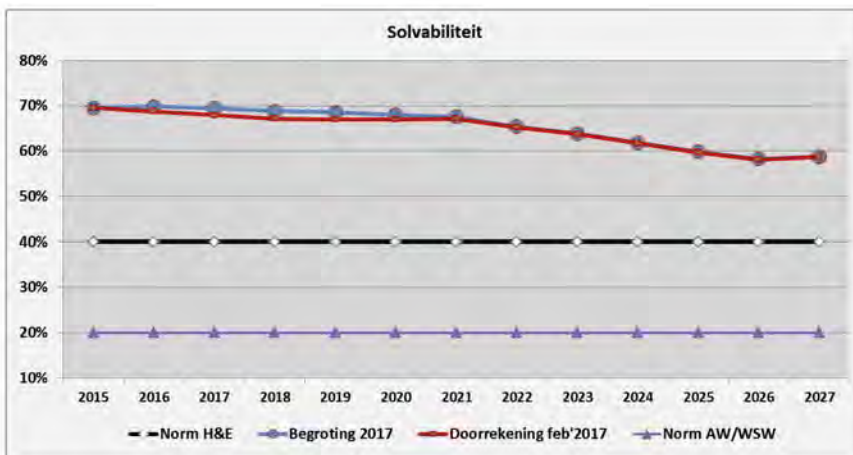
2.4.2 Solvabiliteit-Liquiditeitsratio's-Dekkingsratio's

Sinds eind 2015 werkt Huis & Erf met een zogenoemde dynamische begrotingscyclus. Dit wil zeggen dat de jaarlijks vast te stellen begroting inclusief meerjarenbegroting bij majeure besluiten voorzien wordt van een aanvullende versie waarop dit besluit is doorgerekend. Het meerjarenperspectief wat daaruit voortvloeit, wordt vervolgens concreet betrokken bij de besluitvorming. Deze werkwijze heeft tot gevolg dat te allen tijde bij majeure besluiten, ook de financiële impact op het meerjarenperspectief inzichtelijk is. Dit inclusief het inzicht in de impact van vijf vaste slechtweers scenariovarianten.

Intern wordt op basis van "het WSW-huis" inzicht gegeven in de financiële ratio's ultimo boekjaar.

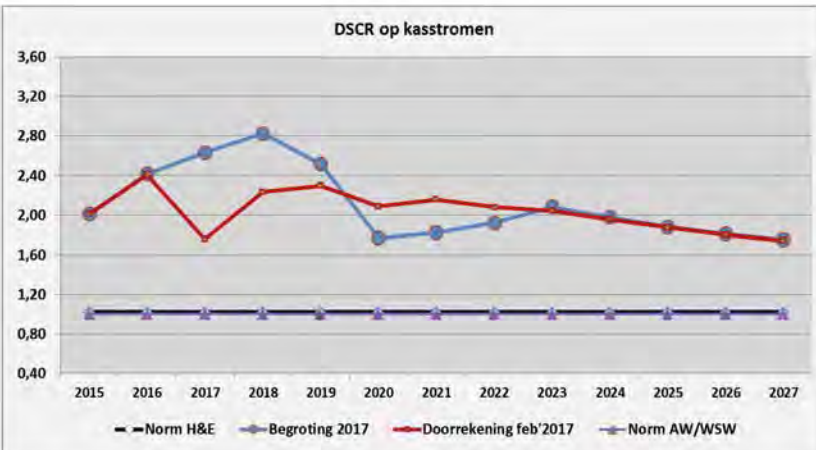
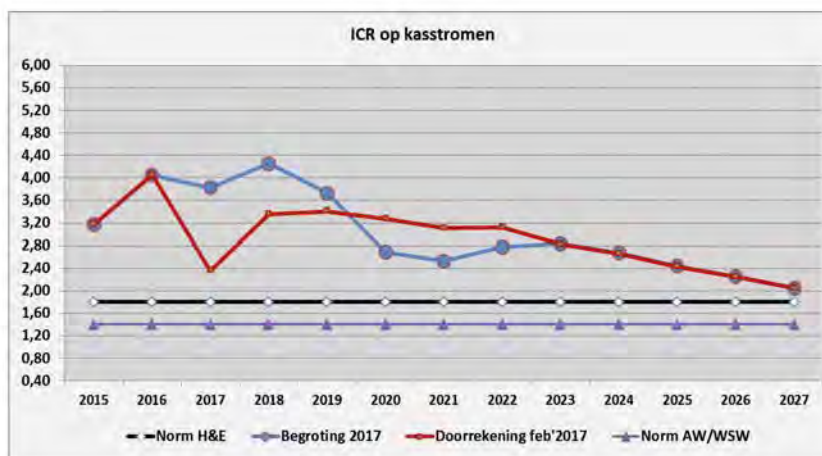


Ten behoeve van het borgen van de continuïteit is het vooral belangrijk hoe deze ratio's zich ontwikkelen naar de toekomst. In onderstaande grafieken volgt het beeld vanuit het meest recente meerjarenperspectief dat dateert van februari 2017. Het perspectief van februari 2017 is tot stand gekomen op basis van de meest recente inzichten in de fiscaal te hanteren richtsnoer van de belastingdienst bij fiscale (her)waardering van het vastgoed. Op basis hiervan past Huis & Erf geen "vrijwillige" afwaardering van het vastgoed toe. Dit heeft tot gevolg dat de effectieve VPB-last ten opzichte van eerdere uitgangssituaties op een eerder moment tot daadwerkelijke betaling van VPB zal leiden.



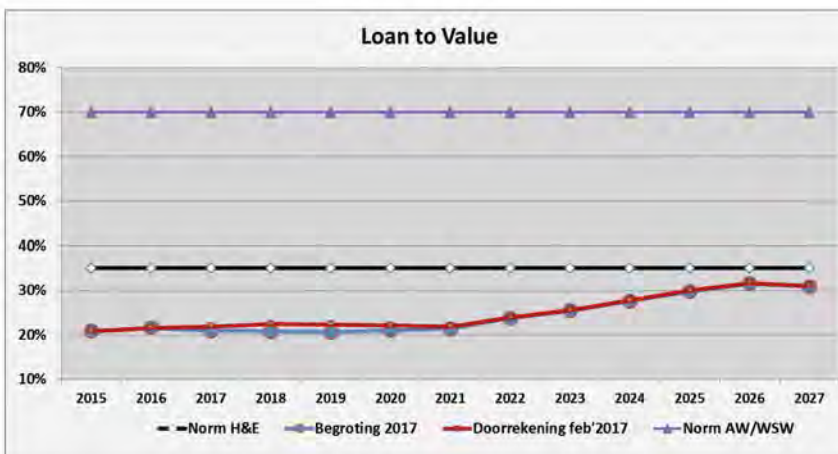
Huis & Erf voldoet ruimschoots aan de interne en externe normen voor de solvabiliteit. De daling van 2021 wordt veroorzaakt door het investeringsprogramma wat is gericht op verlenging van de exploitatieduur.

De ICR-ratio laat zien dat Huis & Erf ruimschoots aan de renteverplichting kan voldoen. In de periode 2016-2023 zorgt de vervroeging van de VPB-kasstroom voor een vroegtijdigere terugloop van de ruimte in de kasstromen.



De DSCR-ratio laat zien dat Huis & Erf ruimschoots aan de rente en aflossingsverplichting kan voldoen. Ook met een relatief grote investeringsopgave vanaf 2022 blijven de kasstromen binnen een gezond perspectief.

De loan to value (LTV) is structureel ruimschoots gezond. De lagere interne norm van Huis & Erf is gebaseerd op de maximaal mogelijke toename van het vreemd vermogen in de huidige bedrijfsvoering tegen een vaste lange termijn rente van 5%.



2.4.3 Financiële risico's

Het Financiële perspectief wordt uiteraard omgeven door onzekerheden. Dit kan van binnenuit ontstaan, maar vooral ook veelal niet te beïnvloeden factoren van buitenaf (exogeen) bepalen in welke mate de financiële buffers van Huis & Erf op orde zijn. De meest relevante factoren zijn:

- Relatieve onzekerheid over de toekomstige effectieve VPB-last. Huis & Erf hanteert echter een conservatieve insteek in de fiscale planning.
- Als gevolg van de wijzigingen in de waardering van het vastgoed is de sector inclusief de toezichthoudende instanties nog enigszins in een fase waarin de normeringen het onderwerp van gesprek zijn. H&E stelt haar normeringen behoudender op dan de toezichthoudende instanties.
- Ontwikkelingen ten aanzien van de omvang van de verhuurdersheffing; Hiertoe houdt Huis & Erf hogere normen voor de financiële ratio's aan dan het WSW en de AW. Dit vooral bezien vanuit de liquiditeitsratio's ICR en DSCR.
- Terugkoop VoV; Huis & Erf heeft een grote voorraad woningen verkocht onder voorwaarden (VoV) met een terugkoopverplichting. Deze verplichting kan in extreme situaties tot een grote terugkoophausa leiden. Hiertoe wordt een extra liquiditeitsbuffer aangehouden in de vorm van een rekening-courantruimte die nergens anders voor wordt ingezet. Alhoewel de mutatiegraad rond de 2% zit is er tevens beleidsmatig voor gekozen om 2/3e deel van de voorraad van 357 VoV-woningen bij terugkoop terug in exploitatie te nemen ten behoeve van sociale DAEB verhuur. Hierdoor wordt de omvang van deze verplichting langzaam afgebouwd. In onze scenario-analyses is standaard opgenomen een scenario waarin Huis & Erf in het begrotingsjaar 90 woningen acuut moet terugkopen. Financieel bezien kan Huis & Erf een dergelijk scenario prima dragen.

2.4.4 Toezichthouders en financiers

In augustus ontving Huis & Erf een positieve borgbaarheidsverklaring van het WSW. Dit inclusief het borgingsplafond van 2016 tot en met 2018. Het borgingsplafond was in de basis afgegeven op basis van de ingediende dPi2015 (de prognostische informatie van 2015 t/m 2025). Als gevolg van enkele projectontwikkelingen is met het WSW in contact getreden om de cijfers te baseren op de recentere inzichten. Hier heeft het WSW bij aangesloten met het daadwerkelijk afgegeven borgingsplafond.

Het contact met het WSW loopt via passende korte lijnen en in een constructieve en open houding. Hiertoe vindt minimaal eenmaal per jaar overleg plaats. In 2016 heeft dit overleg in mei plaatsgevonden. Ook is er contact geweest over het concept scheidingsvoorstel en als gevolg van de bestuurswissel aan het einde van het jaar.

De Autoriteit Woningcorporaties/ILT (AW) heeft in 2016 de eerste review (over 2015) uitgevoerd vanuit de nieuwe Woningwet en BTIV. Het AW heeft een positieve oordeelsbrief over 2015 afgegeven en concludeerde dat er geen aanleiding is tot het opleggen van interventies. Wel is verzocht om de besluiten van de RvT tussen 1 april 2015 en december 2015 voldoende in beeld te brengen en te beoordelen op rechtsgeldigheid, daar in deze periode een benoeming van een RvT-lid eind 2014 is uitgesteld tot de inwerkingtreding van de nieuwe woningwet per 1 juli 2015. Deze benoeming is volledig verantwoord versus de eigen leden vergadering en de besluiten zijn als rechtsgeldig beoordeeld door een extern jurist.

Tevens is door de AW aangegeven een governance audit uit te zullen voeren medio 2017. Daarbij is aangegeven dat de opzet van deze inspectie mede afhankelijk is van de voortgang van de mogelijke fusie. Huis & Erf ziet deze audit vol vertrouwen tegenmoet.



2.4.5 Treasury

Huis & Erf beschikt over een in het Financieel Reglement opgenomen treasurywet, waarin de financierings- en beleggingsregels en kaders zijn vastgelegd. Als gevolg van de ministeriële beleidsregels over beleggen en derivaten splitst Huis & Erf het treasurywet per 2016 uit in de drie separate onderdelen treasurywet, derivatenbeleid en beleggingsbeleid.

Financieringspositie

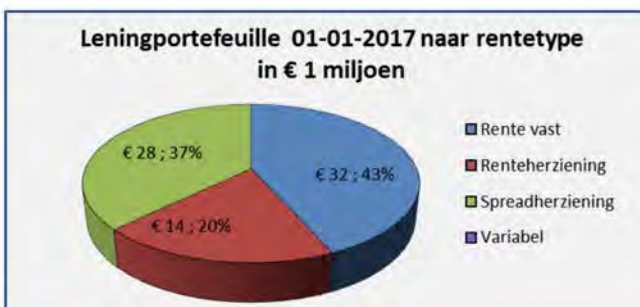
De financieringspositie van een woningcorporatie wordt in belangrijke mate beïnvloed door de achtervangpositie van het Rijk. Deze vindt zijn uitwerking in het verkrijgen van borging van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Om voor borging in aanmerking te komen, wordt financieel bezien, vooral 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 Value (LTV). Beide coverage ratio's tonen aan in welke mate de corporatie aan haar renteverplichtingen (middels de ICR) of fictieve aflossingsverplichtingen kan voldoen (DSCR). De Loan to Value 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 Value van Huis & Erf is eind 2016, met 13% gelijk gebleven aan eind 2015 en zit ruimschoots onder dit maximum.

Huis & Erf heeft een meerjaren treasury-visie, waarin de middellange termijn richting, doestellingen en afwegingen zijn opgenomen. Op basis van het treasurywet en de meerjaren visie is in 2016 het treasuryjaarplan uitgevoerd en ten behoeve van 2017 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.

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 wordt de rentestructuur en looptijdenstructuur weergegeven.

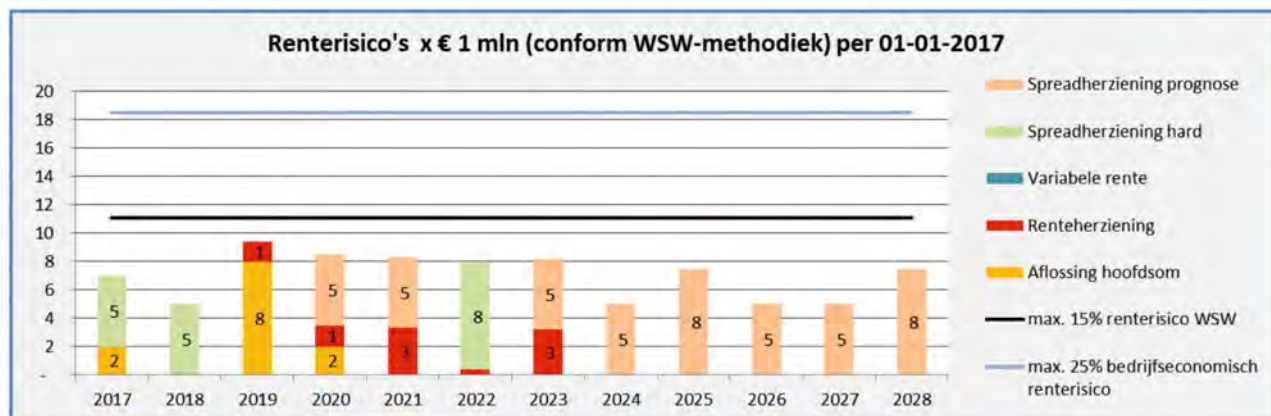


De gemiddelde gewogen rentevoet van de leningenportefeuille per 31 december 2016 bedraagt 3,27% (2015, 3,37%). De gemiddelde gewogen restant-looptijd van de leningenportefeuille is 26,9 jaar (2015; 24,6 jaar). De leningenportefeuille had in 2016 de onderstaande mutaties:

Beginstand leningenportefeuille 1-1	€ 71.364.000
Aflossing hoofdsom	€ -2.000.000
Aflossingstermijnen	€ -1.469.000
Aangetrokken leningen	€ 6.000.000
Eindstand leningenportefeuille 31-12	€ 73.895.000

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 2016 worden gepresenteerd in onderstaand overzicht.



Rente-instrumenten

Huis & Erf gebruikte in 2016 geen rente-instrumenten om haar renteposities af te dekken. Hierdoor heeft Huis & Erf per 31 december 2016 geen derivatenposities. Huis & Erf heeft in het treasurystatuut opgenomen geen derivaten te gebruiken.



2.4.6 Netto bedrijfslasten

In 2015 en 2016 is ingezet op het terugdringen van de netto bedrijfslasten. Huis & Erf was tot en met 2015 in de bedrijfsvoering een stuk duurder dan de gemiddelde collega-corporatie. Middels de doorgevoerde reorganisatie is in 2016 de werkorganisatie sterk ingeperkt. Dit met name op de post lonen en salarissen.

Over 2015 scoorde Huis & Erf achterin de staartgroep van de Aedes Benchmark op de netto bedrijfslasten (€ 1.850 per woning per jaar). In 2016, het overgangsjaar van de reorganisatie komen deze netto bedrijfslasten voor Huis & Erf uit op circa € 1.181. Vanaf 2017 wordt verwacht dat op basis van de begroting 2017 en de ingezette focus op de bedrijfslasten, de netto bedrijfslasten nog verder terug te dringen naar een niveau onder de € 1.000 per woning. Met dit gemiddelde komt Huis & Erf dicht in buurt van de middengroep van de Aedes Benchmark. Tevens wordt vanaf 2017 intensief gekeken waar de kosten meer gedeeld kunnen worden met collega-corporaties en naar opties tot samenwerking. Hiervan zijn de intensieve contacten met collega-corporatie Wovesto een duidelijk voorbeeld om meer synergie voordelen te verkrijgen vanuit fusie of samenwerking. Ook de komende jaren geldt de ambitie om de kosten terug te dringen tot onder het benchmark-gemiddelde.

2.4.7 Splitsing van activiteiten naar DAEB en niet-DAEB

Als gevolg van de invoering van de nieuwe Woningwet per 1 juli 2015 is nadrukkelijk het onderscheid aangebracht tussen DAEB en niet-DAEB vastgoed en activiteiten. Als gevolg van dit onderscheid zijn alle corporaties verplicht een scheidingsvoorstel DAEB/niet-DAEB 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 splitsing van DAEB en niet-DAEB, daar Huis & Erf slechts enkele niet-DAEB eenheden exploiteert en geen nieuwe plannen op dit segment ontplooit. Eind 2016 is het concept Scheidingsvoorstel ingediend bij de Minister van Wonen. Dit nadat alle directe belanghouders, waaronder gemeenten en huurdersvereniging hun zienswijze hebben kunnen geven op dit voorstel. Het Scheidingsvoorstel voorziet in twee administratieve takken met een gezonde exploitatie binnen één bedrijfsvoering. De niet-DAEB tak is volledig structureel levensvatbaar zonder verstrekking van interne financiering. Hierbij hevelt Huis & Erf nagenoeg geen DAEB-bezit over naar de niet-DAEB tak. Naar verwachting wordt begin tweede kwartaal 2017 van de Autoriteit Wonen een reactie ontvangen op dit voorstel. Hierna wordt voor 1 juli 2017 een definitief Scheidingsvoorstel ingediend.



Fiscale zaken

Fiscaal 'in control zijn' begint bij erkenning en herkenning van fiscale kwesties. Met de inrichting van de fiscale commissie heeft Huis & Erf een solide basis voor een nader op te zetten Tax Control Framework gevormd. In 2016 is de fiscale commissie 2 keer bij elkaar geweest. Vooral ontwikkelingen ten aanzien van de vennootschapsbelasting worden hierbij besproken. De ontwikkelingen, aandachtspunten en casuïstiek op de onderdelen Loonbelasting en de BTW, maar ook op de vennootschapsbelasting worden sinds 2016 ook in samenwerking met twee collega corporaties opgepakt. Dit met het oog op het delen van de kosten voor het binnen halen van expertise en om te leren van elkaars werkwijzen. In 2016 is dit opgestart, wat als gevolg van de positieve ervaringen inmiddels is doorgezet in 2017.

Per 1 januari 2008 geldt voor toegelaten instellingen een integrale belastingplicht. Tot en met 2015 is er nog geen vennootschapsbelasting betaald.

De volgende fiscale faciliteiten hebben hier aan bijgedragen:

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

Ten behoeve van verslagjaar 2016 wordt de fiscale strategie gevoerd om niet tot verdere fiscale afwaardering van het vastgoed over te gaan. Dit omdat de woningmarkt sinds 2015 en 2016 stevig in herstel is en waardedalingen tot 2014 ten gevolge van afwaardering waarschijnlijk al op korte termijn dienen te worden teruggenomen. Hiermee wordt een conservatieve fiscale strategie gevoerd.

Huis & Erf heeft op basis van de huidige feiten en omstandigheden voldoende mogelijkheden om in de komende jaren, de uit de fiscale verplichtingen voort te komen belastingafdracht te betalen.



3 Governance-verslag

Onderwerpen die speciaal of kenmerkend zijn

Op transparante wijze de maatschappelijke verantwoordelijkheid nemen voor de medewerkers, de bedrijfsvoering en het volkshuisvestelijk betaalbaarheidsbelang van de doelgroep: de huurder.

3.1 Bericht van de voorzitter van de Raad

van Toezicht

Vanuit het perspectief van toezichthouders, kent iedere verslagperiode, naast de gebruikelijke thema's en werkzaamheden, ook altijd weer onderwerpen die speciaal of kenmerkend zijn.

3.1.1 Benchmark

De transformatie van Huis & Erf is daar in 2016 een voorbeeld van. Aan de directeur-bestuurder is door de RvT opdracht gegeven om de bedrijfslasten van Huis & Erf vanaf 2017 in lijn te brengen met de benchmark. Het was het doel van de directeur-bestuurder om, binnen verantwoorde mogelijkheden van Huis & Erf, op transparante wijze de maatschappelijke verantwoordelijkheid te nemen voor de medewerkers, de bedrijfsvoering en het volkshuisvestelijk betaalbaarheidsbelang van de doelgroep: de huurder.

3.1.2 Woningwet

Een ander voorbeeld is de implementatie van de woningwet waarvoor onder meer de vereniging haar statuten en reglementen heeft moeten wijzigen.



3.1.3 Intentieverklaring juridische fusie

De intentieverklaring tot juridische fusie is in 2015 ondertekend. Huis & Erf en Wovesto zien een meerwaarde om te fuseren ten einde een efficiënte bijdrage te kunnen leveren aan het volkshuisvestelijk beleid van de fusiegemeente Meierijstad.

3.1.4 Bestuurlijke situatie

Huis & Erf is in een volgende fase gekomen door het voorgenomen besluit tot fusie met Wovesto. Daarom is in goed overleg in 2016 afgesproken dat de heer Meulen terugtreedt als directeur-bestuurder van Huis & Erf.

3.2 Toezicht in 2016

3.2.1 Verslag toezichtstaken Raad van Toezicht

De RvT heeft tot taak toezicht te houden op het beleid van het bestuur en de algemene gang van zaken binnen de vereniging bij Huis & Erf. Daarnaast staat hij het bestuur met raad terzijde. De RvT houdt onder meer toezicht op:

- realisatie van doelstellingen;
- realisatie van volkshuisvestelijke opgaven;
- opzet en werking van de interne beheersing;
- naleving van wet- en regelgeving;
- kwaliteit van maatschappelijke verantwoording;
- financieel verslaggevingsproces.

De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de RvT zijn in de statuten van Huis & Erf omschreven. Een en ander is verder uitgewerkt in het huishoudelijk reglement en

reglement Raad van Toezicht wat tevens op de website van Huis & Erf (www.huisenerf.nl) te vinden is. In dit jaarverslag legt de RvT, als onderdeel van een maatschappelijk ondernemende organisatie, publiekelijk verantwoording af over de wijze waarop hij invulling heeft gegeven aan de uitvoering van zijn taken en bevoegdheden in het afgelopen jaar. Als toezichtkader voor het uitoefenen van zijn taken hanteert hij daarbij:

- de nieuwe Woningwet;
- het BTIV;
- de Governancecode Woningcorporaties;
- de statuten en reglementen;
- het ondernemingsplan;
- het jaarplan en de begroting;
- de afspraken met extern belanghebbenden.



3.2.2 Vergadering Raad van Toezicht

De RvT heeft in het afgelopen jaar zeven keer regulier vergaderd. Om zijn toezichthoudende taak goed te kunnen vervullen, heeft de RvT zich regelmatig mondeling dan wel schriftelijk door het bestuur laten informeren over de financiële resultaten in relatie tot de beoogde doelen, relevante externe ontwikkelingen en de wensen en behoeften van belanghebbenden. Naast de reguliere voortgangsinformatie hadden de volgende onderwerpen de bijzondere belangstelling van de RvT:

- Transformatie Huis & Erf;
- Intentieovereenkomst juridische fusie Wovesto;
- Werking interne risicobeheersings- en controlesystemen;
- Implementatie Woningwet waaronder
 - Statuten en reglementen;
 - Bieding en prestatie afspraken;
 - Concept scheidingsvoorstel DAEB/ niet-DAEB.

De RvT heeft de volgende besluiten genomen:

- Treasuryjaarplan;
- Goedkeuring besluit directeur-bestuurder toelating nieuwe leden van vereniging;
- Herbenoeming leden van de Raad van Toezicht Eric Schellekens en Annemarie Moons;
- Goedkeuring verkoopvoorstel horecaruimte Vicaris van Alphenstraat te Schijndel;
- Goedkeuring verkoopvoorstel niet-DAEB;
- Goedkeuring aankoop Hulzebraak III, fase 6 te Schijndel;
- aststelling herijking van benchmarkopdracht aan directeur-bestuurder;
- Opleidingsplan RvT;
- Goedkeuring statutenwijziging;
- aststelling huishoudelijk reglement en reglement RvT;
- Vaststelling bestuursreglement;
- aststelling reglement Auditcommissie;
- Vaststelling reglement Selectie- en remuneratiecommissie;
- Goedkeuring financieel reglement;
- Goedkeuring bieding 2016 op woonvisies gemeenten;

- Goedkeuring vestiging van opstalrecht en beperkt recht van overpad ten bate van gemeente Schijndel;
- Aanwijzingsbesluit tevens voorwaardelijke volmacht waarnemend bestuurder;
- Goedkeuring jaarplan en begroting 2017;
- Goedkeuring budgetoverschrijding kamerverhuur in gemeente Sint-Michielsgestel;
- Benoeming directeur-bestuurder a.i. onder opschortende voorwaarde van positieve zienswijze Autoriteit Woningcorporaties;
- Her-bekrachtiging van genomen besluiten periode 28 april 2015 tot en met 15 december 2015;
- Goedkeuring concept scheidingsvoorstel DAEB/ niet-DAEB;
- Bezoldiging RvT.

3.2.3 Vergaderingen commissies

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 vergoeding en bezoldiging zijn conform wet- en regelgeving. De contractuele vergoeding en bezoldiging van de directeur-bestuurder is in 2016 overeenkomstig gecontinueerd.
- De remuneratiecommissie heeft tevens de rol van werkgever naar directeur-bestuurder vervuld als gevolg van de arbeidsongeschiktheid van directeur-bestuurder ten behoeve van herstel- en revalidatie van directeur-bestuurder;.
- Ook heeft de remuneratiecommissie de herbenoemingsprocedure begeleid voor leden van de Raad van Toezicht.

- De bestuurlijke situatie rondom het terugtreden van de directeur-bestuurder is voorbereid door de remuneratiecommissie.
- De zelfevaluatie van het functioneren van de Raad van Toezicht over 2016 heeft in 2016 niet plaatsgevonden, echter was gepland in januari 2017 en is inmiddels uitgevoerd en afgerond.

De Auditcommissie is vier keer bij elkaar gekomen. Hierna volgt een overzicht van de belangrijkste taken en onderwerpen:

- De commissie ziet toe op:
 - de werking van de interne risicobeheersings- en controlesystemen;
 - de financiële informatieverschaffing
 - de naleving van aanbevelingen en opvolging van opmerkingen van de onafhankelijke externe accountant
 - de relatie met de onafhankelijke externe accountant.
 - ook het interne auditjaarplan is met de commissie besproken.

De auditcommissie heeft in 2016 geen reden gehad, anders dan continuïteitsredenen gedurende het herstel en revalidatie van de directeur-bestuurder, 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 de Corporate Governance toepassing van de integriteitscode. Daartoe vindt er ook overleg plaats met de Ondernemingsraad en de Zelfstandige Huurdersvereniging. Met ingang van de gewijzigde statuten van Huis & Erf is de commissie Maatschappelijke Verantwoording vervallen. Taken en verantwoordelijkheden van deze commissie zijn geborgd in het huishoudelijk reglement en reglement RvT voor de gehele RvT.

3.2.4 Algemene ledenvergadering

De Algemene Ledenvergadering (ALV) is het hoogste orgaan binnen bouwvereniging Huis & Erf. Met ingang van 11 oktober 2016 zijn de statuten gewijzigd. Lid van de vereniging kunnen worden meerderjarige, natuurlijke personen die woonachtig zijn in een woongelegenheid van de vereniging of woonachtig zijn in het werkgebied en ingeschreven staan als woningzoekend voor een woongelegenheid van de vereniging en de doelstelling van de vereniging onderschrijven. Het lidmaatschap van de vereniging is persoonlijk en niet overdraagbaar. Leden van de vereniging kunnen niet zijn: leden van het bestuur, leden van de Raad van Toezicht of medewerkers van de vereniging.

In 2016 vonden er in totaal twee Algemene Ledenvergaderingen plaats:

- Algemene Ledenvergadering 29 juni 2016
- Algemene Ledenvergadering 14 december 2016

In het kort volgen hieronder de belangrijkste zaken die tijdens de twee reguliere vergaderingen van 2016 besproken en besloten zijn:

- De voortgang rondom de voorbereidingen naar aanleiding van de intentieovereenkomst juridische fusie is besproken;
- Het gevoerde beleid van 2015 is toegelicht aan de hand van het jaarverslag en jaarrekening 2015;
- 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 2015.
- De ALV nam het besluit tot statutenwijziging onder de opschortende voorwaarde van goedkeuring van Autoriteit woningcorporaties –de goedkeuring heeft verleend.
- een toelichting is gegeven op het jaarplan en de begroting 2017.

Er is stil gestaan bij het terugtreden van de directeur-bestuurder en de benoeming onder opschortende voorwaarde van positieve zienswijze Autoriteit woningcorporatie van de directeur-bestuurder a.i.

3.3 Interne organisatie bestuurlijk

3.3.1 Samenstelling bestuur

Het bestuur van Huis & Erf werd in 2016 tot 2 november gevormd door mr. M.E.J. Meulen, directeur-bestuurder. De heer Meulen was sinds maart 2012 werkzaam voor Huis & Erf. De heer Meulen had een vast contract voor onbepaalde tijd. Van medio november tot medio december vervulde ir. P.M.G. Kleijnen tijdelijk de bestuursfunctie, tot dat per 16 december mr. J.F.H.M. Flemminks Smid als interim directeur-bestuurder werd benoemd.

3.3.2 Nevenactiviteiten bestuur

De heer Meulen was 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.

3.3.3 Tegenstrijdige belangen bestuur

Bestuur tracht, indachtig de Governancecode, te voorkomen en te vermijden dat tegenstrijdige belangen en onterechte gehechtheid ten 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.



3.3.4 Permanente educatie bestuur

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 2016 heeft de bestuurder 8 PE-punten behaald wat resulteert in 77 PE-punten over 2015 en 2016.

Naam	Opleiding	PE-punten
Dhr. Meulen	Punten behaald in 2015	69
	Punten behaald in 2016	8
	Totaal	77

3.3.5 Bezoldiging bestuur

De bestuurder en de leden van de RvT ontvangen voor het functioneren een vergoeding die in overeenstemming is met de zwaarte van hun taak. Deze vergoeding is conform de Wet Normering Topinkomens (WNT). Per 1 januari 2015 was de WNT-2 van kracht. In 2016 ontving de heer Meulen conform de WNT een bezoldiging van € 136.199 en een beëindigingsvergoeding van € 92.000. De heer Flemminks Smid ontving in 2016 een bezoldiging van € 18.375. Als tijdelijk aangewezen plaatsvervangend directeur-bestuurder in een periode begin 2016 en een korte periode eind 2016, is ook de heer Kleijnen verantwoord als topfunctionaris. De verplichte en uitgebreide volledige verantwoording conform de WNT en conform de Raad voor de Jaarverslaggeving (inclusief de vergelijkende cijfers) is opgenomen in Hoofdstuk 5.



3.3.6 Bijzonderheden binnen het verslagjaar

De heer Marcel Meulen is eind 2016 teruggetreden als directeur-bestuurder. Vanaf 22 november is mr. J.F.H.M. Flemminks Smid aangesteld als directeur en met ingang van 16 december 2016 is de heer Flemminks Smid door de RvT aangewezen als directeur-bestuurder a.i. onder de opschortende voorwaarde van goedkeuring van de Autoriteit woningcorporaties. Goedkeuring is per 16 december 2016 verleend door deze Autoriteit. De heer Jos Flemminks Smid heeft geen nevenactiviteiten, ook zijn er geen tegenstrijdige belangen bekend. In 2017 zal de werving- en selectieprocedure worden gestart voor de functie van directeur-bestuurder.

3.4 Interne organisatie van het toezicht

3.4.1 Samenstelling Raad van Toezicht

De RvT bestond aan het einde van het verslagjaar uit vijf personen. In 2016 zijn twee leden van de RvT, na een positieve zienswijze van de Autoriteit woningcorporaties herbenoemd door de RvT. 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. De zittingsduur van raadsleden is vier jaar, waarna maximaal eenmaal herbenoeming voor nog eens vier jaar kan volgen. Het rooster van aftreden, een overzicht van nevenactiviteiten alsmede profielschets treft u aan op www.huisenerf.nl. In onderstaande tabellen en in paragraaf 3.5 is eveneens uitgebreidere informatie opgenomen over de samenstelling van de RvT waaronder de nevenfuncties, het rooster van aftreden en permanente educatie.

Naam	Geb. jaar	Functie in 2016	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 overbruggingsregeling van de beroepsvoetballers• Voorzitter Proprof, vakbond voor contractspelers betaald voetbal.
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		<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 3e wereld• Voorzitter Stichting Klimaatatlas
Drs. H.J.G.M. Schellekens	1958	Lid	Wonen, Zorg en Welzijn	Zelfstandig adviseur	
Drs. D. Lauwen MiF MBV MRICS	1975	Lid	Financiën, Vastgoed	Directeur, het Creatief Kapitaal	<ul style="list-style-type: none">• Lid Raad van Toezicht BNN-VARA (bezoldigd)• Lid Raad van Toezicht Brabants Kenniscentrum voor Kunst en Cultuur (bezoldigd)• Voorzitter Stichting Subajo (onbezoldigd)

(1) Vanuit bindende voordracht Zelfstandig huurdersvereniging

(2) Vanuit bindende voordracht Zelfstandig huurdersvereniging

3.4.2 Rooster van aftreden Raad van Toezicht

De RvT heeft het rooster van aftreden in 2016 aangepast aan de herbenoeming. Waarbij rekening is gehouden met de bepalingen uit de Governance Code en met de continuïteit van de Raad. Werving en selectie vinden plaats aan de hand van RvT-profielchetsen.

Functie in 2016	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	01-03-20	Nee
Lid	H.J.G.M.	Schellekens	M	01-03-12	01-03-20	Nee
Lid	D.	Lauwen	M	18-12-13	18-12-17	Ja

3.4.3 Bezoldiging leden van de Raad van Toezicht

De leden van de RvT ontvangen voor het functioneren een vergoeding die in overeenstemming is met de zwaarte van hun taak. Deze vergoeding is conform de Wet Normering Topinkomens (WNT). Per 1 januari 2015 was de WNT-2 van kracht. Voor een lid van een RvT is daarin de bezoldiging gemaximeerd op 10 procent van het maximum dat geldt voor de bestuurder van de corporatie. Voor een voorzitter van een RvT is dat 15 procent. De verplichte verantwoording conform de WNT en conform de Raad voor de Jaarverslaggeving, inclusief de vergelijkende cijfers is opgenomen in Hoofdstuk 5.

3.5 Kwaliteitswaarborging intern toezicht

3.5.1 Tegenstrijdige belangen

De RvT tracht, indachtig de Governancecode, te voorkomen en te vermijden dat tegenstrijdige belangen en onterechte gehechtheid ten 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.

3.5.2 Onafhankelijkheid en nevenactiviteiten

Vanuit Governance wordt iedere commissaris geacht onafhankelijk en kritisch bij te dragen aan het toezicht van de RvT. De RvT stelt jaarlijks van iedere commissaris vast of hij/zij onafhankelijk toezicht kan houden. Een overzicht van nevenactiviteiten is daarbij relevant. Daarbij neemt de raad de bepalingen als genoemd in de Woningwet in acht. Uit de bespreking van de onafhankelijkheid is geconcludeerd dat de onafhankelijkheid van de leden van de raad in overeenstemming is met de bepalingen van de Governancecode.

3.5.3 Permanente educatie Raad van Toezicht

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. In onderstaande tabel is deze informatie opgenomen. De behaalde punten in 2015 en 2016 zijn:

Naam	Opleiding	PE-punten
Dhr. Hermes	Punten 2015	3
	Behaalde punten in 2016	7
	Totaal	10
Dhr. Kelders	Punten 2015	3
	Behaalde punten in 2016	7
	Totaal	10
Mevr. Moons	Punten 2015	0
	Behaalde punten in 2016 (3)	0
	Totaal	0
Dhr. Lauwen	Punten 2015	3
	Behaalde punten in 2016	6
	Totaal	9
Dhr. Schellekens	Punten 2015	11
	Behaalde punten in 2016	6
	Totaal	17

(3) Mevr. Moons volgde in de periode 2015 en 2016 een Masteropleiding voor Openbaar Bestuur.

3.5.4 Evaluatie

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. Wegens de ontstane bestuurlijke situatie is de zelfevaluatie over het verslagjaar 2016 doorgeschoven en onder externe begeleiding uitgevoerd in januari 2017.

3.5.5 Informatie inwinnen extern, intern en in overleg met belanghouders

De RvT heeft in het afgelopen jaar acties ondernomen om zich op de hoogte te houden van de ontwikkelingen in het speelveld van Huis & Erf. Daartoe heeft hij overleg gevoerd met het bestuur en management, de Ondernemingsraad, de ZHV en de externe accountant. De RvT was vertegenwoordigd op de nieuwjaarsreceptie die Huis & Erf samen met belanghouders organiseert. Ook spreekt de RvT met de gemeenten waar Huis & Erf actief is.

3.5.6 Naleving corporate governance principes

Huis & Erf hecht belang aan goed bestuur, waaronder wordt verstaan: het integer en transparant handelen van het bestuur, een goed toezicht op het bestuur en het afleggen van verantwoording over het uitgevoerde toezicht.

Om het vertrouwen in corporaties te bevorderen, zijn de regels over goed bestuur ondergebracht in de Governancecode Woningcorporaties. Deze code bevat normen voor goed bestuur en toezicht, transparantie, externe verantwoording en financiële beheersing bij woningcorporaties.

Per 1 mei 2015 is een nieuwe Governancecode van kracht. Nog steeds geldt het pas-toe-of-leg-uit beginsel voor de bepalingen uit de code. Huis & Erf onderschrijft alle principes van de Governancecode en heeft bij het vaststellen van de gewijzigde statuten en reglementen rekening gehouden met de modellen van Aedes (waarin de Governancecode is geïncorporeerd).

Huis & Erf heeft in 2016 gewerkt aan het verder verbeteren van:

- de werking van de interne risicobeheersings- en controlesystemen
- het systeem van de permanente educatie voor RvT en directeur-bestuurder
- de procuratieregeling,
- de klokkenluiderregeling;
- de integriteitcode.

3.5.7 Verklaring

De RvT verklaart naar aanleiding van artikel 40 van de statuten, dat hij een onderzoek heeft ingesteld naar de jaarrekening 2016. De raad heeft met de accountant van gedachten gewisseld over de jaarrekening, de interne berichtgeving, het interne beheersingssysteem en het accountantsverslag. Dit omvat de winst- en verliesrekening, de balans, de daarbij behorende toelichting, inclusief de jaarrekening 2016 en het volkshuisvestingsverslag over het afgelopen boekjaar. De externe accountant heeft de opdracht gehad om de jaarstukken te beoordelen. De accountantsverklaring is in de jaarrekening opgenomen.

De RvC stemt in met het geschetste beeld van het beleid en de uitkomsten daarvan. De raad spreekt zijn vertrouwen uit in de continuïteit van de bedrijfsvoering. De raad is van mening dat met de prestaties van het afgelopen jaar een goede invulling is gegeven aan de beleids- en ondernemingsplannen en de daaraan gestelde doelen.



4 Jaarrekening

4.1 Jaarrekening

ACTIVA	ref.	31 december 2016		31 december 2015	
		€	€	€	€
Vaste activa					
<u>Materiële vaste activa</u>	4.8.1				
DAEB vastgoed in exploitatie		348.234.480		322.478.489	
niet DAEB vastgoed in exploitatie		17.307.213		17.683.464	
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		43.141.750		41.446.650	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		2.417.563		373.786	
Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie		1.801.943		1.913.907	
			412.902.949		383.896.296
<u>Financiële vaste activa</u>	4.8.2				
Deelnemingen in groepsmaatschappijen		-		136.200	
Latente belastingvorderingen		4.412.115		2.293.998	
			4.412.115		2.430.198
<i>Som der vaste activa</i>			417.315.064		386.326.494
Vlottende activa					
<u>Vorraden</u>	4.8.3				
Vastgoed bestemd voor verkoop		1.053.129		1.745.017	
Overige voorraden		145.766		145.475	
			1.198.895		1.890.492
<u>Vorderingen</u>	4.8.4				
Huurdebiteuren		242.532		328.574	
Overheid (gemeenten)		9.451		-	
Belastingen en premies sociale verzekeringen		-		606.917	
Overige vorderingen		14.141		15.639	
Overlopende activa		243.042		88.136	
			509.166		1.039.266
<u>Liquide middelen</u>	4.8.5				
			2.619.483		1.427.007
<i>Som der vlottende activa</i>			4.327.544		4.356.765
Totaal			421.642.608		390.683.259

PASSIVA	ref.	31 december 2016		31 december 2015	
		€	€	€	€
Eigen vermogen					
<u>Vermogen</u>	4.8.6				
Herwaarderingsreserve		194.097.680		175.656.932	
Overige reserve		76.393.930		81.198.011	
Wettelijke en statutaire reserves		-		-	
Resultaat boekjaar		26.263.629		13.636.667	
			296.755.239		270.491.610
<u>Voorzieningen</u>	4.8.7				
Voorziening onrendabele investeringen		-		952.575	
Voorziening latente belastingverplichtingen		3.222.790		3.045.229	
Voorziening reorganisatiekosten		75.000		139.191	
			3.297.790		4.136.995
Vreemd vermogen					
<u>Langlopende schulden</u>	4.8.8				
Leningen kredietinstellingen		70.286.077		67.894.663	
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		43.141.750		41.446.650	
			113.427.827		109.341.313
<u>Kortlopende schulden</u>	4.8.9				
Schulden aan kredietinstellingen		3.608.586		3.469.409	
Schulden aan leveranciers		2.035.195		793.563	
Belastingen en premies sociale verzekering		976.019		197.969	
Overige schulden		-		999.079	
Overlopende passiva		1.541.952		1.253.321	
			8.161.752		6.713.341
Totaal			421.642.608		390.683.259

4.2 Winst- en verliesrekening 2016

(functioneel)

OMSCHRIJVING		2016	2015
		€	€
Huuropbrengsten		22.067.765	21.505.256
Opbrengsten servicecontracten		662.104	688.731
Lasten servicecontracten		-638.646	-677.604
Lasten verhuur en beheeractiviteiten		-5.583.214	-6.810.218
Lasten onderhoudsactiviteiten		-6.417.125	-5.162.373
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		-1.546.459	-2.712.424
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	4.9.1	8.544.425	6.831.368
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		979.525	421.871
Toegerekende organisatiekosten		-253.158	-40.139
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-859.400	-355.761
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	4.9.2	-133.033	25.971
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-4.326.426	-1.781.837
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		23.180.140	9.340.720
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	4.9.3	18.853.714	7.558.883
Opbrengst overige activiteiten		129.907	194.168
Kosten overige activiteiten		-47.942	-52.874
Netto resultaat overige activiteiten	4.9.4	81.965	141.294
Leefbaarheid	4.9.5	-698.807	-253.323
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten		111.101	25.699
Rentelasten en soortgelijke kosten		-2.438.111	-2.279.554
Saldo financiële baten en lasten	4.9.6	-2.327.010	-2.253.855
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		24.321.254	12.050.338
Belastingen	4.9.7	1.940.556	1.586.329
Resultaat deelnemingen	4.9.8	1.819	-
RESULTAAT NA BELASTINGEN		26.263.629	13.636.667

4.3 Kasstroomoverzicht 2016

Omschrijving	Kasstromen 2016	Kasstromen 2015
Operationele activiteiten	€	€
Huren	22.246.988	21.479.649
Vergoedingen	659.065	683.827
Overige bedrijfsontvangsten	70.659	190.465
Renteontvangsten	114.167	29.400
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	23.090.879	22.383.341
Personeelsuitgaven	4.333.971	3.589.629
Onderhoudsuitgaven	4.947.689	4.605.892
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	34.333	26.127
Overige bedrijfsuitgaven	2.870.601	4.174.609
Sector specifieke heffing onafhankelijk van resultaat	20.143	-
Verhuurdersheffing	2.525.906	2.275.929
Rente uitgaven	2.420.661	2.435.324
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	17.153.304	17.107.510
Kasstroom uit operationele activiteiten	5.937.575	5.275.831
(Des)Investeringsactiviteiten		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	988.395	421.871
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	1.473.061	1.151.250
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegenheden	-1.493	-
(Des)Investeringsontvangsten overige	31.308	-
<i>Tussentelling ingaande kasstromen MVA</i>	2.491.271	1.573.121
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	6.148.341	5.095.147
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	1.956.671	1.045.817
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	3.475	257.541
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	1.359.570	1.457.744
Investeringen overig	379.506	176.013
Externe kosten bij verkoop	57.967	65.707
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen MVA</i>	9.905.530	8.097.969
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen MVA</i>	-7.414.259	-6.524.848
Ontvangsten verbindingen	138.569	-
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen FVA</i>	138.569	-
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-7.275.690	-6.524.848
Financieringsactiviteiten		
Nieuwe door WSW geborgde leningen	6.000.000	1.000.000
Aflossing door WSW geborgde leningen	-3.469.409	-1.450.877
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	2.530.591	-450.877
<i>Aanvangssaldo 1 januari</i>	1.427.007	3.126.901
Mutaties liquide middelen	1.192.476	-1.699.894
Eindsaldo 31 december	2.619.483	1.427.007



4.4 Algemene toelichting

4.4.1 Algemeen

Huis & Erf is een woningcorporatie in de regio Schijndel, Sint-Michiëlsgestel en Vught met ruim 3.775 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 Woningwet. Het feitelijke en het statutaire vestigingsadres (en plaats) is Kerkendijk 55 te Schijndel.

4.4.2 Consolidatievrijstelling

Tot en met 2015 maakt Huis & Erf ten behoeve van haar inactieve BV's gebruik van de consolidatievrijstelling opgenomen in artikel BW2:407 lid 1 sub a. Dit om dat de financiële omvang hiervan zeer beperkt was. Op 18 februari 2016 zijn deze BV's geliquideerd waardoor consolideren niet meer aan de orde is in deze jaarrekening over 2016.

4.4.3 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.

4.4.4 Stelselwijzigingen

Met ingang van verslagjaar 2016 zijn de vernieuwde Richtlijn voor de Jaarverslaggeving voor woningcorporaties van kracht (RJ 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (herzien 2016)). De wijzigingen die hieruit voortkomen zijn gebaseerd op de verplichtingen zoals deze zijn opgenomen in de Woningwet, de regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (RTIV) en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV). Als gevolg van de nieuwe verslaggevingsregels zijn de volgende stelselwijzigingen doorgevoerd:

- Tot en met 2015 werd het DAEB vastgoed in exploitatie gewaardeerd op bedrijfswaarde volgens RJ 212. Vanaf 2016 vindt waardering tegen actuele waarde plaats. Voor het DAEB vastgoed betreft dit actuele waarde gebaseerd op marktwaarde in verhuurde staat met inachtneming van de relevante feiten en omstandigheden van de markt en de vereisten in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde zoals deze is voorgeschreven in het RTIV artikel 14.
- Tot en met 2015 werd het niet-DAEB vastgoed in exploitatie gewaardeerd op actuele waarde gebaseerd op de marktwaarde in verhuurde staat volgens RJ 213. Vanaf 2016 vindt waardering tegen actuele waarde plaats gebaseerd op marktwaarde in verhuurde staat met inachtneming van de relevante feiten en omstandigheden van de markt en de vereisten in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde zoals deze is voorgeschreven in het RTIV artikel 14.
- Tot en met 2015 werd het DAEB vastgoed in ontwikkeling gewaardeerd tegen vervaardigings- of verkrijgingsprijs dan wel lagere realiseerbare waarde / bedrijfswaarde. Vanaf 2016 vindt waardering tegen actuele waarde plaats. Deze waarde wordt vergeleken met de geldende marktwaarde, welke wordt bepaald met inachtneming van geldende belemmerende afspraken inzake exploitatie of verkoop van dit bezit.
- De herwaarderingsreserve (het positieve verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat en de verkrijgings- of vervaardigingsprijs van het vastgoed) is met ingang van dit jaar gepresenteerd als afzonderlijke post binnen het eigen vermogen. Tot en met 2015 werd afzonderlijke opname binnen het eigen vermogen vanuit wet- en regelgeving niet toegestaan;
- Op grond van RJ 645 worden de modellen voor de balans, de winst- en verliesrekening en het kasstroomoverzicht gepubliceerd door het Ministerie van Binnenlandse Zaken. Deze modellen wijken af van de modellen en de indeling zoals deze tot en met 2015 gehanteerd werden. Zie hiervoor tevens paragraaf 4.4.5.

Balans per 01-01-2015	Jaarrekening 2015 € (x1.000)	Na stelsel- wijziging € (x1.000)	Effect stelsel- wijziging € (x1.000)
Activa			
Materiële vaste activa: DAEB vastgoed in exploitatie	146.047	306.241	160.194
Materiële vaste activa: Niet DAEB vastgoed in exploitatie	15.021	15.853	832
Materiële vaste activa: Sociaal vastgoed in ontwikkeling	4.359	6.030	1.671
Totaal	165.427	328.124	162.697
Passiva			
Eigen vermogen: Overige reserve	39.735	88.324	48.589
Eigen vermogen: erwaarderingsreserve	54.389	168.536	114.147
Subtotaal effect eigen vermogen	94.124	256.860	162.736
Voorziening: Onrendabele investeringen	424	654	230
Voorziening: Negatieve MVA	269	0	-269
Totaal	94.817	257.514	162.697

Balans per 31-12-2015	Jaarrekening 2015 € (x1.000)	Na stelsel- wijziging € (x1.000)	Effect stelsel- wijziging € (x1.000)
Activa			
Materiële vaste activa: DAEB vastgoed in exploitatie	165.279	322.479	157.200
Materiële vaste activa: Niet DAEB vastgoed in exploitatie	18.376	17.683	-693
Materiële vaste activa: Sociaal vastgoed in ontwikkeling	982	374	-608
Totaal	184.637	340.536	155.899
Passiva			
Eigen vermogen: Overige reserve	46.473	94.834	48.361
Eigen vermogen: erwaarderingsreserve	68.424	175.658	107.234
Subtotaal effect eigen vermogen	114.897	270.492	155.595
Voorziening: Onrendabele investeringen	328	953	625
Voorziening: Negatieve MVA	321	0	-321
Totaal	115.546	271.445	155.899

Op basis van deze stelselwijziging is het vermogen per 1 januari 2016 herrekend. Het eigen vermogen is toegenomen met een bedrag van € 155.595.000. De overige reserves zijn gestegen van € 46.473.000 naar € 94.834.000 en de herwaarderingsreserve is gestegen van € 68.424.000 naar € 175.657.000.

Resultaatrekening over 2015	Jaarrekening 2015 € (x1.000)	Na stelsel- wijziging € (x1.000)	Effect stelsel- wijziging € (x1.000)
Verkoopresultaat vastgoedportefeuille	37	66	29
Afschrijvingen materiële vaste activa in exploitatie	-6.117	-353	5.764
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed in exploitatie	1.426	9.341	7.915
Overige waardeveranderingen (onrendabele projecten)	3.151	-1.782	-4.933
Effect stelselwijziging op het resultaat over 2015	-1.503	7.272	8.775

Het resultaat over 2015 bedraagt op basis van de oude grondslag € 4.861.000. Op de nieuwe grondslag bedraagt het resultaat over 2015 € 13.636.000. Een toename van € 8.775.000. Voor de individuele balansposten worden de verschillen met de oorspronkelijke cijfers in de jaarrekening 2015, in de toelichting op de betreffende jaarrekeningposten in de jaarrekening 2016 vermeld in de verloopoverzichten.

Verloopoverzicht overige reserves

	2016
	€ (x 1.000)
Overige reserves 1/1	46.473
Invloed stelselwijziging (cumulatief effect)	48.361
Herrekende overige reserves 1/1	94.834

Verloopoverzicht herwaarderingsreserve

	2016
	€ (x 1.000)
Herwaarderingsreserve 1/1	68.424
Invloed stelselwijziging (cumulatief effect)	107.234
Herrekende overige reserves 1/1	175.658
Realisatie verkoop	-67
Mutatie door herwaardering	18.507
Herwaarderingsreserve 31/12	194.098

4.4.5 Presentatiewijziging

In de jaarrekening van 2016 is sprake van de volgende presentatiewijzigingen. Op grond van RJ 645 worden de modellen voor de balans, de winst- en verliesrekening en het kasstroomoverzicht gepubliceerd door het Ministerie van Binnenlandse Zaken. Deze modellen wijken af van de modellen en de indeling zoals deze tot en met 2015 gehanteerd werden. De belangrijkste verschillen zijn:

- Presentatie van het vastgoed vindt volledig plaats onder Materiele Vaste Activa;
- De winst- en verliesrekening wordt opgesteld op basis van het functionele model;
- Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de directe methode.

Met bovenstaande presentatiewijzigingen sluit Huis & Erf aan bij de verwerkingwijze zoals geldend onder de nieuwe RJ 645 en de vereisten vanuit de Woningwet. De vergelijkende cijfers over 2015 zijn als gevolg van deze presentatiewijzigingen dienovereenkomstig aangepast.

4.5 Grondslag voor waardering van

activa en passiva

4.5.1 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').

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 en winst-en-verliesrekening zijn referenties opgenomen. Met deze referenties wordt verwezen naar de toelichting. Toelichtingen op posten in de balans en winst-en-verliesrekening worden in de jaarrekening genummerd. Alle bedragen luiden in euro's tenzij anders vermeld.

4.5.2 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.

4.5.3 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.

4.5.4 Materiële vaste activa

Algemene uitgangspunten

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

Verkrijgings- of vervaardigingsprijs

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

DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Typering DAEB vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens op het moment van het afsluiten van de huurovereenkomst, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat door de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld.

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, 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.

Niet-DAEB vastgoed omvat woningen en overige objecten welke niet voldoen aan het criterium van DAEB vastgoed.

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. Basis voor de waardering is het Handboek modelmatig waarden marktwaarde.

Waarderingsgrondslag

Vastgoed in exploitatie wordt ingaande de jaarrekening 2016 op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat. Huis & Erf waardeert haar vastgoed in exploitatie bij eerste verwerking tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Daarna vindt waardering plaats tegen de actuele waarde zijnde de marktwaarde in verhuurde staat. De waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat vindt plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2016').

Huis & Erf past voor het woningbezit de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde toe. Voor het bedrijfsmatig-, maatschappelijk- en zorg onroerend goed wordt de fullversie van dit handboek toegepast met tussenkomst van een externe taxateur.

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

Complexindeling

Overeenkomstig het Handboek modelmatig waarden marktwaarde vindt waardering op waarderingscomplexniveau plaats. Elk waarderingscomplex bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type eenheid, bouwjaar en locatie. Daarnaast is het gehele waarderingscomplex als eenheid aan een derde partij te verkopen. Alle verhuureenheden van Huis & Erf maken deel uit van een waarderingscomplex of vormen een afzonderlijk waarderingscomplex.

Waarderingsmethode (Woongelegenheden en garages)

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

- De aannames aangaande de geprognosticeerde kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen van de toegelaten instelling die rusten op het vastgoed.
- De overige (na de contractperiode in acht te nemen) aannames en uitgangspunten zijn gebaseerd op gegevens van de markt waarop de toegelaten instelling actief is.
- Feiten en omstandigheden die kunnen worden gekwalificeerd als verplichtingen die niet specifiek aan het vastgoed zijn toe te rekenen zijn (zoals bijvoorbeeld afgesloten convenanten met gemeenten over aan te houden volumes in huurprijs categorieën en mogelijk in de toekomst te maken prestatie afspraken) zijn niet opgenomen in de waardering van het vastgoed maar maken onderdeel uit van de niet uit de balans blijvende verplichtingen.
- Het rekenmodel maakt gebruik van een Netto Contante Waardeberekening (NCW), ook wel Discounted Cash Flow (DCF) genaamd. Dit betekent dat voor een periode van 15 jaar de inkomsten en uitgaven betrouwbaar worden geschat en dat deze aan de hand van een disconteringsvoet "contant" worden gemaakt naar het heden. Daarnaast wordt een eindwaarde bepaald na afloop van de DCF-periode van 15 jaar (de zogenaamde exit yield).
- Om de basisversie toe te kunnen passen heeft Huis & Erf een analyse gemaakt van haar bezit en hierbij vastgesteld dat het type en de samenstelling van het bezit past binnen de uitgangspunten en normeringen die de basisversie voorschrijft. Dientengevolge heeft Huis & Erf geconcludeerd dat de toepassing van de basisversie leidt tot een acceptabele uitkomst van de marktwaarde in verhuurde staat voor het geheel van de betreffende complexen en past binnen het getrouwe beeld van het vermogen en resultaat dat de jaarrekening, volgens het verslaggevingsstelsel moet geven.
- Toepassing van de basisversie kenmerkt zich door het feit dat een

marktwaarde in verhuurde staat op complexniveau wordt bepaald maar waarbij op portefeuille niveau de waardering een getrouw beeld geeft.

- In overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden is er geen taxateur betrokken geweest bij de bepaling en toetsing van de marktwaarde in verhuurde staat voor het woningbezit van Huis & Erf.
- Binnen de toepassing van de basisversie is het niet mogelijk om vrijheidsgraden te gebruiken. Dit betekent dat de parameters zoals deze opgenomen zijn in het handboek integraal gevolgd zijn.

Het schatten van kosten en opbrengsten wordt gedaan aan de hand van twee scenario's; door exploiteren en uitponden. Bij door exploiteren is de veronderstelling dat het volledige complex in bezit blijft gedurende de volledige DCF-periode. Het inrekenen van de markthuur geschiedt bij mutatie. Bij uitponden is de veronderstelling dat bij mutatie tot verkoop van individuele woningen wordt overgegaan. Bij beide scenario's wordt ervan uitgegaan dat het object/complex in zijn geheel aan een derde wordt verkocht en dat deze derde de afweging maakt tussen beide scenario's. Per complex wordt uiteindelijk het scenario met de hoogste uitkomst gelijk gesteld aan het begrip "marktwaarde verhuurde staat", zijnde de actuele waarde waartegen de waardering van het vastgoed plaats vindt. Het inschatten van de kosten en opbrengsten wordt op basis van marktconforme uitgangspunten gedaan. De volgende parameters worden hierbij gehanteerd:

- **Prijnsinflatie** ten behoeve van de jaarlijkse indexatie van de ingerekende contractuur, de markthuur, de maximale huur en de liberalisatiegrens, belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten;
- **Loonstijging** als uitgangspunt voor de stijging van de beheerskosten;
- **Bouwkostenstijging** vormt het uitgangspunt voor de stijging van de onderhoudskosten, de verkoopkosten en de verouderingskosten;
- **Leegwaardestijging** is de basis voor de stijging van de verkoopopbrengst in het uitpondscenario.

Huis & Erf heeft de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2016 voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast.

Woongelegenheden

Om de te verwachten kasstromen in de DCF-berekening te bepalen, wordt gebruik gemaakt van de macro-economische parameters:

Parameters woongelegenheden	2016	2017	2018	2019	e.v.
Prijsinflatie	0,20%	0,60%	1,07%	1,53%	2,00%
Loonstijging	1,60%	1,70%	1,57%	2,03%	2,50%
Bouwkostenstijging	1,60%	1,70%	1,57%	2,03%	2,50%
Leegwaardestijging	2,90%	3,30%	2,60%	2,30%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe - EGW	€ 837 tot € 984,- per jaar				
Instandhoudingsonderhoud per vhe - MGW	€ 787 tot € 969,- per jaar				
Instandhoudingsonderhoud per vhe - Zorgeneheid	€ 884,- tot € 1,018,- per jaar				
Mutatieonderhoud - EGW	€ 823,-				
Mutatieonderhoud - MGW	€ 618,-				
Mutatieonderhoud - Zorgeneheid	€ 618,-				
Beheerkosten - EGW	€ 420,-				
Beheerkosten - MGW	€ 413,-				
Beheerkosten - Zorgeneheid	€ 381,-				
Belastingen en verzekeringen	0,13% van de WOZ waarde				
Verhuurderheffing	0,543% van de WOZ waarde				
Huurstijging boven prijsinflatie - Zelfstandige eenheden		1,20%	0,80%	0,40%	0%
Huurstijging boven prijsinflatie - Onzelfstandige eenheden		0%	0%	0%	0%
Huurderving	1,0% van de huursom				
Mutatiekans bij doorexploiteren	Gemiddeld 5,79% (0% <> 50%)				
Mutatiekans bij uitponden	Gemiddeld 7,79% (0% <> 50%)				
Verkoopkosten	1,70% van de leegwaarde				
Disconteringsvoet	7,00% <> 8,08%				

In het door-exploiteer scenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongelegenheid bij mutatie is te liberaliseren. Indien de maximale huur lager dan of gelijk is aan de huurliberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur het minimum van de markthuur en de maximale huur volgens het woningwaarderingstelsel.

Indien de maximale huur hoger is dan de liberalisatiegrens, is de nieuwe huur de markthuur. Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 500 per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 3% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Parkeergelegenheden

Parameters parkeergelegenheden	2016	2017	2018	2019	e.v.
Prijsinflatie	0,20%	0,60%	1,07%	1,53%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud - parkeerplaats	€ 46,- per jaar				
Instandhoudingsonderhoud - garagebox	€ 154,- per jaar				
Beheerkosten - parkeerplaats	€ 25,- per jaar				
Beheerkosten - garagebox	€ 35,- per jaar				
Belastingen en verzekeringen	0,25% van de WOZ waarde				
Disconteringsvoet - parkeerplaats	6,65%				
Disconteringsvoet - garagebox	6,74%				

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 500,- per te splitsen eenheid. De verkoopkosten bedragen ook € 500,- per verhuureenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 7% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Waarderingsmethode (BOG, MOG en ZOG)

Toepassing van de full-variant is verplicht wanneer de huursom van bedrijfsmatig onroerend goed (BOG), maatschappelijk onroerend goed (MOG) en intramuraal zorgvastgoed (ZOG) tezamen meer dan 5% van de totale huursom bedraagt, van de DAEB-tak of de niet-DAEB tak afzonderlijk.

	€	% (totaal)	% (Niet-DAEB)	% (DAEB)
Huursom BOG	222.940	1,00%	18,8% (taxeren)	
Huursom MOG / ZOG	1.172.221	5,20%		5,5% (taxeren)
Subtotaal	1.395.161	6,20%		
Huursom DAEB	21.346.011			
Huursom Niet-DAEB	1.182.899			
Huursom totaal	22.528.910			

Huis & Erf hanteert de full versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor dit type vastgoed, omdat de huursom van dit vastgoed 6,2% van de totale huursom bedraagt.

Jaarlijks wordt 1/3 deel van dit type vastgoed in exploitatie getaxeerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT – www.nrvt.nl). Dit betekent dat elk derde deel van de onroerende zaken in exploitatie minimaal eens per drie jaar opnieuw wordt getaxeerd. Het overige 2/3 deel wordt door middel van een aannemelijkheidsverklaring / taxatie update bepaald. Het taxatiedossier is op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties.

Mutatie marktwaarde verhuurde staat

Mutaties in de marktwaarde in verhuurde staat van vastgoed in exploitatie worden in de winst-en-verliesrekening verantwoord onder 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille' voor zover het gaat om herwaarderingen waarbij de marktwaarde in verhuurde staat hoger ligt dan de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Mutaties in de marktwaarde in verhuurde staat waarbij de marktwaarde lager ligt dan de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs worden verwerkt via de "overige waardeveranderingen".

Herwaardering

De herwaarderingsreserve wordt bepaald als het positieve verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs (zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering) en onder aftrek van (latente) belastingverplichtingen. Deze herwaardering is op het niveau van waarderingscomplexen bepaald. Als gevolg van het toepassen van de basisversie, welke een marktwaarde op portefeuille niveau nastreeft, zit er een onnauwkeurigheid in de bepaling van de herwaarderingsreserve op complexniveau. Deze onnauwkeurigheid is inherent aan de toepassing van de basisversie en leidt niet tot een hoger of lager vermogen maar ziet enkel toe op de allocatie binnen het vermogen.

Bepaling bedrijfswaarde (ten behoeve van de toelichting)

Onder de bedrijfswaarde wordt verstaan de

contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) 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 2016 intern geformaliseerde meerjaren begroting en bestrijken een periode van 5 jaar behoudens de verwachte kosten van groot onderhoud, erfpacht en overige contracten met een werkingsduur van meer dan vijf jaar. 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.

De bedrijfswaardeberekening is opgesteld in overeenstemming met de uitgangspunten zoals deze door de Autoriteit Wonen en WSW zijn voorgeschreven.



Omschrijving		2017	2018	2019	2020	Vanaf 2021
Jaarlijkse basis huurstijging (AW)	JR 2016	0,20%	0,60%	1,07%	1,53%	2,00%
	JR 2015	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Huurstijging inkomensafhankelijk deel	JR 2016	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	JR 2015	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Huurderiving (AW)	JR 2016	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
	JR 2015	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Inflatie (AW)	JR 2016	0,60%	1,07%	1,53%	2,00%	2,00%
	JR 2015	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Indexering onderhoudslasten (AW)	JR 2016	1,60%	1,90%	2,20%	2,50%	2,50%
	JR 2015	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Indexering beheerkosten (AW)	JR 2016	1,60%	1,90%	2,20%	2,50%	2,50%
	JR 2015	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Indexering belastingen/ verzekeringen/ contributies (AW)	JR 2016	0,60%	1,07%	1,53%	2,00%	2,00%
	JR 2015	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Waarestijging grond (AW)	JR 2016	4,50%	3,67%	2,83%	2,00%	2,00%
	JR 2015	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Waarestijging marktwaarde woningen (AW)	JR 2016	4,50%	3,67%	2,83%	2,00%	2,00%
	JR 2015	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Disconteringsvoet (AW)	JR 2016	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%
	JR 2015	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%
Rente-% financiering geborgd (AW/WSW)	JR 2016	1,57%	3,00%	4,00%	5,00%	5,00%
	JR 2015	4,00%	4,00%	5,00%	5,00%	5,00%
Rente-% financiering niet geborgd (AW/WSW)	JR 2016	2,32%	3,75%	4,75%	5,75%	5,75%
	JR 2015	5,00%	5,00%	6,00%	6,00%	6,00%
Rente-% leningen met 3-mnd euribor (Ortec)	JR 2016	1,57%	3,00%	4,00%	5,00%	5,00%
	JR 2015	4,00%	4,00%	5,00%	5,00%	5,00%
Rente-% overtollige liquide middelen	JR 2016	1,57%	3,00%	4,00%	5,00%	5,00%
	JR 2015	4,00%	4,00%	5,00%	5,00%	5,00%
Mutatiegraad (AW)	JR 2016	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%
	JR 2015	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%

Onderhoud (gemiddeld per verhuureenheid per jaar)

- de ingerekende kosten voor mutatieonderhoud zijn € 810 per mutatie (Jaarrekening 2015: € 800).
- de ingerekende kosten voor reparatieverzoeken zijn € 274 per verhuureenheid per jaar (Jaarrekening 2015: € 278).
- de ingerekende kosten voor planmatig onderhoud zijn gemiddeld € 823 (periode 2017 t/m 2027 per verhuureenheid (Jaarrekening 2015: € 825 (periode 2016 t/m 2026))).

Beheernorm

De jaarlijkse ingerekende norm voor de beheerkosten is in 2017 € 1.558, in 2018 € 1.352 en vanaf 2019 € 1.228. (Jaarrekening 2015: in 2016 €1.421, in 2017 € 1.099 en vanaf 2018 € 1.050). 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 geoomerkt 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 geoomerkte verkopen. In de bedrijfswaarde zijn over deze periode in totaal vijf woningen ingerekend, welke bestemd zijn voor verkoop.



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

Voor de verhuurdersheffing is voor de jaren 2014 en later het wettelijke kader eind 2013 gereed gekomen. In de Wet Maatregelen Woningmarkt zijn de tarieven voor 2014 t/m 2017 opgenomen. Deze bedragen respectievelijk € 3,81, € 4,49, € 4,91 en €5,36 per €1.000 WOZ waarde voor alle woonegelegenheden met een huurprijs onder de liberalisatiegrens. De verhuurdersheffing is voor de jaren 2016 t/m 2017 ingerekend in de bedrijfswaarde op basis van genoemde percentages. Voor de periode ná 2017 is uitgegaan van een tarief van € 5,91 per € 1000 WOZ (volgens de laatste wettelijke wijzigingen).

Heffingen en VPB

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

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Huis & Erf verkoopt woningen onder voorwaarden waarbij de koper een contractueel bepaalde korting op de actuele waarde krijgt. De verwerking van dergelijke transacties hangt af van de contractuele voorwaarden. Huis & Erf kent alleen een verkoopconstructie met daaraan gekoppeld een terugkoopverplichting. Deze kwalificeren zich als een financieringstransactie.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

De als financieringstransactie gekwalificeerde verkopen onder voorwaarden worden als volgt verwerkt: de woning wordt jaarlijks per balansdatum gewaardeerd tegen de marktwaarde op basis van de geldende contractvoorwaarden van de verkoop onder voorwaarden; eventuele waarde mutaties worden verwerkt als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

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

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

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

- Bij gelijkblijvende bestemming blijft classificatie onder verkopen onder voorwaarden van toepassing. Waardering vindt plaats tegen de waarde waartegen terugkoop heeft plaatsgevonden;

- Indien de woning een "verhuur-bestemming" krijgt wordt deze woning opgenomen onder het vastgoed in exploitatie. Waardering vindt plaats op basis van de marktwaarde in verhuurde staat. Dit volgens het Handboek modelmatig waarden marktwaarde;
- Indien het beleidsvoornemen bestaat om de woning te verkopen zal verantwoording plaatsvinden onder de voorraden. Waardering vindt plaats tegen de waarde waarop de woning is teruggekocht.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Typering

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

Waarderingsgrondslag

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

Onroerende en roerende zaken ten dienste van 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.

Niet aan de bedrijfsuitoefening dienstbare activa worden gewaardeerd tegen de verwachte opbrengstwaarde.



4.5.5 Financiële vaste activa

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 waardingsgrondslagen 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 vervolgw waardering worden de grondslagen toegepast die gelden voor deze jaarrekening, uitgaande van de waarden bij eerste waardering.

Latente belastingvorderingen

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

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



4.5.6 Voorraden

Vastgoed bestemd voor verkoop

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

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

Overige voorraden

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

4.5.7 Vorderingen

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie. Vorderingen worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, veelal gelijk aan de nominale waarde. Een voorziening voor oninbaarheid gebaseerd op een statische beoordeling per balansdatum wordt in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering.

4.5.8 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.

4.5.9 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.

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

4.5.10 Herwaarderingsreserve

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

In de herwaarderingsreserve worden de onge-realiseerde waardevermeerderingen van de onroerende zaken in exploitatie opgenomen. Er is sprake van een ongerealiseerde waardevermeerdering indien de marktwaarde van een waarderingscomplex op balansdatum hoger is dan de boekwaarde op basis van de verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs. Indien op een waarderingscomplex in het verleden een waardevermindering is verantwoord, dan wordt pas een herwaarderingsreserve gevormd voor het betreffende complex voor zover de marktwaarde hoger is dan de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

Het gerealiseerde deel van de herwaarderingsreserve van op marktwaarde gewaardeerde onroerende zaken in exploitatie worden rechtstreeks ten gunste van de overige reserves verantwoord. Daar de waardevermeerdering van de onroerende zaken in exploitatie reeds ten gunste van de winst- en verliesrekening is gebracht – en in verband hiermee een herwaarderingsreserve is gevormd – is verwerking van de daaropvolgende realisatie ten gunste van de winst- en verliesrekening niet toegestaan.

4.5.11 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.

Voorziening onrendabele investeringen

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.

Voorziening latente belastingverplichtingen

Latente belastingverplichtingen worden opgenomen voor tijdelijke verschillen tussen de waarde van de activa en verplichtingen volgens fiscale voorschriften enerzijds en de boekwaarden die in deze jaarrekening gevolgd worden anderzijds. De berekening van de latente belastingverplichtingen 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. Belastinglatenties worden gewaardeerd op basis van contante waarde.

Voorziening reorganisatiekosten

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.

Langlopende schulden

Leningen Kredietinstellingen

Langlopende schulden worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de schulden worden in de waardering bij eerste verwerking opgenomen. Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten.

Het verschil tussen de bepaalde boekwaarde en de uiteindelijke aflossingswaarde wordt op basis van de effectieve rente gedurende de geschatte looptijd van de schulden in de winst-en-verliesrekening als interestlast verwerkt. De aflossingsverplichting van de langlopende schulden voor het komend jaar is opgenomen onder de kortlopende schulden



Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht 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.

4.5.12 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.

4.6 Grondslagen voor bepaling

van het resultaat

4.6.1 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.

Het resultaat wordt tevens bepaald met inachtneming van de verwerking van ongerealiseerde waardeveranderingen van op actuele waarde gewaardeerde vaste activa en afgeleide financiële instrumenten. De winst- en verliesrekening wordt gepresenteerd op basis van de functionele indeling. Omdat Huis & Erf naast verhuuractiviteiten, tevens activiteiten verricht op het gebied van ontwikkeling van vastgoed en verkoop van delen van de vastgoedportefeuille, geeft de functionele indeling de gebruiker van de jaarrekening een beter inzicht dan de categoriale indeling.

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

4.6.2 Bedrijfsopbrengsten

Opbrengstverantwoording algemeen

Opbrengsten uit de levering van goederen worden verwerkt zodra alle belangrijke rechten en risico's met betrekking tot de eigendom van de goederen zijn overgedragen aan de koper. Opbrengsten uit de levering van diensten geschieden naar rato van de geleverde prestaties, gebaseerd op de verrichte diensten tot aan de balansdatum in verhouding tot de in totaal te verrichten diensten.

Huuropbrengsten

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. De regels voor de huurverhoging in 2016 zijn onlangs door het ministerie van Binnenlandse Zaken gepubliceerd. De inflatie over 2015 bedraagt 0,6%. Dat betekent de volgende maximale huurverhoging per inkomenscategorie van toepassing was voor de huurverhoging per 1 juli 2016:

- 2,1% (inflatie + 1,5%) voor huishoudinkomens tot en met € 34.678 (inkomensjaar 2014);
- 2,6% (inflatie + 2%) voor inkomens boven € 34.678 tot en met € 44.360 (inkomensjaar 2014);
- 4,6% (inflatie + 4,0%) voor inkomens boven € 44.360 (inkomensjaar 2014).



Huis & Erf heeft niet bij alle inkomenscategorieën de maximale huurverhoging doorgevoerd. De werkelijke huurverhogingspercentages staan hieronder genoemd:

- 0,6% voor huishoudinkomens tot en met € 34.678 (inkomensjaar 2014);
- 1,6% voor inkomens boven € 34.678 tot en met € 44.360 (inkomensjaar 2014);
- 4,6% (inflatie + 4,0%) voor inkomens boven € 44.360 (inkomensjaar 2014).

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.

Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

Onder deze rubriek worden de volgende verkoopopbrengsten opgenomen

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

Opbrengsten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte). De kosten die toe te rekenen zijn aan de verkoop van de vastgoedportefeuille worden verantwoord onder de toegerekende organisatiekosten.



4.6.3 Bedrijfslasten

Lastenverantwoording algemeen

Lasten worden verantwoord in het jaar waarop ze betrekking hebben. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen direct en indirect toe te rekenen kosten. Huis & Erf hanteert de volgende verdeelsleutels voor de toerekening van de salarissen en de indirecte kosten.

Per medewerker wordt procentueel bekeken hoeveel tijd hij/zij bezig is met de activiteit verhuren, beheren, leefbaarheid, onderhoud en verkoop bestaand bezit.

Deze verdeelsleutel wordt gebruikt om de salarissen te verdelen over de diverse activiteiten en de overige bedrijfslasten toe te wijzen aan de diverse activiteiten met uitzondering van de posten die voorgeschreven zijn in de "Handleiding voor het toepassen van de functionele indeling van de winst- en verliesrekening bij corporaties verslagjaar 2016 "(Autoriteit Woningcorporaties).

Afschrijvingen materiële vaste activa

De afschrijvingen op onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gebaseerd op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

Materiële vaste activa worden vanaf het moment van gereedheid voor ingebruikneming afgeschreven over de verwachte toekomstige gebruiksduur van het actief. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de verwachte gebruiksduur. Met een mogelijke restwaarde wordt rekening gehouden.

Over terreinen en op marktwaarde verhuurde staat gewaardeerde vastgoedbeleggingen wordt niet afgeschreven.

Indien een schattingswijziging plaatsvindt van de toekomstige gebruiksduur, 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.



Lasten onderhoudsactiviteiten

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord voor zover deze betrekking hebben op het vastgoed in exploitatie. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet uit de balans blijvende verplichtingen.

Het klachten- en mutatieonderhoud wordt onderscheiden in kosten van derden en eigen dienst, alsmede de kosten van het materiaalverbruik. In de winst- en verliesrekening zijn de kosten van de eigen dienst opgenomen bij de kostensoort salarissen en sociale lasten. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat er geen sprake is van een waardeverhoging van het actief.

Lonen, salarissen en sociale lasten

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst-en-verliesrekening voor zover ze verschuldigd zijn aan werknemers.

Pensioenlasten

Huis & Erf heeft alle pensioenregelingen verwerkt volgens de verplichtingenbenadering. De over het verslagjaar verschuldigde premie wordt als last verantwoord.

Leefbaarheid

De hieronder verantwoorde kosten betreffen kosten van fysieke ingrepen niet zijnde investeringen en uitgaven voor activiteiten in de omgeving van woongelegenheden van Huis & Erf, die de leefbaarheid in buurten en wijken ten goede moeten komen.

Rente baten en rentelasten

Rentebaten en rentelasten worden tijdsevenredig verwerkt, rekeninghoudend met de effectieve rentevoet van de betreffende activa en passiva. Bij de verwerking van de rentelasten wordt rekening gehouden met de verantwoorde transactiekosten op de ontvangen leningen die als onderdeel van de berekening van de effectieve rente worden meegenomen. In 2016 zijn geen rentelasten geactiveerd.

Bijzondere posten

Bijzondere posten zijn baten of lasten die voortvloeien uit gebeurtenissen of transacties die behoren tot de normale, niet-incidentele bedrijfsuitoefening, maar die omwille van de analyse en vergelijkbaarheid van de resultaten apart toegelicht worden op grond van de aard, omvang of het incidentele karakter van de post. Hierbij worden tevens baten en lasten die aan een ander boekjaar moeten worden toegerekend naar omvang toegelicht.

4.6.4 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

4.6.5 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, rekeninghoudend 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 belastingsschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.





4.7 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 onder overige schulden voorkomende verplichtingen.



Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest, ontvangen dividenden en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. Betaalde dividenden zijn opgenomen onder de kasstroom uit financieringsactiviteiten. De verkrijgingsprijs van de verworven groepsmaatschappij is opgenomen onder de kasstroom uit investeringsactiviteiten, voor zover betaling in geld heeft plaatsgevonden. De geldmiddelen die in de verworven groepsmaatschappij aanwezig zijn, zijn op de aankoopprijs in mindering gebracht. Transacties waarbij geen instroom of uitstroom van kasmiddelen plaatsvindt, waaronder het afsluiten van financiële leasing, zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen. De betaling van de leasetermijnen uit hoofde van het financiële leasingcontract zijn voor het gedeelte dat betrekking heeft op de aflossing als een uitgave uit financieringsactiviteiten aangemerkt en voor het gedeelte dat betrekking heeft op de interest als een uitgave uit operationele activiteiten.

4.8 Toelichting op de balans

4.8.1 Materiële vaste activa

(Op basis van marktwaarde verhuurde staat)	Niet-Daeb vastgoed in exploitatie		Daeb vastgoed in exploitatie	
	2016	2015	2016	2015
Stand per 1 januari	/	/	/	/
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	21.967.368	19.326.656	171.452.538	160.996.551
Herwaarderingen	2.996.347	2.148.362	172.660.585	52.240.819
Cumulatieve waardeverminderingen	-7.280.251	-6.453.752	-21.634.634	-67.190.311
Boekwaarden per 1 januari	17.683.464	15.021.266	322.478.489	146.047.059
Effecten stelselwijziging				
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen				
Herwaarderingen		-2.148.362		-52.240.819
Cumulatieve waardeverminderingen		6.453.752		67.190.311
Correctie marktwaarde in verhuurde staat		-3.473.673		145.244.248
Stand per 1 januari (na stelselwijziging)				
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	21.967.368	19.326.656	171.452.538	160.996.551
Herwaarderingen	2.996.347	2.813.364	172.660.585	165.722.253
Cumulatieve waardeverminderingen	-7.280.251	-6.287.037	-21.634.634	-20.478.005
Boekwaarden per 1 januari	17.683.464	15.852.983	322.478.489	306.240.799
Mutaties:				
Overboekingen boekwaarde historische kosten	-808.169	23.233	808.169	-23.233
Overboekingen waardering marktwaarde	239.182	-53.510	-239.182	53.510
Oplevering nieuwbouw historische kosten		2.583.836	4.591.170	9.582.550
Oplevering nieuwbouw waardering marktwaarde		-1.213.092	-2.147.483	-2.213.078
Investerings	3.304	33.643	2.381.347	964.641
Investerings waardering marktwaarde	-3.304	-3.366	-2.381.347	-707.041
Desinvesteringen historische kostprijs	-749.262		-28.506	-67.971
Desinvesteringen waardering marktwaarde	598.014		-64.334	-238.102
Herwaardering				5.431
Afschrijving				
Niet gerealiseerde waardeverandering	343.985	459.737	22.836.156	8.880.983
Totaal mutaties	-376.251	1.830.481	25.755.991	16.237.690
Stand per 31 december				
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	20.413.240	21.967.368	179.204.719	171.452.538
Herwaarderingen	3.392.519	2.996.347	190.705.161	172.660.585
Cumulatieve waardeverminderingen	-6.498.546	-7.280.251	-21.675.399	-21.634.634
Boekwaarden per 31 december	17.307.213	17.683.464	348.234.480	322.478.489

Het vastgoed in exploitatie is gewaardeerd tegen marktwaarde in verhuurde staat. Ultimo 2016 bestaat het niet-Daeb vastgoed uit 80 woningen, 147 parkeervoorzieningen en 18 overige onroerende zaken. De bedrijfswaarde hiervan bedraagt € 16.349.600,-. De WOZ waarde van het niet-Daeb vastgoed bedraagt € 17.647.099,-. Het Daeb vastgoed bestaat ultimo 2016 uit 3524 woningen en 6 overige onroerende zaken. De bedrijfswaarde hiervan bedraagt € 166.442.176,-. In de bedrijfswaarde is rekening gehouden met de verwachte stijging van de verhuurdersheffing vanaf 2018 naar 0,591%. De WOZ waarde van het Daeb vastgoed bedraagt € 534.675.107. De totale verzekerde waarde van het vastgoed bedraagt € 388.575.217.

	Onroende zaken verkocht onder voorwaarden		Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	
	2016	2015	2016	2015
Stand per 1 januari	/	/	/	/
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen			1.419.508	9.780.525
Herwaarderingen			-	-
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen			-1.045.722	-5.421.372
Boekwaarden per 1 januari	41.446.650	41.142.915	373.786	4.359.153
Effecten stelselwijziging				
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen				
Herwaarderingen				
Cumulatieve waardeverminderingen				
Correctie marktwaarde in verhuurde staat				1.670.976
Stand per 1 januari (na stelselwijziging)				
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen			1.419.508	9.780.525
Herwaarderingen			-	-
Cumulatieve waardeverminderingen			-1.045.722	-3.750.396
Boekwaarden per 1 januari	41.446.650	41.142.915	373.786	6.030.129
Mutaties:				
Herclassificatie vanuit voorziening				
Oplevering nieuwbouw DAEB historische kosten			-4.591.170	-9.582.550
Oplevering nieuwbouw DAEB onrendabele toppen			2.147.483	2.213.078
Oplevering nieuwbouw niet-DAEB historische kosten				-2.583.836
Oplevering nieuwbouw niet-DAEB onrendabele toppen				1.213.092
Investerings DAEB	1.626.250	1.151.250	7.487.588	3.801.112
Investerings niet-DAEB			926	4.876
Desinvesteringen historische kostprijs	-1.259.100	-1.672.250	-79.587	-619
Desinvesteringen waardering marktwaarde				
Herwaardering				
Afschrijvingen				
Waardeverandering	1.327.950	824.735	-2.921.463	-721.497
Terugneming waardeverminderingen bij oplevering				
Totaal mutaties	1.695.100	303.735	2.043.777	-5.656.344
Stand per 31 december				
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen			4.237.265	1.419.508
Herwaarderingen			-	-
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen			-1.819.702	-1.045.722
Boekwaarden per 31 december	43.141.750	41.446.650	2.417.563	373.786

In de post onroerende zaken verkocht onder voorwaarden zijn in totaal 357 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 3,3%. Dit is in overeenstemming met de ontwikkeling van de leegwaardestijging in de provincie Noord-Brabant.

De post vastgoed in ontwikkeling bestaat voor € 2.266.000 uit het project Hulzebraak (43 huurwoningen).

(Op basis van historische kostprijs)	Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie		Overige goederen	
	2016	2015	2016	2015
Stand per 1 januari	/	/	/	/
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	4.359.846	4.309.489	208.396	208.396
Cumulatieve afschrijvingen	-2.505.744	-2.261.171	-148.591	-130.559
Boekwaarden per 1 januari	1.854.102	2.048.318	59.805	77.837
Mutaties:				
Investeringen	376.218	176.011	-	-
Desinvesteringen historische kosten	-89.694	-125.654	-	-
Desinvesteringen cum. Afschrijvingen	63.206	65.692	-	-
Afschrijvingen	-446.152	-310.265	-15.542	-18.032
Totaal mutaties	-96.422	-194.216	-15.542	-18.032
Stand per 31 december				
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	4.646.371	4.359.846	208.396	208.396
Cumulatieve afschrijvingen	-2.888.690	-2.505.744	-164.133	-148.591
Boekwaarden per 31 december	1.757.680	1.854.102	44.263	59.805

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

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



4.8.2 Financiële vaste activa

	2016	2015
	€	€
Deelneming in Huis & Erf Holding BV		
Stand per 1 januari	136.200	136.200
Resultaat deelneming	1.819	-
Opheffing deelneming	-138.019	-
Stand per 31 december	-	136.200

Huis & Erf Holding BV had 3 werkmaatschappijen, te weten: Huis & Erf Projectontwikkeling BV, Huis & Erf Diensten BV en Huis & Erf Exploitatie BV. In deze werkmaatschappijen vinden geen activiteiten plaats. Op 18 februari 2016 zijn deze BV's geliquideerd.

	31-12-2016	31-12-2015
	€	€
Latente belastingvorderingen		
Actieve belastinglatenties	4.412.115	2.293.998

De opgenomen belastinglatentie heeft betrekking op langlopende leningen (€ 118.461) en fiscaal compensabele verliezen (€ 3.853.545). In 2016 is de latentie voor compensabele verliezen met € 1.678.008 gestegen en als VPB bate verantwoord in de winst- en verliesrekening. Tevens een latentie gevormd voor de verkoopvijver ten bedrage van € 440.109.

Van de actieve belastinglatenties heeft € 2.622.224 een verwachte looptijd langer dan een jaar. De nominale waarde van de actieve belastinglatenties is eveneens € 4.412.115. De gehanteerde verdisconteringsvoet ten behoeve van het contant maken van de latentie is 0%.



4.8.3 Voorraden

	31-12-2016	31-12-2015
	€	€
Vastgoed bestemd voor verkoop	1.053.129	1.745.017
Overige voorraden	145.766	145.475

Vastgoed bestemd voor verkoop

Deze post bestaat uit 2 opgeleverde woningen en 2 te verkopen commerciële ruimten. Naar verwachting worden binnen één jaar deze woningen en commerciële ruimten verkocht.

4.8.4 Vorderingen

	31-12-2016	31-12-2015
	€	€
Huurdebiteuren	1242.532	328.574
Overheid (gemeenten)	9.451	-
Belastingen en premies sociale verzekeringen	-	606.917
Overige vorderingen	14.141	15.639
Overlopende activa	243.042	88.136
	509.166	1.039.266

Alle vorderingen hebben een looptijd korter dan één jaar.

	31-12-2016	31-12-2015
	€	€
Huurdebiteuren		
Huurdebiteuren	459.532	587.574
Voorziening huurdebiteuren	-217.000	-259.000
	242.532	328.574
Overheid (gemeenten)		
Schijndel	5.409	-
Sint-Michielsgestel	4.042	-
	9.451	-
Overige vorderingen		
Diverse debiteuren	1.420	13.680
Debiteuren WSNP regeling	17.083	17.083
Voorziening overige debiteuren	-17.083	-17.083
Overige vorderingen	12.721	1.959
	14.141	15.639
Overlopende activa		
Niet vervallen rente	-	-
Nog te ontvangen posten	47.638	42.543
Overige transitoria	195.404	45.593
	243.042	88.136

4.8.5 Liquide middelen

Kas	-	708
Rabobank	55.252	1.412.056
ABN-Amro	2.564.231	14.243
	2.619.483	1.427.007

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

4.8.6 Vermogen

	2016	2015
	€	€
Eigen vermogen per 31 december	270.491.610	94.124.194
Effect stelselwijziging herwaarderingsreserve	-	114.146.438
Effect stelselwijziging overige reserve	-	48.584.311
Eigen vermogen per 1 januari	270.491.610	256.854.943
Resultaat	26.263.629	13.636.667
Eigen vermogen per 31 december	296.755.239	270.491.610

Herwaarderingsreserve

Het verloop van de herwaarderingsreserve is als volgt:

	2016	2015
	€	€
Stand per 31 december	175.656.932	168.535.617
Realisatie door verkoop	-66.547	-203.939
Realisatie door sloop	-	-
Ongerealiseerde herwaardering boekjaar	18.507.295	7.325.254
Overige mutaties	-	-
Stand per 31 december 2016	194.097.680	175.656.932

In overeenstemming met de statuten van Huis & Erf wordt het gehele vermogen binnen de kaders van de Woningwet en het BTIV besteed.



4.8.7 Voorzieningen

	2016	2015
	€	€
Voorziening onrendabele investeringen		
Stand per 31 december	952.575	423.747
Gevolgen stelselwijziging	-	230.691
Stand voorziening per 1 januari	952.575	654.438
Dotatie	-	298.137
Herclassificatie naar activa in ontwikkeling	-952.575	-
Vrijval	-	-
Stand per 31 december	-	952.575

Projecten:

	2016	2015
	€	€
-Spijt	-	411.566
- Taalstraat-torenstraat	-	541.009
	-	952.575

	31-12-2016	31-12-2015
	€	€
Voorziening latente belastingverplichtingen	3.222.790	3.045.229

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 liquiditeits- 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.

Vanwege de extreem lage rentestand is de verdisconteringsvoet gesteld op 0 procent.

Op dit moment is er nogal wat onzekerheid over de te hanteren uitgangspunten voor het vormen van een onderhoudsvoorziening. De lopende discussiepunten bij de Belastingdienst zijn onder andere de te hanteren verdisconteringsvoet, het aantal jaren van doteren en het piek-vereiste. Als het piek-vereiste op complexniveau geen stand houdt, dan kan Huis & Erf geen onderhoudsvoorziening vormen. Huis & Erf past namelijk kostenegalisatie toe op totaal niveau. In het uiterste geval komt hiermee ook de voorziening latente belastingverplichting in zijn geheel te vervallen.

	2016	2015
	€	€
Voorziening reorganisatiekosten		
Stand per 1 januari	139.191	-
Ontrekking / donatie	-64.191	139.191
Stand per 31 december	75.000	139.191

De voorziening reorganisatiekosten 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. In 2016 zijn, op één na, alle vaststellingsovereenkomsten uitbetaald en eventuele juridische kosten vergoed.

4.8.8 Langlopende schulden

	2016	2015
	€	€
Leningen kredietinstellingen		
Het gemiddelde rentepercentage op 31 december bedraagt:	3,27%	3,37%
Schuldrestant per 1 januari	71.364.072	71.814.949
Reguliere aflossingen in het verslagjaar	-3.469.409	-1.450.877
Nieuwe leningen	6.000.000	1.000.000
Schuldrestant per 31 december	73.894.663	71.364.072
Af te lossen leningen in 2016 (kortlopende schulden kredietinstellingen)	-3.608.586	-3.469.409
Schuldrestant per 31 december exclusief aflossingen 2016	70.286.077	67.894.663
Af te lossen leningen in het jaar 1 na verslagjaar (kortlopende schulden)	3.608.586	3.469.409
Contractuele aflossingen in jaar 2 tot en met 6, na verslagjaar	18.324.241	19.648.461

Borgstelling

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

Marktwaarde

De marktwaarde van de totale leningenportefeuille op basis van de yield curve (exclusief opslagen) per ultimo bedraagt € 104.785.000.

	31-12-2016	31-12-2015
	€	€
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	43.141.750	41.446.650

Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Deze verplichting 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 als voor de terugkoopverplichting. De oorspronkelijke waardedeling (korting) wordt tot en met het moment van terugkoop gehandhaafd op de marktwaarde.

4.8.9 Kortlopende schulden

	31-12-2016	31-12-2015
	€	€
Schulden aan kredietinstellingen	3.608.586	3.469.409
Schulden aan leveranciers	2.035.195	793.563
Sociale verzekeringen en pensioenen	215.753	197.969
Belastingen - BTW	760.266	-
Overige schulden	-	999.079
Overlopende passiva	1.541.952	1.253.321
	8.161.752	6.713.341
Overlopende passiva		
Niet vervallen rente van leningen	755.865	737.863
Te betalen vakantie-uren	82.052	88.194
Vooruitontvangen huur	140.912	216.565
Af te rekenen servicekosten	184.283	141.831
Overige transitoria	378.840	68.868
	1.541.952	1.253.321

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 2017.

Overige schulden

Dit bedrag bestaat voor het grootste gedeelte uit de vergoeding aan de boventalligen medewerkers vanuit het sociaal plan, welke in 2016 zijn uitbetaald.

4.8.10 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 2016 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 2021 naar verwachting in totaal € 1.147.000 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 2016 bedraagt dit obligo € 2.844.945. 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 in 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 € 3.828.000. Dit bedrag heeft hoofdzakelijk betrekking op het project Hulzebraak.

Financiële instrumenten

Huis & Erf heeft ultimo 2016 geen derivatenposities.

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 109,5% per 31-12-2016 (ultimo 2015: 109%). De afgeronde beleidsdekkingsgraad eind december 2016 bedroeg 104%. Door marktontwikkelingen stijgt de maanddekkingsgraad van 109,5% eind

december 2016 naar 111,0% eind januari 2017. Zowel het vermogen als de verplichtingen daalden in de maand januari 2017. Doordat de verplichtingen sterker daalden dan het vermogen stijgt de maanddekkingsgraad per saldo. Bij een dekkingsgraad van 104 procent heeft SPW € 104 in kas voor elke € 100 aan huidige en toekomstige pensioenbetalingen. De vereiste dekkingsgraad ligt in 2016 op circa 125 procent. Het fonds heeft dus een reservetekort. SPW zal voor 1 april 2017 een herstelplan bij de toezichthouder indienen waarmee wordt aangetoond dat SPW binnen 10 jaar uit reservetekort kan komen.

4.8.11 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 2016 geen transacties plaatsgevonden.



4.9 Toelichting op de winst- en

verliesrekening (functioneel)

4.9.1 Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

	2016	2015
Huuropbrengsten	€	€
Huren	22.190.284	21.634.439
Vergoedingen overige (on)roerende zaken	85.264	85.140
Huurderving	-207.783	-241.323
	22.067.765	21.505.256

De stijging van de huren ten opzichte van 2015 wordt veroorzaakt door:

Huurverhoging 2015	350.000
Huurverhoging 2016	111.000
Aanpassing huur Dichterbij	-48.000
Opleveringen en harmonisaties 2016	143.000
	556.000

Opbrengsten servicecontracten

Servicekosten	667.524	693.433
Derving	-5.420	-4.702
	662.104	688.731

Lasten servicecontracten

Servicekosten	-638.646	-677.604
---------------	----------	----------

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Geactiveerde productie eigen bedrijf	60.177	133.058
Toegerekende lonen en salarissen	-1.710.127	-2.738.276
Verhuurdersheffing	-2.546.049	-2.287.254
Overige lasten verhuur en beheerdersactiviteiten	-1.387.215	-1.917.746
	-5.583.214	-6.810.218

De toegerekende lonen en salarissen en overige lasten aan verhuur en beheeractiviteiten zijn gebaseerd op de gehanteerde verdeelsleutels zoals deze in paragraaf 4.6. staan vermeld.

	2016	2015
Lasten onderhoudsactiviteiten	€	€
Planmatig onderhoud	-3.667.145	-3.331.908
Mutatie- onderhoud	-119.507	-75.272
Klachtenonderhoud	-921.285	-784.523
Toegerekende lonen en salarissen	-933.452	-613.046
Toegerekende overige lasten onderhoudsactiviteiten	-775.736	-357.624
	-6.417.125	-5.162.373

De toegerekende lonen en salarissen en overige lasten aan onderhoudsactiviteiten zijn gebaseerd op de gehanteerde verdeelsleutels zoals deze in paragraaf 4.6. staan vermeld.

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Overige bedrijfsopbrengsten	35.617	-
Afschrijvingen op materiele vaste activa	-461.694	-353.457
Gemeentelijke heffingen	-954.997	-904.085
Contributie Aedes	-29.190	-28.210
Verzekeringen	-83.554	-120.916
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-52.641	-1.305.756
	-1.546.459	-2.712.424

4.9.2 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

	2016	2015
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	€	€
Verkoopopbrengst woningen marktconform	347.875	421.871
Verkoopopbrengst bedrijfsruimte	190.000	-
Verkoopopbrengst commerciële ruimte vanuit voorraad	441.650	-
	979.525	421.871
Toegerekende organisatiekosten		
Toegerekende lonen en salarissen	-138.247	-20.290
Toegerekende overige bedrijfslasten	-114.911	-19.849
	-253.158	-40.139

	2016	2015
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	€	€
Boekwaarde woningen marktconform	-281.828	-355.761
Boekwaarde bedrijfsruimte	-152.637	-
Boekwaarde commerciële ruimten vanuit voorraad	-424.935	-
	-859.400	-355.761

4.9.3 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2016	2015
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	€	€
Waardeverandering in verband met verbeteringen	-2.384.651	-705.514
Terugname onrendabele investering opgeleverde projecten	-149.189	5.435
Onrendabele investeringen projecten in ontwikkeling	-1.819.703	-1.019.634
Gecancelde projecten in ontwikkeling	-79.587	-
Teruggevorderde BTW van gecancelde projecten	14.501	-
Aankoop/verkoop koopgarantie/te woon	92.203	-62.124
	-4.326.426	-1.781.837
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Waardeverandering Daeb bezit	22.836.155	8.880.983
Waardeverandering Niet-Daeb bezit	343.985	459.737
	23.180.140	9.340.720

4.9.4 Netto resultaat overige activiteiten

	2016	2015
Opbrengst overige activiteiten	€	€
Vergoeding activiteiten Scholen en Zusters van Liefde	-	10.287
Vergoeding activiteiten VVE	5.369	8.811
Vergoeding personeelskosten overige activiteiten	26.873	35.413
Vergoeding kosten woningaanpassingen	25.500	20.514
Vergoeding kosten leveringen en diensten	38.854	39.094
Inschrijfgeld woningzoekenden	12.973	66.365
Overige baten	20.338	13.684
	129.907	194.168

	2016	2015
Kosten overige activiteiten	€	€
Kosten activiteiten VVE	-209	-648
Administratie kosten vve-beheer	-31.433	-36.486
Kosten woningaanpassingen	-14.278	-13.513
Kosten wasautomaten en drogers	-2.022	-2.227
	-47.942	-52.874

4.9.5 Leefbaarheid

	2016	2015
	€	€
Fysieke investeringen leefbaarheid	-15.932	-18.867
Sociale investeringen leefbaarheid	-19.452	-7.260
Toegerekende lonen en salarissen	-360.390	-227.196
Toegerekende overige bedrijfslasten	-303.033	-
	-698.807	-253.323

4.9.6 Saldo financiële baten en lasten

	2016	2015
Andere rentebaten en soorgelijke opbrengsten	€	€
Rente btw suppletie oude jaren	101.686	-
Overige rentebaten	9.415	25.699
	111.101	25.699
Rentelasten en soortgelijke kosten		
Rente langlopende leningen kredietinstellingen	-2.416.149	-2.263.577
Borgstellingsvergoeding	-17.216	-9.856
Overige rentelasten	-4.746	-6.121
	-2.438.111	-2.279.554

4.9.7 Belastingen

	2016	2015
	€	€
De belastingen kunnen als volgt worden gespecificeerd:		
Acute belastingen	-	-
Vrijval belastinglatentie leningen	-22.818	-28.060
Belastinglatentie verkopen	440.109	-
Belastinglatentie verlies verrekening	1.700.826	2.135.138
Belastinglatentie voorziening onderhoud	-177.561	-520.749
	1.940.556	1.586.329

Acute belasting

Resultaat voor belastingen volgens de jaarrekening:		26.263.629
Bijzondere waardeverminderingen	-18.809.153	
Afschrijvingen	-990.221	
Tijdelijke verschillen	-5.146.042	
Saneringsheffing	-	
Fiscale verliescompensatie	-1.318.213	
Totaal permanente en tijdelijke verschillen		-26.263.629

Belastbaar bedrag -

Verschuldigde winstbelasting -

4.9.8 Resultaat deelnemingen

	2016	2015
	€	€
Resultaat deelneming Huis & Erf Holding B.V.	1.819	-

Op 18 februari 2016 zijn de Holding en de daaronder liggende BV's geliquideerd.

4.9.9 Afschrijvingen materiele vaste activa

	2016	2015
	€	€
Overige onroerende en roerende zaken	15.542	18.032
Activa ten dienste van de exploitatie	446.152	335.425
	461.694	353.457

4.9.10 Lonen en salarissen

	2016	2015
	€	€
Lonen en salarissen	2.423.420	2.769.854
Premies sociale verzekeringen	365.433	377.783
Premies pensioenen	353.362	451.171
	3.142.215	3.598.808

Het aantal medewerkers herleid tot voltijds bezetting per 31 december 2016 is 35,3. In 2015 en 2014 was het aantal fte's respectievelijk 44,6 en 46,9. Er zijn geen medewerkers werkzaam buiten Nederland.

Overzicht van het aantal fte's

HRM-communicatie	1,2
Financien	4,6
Control	1,9
(N)PO	4,0
Servicedienst	4,7
I&A	0,8
Leefbaarheid	4,8
Wonen	5,3
MVS	2,0
Sturende processen	1,0
Bedrijfsondersteuning/facilitair	5,0
	35,3

4.9.11 Accountantshonorari

	2016	2015
	€	€
Controle jaarrekening	48.003	36.750
Overige controleopdrachten	13.891	22.739
Overige niet controlediensten	2.185	2.085
	64.079	61.574

Bovenstaande honoraria betreffen de werkzaamheden die bij Huis & Erf zijn uitgevoerd door accountantsorganisaties en externe onafhankelijke accountants zoals bedoeld in art. 1, lid 1 Wta (Wet toezicht accountantsorganisaties). Deze honoraria hebben betrekking op het onderzoek van de jaarrekening over het boekjaar 2016, ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende het boekjaar zijn verricht.



4.10 Ondertekening van de jaarrekening

Opmaken van de Jaarrekening

Directie:

De heer M.A.W. Wonders
(directeur en waarnemend bestuurder)

Schijndel, 15 juni 2017

Vaststellen van de jaarrekening

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

4.11 Bestemming van het resultaat

Het jaarverslag, inclusief jaarrekening 2016, is vastgesteld in de vergadering van de Raad van Toezicht gehouden op 20 april 2017 en ondertekend door de voltallige Raad van Toezicht en de Bestuurder op gelijke datum. In deze vergadering is tevens door de Raad van Toezicht besloten het bestuur decharge te verlenen op basis van de jaarstukken. De jaarstukken worden toegelicht in de Algemene Ledenvergadering van 17 mei 2017.

In de statuten van de vereniging is de bestemming van het jaarresultaat niet beschreven. Het gehele resultaat is, vooruitlopend op en onder voorbehoud van de vaststelling door de Raad van Toezicht, toegevoegd aan de overige reserves. Het gehele vermogen van de corporatie wordt binnen de vigerende kaders van de Woningwet en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV) besteed.

4.12 Controleverklaring van de

onafhankelijke accountant

Hiervoor wordt verwezen naar de opgenomen verklaring in hoofdstuk 6.

4.13 Gebeurtenissen na balansdatum

Ten tijde van het opmaken van de jaarrekening zijn er geen verstreckende financiële gebeurtenissen of risico's bekend die vermeldenswaardig zijn bij de jaarrekening.

5 Verantwoording WNT

In 2015 is de WNT2 inwerking getreden.

Navolgende verantwoording is opgesteld op basis van de volgende op Huis & Erf van toepassing zijnde regelgeving: het WNT-maximum voor de woningcorporaties, klasse E.

WNT-verantwoording 2016 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. Navolgende verantwoording is opgesteld op basis van de volgende op Huis & Erf van toepassing zijnde regelgeving: het WNT-maximum voor de woningcorporaties, klasse E.

Het bezoldigingsmaximum in 2016 is € 131.000. Het weergegeven toepasselijke WNT-maximum per persoon of functie is berekend naar rato van de omvang (en voor topfunctionarissen tevens de duur) van het dienstverband, waarbij voor de berekening de omvang van het dienstverband nooit groter kan zijn dan 1,0 fte. Uitzondering hierop is het WNT-maximum voor de leden van Raad van Toezicht; dit 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 2016 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 dienstbetrekking

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.

bedragen x € 1	2016		2015		2016		2015	
Naam	M.E.J. Meulen		M.E.J. Meulen		P.M.G. Kleijnen		P.M.G. Kleijnen	
Aanvang en eind functievervulling in 2016	1/1 - 31/12		1/1 - 31/12		1/1 - 31/12		1/1 - 31/12	
Functie	Bestuurder		Bestuurder		Waarnemend bestuurder		Manager Vastgoed	
Omvang dienstverband in fte	1,00		1,00		0,92		1,00	
Gewezen topfunctionaris?	nee		nee		nee		ja	
Dienstbetrekking	ja		ja		ja		ja	
	WNT	RJ645	WNT	RJ645	WNT	RJ645	WNT	RJ645
Salaris	116.637	116.637	117.468	117.468	79.723	79.723	82.992	82.992
Vakantiegeld	-	-	-	-	6.031	6.031	6.031	6.031
Uitbetaling vakantiedagen	-	-	-	-	-	-	-	-
Bijtelling auto	-	-	-	-	3.132	3.132	3.132	3.132
Totaal beloning	116.637	116.637	117.468	117.468	88.885	88.885	92.154	92.154
Totaal belaste kostenvergoeding	-	-	-	-	-	-	-	-
Totaal betaalbaar op termijn	19.562	15.399	21.859	15.254	14.695	11.785	16.616	11.894
Totaal premies sociale verzekeringen	-	9.476	-	8.961	-	9.476	-	8.930
<i>Totaal beloning</i>	<i>116.637</i>	<i>116.637</i>	<i>117.468</i>	<i>117.468</i>	<i>88.885</i>	<i>88.885</i>	<i>92.154</i>	<i>92.154</i>
<i>Totaal beloning op termijn</i>	<i>19.562</i>	<i>24.875</i>	<i>21.859</i>	<i>24.215</i>	<i>14.695</i>	<i>21.261</i>	<i>16.616</i>	<i>20.823</i>
Totaal bezolding conform WNT	136.199		139.327		103.580		108.770	
Totaal kosten bezolding conform RJ645		141.512		141.683		110.146		112.977
Individueel WNT-maximum	131.000		130.600		120.083		130.600	
Overschrijding 1)	5.199		8.727		NEE		NEE	

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 2015 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 2016, bron: CBS). De bezoldiging van de topfunctionarissen bij Huis & Erf valt daardoor in bezoldigingsklasse E, met een maximum van € 131.000.

In het verslagjaar van 2015 is de heer Kleijnen niet als WNT-topfunctionaris verantwoord. De berekening van de vergelijkende cijfers over 2015 leidt niet tot een correctie of verschuldigde betaling als gevolg van de toepasselijke regels omtrent de WNT.

Leidinggevende Topfunctionarissen zonder dienstbetrekking

Vanaf 22 november 2016 is bij Huis & Erf een interim directeur-bestuurder aangesteld. Deze interim bestuurder werkt gemiddeld 24 uur per week. In onderstaande tabel wordt hierover conform de bepalingen van de WNT verantwoording afgelegd. De bezoldiging van de interim bestuurder en het uurtarief voldoet aan de bepalingen binnen de WNT.

bedragen x € 1	2016
Naam	J.F.H.M. Flemminks Smid
Functie	Bestuurder
Aanvang en eind functievervulling in 2016	22/11 - 31/12
Aantal kalendermaanden waarin functievervulling voor 2016	0
Aantal kalendermaanden waarin functievervulling in 2016	2
Aantal uren functievervulling in 2016	147
Uitgekeerde bezoldiging in 2016	18.375
Bezoldiging per uur	125
Individueel WNT-maximum	48.000
Maximum uurtarief conform WNT	175
Totaal bezoldiging conform WNT	18.375
Overschrijding	NEE

Toezichthoudende topfunctionarissen

Huis & Erf heeft een toezichthoudend orgaan. Dit is de Raad van Toezicht. Conform de WNT-regelgeving wordt de bezoldiging van de leden van de Raad van Toezicht transparant verantwoord in onderstaande tabel.

- 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

Op de vergelijkende cijfers 2015 van de heer Schellekens is een correctie doorgevoerd van € 323. Dit ten gevolg van een onterechte verantwoording van een onbelaste kostenvergoeding onder het bezoldigingscomponent belaste kostenvergoeding.

Bezoldiging Raad van Toezicht 2016 bedragen x € 1	D. Hermes	W. Kelders	A. Moons	E. Schellekens	D. Lauwen
Functie(s)	Voorzitter	Vice Voorzitter	RvT-lid	RvT-lid	RvT-lid
Aanvang en eind functievervulling in 2016	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	-	-	-	-	-
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-	-	-
Totaal bezoldiging 2016 conform WNT	15.084	10.056	10.056	10.056	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 bezoldiging 2016 conform RJ645 2)	18.252	12.168	12.168	12.168	12.168
Vergelijkende cijfers 2015 bedragen x € 1					
Aanvang en eind functievervulling in 2015	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging	15.084	10.056	10.056	10.056	10.056
Belastbare onkostenvergoeding	0	0	0	211	0
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-	-	-
Totaal bezoldiging 2015 conform WNT	15.084	10.056	10.056	10.267	10.056
Totaal premies sociale verzekeringen	0	0	0	0	0
Totaal bezoldiging 2015 conform RJ645	18.252	12.168	12.168	12.168	12.168

Uitkeringen wegens beëindiging dienstverband aan topfunctionarissen met dienstbetrekking

Conform de WNT-regelgeving wordt in onderstaande tabel transparant verantwoord welke beëindigingsvergoedingen in 2016 zijn verstrekt aan topfunctionarissen in dienstbetrekking.

bedragen x € 1	2016
Naam bestuurder	M.E.J. Meulen
Functie	Bestuurder
Omvang dienstverband in fte	1,0
Jaar waarin dienstverband is beëindigd	2016
Individueel WNT-maximum ontslaguitkering	75.000
Overeengekomen uitkeringen wegens beëindiging dienstverband	92.000
Onverschuldigd deel	0
Totaal uitkeringen wegens beëindiging dienstverband	92.000
Waarvan betaald in 2016	92.000
Overschrijding 1)	JA

1.) De overschrijding van de sector specifieke staffel voor woningcorporaties is conform de geldende rechten van het overgangsrecht binnen de WNT.

Bezoldiging en/of ontslaguitkering niet-topfunctionarissen met dienstbetrekking

Huis & Erf heeft eind 2015 een reorganisatie doorgevoerd met een afvloeiing van personeel in de loopt van het jaar 2016. Als gevolg van de generieke afvloeiingsregeling ontvingen twee medewerkers een beëindigingsvergoeding die hoger is dan het toepasselijke WNT-maximum van € 179.000. Onderstaand volgt de verplichte verantwoording conform de WNT.

bedragen x € 1	2016	2016
Functie	Senior medewerker Klant & Wonen	Medewerker Bedrijfsbureau
Aanvang en einde functievervulling in 2016	01/01 - 30/06	01/01 - 30/06
Omvang dienstverband in fte	1,0	1,0
WNT-drempelbedrag ontslaguitkering	179.000	179.000
Overeengekomen uitkeringen wegens beëindiging dienstverband	225.859	192.589
Waarvan betaald in 2016	225.859	192.589
Movitvering	1)	1)

1.) Voor beide functies is bij uitdiensttreding conform het overeengekomen sociaalplan vanuit de reorganisatie de ontslaguitkering bepaald op basis van de kantonrechtersformule met een neutrale correctiefactor van 1.

6 Controleverklaring onafhankelijke accountant

BEZOEK BRENGEN

Kerkendijk 55
5482 KG Schijndel

POST STUREN

Postbus 19
5480 AA Schijndel

BELLEN

Telefoon: (073) 544 06 06

