

MAATSCHAPPELIJK



BESCHIKBAARHEID



BETAALBAARHEID



LEEFBAARHEID



DUURZAAMHEID

Huis & Erf

ORGANISATIE

REORGANISATIE
BEDRIJFSKOSTEN
KLANTPORTAAL

VASTGOED



WENSPORTEFEUILLE



REPARATIEVERZOEKEN



WONINGVERBETERING



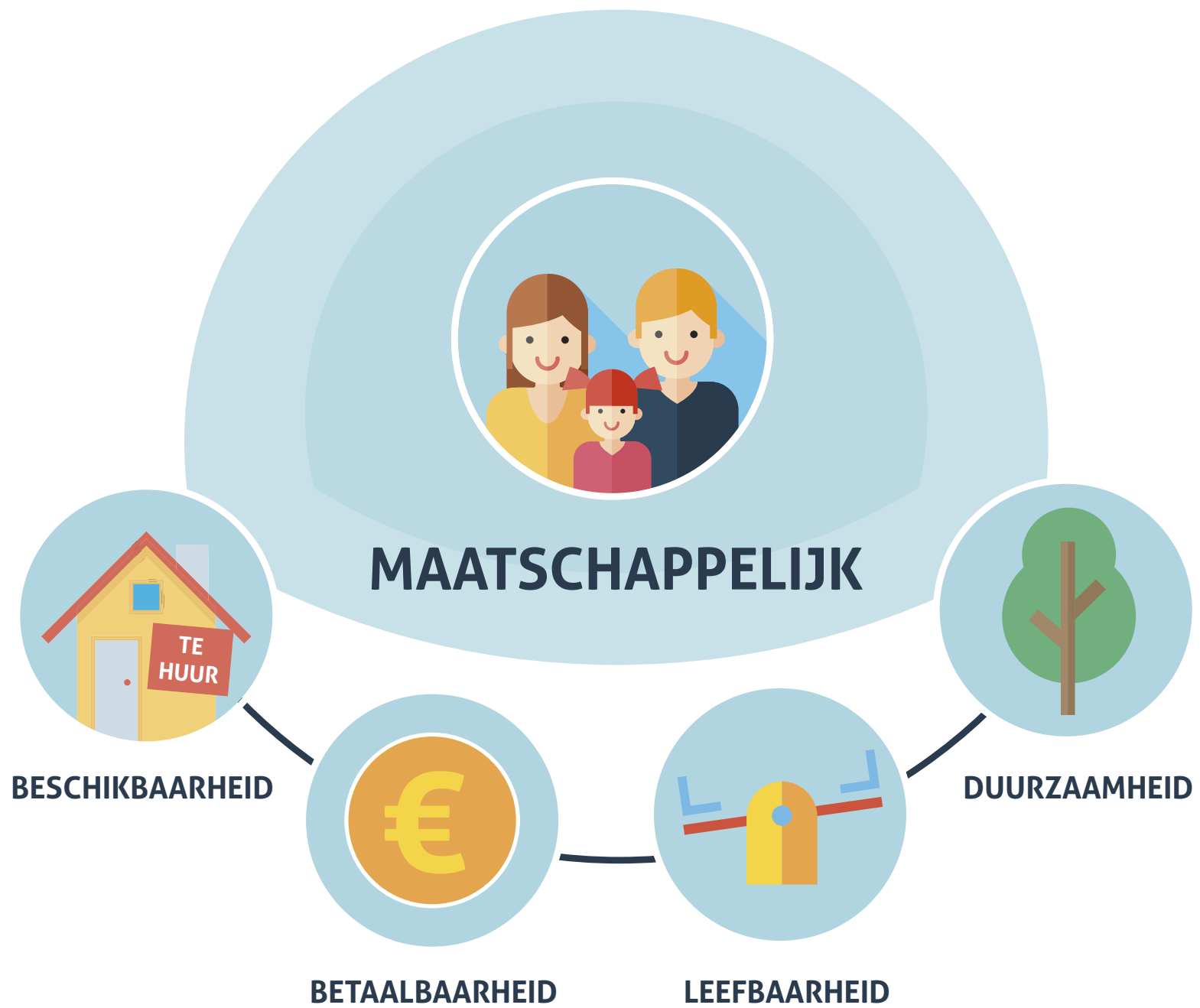
FINANCIEEL



FINANCIËLE GEZONDHEID



JAARRESULTAAT





BESCHIKBAARHEID



Doelstelling t.a.v. beschikbaarheid

Het op peil houden van de mutatiegraad om doorstroming en woning aanbod te bevorderen.



Succesfactor

Een mutatiegraad in lijn met regionale collega corporaties



PI / Norm

> 6%

2016 5,6%



Toelichting

De mutatiegraad wordt niet behaald en ligt fors lager dan het landelijke gemiddelde (8,3% in 2015).





BESCHIKBAARHEID



Schijndel



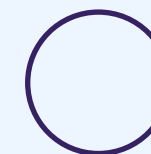
Appartement

Aantal mutaties 62
Aantals VHE's 672
Mutatiegraad 9,2%



Eengezinswoning

Aantal mutaties 72
Aantals VHE's 1.624
Mutatiegraad 4,4%



Totaal

Aantal mutaties 134
Aantals VHE's 2.296
Mutatiegraad 5,8%



Sint-Michielsgestel



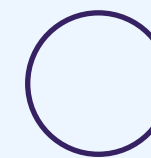
Appartement

Aantal mutaties 28
Aantals VHE's 361
Mutatiegraad 7,8%



Eengezinswoning

Aantal mutaties 37
Aantals VHE's 908
Mutatiegraad 4,1%

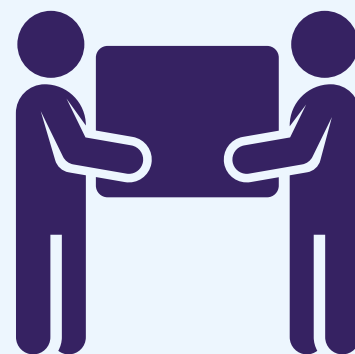


Totaal

Aantal mutaties 65
Aantals VHE's 1.269
Mutatiegraad 5,1%



BESCHIKBAARHEID



**11 extra verhuizingen als gevolg
van pilot "doorstroom senioren"**



BESCHIKBAARHEID



Doelstelling t.a.v. beschikbaarheid

Het realiseren van de taakstelling huisvesting statushouders conform gemaakte afspraken met gemeente Schijndel

Het realiseren van de taakstelling huisvesting statushouders conform gemaakte afspraken met gemeente Sint-Michielsgestel



Succesfactor

Het realiseren van de taakstelling 2016

Het realiseren van de (deel)-taakstelling 2016



PI / Norm

67 personen

42 personen



Toelichting

75% gehaald



100% gehaald





BESCHIKBAARHEID



Urgentie



Sociaal

Aanvragen	15
Verkregen	12
Doel doorlooptijd	< 6 maanden
Gerealiseerd	< 9 weken



Medisch

Aanvragen	4
Verkregen	3
Doel doorlooptijd	< 6 maanden
Geaccepteerd	7,5 week (gebaseerd op 2)



BETAALBAARHEID



**Doelstelling verhuringen aan
primaire doelgroep**

Betaalbaarheid:
Het toewijzen van woningen
conform BTIV regels omtrent
inkomenstoetsing

Passendheid:
Het toewijzen van woningen
conform BTIV regels omtrent
passend toewijzen



Succesfactor

Duidelijk beleid en
kwalitatieve toetsing

Duidelijk beleid en
kwalitatieve toetsing



PI / Norm

> 90% onder
inkomensgrens

> 95%, conform
passendheid-
criteria BTIV



2016

93,8%

100%



Toelichting

H&E voldoet aan
gestelde regels
en normstelling



H&E voldoet aan
gestelde regels
en normstelling





BETAALBAARHEID

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%



LEEFBAARHEID



Doelstelling t.a.v. incasso

Het voorkomen van onnodig verlies van huuropbrengsten als gevolg van wanbetaling of oninbaarheid

Het voorkomen van onnodig verlies van huuropbrengsten als gevolg van wanbetaling of oninbaarheid



Succesfactor

Duidelijk beleid en strikte opvolging

Maatwerk beleid en strikte opvolging



PI / Norm

< 1% huur achterstand

Afhandeling traject < maanden



2016

0,78%

onbekend



Toelichting

H&E voldoet aan gestelde norm, heeft de achterstand teruggedrongen t.o.v. 2015.



H&E start in 2017 met de meting.



LEEFBAARHEID

Sociale meldingen

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



LEEFBAARHEID



Doelstelling leefbaarheid

Projecten worden uitgevoerd binnen het gestelde budget



Succesfactor

Jaarplan en budget bewaking



PI / Norm

< € 95.000



2016

€ 35.384



Toelichting

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





**DUURZAAMHEID
(KWALITEIT)**



**Doelstelling t.a.v. kwaliteit
van de woningen**

De kwaliteit van het
woningbezit wordt objectief
beoordeeld in 2016

Onderhoudsstaat
buitenschil
op orde conform
norm / doelstelling



Succesfactor

Meting uitvoeren
door bureau

Kwalitatieve meting
in combinatie met
onderhouds-programma



PI / Norm

100%
gemeten

Nog geen
interne norm
vastgesteld



2016

20%

1,6



Toelichting

In relatie tot de kosten en
de te behalen metingsresul-
taten is gekozen om elk jaar
met een dwarsdoorsnede
20% van de woningen op te
nemen (780 opnames in
2016).



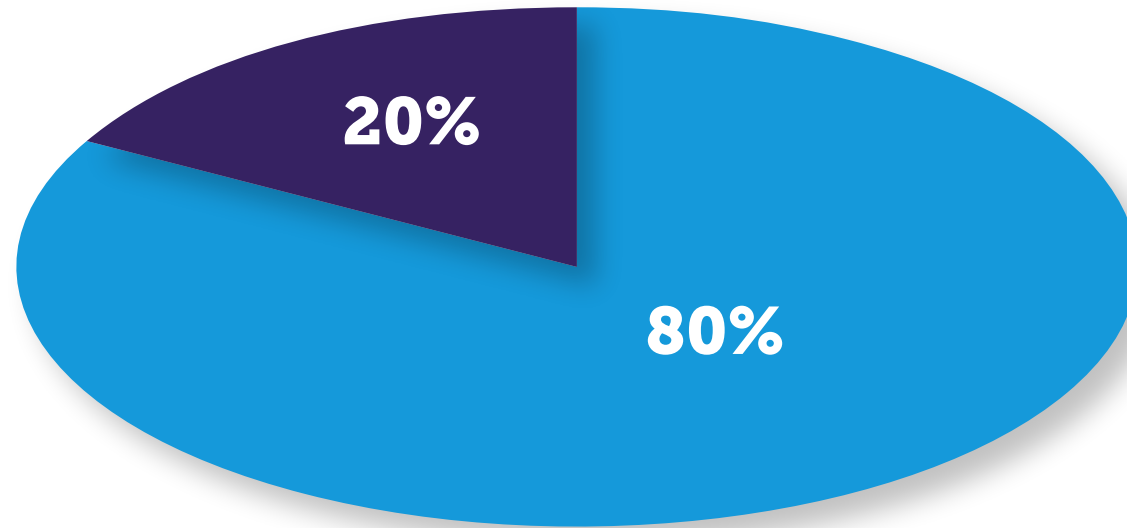
Kwaliteitsscore gaat van
1 (uitstekend) tot 6 (zeer
slecht). Het opgenomen
bezit scoort met 1,6 ruim-
schuots boven de 3
(3 staat voor redelijk).





**DUURZAAMHEID
(KWALITEIT)**

NEN conditiescore 2016 (kwaliteit buitenschil)



-  1 = uitstekend
-  2 = goed
-  3 = redelijk
-  4 = matig
-  5 = slecht
-  6 = zeer slecht



**DUURZAAMHEID
(KWALITEIT)**



**Doelstelling t.a.v.
duurzaamheid**

**EI-index
(energie-index)
van maximaal 1,40
in 2020**



Succesfactor

**Uitvoeren
investerings-
programma
(o.a. zonnepanelen,
isolatie)**



PI / Norm

< 1,40



2016

1,61



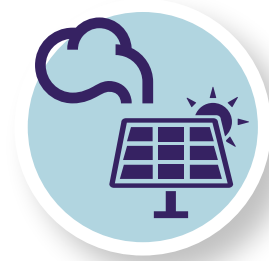
Toelichting

**H&E ligt op
schema om doel
te bereiken in
2020**

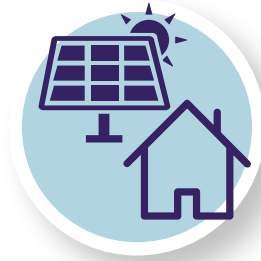




DUURZAAMHEID (KWALITEIT)



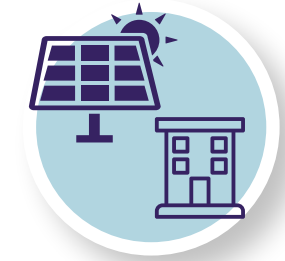
€ 730.000,-
investering



150 woningen
zonnepanelen



109 woningen
isolatie

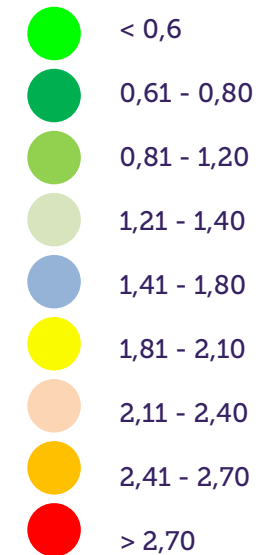
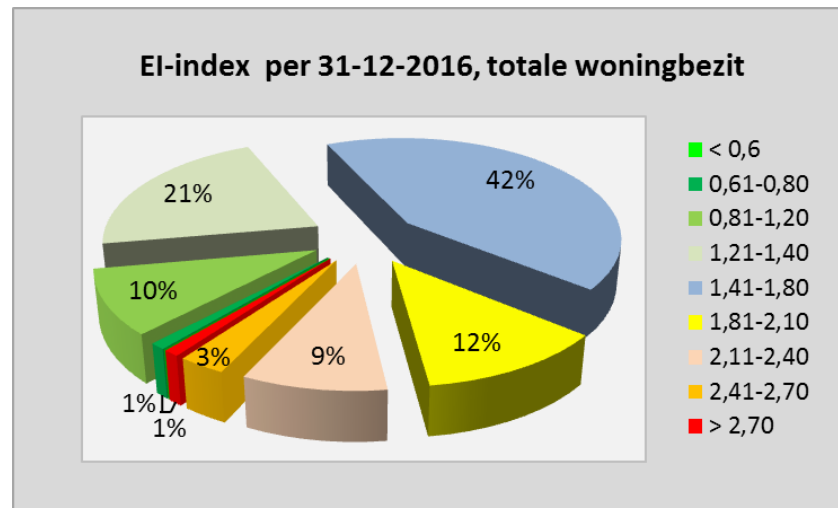


4 complexen
zonnepanelen

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.

EI-index per 31-12-2016, totale woningbezit





VASTGOED


WENSPORTEFEUILLE

WONINGVERBETERING

REPARATIEVERZOEKEN



VASTGOED

	> €44.360	2016 H&E	4,60%
		wettelijk toegestaan	4,6%


In 2016 heeft Huis & Erf de huren voor haar primaire doelgroep met inflatie verhoogd.

Om goedkoop scheidwonen tegen te gaan, zijn de huren van de hoogste inkomenscategorie met het maximaal toegestane percentage verhoogd.

	Tussen € 34.678 en € 44.360	2016 H&E	1,60%
		wettelijk toegestaan	2,6%

Voor de middeninkomens is een gematigd percentage aangehouden.

	< € 34.678	2016 H&E	0,60%
		wettelijk toegestaan	2,10%

	Niet-DAEB	2016 H&E	0,60%
		wettelijk toegestaan	n.v.t.

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.

2017

In 2017 zal Huis & Erf voor de primaire doelgroep wederom een inflatie op de volgende huurverhoging hanteren.



REPARATIEVERZOEKEN

Reparatieverzoeken	1e kwartaal	2e kwartaal	3e kwartaal	4e kwartaal	Totaal
Aantal orders 2016	1.334	1.296	1.057	1.537	5.224
Aantal orders gemiddeld in 2013-2015	1.336	1.182	1.132	1.404	5.054

Type storing	Aantal 2016	Realisatie 2016
Storing (via onderhoudspartners)	1.549	29%
Storing binnen serviceabonnement	811	16%
Storing waarvan kosten doorbelast	243	5%
Storing voor rekening Huis & Erf	2.620	50%
Totaal	5.223	100%



WENSPORTEFEUILLE

**Neerlandstraat
Heijmans One**

Schijndel

Opgeleverd

6 eenpersoons. woningen

€ 112.000,-

**Hertog Jan
II laan**

Schijndel

Opgeleverd

4 onzelfstandige eenheden

€ 307,-

Spijt

Sint-Michiels-gestel

Opgeleverd

8 levensloop
geschikte woningen

€ 161.488,25

**Taalstraat-
Torenstraat**

Vught

Opgeleverd

6 app. en 7 levensloop-
geschikte woningen

€ 197.451,15



WENSPORTEFEUILLE



Doelstelling t.a.v. het gemiddelde kosten van onderhoud.

Huis & Erf heeft zichzelf een onderhoudsnorm opgelegd die de kosten van onderhoud de komende jaren licht laat dalen.



Succesfactor

Scherpe uitbesteding en jaarlijks kritische beoordeling van het te begroten onderhoudsprogramma



PI / Norm

< € 1.317 per woning



2016

< € 1.348 per woning



Toelichting

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





WENSPORTEFEUILLE

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



WENSPORTEFEUILLE

Reparatieverzoeken	1e kwartaal	2e kwartaal	3e kwartaal	4e kwartaal	Totaal
Aantal orders 2016	1.334	1.296	1.057	1.537	5.224
Aantal orders gemiddeld in 2013-2015	1.336	1.182	1.132	1.404	5.054

Type storing	Aantal 2016	Realisatie 2016
Storing (via onderhoudspartners)	1.549	29%
Storing binnen serviceabonnement	811	16%
Storing waarvan kosten doorbelast	243	5%
Storing voor rekening Huis & Erf	2.620	50%
Totaal	5.223	100%



WONINGVERBETERING

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 voorraadbeheer	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



**REORGANISATIE
BEDRIJFSKOSTEN
KLANTPORTAAL**



ORGANISATIE



Een professionele organisatie

FTE's per
eind 2014

46,9

FTE's per
eind 2015

44,6

FTE's per
eind 2016

35,3

Als gevolg van een reorganisatie in 2015-2016 hebben we een flinke kostenbesparing naar de toekomst weten te realiseren.



ORGANISATIE



Een professionele organisatie

Reorganisatie

De werkorganisatie is stevig ingekrompen met het oog op kosten besparen.

De interne en klant processen zijn verder gedigitaliseerd, met het nieuwe klant-portaal 24/7

Woningwet

H&E is woningwet-proof gemaakt in 2016. met:

- Nieuwe statuten
- Interne governance
- Prestatieafspraken
- Vastgoedwaardering
- Scheiding DAEB/ niet DAEB voorbereid



ORGANISATIE

Klantteveredenheid



Doelstelling onderdeel



Succesfactor



PI / Norm



2016



Toelichting

Contact	KWH label	7,0	7,9	Doelstelling behaald
Woning zoeken	KWH label	7,0	7,5	Doelstelling behaald
Nieuwe woning	KWH label	7,0	7,6	Doelstelling behaald
Huur opzeggen	KWH label	7,0	7,9	Doelstelling behaald
Reparaties	KWH label	7,0	7,9	Doelstelling behaald
Onderhoud	KWH label	7,0	8,0	Doelstelling behaald
Totaal	KWH label	7,0	7,8	Doelstelling behaald



Een professionele organisatie (netto bedrijfslasten)



ORGANISATIE

	Huis&Erf 2015	Nederland 2015	Huis&Erf 2016	Huis&Erf Begroting 2017	Huis&Erf Prognose 2017
Personeelslasten	702	357	443	378	404
Overige bedrijfslasten	1.115	463	589	510	479
Leefbaarheidsuitgaven	70	102	191	160	109
Overige bedrijfsopbrengsten	-37	-73	-36	-11	-7
Saldo Lasten en Baten servicecontracten	-3	4	-6	-10	-10
Totaal per gewogen vhe	1.847	853	1.181	1.027	975



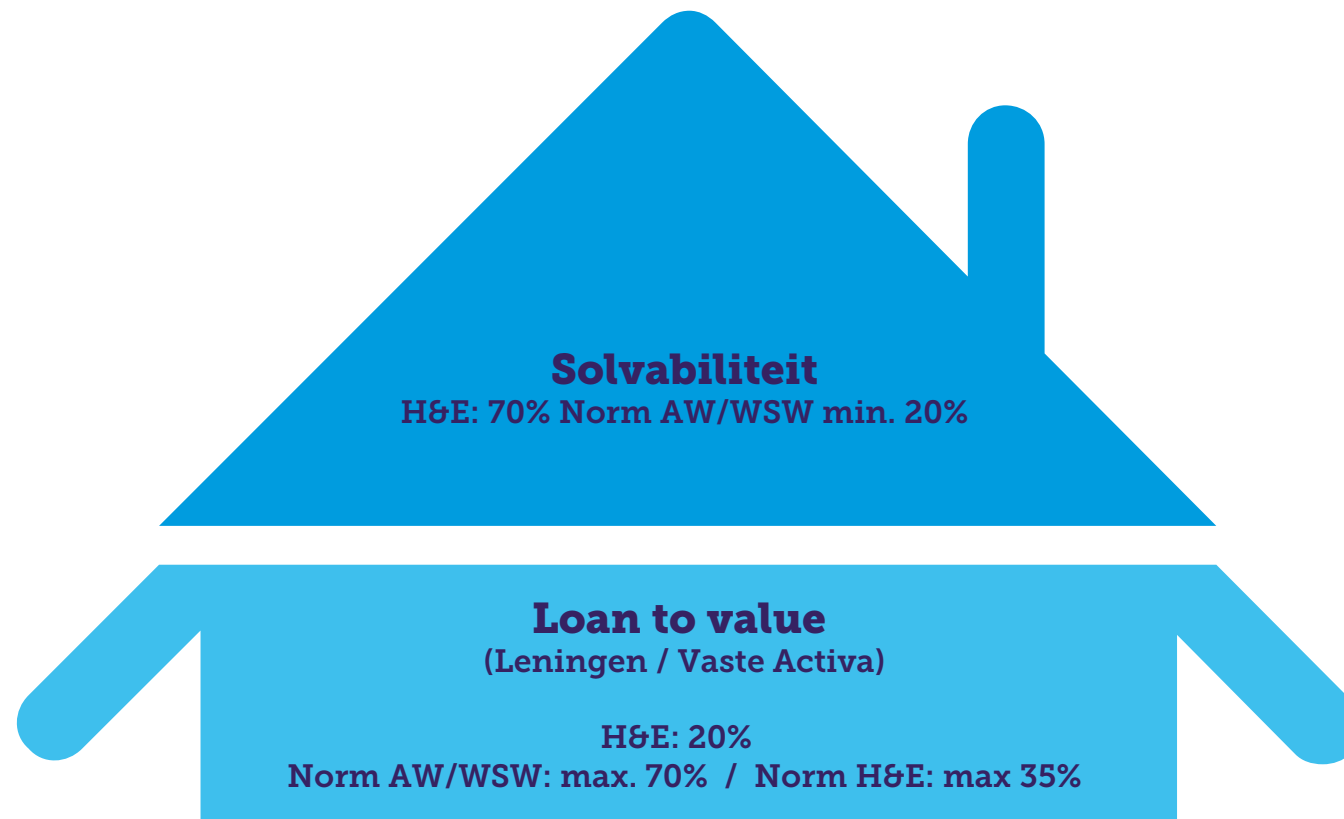
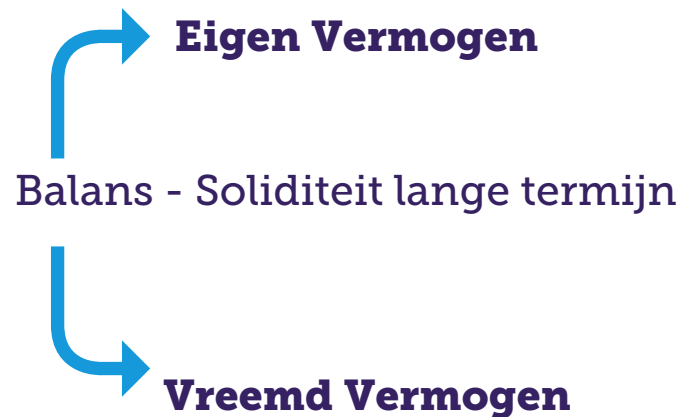
FINANCIEEL GEZOND



JAARRESULTAAT



FINANCIËEL



Soliditeit korte termijn

ICR (kasstromen)

H&E: 3,45
Norm WSW: min. 1,40

DSCR (cash incl. aflossing)

H&E: 2,17
Norm WSW: min. 1,00

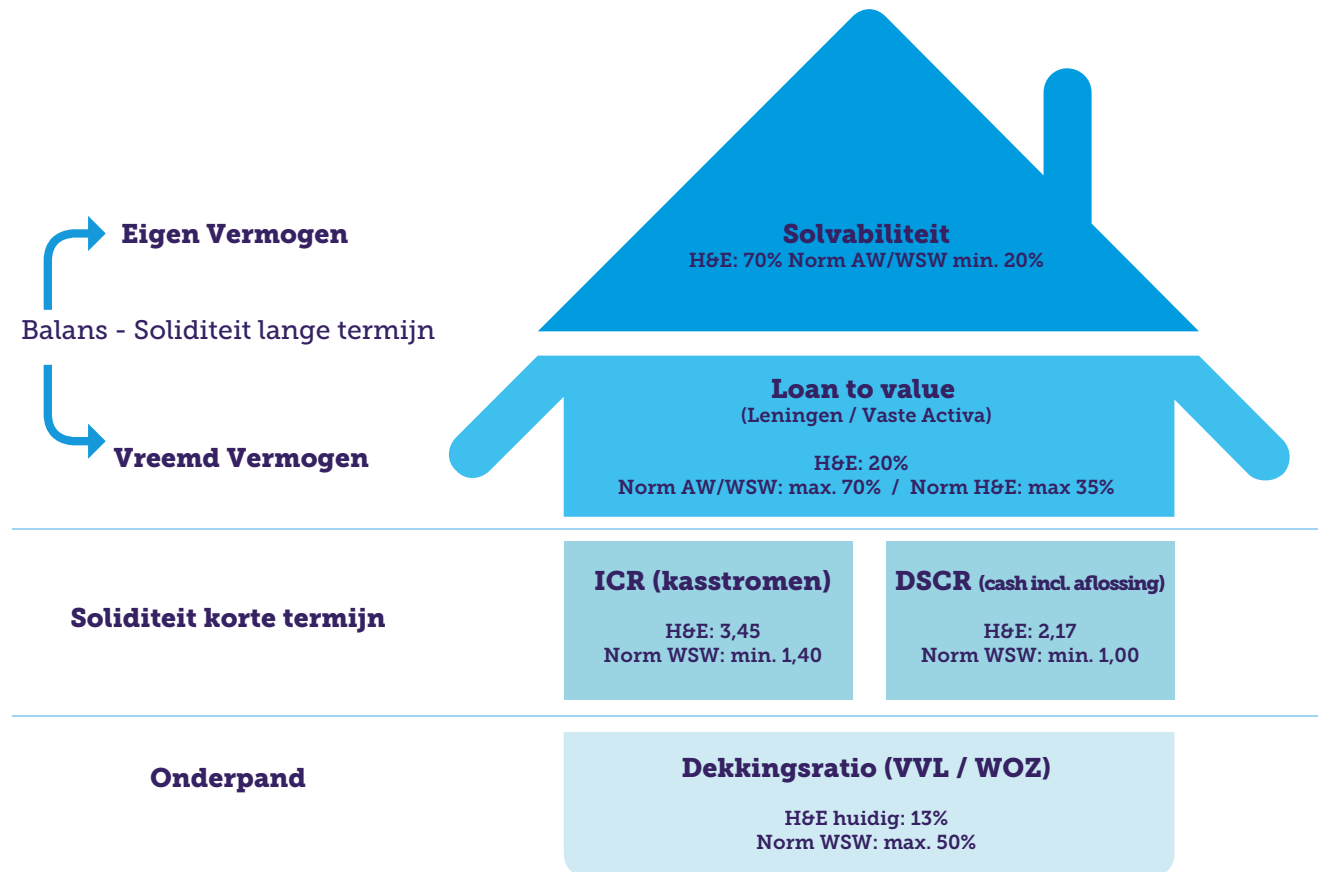
Onderpand

Dekkingsratio (VVL / WOZ)

H&E huidig: 13%
Norm WSW: max. 50%



FINANCIËEL



Solvabiliteit:

De mate waarin het vermogen daadwerkelijk ter beschikking staat aan de vereniging. H&E zit 3x boven de minimale norm.

Loan to Value:

De mate waarin het bezit met leningen is bezwaard. H&E zit lager dan de held van de toegestane maximum grens.

ICR:

de mate waarin in de rente verplichtingen kan worden voorzien. H&E kan haar renteverplichtingen ruimschoots 3x betalen.

DSCR:

de mate waarin in de rente en aflossingsverplichtingen kan worden voorzien. H&E kan haar deze ruimschoots 2x betalen.

Dekkingsratio:

de mate waarin het totaal van leningen wordt gedekt door de waarde van het bezit tegen WOZ-waarde. H&E zit 3x onder de maximum norm.

Oordeel van de toezichthouders WSW en AW



FINANCIËEL



WSW:

Het WSW stelt borgingsruimte beschikbaar. Dit voor 3 jaar. De ruimte is volledig gebaseerd op de financieringsbehoede van H&E.



Autoriteit Wonen:

De Autoriteit Wonen geeft in haar oordeelsbrief geen reden tot het doen van interventies. In 2017 voorziet het AW een governance-audit voor Huis & Erf.



Financieringspositie:

Eind 2016 heeft Huis & Erf een sterke financieringspositie, welke is gebaseerd op een relatief weinig leningen.